

Č. smlouvy: 122/18620442/2019

Nájemní smlouva o nájmu nebytových prostor

kterou dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění, občanský zákoník, níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely

1.

Středočeský kraj

IČ 70891095

DIČ: CZ 70891095

se sídlem Zborovská 11, 150 21 Praha 5

zastoupený Integrovanou střední školou technickou, Benešov, Černoleská 1997

jednající Mgr. Janou Fialovou, ředitelkou příspěvkové organizace

bankovní spojení:

č.úctu: 4440009090/6000

variabilní symbol: 2132

specifický symbol: 18620442

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

2. **TERAD školní jídelna s.r.o.**

se sídlem: Struhařov 109, 256 01 Benešov

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 213354

zastoupený Jiřím Randou, jednatelem

IČ: 02052423

č.ú.: 107-5282660287/0100

(dále jen „**nájemce**“)

I.

Středočeský kraj je na základě rozhodnutí Min. školství, mládeže a tělovýchovy ČR č.j. 19668/2001-14 ze dne 26. 6. 2004 výlučným vlastníkem budovy č.p. 1997 v Benešově, nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí na LV č. 2963, obec Benešov, k.ú. Benešov u Prahy. Správcem uvedeného majetku je Integrovaná střední škola technická Benešov, Černoleská 1997. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v I. patře uvedené budovy o celkové podlahové ploše 392,38 m² a v přízemí téže budovy o celkové podlahové ploše 310,45 m².

Pronajímatel touto smlouvou ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, pronajímá nájemci nebytové prostory nacházející se v areálu pronajímatele v Černoleské ul. č. p. 1997 v Benešově, které jsou dále blíže specifikovány, za účelem vyvařování, výroby a distribuce jídel, poskytování stravování, včetně skladování potravin a dalších činností s těmito činnostmi souvisejícími.

Z hlediska pronajatých nebytových prostor předmět této nájemní smlouvy tvoří:

- umývárna nádobí
- výdejna jídel

- místnost šéfkuchaře
- schodiště + výtah
- chodba
- denní místnost
- kancelář
- umývárna - bufet
- sklad bufet
- umývárna + WC
- bufet
- chladičí boxy
- nadpodlaží, rampa, sklady, boxy.

Jednotlivé nebytové prostory jsou vyznačeny na půdorysu, který tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy.

Předmětem nájmu jsou rovněž movité věci, které tvoří vybavení předmětných nebytových prostor. Tyto věci jsou uvedeny v inventárním soupise, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že pro účely komerčního využití jsou určeny nebytové prostory o celkové podlahové ploše 351,415 m². Zároveň se strany dohodly, že pro účely stravování žáků a zaměstnanců Integrované střední školy technické, Benešov, Černoleská 1997 a Střední odborné školy a Střední zdravotnické školy Benešov, příspěvkové organizace jsou určeny nebytové prostory o celkové podlahové ploše 351,415 m².

Roční nájemné za komerčně využitelné pronajaté nebytové prostory činí celkem 318.000,-- Kč. Měsíční nájemné činí 26.500,-- Kč.

Nájemné za pronájem nebytových prostor a jejich příslušenství jsou příjmem (zdanitelným plněním) pronajímatele, který je vlastníkem pronajatých prostor. Nájemce bude pronajímateli nájemné hradit prostřednictvím správce pronajatých nemovitostí.

Nebytové prostory využitelné pro stravování žáků a zaměstnanců ISŠT a SOŠ jsou od nájmu osvobozeny.

II.

Výše nájemného za nájem nebytových prostor specifikovaných v článku I této nájemní smlouvy, jak uvedeno výše, činí ročně 318.000,-- Kč.

Nájemce se zavazuje hradit nájemné a související platby pronajímateli v pravidelných měsíčních platbách, a to na základě daňového dokladu – faktury, která bude vystavena pronajímatelem do desátého dne příslušného kalendářního měsíce. Smluvní strany sjednávají splatnost faktury 14 dnů. Výše měsíční platby nájemného se rovná 1/12 ročního nájemného a představuje měsíčně částku celkem 26.500,-- Kč.

