

# Nájemní smlouva

uzavřená dle §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“)

## I. Smluvní strany

### Ústav organické chemie a biochemie AV ČR, v. v. i.

se sídlem: Flemingovo nám. 2, 166 10 Praha 6

IČ: 61388963

DIČ: CZ61388963

zastoupený: RNDr. PhDr. Zdeňkem Hostomským, CSc., ředitelem

kontaktní osoba Pronajímatele: [REDACTED]

(dále jako „**Pronajímatel**“)

a

### Svačím Zdravě s.r.o.

se sídlem: Třtěnice 106, 50704

IČ: 05970083

DIČ: CZ05970083

zastoupená: Michalem Horákem a Karolínou Auersvaldovou, jednatelem

(dále jako „**Nájemce**“)

se níže uvedeného dne dohodly na této nájemní smlouvě:

## II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nebytových prostor určených k provozu kavárny a hostinské činnosti (dále jen „**Nebytový prostor**“ či „**Nebytové prostory**“). Nebytový prostor se nachází na adrese Flemingovo nám. 2, v budově č.p. 542, nacházející se na pozemku parcelní č. 638/1, zapsáno na LV č. 8154 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální území Praha (dále jen „**Nemovitost**“). Výpis z katastru nemovitostí osvědčující vlastnictví Pronajímatele tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.
2. Pronajímatel je právnickou osobou zřízenou dle zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, v platném znění. Smluvní strany jsou si vědomy, že k platnosti této smlouvy je zapotřebí v souladu s výše zmíněným zákonem předchozí souhlas dozorčí rady Pronajímatele.
3. Nájemce je právnickou osobou založenou podle právního řádu České republiky a prohlašuje, že disponuje veškerými oprávněními pro plnění všech závazků dle této smlouvy.

## III. Předmět a účel smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci k užívání Nebytové prostory umístěné v Nemovitosti, které jsou specifikovány v čl. III. 3. níže, včetně vnitřního vybavení a závazek Nájemce za tyto Nebytové prostory uhradit sjednané nájemné a poskytovat další níže sjednaná plnění. Seznam vnitřního vybavení tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

2. Pronajímatel pronajímá Nájemci Nebytové prostory pro účely provozování kavárny, tj. k hostinské činnosti a s ní souvisejících služeb, které jsou specifikovány v čl. IX. této smlouvy.
3. Specifikace Nebytových prostor určených k pronájmu v rámci Nemovitosti:
  - místnosti č. A2.32, A2.33, A2.34, A2.35, A2.36, A2.37, A2.38, A2.39 a A2.40, A.01.39a, A.01.39b, A.01.39c, A.01.39d;
  - zaměstnanci Nájemce jsou oprávněni se pohybovat i v jiných prostorách Pronajímatele v souvislosti s plněním účelu této smlouvy.

**Celková rozloha Nebytových prostor je 96,25 m<sup>2</sup>.**

Umístění všech Nebytových prostor je vyznačeno v plánech, které jsou nedílnou součástí této smlouvy a tvoří její přílohu č. 2.

4. Nájemce je oprávněn užívat Nebytové prostory pouze v souladu s jejich stavebním určením a předmětem činnosti Nájemce, jak je vymezen v rámci účelu nájmu dle této smlouvy.

#### IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.6.2020 do 31.5.2021, s tříměsíční výpovědní dobou. Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně s tím, že výpovědní doba běží ode dne následujícího po jejím doručení.
2. Tuto smlouvu lze ukončit také písemnou dohodou smluvních stran, případně také z dalších zákonem stanovených důvodů.
3. Nebytové prostory budou Nájemci předány nejpozději v den zahájení pronájmu na základě předávacího protokolu.

#### V. Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá Nájemci Nebytové prostory za dohodnuté nájemné, které činí **18.222,5 Kč bez DPH** (dále jen „**Nájemné**“) za měsíc.

