

## **SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

**Pražská konzervatoř, Praha 1, Na Rejdišti 1,**  
IČO: 70837911, se sídlem Na Rejdišti 1/77, Praha 1 – Staré Město  
zastoupenou ředitelem panem MgA. Pavlem Trojanem  
(dále jen „pronajímatel“)

a

**K – V UNION, s.r.o.,** IČO: 25052632, adresa sídla Seifertova 496/36,  
130 00 Praha 3,  
Zastoupenou jednatelem společnosti Ing. Janem Kropáčem  
(dále jen „nájemce“)

**podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku**

**Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

### **I.**

- (1) Pronajímatel má dle posledního Úplného znění zřizovací listiny ze dne 24. června 2016 /schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 18/40, dne 16. 6. 2016/, s účinností od 1. 7. 2016 právo hospodaření s budovou č.p. 77, Na Rejdišti 1, Praha 1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn z titulu výše uvedené Zřizovací listiny pronajímat nebytové prostory v přízemí uvedeného objektu o celkové výměře 48 m<sup>2</sup> podlahové plochy vč. příslušenství (dále pronajaté prostory), číslo místnosti č. P24 do nájmu. **Nájemce bude pronajaté prostory užívat za účelem**
- **provozování bistra – rychlého občerstvení** (ve smlouvě též označeno jako kantýna, nebo školní kantýna), **v souladu s platnými hygienickými směrnici OHES Praha a vyhláškou č. 602/2006 Sb., kterou se mění vyhl. č. 137/2004 Sb., vydanou Min. zdravotnictví, v platném znění, v době provozu školy, a to v pracovních dnech pondělí – čtvrtek od 8:00 hod. do 18:00 hod., v pátek od 8:00 do 17 :00 hod. mimo tuto dobu dle dohody s vedením Pražské konzervatoře při koncertech nebo divadelních představeních v době od 18:30 do 20:30 hod.**

## II.

- (1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci pronajaté prostory se všemi náležitostmi ode dne **1. 1. 2017** na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou tři (3) měsíce, bez omezení výpovědních důvodů. Výpovědní lhůta začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
- (2) V případě změny vlastníka budovy č. popisné 77 v níž se nachází pronajaté prostory přechází tato smlouva za uvedených podmínek na nového vlastníka budovy.

## III.

Nájemce tímto prohlašuje, že skutečný stav pronajatých prostor je mu dobře znám, a to z jeho fyzické prohlídky.

## IV.

**Nájemné za kantýnu** se stanoví ve výši 2 805,- Kč/ m<sup>2</sup> za pronajímanou plochu 48 m<sup>2</sup> za období kalendářního roku, tj. celkem ve výši 134 640,- Kč, s tím, že nájemné ve výši 33 660,- Kč bude hrazeno čtvrtletně vždy do 10. dne prvního měsíce daného čtvrtletí. Platby budou poukazovány bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u PPF č. 2001630003/6000.

## V.

- (1) Pronajímatel zajistí **dodávku energií a služeb**: dodávku elektřiny, topení, vodného, stočného a odvozu odpadků, které bude vyúčtovávat nejméně 1x za rok nájemci a ten je neprodleně uhradí převodem na účet pronajímatele **č.ú.: PPF č. 2001630003/6000**.
- (2) Nájemce hradí tyto náklady podle skutečně změřené spotřeby a dále náklady na teplo podle vytápěné plochy a náklady za odvoz odpadu. Všechny tyto uvedené skutečnosti hradí zálohově **ve výši 15 000,- Kč čtvrtletně** ( měsíčně 5 000,- Kč tj. 3 000,- Kč el. energie, 1000,- Kč teplo, 400,- Kč odpad, 600,- Kč voda).
- (3) Veškeré uvedené platby budou placeny zálohově na účet školy ve stejném termínu jako nájemné s tím, že nejméně 1 x za rok – ke dni 31.3. následující roku - budou dle skutečně předložených faktur s pronajímatelem vyúčtovány. Vrácení přeplatku nájemci nebo

vyrovnání nedoplatku pronajímateli bude provedeno nejpozději do jednoho měsíce po vzájemném odsouhlasení ročního vyúčtování.