Dále bude nájemce hradit měsíčně na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu (faktury) zálohové platby a paušály za služby spojené s užíváním nebytových prostor měsíčně 25.000,-- Kč, a to:

- dodávka tepla a TUV záloha 9.000,-- Kč/měsíčně
- elektr. energie záloha 10.000,-- Kč/měsíčně
- vodné a stočné záloha 3.000,-- Kč/měsíčně
- ost. služby (úklid spol .prostor, úklid přístupových cest od sněhu, údržba a opravy venkovních prostor, revize výtahu, hromosvodů, hydrantů apod.)
paušál 1.250,-- Kč/měsíčně
- svoz komunálního odpadu..... paušál 1.750,-- Kč/měsíčně
(Částky jsou stanoveny na základě skutečné spotřeby roku 2018.)

Pronajímatel bude nájemci poskytovat služby související s dodávkou elektrické energie, přičemž náklady za nájemcem skutečně odebranou elektrickou energií (vyjádřenou v měrných jednotkách) vynaložené pronajímatelem v souvislosti s odběrem uskutečněným v pronajatých nebytových prostorách bude nájemce pronajímateli hradit dle skutečně pronajímatelem vynaložených nákladů zjištěných podle stavu k poslednímu dni v měsíci na samostatném odpočtovém měřidle, a to na základě daňového dokladu vystavovaného měsíčně pronajímatelem.

Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je zařazen z hlediska odběru elektrické energie do kategorie velkoodběratelů, čemuž musí odpovídat i cena a režim odběru. Nájemce se v otázce režimu odběru zavazuje řídit pokyny odpovědných pracovníků pronajímatele. Pokud tyto pokyny pro odběr on sám nebo jeho pracovníci poruší, zavazuje se nahradit pronajímateli v této souvislosti vzniklou škodu (např. sankce za překročení hodnoty odběru apod.).

Vodné a stočné bude hrazeno na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem do 14 dnů ode dne, kdy pronajímatel obdrží pravidelné vyúčtování od dodavatele vody. Vodné a stočné bude vyúčtováno podle stavu na samostatném vodoměru pro měření spotřeby v pronajatých nebytových prostorách.

Pronajímatel stanoví a nájemce s tím souhlasí, že pro potřebu jeho činnosti je nutné užití jednoho kontejneru na tuhý komunální odpad. Nájemce je dále oprávněn využívat kontejnery na tříděný odpad. Na svoz komunálního odpadu nájemce přispívá paušální částkou 1.750,-- Kč měsíčně.

Úhrady za tyto služby jsou příjmem (vlastním plněním) příspěvkové organizace Integrované střední školy technické, Benešov, Černoleská 1997, která je pověřena hospodařením na majetku ve vlastnictví pronajímatele.

Pokud nájemce nebude platit řádně a včas, má pronajímatel právo odstoupit od této nájemní s

III.

Nájemce si pronajímané nebytové prostory řádně prohlédl a přejímá je v takovém stavu, v jakém je shledal.

Smluvní strany shodně konstatují, že pronajímané nebytové prostory se nájemci předávají ve stavu způsobilém užívání.

Nájemce se zavazuje tento pronajatý majetek užívat výhradně k účelu, ke kterému byl touto smlouvou pronajat, a nakládat s ním s péčí řádného hospodáře.

Nájemce se zavazuje jakékoli stavební práce nebo jiné úpravy pronajatého majetku provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Pokud bude písemný souhlas k provedení stavebních či jakýkoliv úprav udělen, bude nájemce úpravy provádět na svůj náklad. V případě skončení nájemního poměru uvede nájemce pronajatý majetek do takového stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou po skončení nájemního poměru jinak.

Nájemce je oprávněn instalovat v pronajatých nebytových prostorách vlastní stroje a zařízení související s jeho podnikatelskou činností v pronajatých nebyt. prostorách (viz čl. I této náj. smlouvy, kde je upraven účel nájmu), a které jsou nutné k zajištění této činnosti. Nájemce je povinen tyto stroje a zařízení instalovat v souladu s technickými předpisy a v souladu s předpisy BOZP a PO. Dále je povinen k takto instalovaným strojům a zařízením zajistit revizní zprávy a další osvědčení, která umožní instalované stroje a zařízení provozovat v souladu s výše uvedenými předpisy. Nájemce bude rovněž dodržovat pr. předpisy týkající se plynových zařízení (od plynoměru po plynové sporáky).