Předmět nájmu	Nájemné Kč (měsíc)	DPH	Nájemné Kč, vč. DPH (měsíc)
Nájemné plochy	4.812,5	0 %	4.812,5
Nájemné vybavení	13.410,-	21 %	16.226,1
<b>Celkem</b>	<b>18.222,5</b>		<b>21.038,6</b>

2. Nájemné bude Nájemce hradit Pronajímateli měsíčně na základě platebního kalendáře vystaveného Pronajímatelem nejpozději k datu zahájení pronájmu, případně k datu zahájení prodloužení nájmu, v souladu s § 31a zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů („zákon o DPH“), vždy do 5. kalendářního dne v příslušném měsíci na bankovní účet uvedený v platebním kalendáři. Platební kalendář tvoří přílohu č. 4 této smlouvy. Datum zdanitelného plnění bude 1. den v příslušném kalendářním měsíci, za který se Nájemné hradí.
3. Pro případ prodloužení Nájemce s placením řádně vystavené a doručené faktury (daňového dokladu) se sjednává úrok z prodloužení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.

## VI.

### Náklady na energie a služby spojené s užíváním a způsob jejich určení

1. Náklady na energie, vodné stočné a dalších služeb spojených s užíváním Nebytových prostor budou Nájemci přefakturovány podle níže uvedených kritérií:
  - Elektrická energie: Ve skutečné výši na základě skutečné spotřeby Nájemce dle měřících zařízení umístěných v Nebytových prostorách.
  - Plyn: Ve skutečné výši na základě skutečné spotřeby Nájemce dle měřících zařízení umístěných v Nebytových prostorách.
  - Teplota: V poměru užívaných ploch Nebytových prostor k nákladům spojeným s vytápěním budovy, která je součástí Nemovitosti.
  - Vodné a stočné: Ve skutečné výši na základě skutečné spotřeby Nájemce dle měřících zařízení umístěných v Nebytových prostorách.
  - Poplatek za odvoz komunálního odpadu a tříděných složek komunálního odpadu je stanoven podle podílu zaměstnanců Nájemce na celkovém počtu zaměstnanců Pronajímatele.
2. Úhradu nákladů za energie a služby dle tohoto článku provede Nájemce bankovním převodem na účet uvedený na příslušném daňovém dokladu vystaveném Pronajímatelem k datu 31. 12., popřípadě ke dni ukončení nájmu. Splatnost úhrady nákladů za energie a služby je 21 dnů ode dne vystavení příslušného daňového dokladu.

## VII.

### Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává Nájemci touto smlouvou Nebytové prostory ve stavu, v jakém se nacházejí. Nájemce si Nebytové prostory prohlédl před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že jsou způsobilé k užívání dle předmětu a účelu této smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen po dobu užívání Nebytových prostor udržovat Nebytové prostory včetně zabudovaných instalací a energetických systémů ve stavu, který nebude bránit užívání Nebytových prostor dle této smlouvy. Vybavení a zařízení, které je předmětem nájmu nebo je neoddělitelnou součástí Nebytových prostor, je majetkem Pronajímatele a ten na vlastní náklady zajišťuje jeho revize, údržbu, opravy a pojištění.
3. Pronajímatel předá současně s předáním Nebytových prostor Nájemci v nezbytném rozsahu potřebné návody k ovládání přístrojů, které tvoří součást kuchyňského vybavení v rámci vnitřního vybavení.
4. Pronajímatel je povinen zajistit po celou dobu nájmu dle této smlouvy nerušené užívání Nebytových prostor, včetně adekvátního přístupu k nim a včetně umožnění jejich nepřetržitého řádného zásobování v souladu s obecně platnými právními předpisy, zejména hygienickými normami. Pronajímatel odpovídá za škody, které Nájemci vzniknou v důsledku porušení této povinnosti. Pronajímatel však neodpovídá za závady a případné škody, které sám nezpůsobil, které nemají příčinu v Nemovitosti, nebo jsou důsledkem vyšší moci.
5. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci po celou dobu nájmu dodávku elektrické energie, vytápění užívaných Nebytových prostor, dodávku teplé a studené vody, připojení na kanalizaci, odvoz komunálního odpadu a možnost odvozu ostatního odpadu, který není komunálním odpadem. Výše uvedené služby jsou hrazeny dle čl. VI. výše. Odstraňování směsného komunálního odpadu a tříděných složek komunálního odpadu (papír, plasty, sklo) je součástí služeb poskytovaných Pronajímatelem. Odstraňování ostatních odpadů vznikajících při provozu kavárny, zejména odpadů 20 01 08 "Biologicky rozložitelný odpad z kuchyní a stravoven" a 20 01 25 "Jedlý olej a tuk"

