

## SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

---

Smluvní strany:

**Střední průmyslová škola strojní a elektrotechnická a Vyšší odborná škola, Liberec 1, Masarykova 3, příspěvková organizace**

Se sídlem: Masarykova 3, 460 01 Liberec 1

IC: 46747991



(dále jen „Pronajímatel“) na straně jedné

a

**Školní jídelna Gastron - Zuzana Vaníčková s.r.o.**

Se sídlem: Ještědská 354, Liberec 8, 460 08

IC: 25027051

DIČ: CZ25027051



(dále jen „Nájemce“) na straně druhé

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s § 2201 – 2234 a § 2302 - 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto

**smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva o nájmu“)**

### I. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

- 1.1. Pronajímatel je na základě zřizovací listiny č.j. ZL-19/17-Š ze dne 27. 6. 2017 správcem nemovitého majetku Libereckého kraje, s právem vlastního hospodářského využití. Předmětem smlouvy je pronájem prostor školní kuchyně a s ní souvisejících výrobních a skladových prostor v budově pronajímatele na adrese Masarykova 3, Liberec 1, o celkové výměře 303 m<sup>2</sup> (dále také jako „předmět nájmu“), situační schéma v příloze 1.
- 1.2 Účelem smlouvy je provozování předmětu činnosti nájemce, kterou je hostinská činnost – provoz školních jídelen ve smyslu vyhlášky č. 107/2005 Sb., o školním stravování, vyhlášky č. 282/2016 Sb. a souvisejících předpisů. Podmínky provozování činnosti Nájemce v pronajatých prostorách upravuje samostatná smlouva o zajištění stravování a stravování zaměstnanců školy a poskytování dalších služeb (dále jen „smlouva o zajištění stravování“), která

byla Pronajímatelem uzavřena na základě výsledku zadávacího řízení na nadlimitní veřejnou zakázku „Zajištění školního stravování a stravování zaměstnanců SPŠSE a VOŠ, Masarykova 3, Liberec, příspěvková organizace“.

## II.

### VÝŠE NÁJEMNÉHO, ÚHRADA CENY SLUŽEB A PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 2.1. Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran při pronajaté ploše o výměře 303 m<sup>2</sup> a činí ročně celkem **90.900,- Kč**.
- 2.2. Nájemné bude Pronajímatel Nájemci fakturovat čtvrtletně předem do konce prvního měsíce každého čtvrtletí se splatností 14 dnů. Dnem úhrady se rozumí den, kdy částka byla připsána na účet Pronajímatele. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu. Pronajímatel není plátcem DPH.
- 2.3. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné může Pronajímatel jednostranně každoročně k 1. 4. valorizovat dle indexu inflace (index spotřebitelských cen – ISC) zveřejněného Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Úpravu nájemného oznámí Pronajímatel Nájemci předem písemnou formou na jeho doručovací adresu. Pronajímatel se zároveň zavazuje neprovádět valorizaci nájemného z důvodu inflace dříve než po uplynutí 24 měsíců od uzavření této smlouvy. Úprava výše nájemného bude ve všech případech řešena písemným dodatkem k této smlouvě.
- 2.4. V ceně nájmu není zahrnuta úhrada služeb spojených s předmětem nájmu, jako je vodné a stočné, plyn, elektrická energie, teplo a odvoz odpadu. Pronajímané prostory jsou opatřeny samostatnými měřiči spotřeby.
- 2.5. Spotřebu vody bude Pronajímatel Nájemci fakturovat měsíčně se splatností 14 dnů. Faktura bude Pronajímatelem vystavena na základě údajů získaných odečtem z příslušného vodoměru provedeného hospodářkou školy. Dnem úhrady se rozumí den, kdy částka byla připsána na účet Pronajímatele. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu.
- 2.6. Spotřeba plynu a elektrické energie bude zajištěna na základě samostatných smluv, které uzavře nájemce přímo s dodavatelem těchto médií.
- 2.7. Nájemce zajistí na své náklady nábory na vyprodukovaný komunální odpad a zajistí také jeho odvoz a likvidaci v souladu s platnými právními předpisy a obecně závaznou vyhláškou Statutárního města Liberec, kterou se stanoví systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů a nakládání se stavebním odpadem ve městě Liberec.

### III. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 3.1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu v souladu s podmínkami této nájemní smlouvy, chránit jej před poškozením a zcizením. Oprávněným zástupcům pronajímatele umožní nájemce vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu nebo k případnému provedení potřebných oprav či údržby a za účelem odečtu spotřeby energií z poměrových měřidel.
- 3.2. Nájemce se zavazuje podřídit se případným opatřením vyplývajícím ze zabezpečení provozu budovy a v nutných případech, jako jsou evakuace osob, provozní nehody nebo požár, plnit pokyny pracovníků pronajímatele.
- 3.3. Nájemce na své náklady neprodleně odstraní případné škody vzniklé na předmětu nájmu v důsledku své činnosti. Nájemce je povinen pečovat o pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře, aby nevznikla škoda, přičemž se řídí příslušnými právními předpisy. Po skončení nájmu předá Nájemce předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 3.4. Nájemce je povinen veškeré stroje, zařízení a další vybavení instalovat v souladu s technickými předpisy a předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO).
- 3.5. Nájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti na základě právních předpisů týkajících se požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.
- 3.6. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 3.7. Nájemce je povinen zabezpečovat a provádět na vlastní náklady a nebezpečí provádět údržbu a opravy předmětu nájmu. Za běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu se považuje zejména údržba a opravy nebytových prostor nekonstrukčního charakteru, tj. takové, jimiž se nezasahuje do samotné stavební podstaty budovy dále údržba a opravy technických systémů, které jsou součástí nebytových prostor a slouží k provozní činnosti nájemce (např. vzduchotechnika, lapol, kotle, pánve atd). Nájemce dále zabezpečuje na vlastní náklady a nebezpečí veškerou údržbu, opravy a revize zařízení a vybavení. Dále pak zajišťuje opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří, opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru, opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace,

klimatizace, dále výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru, opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru výměny sifonů a lapačů tuku, opravy a certifikace měřidel podle zákona o metrologii, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení.