Nájemce je povinen hradit ze svého náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatého majetku. V případě nutnosti provedení oprav a údržby nad rámec tzv. obvyklé údržby je nájemce povinen nutnost provedení takovýchto oprav nejprve písemně ohlásit pronajímateli. Pronajímatel sám rozhodne o nutnosti a způsobu provedení takovýchto oprav a údržby. Provedení výše uvedených oprav a údržeb nad rámec tzv. obvyklé údržby je nájemci oprávněn za pronajímatele, před jejich provedením, odsouhlasit výlučně ředitelka školy. Jestliže nájemce nedodrží tento postup, tedy provede opravy a údržbu nad rámec tzv. obvyklé údržby, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nemá nájemce nárok na úhradu vynaložených nákladů.

Smluvní strany konstatují, že movité věci tvořící rovněž předmět této nájemní smlouvy, jsou již staršího data výroby a dlouhodobým provozem opotřebené. Z toho důvodu je jednak technicky obtížné a jednak nerentabilní tyto movité věci opravovat a udržovat. Smluvní strany se proto dohodly, že pro případ, kdy bude neekonomické nebo technicky nemožné opravu toho kterého přístroje zajistit, není pronajímatel povinen takovou opravu zajišťovat ani hradit. Takové rozhodnutí je výlučně na vůli pronajímatele. Pokud se pronajímatel rozhodne, že oprava nebude prováděna a na základě takového rozhodnutí bude ta která movitá věc vyjmuta z předmětu nájmu, nemusí být pronajímatelem tato nahrazována jinou věcí stejného nebo podobného druhu.

IV.

Pronajímatel zajistí pojištění svého nemovitého majetku proti živelním událostem. Další pojištění majetku proti poškození, vloupání apod. si zajistí nájemce sám a na svůj náklad a dle své úvahy.

Za škodu vzniklou třetím osobám v souvislosti s jejich návštěvou a pobytem v pronajatých prostorách odpovídá pouze nájemce.

V.

Nájemní smlouva se uzavírá od 1. 7. 2019 na dobu určitou do 30. 6. 2021.

Tento nájemní vztah se uzavírá v návaznosti na ustanovení § 18 odst. 3 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích ve znění pozdějších předpisů.

Nájemní poměr k nebytovým prostorám je možno skončit výpovědí. Výpověď musí mít písemnou formu, jinak je neplatná. Pro případ výpovědi sjednávají smluvní strany výpovědní dobu v trvání šesti měsíců.

Nájemní poměr může rovněž skončit dohodou smluvních stran, a to zásadně v písemné formě, a to pod sankcí neplatnosti jiné než písemné formy.

Pro případ, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného, plateb za služby nebo záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu po dobu více než jednoho kalendářního měsíce, je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy. Odstoupením od této smlouvy nejsou dotčena pronajímatelova práva k náhradě škody a k zaplacení smluvní pokuty.

VI.

Smluvní strany vzájemně ujednávají tyto smluvní pokuty a majetkové sankce:

1. V případě, že nájemce bude v prodlení se zaplacením nájemného, plateb za služby a záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, sjednávají smluvní strany pro tento případ smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení, kterou při takovém nesplnění své povinnosti zaplatí nájemce pronajímateli. Tuto smluvní pokutu je nájemce povinen zaplatit, i když pronajímateli nevznikne škoda. Nájemce je povinen smluvní pokutu zaplatit, i když porušení povinnosti nezavinil. Pronajímatel je oprávněn požadovat i náhradu případné škody způsobené porušením povinnosti nájemce, včetně škody přesahující smluvní pokutu, tedy škody plně.
2. Smluvní strany dále sjednávají úrok z včas nezaplaceného nájemného, plateb za služby a záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši 10 % dlužné částky ročně.

Pronajímatel je oprávněn 1x měsíčně za přítomnosti nájemce vstupovat do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly dodržování této smlouvy a kontroly užívání jeho majetku nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tento vstup do pronajatých prostor umožnit.