Nájemce zajišťuje vlastními silami a na vlastní náklady způsobem, který je v souladu se zákonem 185/2001 Sb. (Zákon o odpadech) ve znění pozdějších předpisů.

6. Pronajímatel je oprávněn provádět v Nebytových prostorách stavební a jiné rekonstrukční práce tak, aby byl minimalizován zásah do činnosti Nájemce. Nájemce je povinen takový zásah do svých práv z této smlouvy vyplývajících strpět, vyžadují-li to technické, ekonomické, organizační nebo jiné závažné důvody na straně Pronajímatele.

## VIII.

### Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce není oprávněn přenechat Nebytové prostory k užívání třetí osobě.
2. Nájemce se zavazuje seznámit se se všemi předanými návody a instrukcemi k užívání kuchyňských technologií a zavazuje se je užívat s odbornou péčí tak, aby nedocházelo k jejich poškození či nadměrnému opotřebení.
3. Nájemce není oprávněn v Nebytových prostorech provést stavební, technologické a jiné změny, včetně umístění dalších přístrojů a oprav bez předchozí písemné dohody s Pronajímatelem, s výjimkou dovybavení nutného pro řádné poskytování služeb ve smyslu čl. IX. této smlouvy.
4. Úklid užívaných Nebytových prostor zajišťuje Nájemce na své náklady bez účasti Pronajímatele. Nájemce je povinen zajistit úklid Nebytových prostor každý den.
5. Nájemce je povinen zajistit u svých zaměstnanců dodržování zákazu kouření v areálu Pronajímatele s výjimkou místa k tomu určeného.
6. Nájemce je povinen zajistit u svých zaměstnanců dodržování zákazu požívání alkoholických nápojů a užívání omamných látek v areálu Pronajímatele. Osoby pod vlivem těchto látek mají do areálu Pronajímatele vstup zakázán.
7. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli na jeho požádání přístup do Nebytových prostor pro kontrolu dodržování této smlouvy.
8. Při ukončení této smlouvy je Nájemce povinen předat Nebytové prostory zásadně ke dni ukončení této smlouvy ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k případným změnám odsouhlaseným Pronajímatelem a obvyklému opotřebení. V případě, že Nájemce nevyklidí Nebytové prostory do 14 dní od ukončení této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn Nebytové prostory vyklidit na náklady Nájemce. Bude-li nucen vyklizení provádět Pronajímatel, uhradí Nájemce Pronajímateli i veškeré náklady s tím spojené, včetně skladovacích nákladů.
9. Smluvní pokuta ve výši 10.000,- Kč se sjednává pro případ prodloužení Nájemce s vyklizením a odevzdáním Nebytových prostor, a to za každý započatý den prodloužení.
10. Nájemce je povinen dodržovat platné právní předpisy a normy vztahující se k protipožární ochraně, ochraně životního prostředí a bezpečnosti práce. Nájemce je dále povinen dodržovat v Nebytových prostorách bezpečnostní, požární a další instrukce Pronajímatele odpovídající zajištění požadavků stanovených všeobecně platnými předpisy, předanými mu Pronajímatelem v písemné formě. Případné škody, resp. postihy související s nedodržením tohoto ustanovení jdou k tíži Nájemce v plném rozsahu. Vybavení a zařízení, které Nájemce v Nebytových prostorách umístí a bude

užívat, je majetkem nájemce a nájemce na vlastní náklady zajišťuje jeho revize, údržbu, opravy a pojištění.

