

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

Střední škola gastronomie a služeb
se sídlem Volanovská 243, 541 01 Trutnov
IČO 06 668 224



Zastoupená: Ing. Petrou Jansovou, ředitelkou

(dále jen „pronajímatel“)

a

Roman Ježek
Nerudova 87, 549 57 Teplice nad Metují
IČ: 74393022

(předmět podnikání Stravování v restauracích, u stánků a v mobilních zařízeních)



dále jen „nájemce“

uzavírají *na základě §2302 a násl. zákona č. 86/2012 Sb., Občanský zákoník*

tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání - kiosku

Článek I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je oprávněn na základě úplného znění Zřizovací listiny, schválené usnesením č. ZK/10/750/2018 Zastupitelstva Královéhradeckého kraje ze dne 29. 1. 2018 zastupovat Královéhradecký kraj jako „vlastníka“, a to vlastním jménem u majetku mu příslušnou zřizovací listinou vymezeného. Nájemní smlouvy o nájmu nebytových prostorů je oprávněn uzavírat na základě výše citované zřizovací listiny a jen se souhlasem zřizovatele.

2. Pronajímatel pronajímá nájemci prostory sloužící k podnikání v objektu školy na katastrálním území 766399, Teplice nad Metují č. p. 129.
 - podlaží **1. PP**,
 - č. prostorů: **0.01 - prodejní místnost, 0.02 - sklad, 0.03 - chodba, 0.04 - sklep**,
 - počet místností: **4**,
 - o celkové podlahové výměře **52,1 m²**,
 - situované pod terasou budovy školy č. p. 129,
 - Nájemce je dále oprávněn používat plochu bezprostředně přiléhající k budově č. p. 129, vyznačenou v situačním plánu, který je přílohou č. 3 této smlouvy, a to výhradně k účelům, vymezeným v článku II. této smlouvy. Pro potřeby personálu kiosku je nájemce oprávněn užívat sociální zařízení v přízemí budovy č. p. 129;
 - **Nájemce je oprávněn používat čistou přípravnu zeleniny SŠHS Teplice nad Metují k omytí plodové zeleniny využívané pro přípravu občerstvení.**
3. Podrobný popis nebytových prostorů a jejich stavu ke dni předání je uveden v příloze č. 1 – Kolaudační rozhodnutí, č. 2 – Soupis vybavení kiosku, č. 3 – Popis situace
4. Účelem nájmu je provozování následujících činností **prodej občerstvení.**

Článek II. Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od **25. dubna 2019** do **15. 11. 2019**.

Nájemní vztah vzniká dnem: **25. dubna 2019**

O předání a převzetí prostorů, vymezených v článku I. této smlouvy, bude smluvními stranami pořízen písemný „Protokol o předání a převzetí prostor“, podepsaný zástupci obou smluvních stran, a to nejpozději do 2 dnů od podpisu smlouvy. V tomto protokolu bude řešeno mj. zpřístupnění a uzamykání objektu a budou jim předány klíče od pronajatých místností.

Na konci sezóny posoudí smluvní strany možnost pronájmu na další období.

Článek III. Nájemné a cena poskytovaných plnění (služeb)

Nájemné se stanovuje vzájemnou dohodou na částku 60000,-- Kč (šedesát tisíc korun) za celou sezónu (za sezónu je považována doba mezi 15. březnem a 15. listopadem příslušného roku). V ceně nájmu je zahrnuto využívání předmětu pronájmu, vymezeného v čl. I. této smlouvy, vodné a stočné. Spotřeba elektrické energie bude účtována podle skutečného odběru měřeného podružným elektroměrem.

Rozdělení na „denní“ a „noční“ proud bude provedeno v poměru 0,57 (denní) a 0,43 (noční). Na tuto spotřebu budou použity sazby, platné v době pronájmu.

1. Nájemné je splatné částkou 30000,-- Kč k 30. 6. příslušného roku, zbývající část jednorázově ke dni 30. 09. příslušného roku. Nájemce poukáže nájemné na účet pronajímatele č. 115-6703000207/0100, vedený u Komerční banky nebo v hotovosti do pokladny organizace. Spotřebu elektrické energie pronajímatel vyúčtuje samostatnou fakturou po skončení sezóny a nájemce ji uhradí výše uvedeným způsobem nebo v hotovosti do pokladny zaměstnavatele.
2. Výše úroku z prodlení se stanoví podle nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku.