3. Nájemce je povinen veškeré odpady vzniklé v souvislosti s jeho činností v pronajatých nebytových prostorách likvidovat vlastní péčí, na vlastní náklady (s výjimkou odpadů likvidovaných prostřednictvím technických služeb – uložením do kontejneru) a v souladu s právními předpisy upravujícími tuto problematiku. Nájemce je odpovědný za znečištění ovzduší, znečištění spodních a povrchových vod apod. způsobené činností svou a svých pracovníků. Nájemce je povinen v souvislosti se svou činností v pronajatých nebytových prostorách dodržovat veškeré právní předpisy, které zejména upravují likvidaci odpadů, ochranu životního prostředí, požární ochranu, bezpečnost práce atd. Za tím účelem je povinen vypracovat i příslušnou dokumentaci a tuto předložit příslušným správním orgánům. Nájemce je rovněž povinován zajišťovat svou péčí a svým nákladem veškeré revize a atesty zařízení, které v nebytových prostorách užívá, a to i těch, které jsou vlastnictvím pronajímatele.

VII.

Ujednání této smlouvy je možno měnit pouze dohodou smluvních stran ve formě písemného dodatku k této smlouvě. Jiná než písemná forma změny ujednání této smlouvy (dodatku k této smlouvě) je neplatná.

Smlouva je závazná i pro právní nástupce smluvních stran.

Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se tato smlouva příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

Smluvní strany se dohodly, že případné spory budou řešeny přednostně dohodou smluvních stran.

Smlouva byla vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po dvou výtiscích.

Přílohy:

Inventurní soupis

Plánek pronajatých prostor

V Benešově dne 1. 7. 2019

Za pronajímatele:



Nájemce:

TERAD Žitná ulička, s.r.o.



INVENTURNÍ SOUPIS celé evidence majetku dle místností a skupin

IČO: 18620442

Období: 06/2019

Název org.: Integrovaná střední škola tech.

Inv.číslo Jedn.cena	Kusů	Název složky majetku Pořizovací cena	Oprávk	Zůst.cena	CZ-CPA/CC* Měs.odpis	Datum zař.
Místnost		104 - školní kuchyně				
Skupina		12 - IM Hmotný				
Podskupina		8 - HIM-Drobný				
2800300		varný kotel				30.11.2001
5 745,00	1	5 745,00	0,00	5 745,00	0,00	
28001895		stůl ohřivací na pokrm 21 - 17 E				14.10.2011
6 409,00	1	6 409,00	0,00	6 409,00	0,00	
28001896		stůl ohřivací na pokrm 21 - 17 E				14.10.2011
6 409,00	1	6 409,00	0,00	6 409,00	0,00	
28001897		chladicí skříň CHUS 10- 0				14.10.2011
6 199,00	1	6 199,00	0,00	6 199,00	0,00	
28001898		varný kotel el. EDN 150				14.10.2011
30 000,00	1	30 000,00	0,00	30 000,00	0,00	
28001899		váha sklonná				14.10.2011
7 855,00	1	7 855,00	0,00	7 855,00	0,00	
2800292		plošinový vozík				02.11.2012
1 044,00	1	1 044,00	0,00	1 044,00	0,00	
2801033		rudl BANTAM				02.11.2012
1 000,00	1	1 000,00	0,00	1 000,00	0,00	
28002188		Nerezový monoblock s opláštěním				07.09.2015
35 078,00	1	35 078,00	0,00	35 078,00	0,00	
28002189		Hygienický zákrat, skleněná police				07.09.2015
18 138,00	1	18 138,00	0,00	18 138,00	0,00	
28002190/1		Ohřevná výdejní vana dělená pojízdná				07.09.2015
29 028,00	1	29 028,00	0,00	29 028,00	0,00	
28002190/2		Ohřevná výdejní vana dělená pojízdná				07.09.2015
29 028,00	1	29 028,00	0,00	29 028,00	0,00	
2802191		Chlazená vitrina samoobslužná				07.09.2015
38 708,00	1	38 708,00	0,00	38 708,00	0,00	
2800292/1		plošinový vozík				23.03.2016
1 044,00	1	1 044,00	0,00	1 044,00	0,00	
2800292/2		plošinový vozík				23.03.2016
1 044,00	1	1 044,00	0,00	1 044,00	0,00	
2800292/3		plošinový vozík				23.03.2016
1 044,00	1	1 044,00	0,00	1 044,00	0,00	
Podsk.8:	16	217 773,00	0,00	217 773,00	0,00	