11. Nájemce je povinen oznámit potřebu opravy Nebytových prostor, respektive havarijní situaci, škodu, poruchu či jiný nedostatek majetku písemně kontaktní osobě Pronajímatele, a to neprodleně, nejpozději ve lhůtě do 24 hodin po vzniku uvedené skutečnosti nebo jejím zjištění.

## IX.

### Zvláštní ustanovení pro stravovací služby

1. Nájemce se zavazuje zajišťovat v Nebytových prostorech následující služby („**Služby**“), které spočívají:
  - a) ve výrobě, distribuci a výdeji jídel a nápojů specifikovaných níže;
  - b) v úklidu Nebytových prostor;
  - c) v zajištění plnění požadavků na provozování stravovacích služeb v souladu s obecně závaznými právními předpisy a jinými aplikovatelnými normami (zejména v oblasti hygieny);
  - d) v zajištění dochucovadel (sůl, pepř na základě požadavků Pronajímatele).
2. Nájemce dále po dohodě s Pronajímatelem zajistí zvláštní nadstandardní gastronomické akce, zejména občerstvení při konferencích, obchodních jednáních, pracovních obědech, zahraničních návštěvách apod. Uvedené gastronomické akce budou realizovány na základě jednotlivých objednávek učiněných ze strany Pronajímatele, v rámci kterých se smluvní strany domluví na konkrétních podmínkách realizace takových akcí včetně jejich ceny. Na základě předchozí dohody s Pronajímatelem poskytne Nájemce Služby pro zaměstnance Pronajímatele i ve dnech pracovního klidu a svátků.
3. Nájemce zajistí dovybavení Nebytových prostor tak, aby bylo možné poskytovat řádným způsobem Služby. Pronajímatel není povinen hradit uvedené dovybavení Nebytových prostor, které zůstane v majetku Nájemce.
4. Vaření a příprava jídel bude Nájemcem realizována převážně v Nebytovém prostoru.
5. Vývoz jídel a nápojů vyrobených nebo připravených v pronajatých prostorách k jejich prodeji nebo konzumaci mimo tyto prostory je možný pouze v případě, že příprava těchto jídel nebude na úkor služeb poskytovaných Pronajímateli.
6. Výdej jídel a nápojů a prodej doplňkových výrobků zajistí Nájemce v Nebytových prostorách v pracovních dnech pondělí až pátek od 9:00 do 16:00 (mimo soboty, neděle a státem uznané svátky), po dohodě s Pronajímatelem je možné provozní dobu upravit.
7. Nájemce bude vydávat obědy ve formě jídel a nápojů v době od 11:00 do 14:30.
8. Nájemce bere na vědomí, že stravovací služby nebudou nabízeny veřejně, ale budou nabízeny pouze zaměstnancům Pronajímatele a osobám, které budou mít Pronajímatelem uděleno právo vstupu do Nemovitosti.
9. Služby budou Nájemcem poskytovány v následujícím sortimentu:
  - jeden druh polévky standardní ve dvou velikostech;
  - tři druhy standardního hlavního jídla (u všech podávaných pokrmů musí být k dispozici seznam obsažených alergenů a označení, zda se jedná o jídlo vegetariánské);
  - nápoj (čaj, káva) a chlazené nápoje;