- (4) V případě že by nájemné nebylo poukázáno /předáno/ ve sjednané lhůtě, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci poplatek z prodlení v rozsahu 0.05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- (5) Pronajímatel je zodpovědný za osobní majetek nájemce pouze v případě vzniku škod, ke kterým dojde prokázaným zaviněním z nedbalosti pronajímatele, jinak za věci vnesené nájemcem do pronajatých prostor odpovídá nájemce sám.

## VI.

- (1) Nájemce bude zajišťovat a hradit drobnou běžnou údržbu (běžná údržba se rozumí do 15 000,- Kč ročně), bude řádným způsobem provádět úklid všech pronajatých prostor a malování ode dne účinnosti této smlouvy. Nájemce zaručuje pronajímateli přístup do pronajatých prostor po vzájemné dohodě v přijatelném čase, v případě havárie bez souhlasu nájemce.
- (2) Nájemce je povinen hlásit bezodkladně pronajímateli závady vzniklé v pronajatých prostorách v souvislosti s jeho používáním (Tel. č. 222321833, 222321830). Pronajímatel je zodpovědný za celkovou údržbu, zahrnující údržbu topení, rozvodů elektrické energie, rozvodů vody a odpadů. Jakékoliv opravy provedené v pronajatých prostorách budou uskutečněny v době vyhovující oběma smluvním stranám.
- (3) V případě, že pronajímatel neodstraní škody, které brání řádnému užívání v přiměřeném termínu, je nájemce oprávněn provést v pronajatých prostorách tyto opravy a náklady na tyto opravy odečíst z nájmu.
- (4) Nájemce se zavazuje udržovat pronajaté prostory a jejich příslušenství ve stavu, v jakém ho převzal, kromě normálního opotřebení.

## VII.

Dojde-li během trvání nájmu dle této smlouvy ke zničení anebo k takovému poškození pronajatých prostor, že je Nájemce nebude moci dlouhodobě vůbec užívat pro účely stanovené touto smlouvou, zaniká tato smlouva bez dalšího ke dni, kdy k takovému zničení nebo poškození došlo. Toto neplatí, zaviní-li/způsobí-li tento stav Nájemce. Nájemce je povinen vzniklou škodu nahradit.

### VIII.

**Pronajímatel podmiňuje platnost této smlouvy splněním následujících podmínek ze strany nájemce:**

- (1) **Jídla a nápoje v jídelním a nápojovém lístku, který je přílohou této smlouvy, budou tvořit základní a stálý sortiment nabídky školní kantýny.**

**Základní sortiment :**

**Nealkoholické studené nápoje (neochucené vody)**

**Teplé nápoje**

**Ovoce**

**Zeleninové a ovocné saláty**

**Studená kuchyně**

**Sladkosti**

**V době oběda tj. 11:30 – 14:00 hod. nejméně 2 hlavní teplá jídla – cca 30 obědů**

- (2) **Nájemce se zavazuje dodržet základní sortiment a ceny, týkající se nápojů a jídla ve školní kantýně, v souladu obsahem jídelního a nápojového lístku s tím, že maximální zvýšení je povoleno pouze o 5 %. Vyšší navýšení cen je možné pouze na základě písemné dohody účastníků.**

**Cenové relace základního sortimentu:**

**2 kvalitní teplá jídla z toho 1 jídlo v ceně do 68,- Kč**

**Polévka v ceně do 16,- Kč**

**Voda 1,5 l v ceně do 12,- Kč**

**Obložená bageta v ceně do 35,- Kč**

**Kromě toho bude požadovaný sortiment rozšířen o vlastní nabídku.**

- (3) **Ve škole je zakázáno prodávat a konzumovat jakékoliv alkoholické nápoje a tabákové výrobky.**

**V prostorách nebudou umístěny hrací automaty.**

- (4) **Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat platné předpisy týkající se stravování osob ve školských zařízeních.**

(5) **V případě nedodržení podmínek dle tohoto článku je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy o nájmu nebytových prostor. Porušení závazku nájemce dle tohoto článku je vážným porušením této nájemní smlouvy.**

