Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

dle § 2201 a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
(dále jen „**Smlouva**“)

Článek I.
Smluvní strany

1. **Střední odborné učiliště gastronomie**
   sídlo: U Krbu 521/45, 108 00 Praha 10
   IČO: 41190726

   (dále jen **„Pronajímatel**”)

   a

   Lucky service s. r. o.
   sídlo: Nad Závodištěm 379/1, Praha 5
   IČO:24750417
   Číslo účtu: 200228499/0600

   (dále jen „**Nájemce**”)

Článek II.
Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že na základě své Zřizovací listiny ve znění ze dne 1. 6. 2015 je oprávněn uzavřít nájemní smlouvu na jemu svěřený majetek svého zřizovatele Hlavního města Prahy, včetně budovy č. p. 521/45 v ulici U Krbu, 10800 Praha 10 (dále jen „**Budova**“) stojící na pozemku parcelní číslo st. 864/3 v katastrálním území Malešice, obce Hlavní město Praha vedeném na LV 646 u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

2. Pronajímatel dává Nájemci do nájmu prostor nacházející se v Budově, který je blíže specifikovaný v příloze A Smlouvy (dále jen „**Prostor**“) a dále movité věci blíže specifikované v příloze B Smlouvy (dále jen „**Movité věci**“).

3. Účelem nájmu je provozování školní kantýny s tím, že Nájemce je oprávněn v rámci této kantýny prodávat pouze potraviny a nápoje, na které se nevztahuje zákaz prodeje daný Pronajímatelem.

Článek III.
Nájemné a poplatky za služby

1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Prostoru nájemné ve výši **1000,- Kč** za měsíc a za užívání Movitých věcí nájemné ve výši **500,- Kč** za měsíc, celkem tedy nájemné ve výši **1 500,- Kč** za měsíc (dále jen „**Nájemné**“). Nájemce se dále zavazuje hradit Pronajímateli za služby spojené s užívání Prostoru (voda, el. energie a teplo) paušální částku ve výši **1 500 ,- Kč** měsíčně (dále jen „**Poplatky**“). Nájemné

ani Poplatky za červenec a srpen každého kalendářního roku se nehradí, protože kantýna není v provozu z důvodu letních školních prázdnin.

2. Nájemné i Poplatky jsou splatné měsíčně nejpozději do pátého dne měsíce následujícího, a to na účet Pronajímatele číslo: 3683810267/0100. Uhrazením se při platbě převodem na účet rozumí připsání příslušné částky na účet Pronajímatele.

3. Pokud se Pronajímatel stane plátcem DPH, připočte se k Nájemnému a Poplatků DPH ve výši dle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

4. Nájemné a Poplatky se vždy od 1. ledna každého kalendářního roku počínaje rokem 2017 zvyšují o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Základem pro zvýšení v dalších letech je vždy částka odpovídající předcházející zvýšené částce.

Článek IV.
Nájemní období a ukončení smlouvy

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou **od 31. 10. 2016**.

2. Nájemce může Smlouvu vypovědět,

   a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Prostor určen;
   b) přestane-li být Prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor; nebo
   c) porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci.

3. Pronajímatel má právo Smlouvu vypovědět,

   a) má-li být nemovitá věc, v níž se Prostor nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Prostoru;
   b) ztratil-li Prostor způsobilost k předmětu podnikání a náklady potřebné ke splnění podmínek pro provoz nejsou úměrné;
   c) porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli.

4. V případě, že:

   a) je Nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s úhradou Nájemného;
   b) Nájemce nesplní některou svou jinou povinnost podle Smlouvy do 10 dnů od písemného upozornění Pronajímatele;
   c) Nájemce požádá o oddlužení nebo bude prohlášen jeho úpadek nebo bude jmenován insolvenční správce nebo likvidátor pro veškerý majetek Nájemce nebo jeho podstatnou část; anebo
   d) Nájemce neoprávněně pronajme Prostory třetí osobě,
   e) Nájemce neposkytuje služby školní kantýny,

je Pronajímatel oprávněn podle svého uvážení:

i) ihned nebo kdykoliv poté bez předchozího oznámení vstoupit do Prostoru nebo jeho části, vykázat z nich Nájemce a odstranit z Prostoru jeho věci s výslovným souhlasem Nájemce, který Nájemce tímto Pronajímateli uděluje; a/nebo
ii) ukončit Smlouvu písemnou výpovědí účinnou ke dni jejího doručení Nájemci.

5. Obě smluvní strany mohou Smlouvu vypovědět také bez uvedení důvodu s výpovědní dobou 3 měsíce.

6. Výpovědní doba činí 1 měsíc, není-li uvedeno jinak, a plyne od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Článek V.
Další práva a povinnosti

1. Nájemce nesmí Prostor používat ani dovolit nebo umožnit jeho používání pro účely způsobující hluk nebo nepořádek nebo pro jiné nezákonné účely a jeho užívání Prostoru nesmí narušovat klid a pořádek v Budově.

2. Pronajímatel je odpovědný za provádění oprav Budovy a Prostoru a jeho udržování v původním stavu. Nájemce je povinen udržovat a opravovat Prostor a veškeré jeho vybavení na své náklady, pokud náklady každého takového úkonu nepřesáhnou 5.000,- Kč.