- kohoutková voda zdarma ke každému jídlu či kávě.
10. Nájemce předloží kontaktní osobě Pronajímatele emailem nebo jinak jídelníček týden dopředu v českém jazyce a vyvěsí ho na viditelné místo v Nebytových prostorech.
  11. Ve výjimečných případech a s předchozím souhlasem Pronajímatele je možné po přechodnou dobu nepřesahující 14 kalendářních dnů v roce nabídnout omezený sortiment Služeb, případně náhradní způsob Služeb nebo služby neposkytovat.
  12. Nájemce zajišťuje provoz Služeb a zásobování na vlastní náklady.
  13. Nájemce je povinen vlastními silami a na vlastní náklady zajistit veškerou techniku potřebnou k provozování pokladního systému, platebního systému a evidence tržeb včetně jejího připojení k síti internet, je-li takové připojení potřeba. Nájemce je povinen přijímat elektronické stravenky společnosti Sodexo Pass Česká republika a.s.
  14. V souvislosti s poskytováním Služeb Nájemce ponese zejména níže uvedené náklady:
    - a) náklady na zajištění potřebného nádobí, zejména talířů, příborů a sklenic;
    - b) náklady na spotřebu potravin při výrobě doplňkových výrobků vlastní výroby a náklady na pořízení dalších doplňkových výrobků;
    - c) náklady zaměstnanců Nájemce jako jsou například mzdové a ostatní osobní náklady spojené s výrobou, výdejem jídel a doplňkovým prodejem, včetně nákladů na sociální a zdravotní pojištění;
    - d) náklady na pravidelná školení a zvyšování kvalifikace, náklady na zdravotní prohlídky zaměstnanců Nájemce;
    - e) náklady na cestovné, dopravné;
    - f) náklady na spotřebu pracovních oděvů a ochranných pomůcek zaměstnanců Nájemce, jejich praní a čištění;
    - g) náklady na spotřebu ostatního provozního materiálu nutného k poskytování Služeb, zejména ubrousků a obalového materiálu;
    - h) náklady na provoz pokladního systému, evidence tržeb a účetnictví,
    - i) náklady na připojení zařízení Nájemce k síti internet,
    - j) náklady zaměstnanců Nájemce na spotřebu kancelářského materiálu a administrativních potřeb;
    - k) další režijní náklady nutné pro zajištění operativní činnosti stravovacího provozu z hlediska organizace nákupu surovin a zboží, personální oblasti, marketingu, financování a účetních evidencí;
    - l) náklady na zajištění dochucovadel.
  15. Nájemce vyškolí na své náklady všechny své zaměstnance v souladu s hygienickými požadavky plynoucími z obecně platných právních předpisů a jiných aplikovatelných norem vztahujících se k poskytování stravovacích služeb na základě této smlouvy, techniky vaření, obsluhy technologických zařízení, ekonomického využívání energií a osobního vystupování.
  16. Nájemce zajistí hygienickou úroveň poskytovaných služeb dle příslušných právních předpisů a jiných aplikovatelných norem. Při své činnosti se zavazuje dodržovat všechny platné právní předpisy právního řádu České republiky a Evropské unie, zejména hygienické a bakteriologické předpisy, jakož i plnit požadavky příslušných orgánů a zajistit zdravotní prohlídky svých zaměstnanců. Dále se zavazuje jídla připravovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy a jinými aplikovatelnými normami v oblasti potravin a závodního stravování.

## **X. Odpovědnost za škodu**

1. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou jím, jeho zaměstnanci, jeho dodavateli a jeho návštěvníky v Nebytových prostorách, včetně jejich vnitřního vybavení v rozsahu škody způsobené jím a výše uvedenými osobami. Nájemce odpovídá za škodu na věcech vnesených do Nebytových prostor Nájemcem, jeho zaměstnanci nebo zákazníky nebo způsobenou odcizením.
2. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené při poskytování Služeb na základě této smlouvy třetím osobám včetně zaměstnanců Pronajímatele.
3. Nebezpečí škody na zařízeních nacházejících se v Nebytových prostorách přechází na Nájemce jejich převzetím a trvá do doby jejich vrácení Pronajímateli.
4. Nájemce prohlašuje, že má uzavřenou platnou a účinnou smlouvu k pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám s pojistným plněním nejméně ve výši 2.500.000,- Kč. Nájemce je povinen na žádost Pronajímatele kopii této smlouvy Pronajímateli poskytnout nejpozději do 5 pracovních dní ode dne doručení žádosti Pronajímatele. V případě porušení povinnosti udržovat v účinnosti tuto pojistnou smlouvu, případně porušení povinnosti tuto smlouvu Pronajímateli předložit, smluvní strany prohlašují, že takové porušení budou považovat za hrubé porušení ve smyslu § 2309 Občanského zákoníku a toto porušení bude důvodem k výpovědi smlouvy ze strany Pronajímatele s výpovědní dobou v délce jednoho měsíce ode dne doručení výpovědi Nájemci.