Místnost		104 - školní kuchyně				
Skupina		12 - IM Hmotný				
Podskupina		9 - HIM- od 0 Kč do 999,99 Kč				
78/1		váha				28.12.2012
758,10	1	758,10	0,00	758,10	0,00	
78/2		váha				28.12.2012
758,10	1	758,10	0,00	758,10	0,00	
89		skříň A				28.12.2012
913,00	1	913,00	0,00	913,00	0,00	
119/1		regál				28.12.2012
768,00	1	768,00	0,00	768,00	0,00	
119/2		regál				28.12.2012
768,00	1	768,00	0,00	768,00	0,00	
119/3		regál				28.12.2012
768,00	1	768,00	0,00	768,00	0,00	
119/4		regál				28.12.2012
768,00	1	768,00	0,00	768,00	0,00	

INVENTURNÍ SOUPIS celé evidence majetku dle místností a skupin

IČO: 18620442

Období: 06/2019

Název org.: Integrovaná střední škola tech.

Inv.číslo Jedn.cena	Kusů	Název složky majetku Pořizovací cena	Oprávký	Zůst.cena	CZ-CPA/CC* Měs.odpis	Datum zař.
119/5		regál				28.12.2012
768,00	1	768,00	0,00	768,00	0,00	
1028/1		stůl konferenční				28.12.2012
700,00	1	700,00	0,00	700,00	0,00	
1029		stolek pod stroj				28.12.2012
839,48	1	839,48	0,00	839,48	0,00	
1031/1		stůl restaurační				28.12.2012
200,00	1	200,00	0,00	200,00	0,00	
1031/2		stůl restaurační				28.12.2012
200,00	1	200,00	0,00	200,00	0,00	
1031/3		stůl restaurační				28.12.2012
200,00	1	200,00	0,00	200,00	0,00	
1031/4		stůl restaurační				28.12.2012
200,00	1	200,00	0,00	200,00	0,00	
Podsk.9:	14	8 608,68	0,00	8 608,68	0,00	
Skup.12:	30	226 381,68	0,00	226 381,68	0,00	
Míst.104:	30	226 381,68	0,00	226 381,68	0,00	
Místnost		822 - kuchyně				
Skupina		12 - IM Hmotný				
Podskupina		3 - HIM-Energ.stroje				
9009		Kotel UNIPAR-U2-E				01.06.1992
	1	66 400,00	66 400,00	0,00	0,00	
Podsk.3:	1	66 400,00	66 400,00	0,00	0,00	
Místnost		822 - kuchyně				
Skupina		12 - IM Hmotný				
Podskupina		5 - HIM-Přístroje				
9020		smažicí sklopná elektrická pánev				28.93.15 29.06.2016
	1	84 989,19	31 896,00	53 093,19	886,00	
Podsk.5:	1	84 989,19	31 896,00	53 093,19	886,00	
Místnost		822 - kuchyně				
Skupina		12 - IM Hmotný				
Podskupina		7 - HIM-Inventář				
9021		elektrický varný kotel 19567 - 80 litrů				15.12.2017
	1	77 488,00	11 628,00	65 860,00	646,00	
Podsk.7:	1	77 488,00	11 628,00	65 860,00	646,00	
Skup.12:	3	228 877,19	109 924,00	118 953,19	1 532,00	
Míst.822:	3	228 877,19	109 924,00	118 953,19	1 532,00	
Celk.:	33	455 258,87	109 924,00	345 334,87	1 532,00	

INVENTURNÍ SOUPIS celé evidence majetku dle místností a skupin

IČO: 18620442

Období: 06/2019

Název org.: Integrovaná střední škola tech.

Inv.číslo	Název složky majetku				CZ-CPA/CC*	Datum zař.
Jedn.cena	Kusů	Pořizovací cena	Oprávky	Zůst.cena	Měs.odpis	

Sestava je za tyto omezující podmínky:

odpovědná osoba = 251 - Kuchyně p. Randa