Článek IV. Stav pronajímaných prostorů

Nájemce prohlašuje, že stav pronajímaných prostorů je mu znám, tento stav bude popsán v „Protokolu o předání a převzetí nebytových prostorů“ a v tomto stavu je od pronajímatele přijímá.

Náklady na běžnou údržbu, úklid a opravy běžných závad (tj. odstranitelných bez porušení zdiva) si hradí nájemce. V příloze této smlouvy je uvedena konkretizace prací. Provádět stavební úpravy většího rozsahu, na něž je třeba stavební povolení nebo „ohlášení stavebnímu úřadu“, je nájemce oprávněn provádět pouze po písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení povinností dle stavebního zákona a předpisů souvisejících, v platných zněních.

Článek V. Investice a vnitřní úpravy

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajaté prostory jsou dosud stavebně určeny jako prostory pro **prodej občerstvení**.
2. Pronajímatel při podpisu této smlouvy bere na vědomí, že nájemce za uvedených podmínek a na vlastní náklady nehodlá provést v pronajatých prostorech žádné úpravy. Případné úpravy pronajatých prostor projedná s pronajímatelem.

Pokud to bude pronajímatel po skončení nájmu požadovat, uvede nájemce provedené úpravy do původního stavu.

3. Nájemce je oprávněn vlastními technickými prostředky přiměřeně zabezpečit ochranu svého majetku v pronajatých prostorech.
4. Pronajímatel souhlasí s umístěním návěští s obchodním označením nájemce na smluveném místě.

Článek VI.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu se řídí touto smlouvou, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími zvláštními právními předpisy.
2. Nájemce prohlašuje, že je odborně způsobilý k provozování činnosti, vymezené v čl. II. této smlouvy a je plně zodpovědný za dodržování právních předpisů a norem s touto činností souvisejících.
3. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých prostorech příslušné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy a řídit se i dalšími zvláštními právními předpisy.
4. Pronajímatel se zavazuje pronajaté prostory vybavovat předepsaným druhem a množstvím hasicích přístrojů, předepsanými požárně bezpečnostními zařízeními, které bude nájemce udržovat v provozuschopném stavu a pronajímatel bude zajišťovat provádění revizí, oprav a údržby, funkčních zkoušek hasicích přístrojů a požárně bezpečnostních zařízení a provádění předepsaných revizí technických zařízení (např. elektroinstalace, VZT, apod.)

Článek VII.
Ostatní povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli:
 - změnu adresy (včetně PSČ) místa podnikání fyzické osoby/sídla právnické osoby/trvalého pobytu nepodnikající fyzické osoby,
 - změnu bankovního spojení,
 - změnu nebo ztrátu způsobilosti k provozování činnosti, po kterou byly nebytové prostory pronajaty, a to nejpozději do 8 dnů od vzniku každé z těchto změn;
 - neprodleně každou závadu nebo událost, pro kterou se pronajaté prostory stanou nezpůsobilé ke smluvenému způsobu užívání,
 - bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést (jinak odpovídá nájemce za škodu, která vznikla nesplněním této povinnosti).
2. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajaté prostory osobám pověřeným pronajímatelem, a to kdykoli na požádání oprávněného zástupce pronajímatele, za účelem kontroly dodržování ustanovení této nájemní smlouvy nebo za účelem údržby nebo oprav prováděných pronajímatelem. Tuto kontrolu či provádění údržby či oprav oznámí pronajímatel nájemci zpravidla 3 dny předem. Při této kontrole nesmí být bez závažných důvodů narušován chod provozovny.

Článek VIII.
Podstatná porušení smlouvy

1. Za podstatné porušení této smlouvy nebo zvláštních právních předpisů se považuje zejména:
 - nezaplacení nájemného a úhrad za poskytované služby do 30 dnů od jejich splatnosti,

- opakovaně opožděné placení nájemného a úhrad za služby,
 - porušování bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů,
 - provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele,
 - provádění stavebních úprav v rozporu se stavebním zákonem nebo ostatními zvláštními právními předpisy,
 - sjednání podnájmu pronajatých prostorů ve prospěch třetí osoby, bez souhlasu pronajímatele,
 - opakované porušení povinností stanovených v č. VII této nájemní smlouvy,
 - užívání předmětu nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nájmu.
2. Pokud nájemce poruší, příp. nedodrží, výše uvedené povinnosti, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu v kratší výpovědní lhůtě a uplatnit u nájemce nárok na náhradu škod, vzniklých mu jednáním nájemce.