## **XI. Ostatní ujednání**

1. Vybavení Nebytových prostor hasicími přístroji v počtu a složení odpovídajícím způsobu použití Nebytových prostor si zajišťuje a hradí Pronajímatel.
2. Nájemce je povinen seznámit se s veškerými interními směrnicemi Pronajímatele a dodržovat je, a to zejména ty, které upravují bezpečnost a ochranu zdraví při práci, a které Pronajímatel Nájemci předá s výjimkou těch ustanovení, která jsou v rozporu s touto smlouvou.
3. Nájemce bude mít právo přístupu do Nemovitosti prostřednictvím vstupních elektronických bezkontaktních karet. Nájemce bere na vědomí, že
  - vstupní karty slouží výhradně k umožnění vstupu pracovníků Nájemce do vybraných prostor pracovišť Pronajímatele v rámci činností, které Nájemce zajišťuje na základě této smlouvy,
  - Pronajímatel je oprávněn na základě podezření ze zneužití karty nebo podezření z nedodržení podmínek použití karty kartu nebo všechny karty předané Nájemci zneplatnit případně požadovat jejich navrácení; o zneplatnění bude Pronajímatel Nájemce obratem informovat.

Nájemce se zavazuje, že

- umožní použití předávaných vstupních karet pouze vlastním pracovníkům, kteří plní úkoly přímo související s účelem, pro který byly tyto karty vydány, povede evidenci těchto pracovníků a zaváže je dodržovat podmínky, za kterých byly tyto vydány, a pravidla pro zacházení s nimi,
- bude vzhledem k výše uvedeným povinnostem bezodkladně oznamovat Pronajímateli ukončení činnosti nebo zánik účelu, pro který byly tyto karty vydány, ztrátu karty, její zneužití či jen podezření na toto zneužití, stejně tak

ukončení pracovního nebo jiného poměru pracovníka, jemuž byla karta svěřena v případě, že tento pracovník kartu Pronajímateli včas neodevzdal,

- se při použití těchto karet bude řídit pokyny odpovědných pracovníků Pronajímatele,
- na výzvu Pronajímatele poskytne bez zbytečného odkladu Pronajímateli identifikační údaje pracovníka, kterému byla karta svěřena v době, kterou Pronajímatel uvede ve výzvě.

Nájemce je povinen seznámit své zaměstnance s těmito pravidly a odpovídá za to, že zaměstnanci budou pravidla dodržovat.

4. Nájemce jako původce veškerého odpadu, který produkuje, je povinen s ním nakládat v souladu s platnými právními předpisy. Případné škody a postihy související s nedodržením tohoto ustanovení jdou k tíži Nájemce v plném rozsahu.

## XII.

### Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly a s jejím obsahem souhlasí.
2. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2315 Občanského zákoníku se nepoužije.
3. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, použije se ustanovení Občanského zákoníku.
4. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných dodatků. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
5. Touto smlouvou se ruší všechna předchozí ujednání.

V Praze dne 25.5.2020

za Nájemce:

Michal Horák  
Jednatel

za Pronajímatele:

RNDr. PhDr. Zdeněk Hostomský, CSc.,  
ředitel  
Ústav organické chemie a biochemie AV ČR, v. v. i.

za Nájemce:

Karolína Auersvaldová  
Jednatel