3. Nájemce nese odpovědnost za veškerá zaviněná poškození Prostoru, Budovy nebo věcí umístěných v Budově způsobená jím nebo osobami anebo zvířaty, jimž umožnil vstup do Budovy, anebo věcmi, jež v Budově, či Prostoru umístil nebo umožnil umístit.

4. Nájemce nesmí provádět žádné změny nebo úpravy Prostoru, ani jeho vybavení bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele pro každý jednotlivý případ. Nájemce odevzdá Pronajímateli po ukončení Smlouvy Prostor ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

5. Po předchozím přiměřeném oznámení Nájemci má Pronajímatel nebo jeho zástupce právo vstoupit do Prostoru 48 hodin po doručení tohoto oznámení (v případě bezprostředně hrozícího nebezpečí vzniku škody ihned) za účelem provedení kontroly Prostoru, provedení potřebných oprav nebo jakýchkoliv dalších nezbytných nebo neodkladných úkonů.

6. Případnou svou delší nepřítomnost Nájemce sdělí písemně v dostatečném předstihu Pronajímateli.

7. Nájemce nesmí do Prostoru umístit jakékoli nebezpečné předměty znečišťující životní prostředí nebo ohrožující lidské zdraví.

8. Nájemce nesmí převést svá práva a povinnosti dle Smlouvy, či jejich část na jinou osobu, ani Prostor nebo jeho část dále pronajmout třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn převést svá práva a povinnosti dle Smlouvy na třetí osobu.

9. Pronajímatel na své náklady a odpovědnost bude zajišťovat v Prostoru povinné revize a prohlídky, vč. odstranění závad z nich plynoucích. Pronajímatel je povinen na svůj náklad umístit v Prostoru hasicí přístroje a zajišťovat jejich pravidelné kontroly a dále pravidelné kontroly spalinových cest a plynového zařízení. Protokoly o provedených revizích a kontrolách Pronajímatele doručí Nájemci do 30 dní od provedení.

10. Nájemce odpovídá za dodržování všech právních předpisů v Prostoru, zejména předpisů hygienických, předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a předpisů požární ochrany.

11. Pro Movité věci se přiměřeně použijí ustanovení o Prostoru.

12. Nájemce je dále oprávněn pro osobní potřebu užívat sociální zařízení na patře Budovy, kde se Prostor nachází.

Článek VI.
Smluvní pokuty

1. V případě prodlení Nájemce s jakoukoli úhradou dle Smlouvy je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 0,3% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

2. Pokud si Nájemce ponechá v držení Prostor nebo jakoukoliv jeho část po ukončení Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, zaplatí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku Nájemného za každý započatý měsíc, kdy takový stav trvá.

3. Smluvní strany jsou oprávněny vedle smluvní pokuty požadovat v plné výši i náhradu újmy, která vznikne v důsledku porušení povinnosti, jejíž splnění je smluvní pokutou zajištěno.

4. Smluvní pokuty jsou splatné do 15 dnů od doručení jejich písemného uplatnění příslušné smluvní straně.

Článek VII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými Pronajímatelem i Nájemcem.

2. Smluvní strany mají vzájemnou oznamovací povinnost o všech skutečnostech, které by mohly ohrozit řádný výkon práv a povinností plynoucích ze vztahu založeného touto Smlouvou.

3. Bude-li některé z ustanovení Smlouvy neplatné nebo nevymahatelné, nemá tato skutečnost vliv na platnost nebo vymahatelnost zbývajících ustanovení Smlouvy a Smluvní strany se zavazují takové ustanovení nahradit ustanovením, které je mu co do smyslu a účelu nejbližší.

4. Smluvní strany se dohodly, že pro tento svůj závazkový vztah vylučují použití § 1740 odst. 3, § 1971, § 2050, § 2223, § 2230 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**OZ**“). Obchodní zvyklosti nemají ve smyslu § 558 odst. 2 OZ přednost před ustanovením zákona, jež nemá donucující účinky.

5. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

6. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

7. Součástí Smlouvy je:

   a) Příloha A - Specifikace Prostoru;
   b) Příloha B – Specifikace Movitých věcí.

V Praze dne_____ V Praze dne_____

_____ _____

Lucky service s. r.o.
Ing. Radek Luka

Střední odborné učiliště gastronomie
Mgr. Kateřina Mrvová
ředitelka školy

Příloha B
Specifikace movitého majetku

Název	**Inv. Číslo**
Skříň žaluziová 80x120	966
Skříň žaluziová 80x80	967
Židle	3597
Pult výdejní chlazený s vanou	HIM 723
Stůl výdejní neutrální	HIM 720
Chladící skříň 400 L	HIM 798
Nástavec na skříň	968
Nástavec na skříň	969
Hygienický zákryt dvoj. s osvětlením	HIM 727
Stůl pracovní pojízdný nerez	1881
Pracovní stůl nerez 1,6m	2621
Police na stěnu nerez 1,6m	2622
Police na stěnu nerez 1,4m	2623
Stůl výdejní neutrální	719
Pracovní stůl nerez 1m police	2606
Chladící skříň 400 L	807
Větrák	828