Článek IX. Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah sjednaný na dobu určitou končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. V případě dohody, dnem sjednaným v dohodě.
2. Pronajímatel je oprávněn kdykoli vypovědět smlouvu z důvodů uvedených v čl. VIII. této smlouvy. V takovém případě je zvláštní výpovědní lhůta jednoměsíční a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.
3. Smluvní strany se dohodly, že veškerou vzájemnou korespondenci budou považovat za doručenu i zasláním na posledně známou adresu nájemce, a to dnem vrácení zásilky provozovatelem poštovních služeb (držitelem poštovní licence) pro „nedoručitelnost“ z důvodu nepřevzetí zásilky, odmítnutí jejího převzetí, příp. z důvodu včas neoznámené změny adresy dle čl. VII. odst. 1 této smlouvy.
4. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit, provést v nich úklid a protokolárně je předat pronajímateli ve stavu, v jakém byly převzaty a případně se souhlasem pronajímatele upraveny, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce nedodrží tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn zajistit na náklady a nebezpečí nájemce vyklizení těchto nebytových prostorů, a to kdykoliv po uplynutí jednoho týdne ode dne, kdy povinnost předání nebytových prostorů vznikla.

Článek X. Prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami jsou zrušeny nájemní smlouvy nebo dohody dříve uzavřené, které se týkaly pronajímaných prostorů, a že na pronajímaných prostorech neváznou žádné právní závady.
2. Obě smluvní strany shodně konstatují, že pronajímané nebytové prostory jsou schopné samostatného užívání a provozu bez kolize na celkový provoz objektu.

3. Nájemce rovněž bere na vědomí, že v pronajímaných prostorech nesmí nikdo bydlet, nelze zde zřídit bytovou jednotku či jakékoliv ubytovací zařízení.
4. Nájemce prohlašuje, že se vzdává práva na náhradu za převzetí zákaznické základny.

Článek XI. Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem, neupravené touto smlouvou, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a ostatními zvláštními právními předpisy.
2. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn se souhlasem obou smluvních stran a to pouze formou písemných dodatků ke smlouvě.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, z nichž 2 vyhotovení obdrží pronajímatel, jedno vyhotovení nájemce a jedno vyhotovení odbor školství KHK.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, že její ustanovení jsou jim jasná a srozumitelná a že ji uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle, bez nátlaku a nikoli v omylu nebo tísní, za nápadně či jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují zástupci obou smluvních stran své právoplatné podpisy.

Přílohy:

č. 1 – Kolaudační rozhodnutí – 5 listů, č. 2 – Soupis vybavení kiosku, č. 3 – Popis situace, č. 4 - Předávací protokol, č. 5 - Výpis z obchodního či živnostenského rejstříku nájemce

V Teplicích nad Metují 25. dubna 2019

Za pronajímatele:

Za nájemce

.....
Ing. Petra Jansová (ředitelka školy)

.....
Roman Ježek

Příloha č. 2 – Soupis vybavení kiosku

Stůl velký 22793
Stůl malý 22794
Lavice (22789-91) 3x
Lavice rohová 22792
Židle chromová 18012 6x
Výčepní pult včetně chladícího zařízení 22788
Lednice velká – HELKAMA – dvoudveřová 22751
Mrazicí box – truhla 22732
Světla na stěnách 4x
Skříňka závěsná 3x
Zápultí včetně dřezu 22787
Váha digitální 22730
Přímotop – sklad
Hasicí přístroj – velký, sněhový
Hasičská hadice + koncovka + špice
Průtokový ohřívač 2x 19457, 19536

Příloha č. 4 – Předávací protokol

PROTOKOL O PŘEDÁNÍ NÁJEMNÍCH PROSTOR, KLÍČŮ A DOČASNÉHO KÓDU

Pověřená osoba (přebírající)	Jméno	
	Datum narození	
Předávající	Jméno	
	Funkce	
klíč	<ul style="list-style-type: none">- trezor 1 ks- vchod (mříž + dveře – 2 ks)- č. 039 vchod škola- rozvodná skříň škola	
Kód	Zapečetěná obálka číslo na PCO:	
Elektroměry	Počáteční stav	Konečný stav
Datum předání	Podpis přebírajícího	Podpis předávajícího

Přebírající svým podpisem stvrzuje, že

- nájemní prostory odpovídají stavu uvedenému v nájemní smlouvě;
- dočasný kód užije pouze v oprávněných případech;
- stav na elektroměru odpovídá skutečnosti.