## IX.

### **Povinnosti nájemce:**

- nájemce je povinen zabezpečovat v pronajatých prostorách dodržování platných předpisů požární ochrany, souvisejících českých technických norem PO a pokynů pronajímatele týkajících se zajištění požární ochrany objektu, zejména seznámení svých zaměstnanců a ostatních osob, které se zdržují s jeho vědomím v pronajatých prostorách se způsobem vyhlášení požárního poplachu, hasebními prostředky na pracovišti a jejich použitím a evakuací osob z objektu
- nájemce je povinen umožnit jedenkrát za měsíc provedení preventivní kontroly požární ochrany pronajatých prostor pověřenému zástupci pronajímatele a poskytnout mu požadované informace týkající se této kontroly
- nájemce je povinen v případě závad zjištěných při kontrole požární ochrany pronajatých prostor zajistit jejich neprodlené odstranění, pokud se nejedná o závady, jejichž odstranění je povinností pronajímatele (vlastníka objektu nebo pověřeného správce)
- nájemce je povinen zajišťovat předepsané revize a požárně nezávadný stav u všech technických zařízení, která jsou v jeho vlastnictví nebo v pronájmu a jsou instalována a používána v pronajatých prostorách (přenosné nářadí, kopírky, výpočetní technika atd.)
- nájemce je povinen v případě vzniku požáru v pronajatých prostorách postupovat podle požárních poplachových směrnic objektu a požárního evakuačního plánu objektu a odpovídá za jejich aktualizaci, je povinen neprodleně oznámit skutečnost požáru pronajímateli a to i v případě, že byl požár uhašen a nevznikla žádná škoda
- nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele o případných technických závadách, které by mohly způsobit požár, dále o použití přenosných hasicích přístrojů nebo vnitřních požárních hydrantů a tyto věcné prostředky PO je povinen v pronajatých prostorách zabezpečit před zneužitím nebo odcizením
- v případě, že nájemce v pronajatých prostorách provozuje činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím je povinen tuto skutečnost oznámit před zahájením této činnosti pronajímateli a zajistit zpracování posouzení požárního nebezpečí této činnosti dle § 6 zák. č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů (úplné znění zák. č. 91/1995 Sb.) a vyhl. MV č. 246/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů, stejné povinnosti platí v případě, že s vědomím nájemce jsou prováděny dodavatelsky činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím

V případě porušení výše uvedených povinností a vzniku požáru, nebo i škody vzniklé zneužitím věcných prostředků PO je nájemce povinen hradit škodu v plné výši.

## X.

- (1) Jakékoli postoupení práv z nájmu, nebo užívání pronajatých prostor dalšími osobami je možné jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

- (2) Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce nájemce (po předchozím projednání a souhlasu pronajímatele).

## **XI.**

Pokud není stanoveno touto smlouvou jinak, platí pro vztahy mezi jejími účastníky občanský zákoník České republiky a příslušné platné právní předpisy, které obě smluvní strany berou jako rozhodující pro výklad a řešení jakéhokoli sporu, který by nebylo možné vyřešit smírem.

## **XII.**

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních a má dvě přílohy:

- (1) Živnostenský list nájemce.
- (2) Jídelní a nápojový lístek

## **XIII.**

Změny této smlouvy je možno provádět dohodou účastníků ve formě písemných dodatků.

## **XIV.**

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti po podpisu oběma smluvními stranami ke dni uzavření této smlouvy

## **XV.**

„Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy /event. dohody, dodatku/ v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí Pražská konzervatoř, Praha 1, Na Rejdišti 1.“

V Praze, dne 13.12.2016

V Praze dne 21.12.2016

.....  
Pronajímatel

.....  
Nájemce

*přílohy:*

- 1) *živnostenský list nájemce*
- 2) *jídelní a nápojový lístek*

**Příloha č. 1**

K nájemní smlouvě mezi pronajímatelem a podnájemcem k následující nebytové jednotce:

Inventář vlastní pronajímatel a může být používán nájemcem po dobu platnosti nájemní smlouvy.

Inventář:

Stůl bufetový č. N 273/5 - 1 ks, kovový věšák, klíče od místnosti, klíče od vchodu na dvůr budovy.

místnosti: dvě místnosti z nich jedna je o rozloze:

1/ 30 m<sup>2</sup>

2/ 18 m<sup>2</sup>

koupelna: ne

příslušenství: ano

Elektroměr č.: ..... stav: .....  
datum:

Vodoměr č.: ..... stav: .....  
datum:

V Praze dne 1.1.2017

Pronajímatel

Nájemce