#### **IV. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE**

- 4.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání.
- 4.2. Pronajímatel je povinen na svém pozemku zajistit průjezdnost přístupové cesty k areálu školní kuchyně.
- 4.3. Pronajímatel při předání předmětu nájmu seznámí Nájemce:
  - se zařízením budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů)
  - s požárně nebezpečnými místy
  - s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic
  - s umístěním ohlašovny požáru
- 4.4. Pronajímatel zajistí pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického a plynového zařízení, nářadí a elektrických spotřebičů, které jsou v držení Nájemce s tím, že tuto povinnost má Nájemce.

#### **V. TRVÁNÍ A UKONČENÍ SMLUVNÍHO VZTAHU**

- 5.1 Předání a převzetí předmětu nájmu za účelem jeho vybavení proběhne dne 30. 6. 2022 na základě předávacího protokolu podepsaného oběma smluvními stranami. Nájem se sjednává ode dne převzetí předmětu nájmu nájemcem.
- 5.2 Nájem se sjednává na celou dobu účinnosti smlouvy o zajištění stravování. Smlouva o nájmu je podmíněna smlouvou o zajištění stravování a jejich ustanovení vzájemně souvisejí.
- 5.3 Smlouva o nájmu může být ukončena vzájemnou dohodou Smluvních stran. Pro vyloučení pochybností v případě ukončení této smlouvy dohodou Smluvních stran, dojde taktéž k ukončení Smlouvy o zajištění školního

Smluvních stran, dojde taktéž k ukončení Smlouvy o zajištění školního stravování, stravování zaměstnanců školy a poskytování dalších souvisejících služeb.

- 5.4 Tuto smlouvu je možné dále ukončit výpovědí kterékoliv ze smluvních stran, a to vždy k 30. 6. každého kalendářního roku, přičemž výpověď musí být druhé Smluvní straně doručena alespoň 6 měsíců předem, jinak je neplatná.
- 5.5 Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy o nájmu:
  - 5.6.1 v případě ukončení smlouvy o zajištění stravování, nebo
  - 5.6.2 v případě, že Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, nebo
  - 5.6.3 v případě, že Nájemce je o více než 60 dnů v prodlení s placením nájemného za užívání předmětu nájmu, nebo
  - 5.6.4 v případě, že Nájemce, nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v předmětu nájmu anebo navazujících prostorách objektu, nebo
  - 5.6.5 v případě, že Nájemce neprovádí řádně údržbu předmětu nájmu sjednanou v této smlouvě, nebo
  - 5.6.6 v případě, že Nájemce přenechá bez souhlasu Pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu a umožní jeho užívání bez právního důvodu jiné osobě, nebo
  - 5.6.7 v případě, že Nájemce bez souhlasu pronajímatele změnil, a to i částečně, v předmětu nájmu předmět činnosti uvedený v článku I této smlouvy o nájmu, nebo
  - 5.6.8 v případě, že Nájemce ztratí způsobilost k výkonu činnosti, kterou vykonává v předmětu nájmu, nebo
  - 5.6.9 v případě, že Nájemce vstoupí do likvidace, bude vydáno rozhodnutí soudu o prohlášení úpadku Nájemce, bude prohlášen konkurz na majetek Nájemce nebo bude soudem přijato jiné opatření směřující k řešení problému insolvence Nájemce, bude vydáno usnesení soudu o nařízení exekuce na majetek Nájemce jako povinného nebo bude vydáno usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí proti Nájemci jako povinnému nebo bude vydáno jakékoliv rozhodnutí soudu nebo správního orgánu či úřadu představující překážku plnění této smlouvy o nájmu nebo výslovně zakazující její plnění nebo ukládající povinnost kterékoliv smluvní straně zdržet se jakékoliv činnosti představující podstatnou smluvní povinnost podle této smlouvy, nebo
  - 5.6.10 v případě, že bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu.

- 5.7 Odstoupení od této smlouvy o nájmu z důvodů uvedených výše v článku 5.6 je účinné okamžikem doručení Nájemci, pokud nebude v odstoupení uveden den pozdější.
- 5.8 Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy o nájmu v případě, že předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nebo jeho pracovníků nebo jiné osoby, které Nájemce umožnil přístup do těchto prostor, nezpůsobilým ke smlouvenému užívání a Pronajímatel nezjedná nápravu nejpozději do 60 (šedesáti) dnů ode dne písemného upozornění. Odstoupení je účinné okamžikem doručení pronajímateli.

## **VI. ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ**

- 6.1 Nájemce bere na vědomí, že pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do pronajatých prostor není součástí pojištění Pronajímatele. Pronajímatel tak nenes zodpovědnost za stroje, zařízení a materiál nájemce.
- 6.2 Nájemce prohlašuje, že má uzavřenou smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu kryjící případnou odpovědnost Nájemce za škodu způsobenou Pronajímateli nebo třetím osobám při činnosti, kterou vykonává v předmětu nájmu. Nájemce je povinen udržovat takové pojištění v platnosti po celou dobu trvání smlouvy o nájmu s tím, že v případě požadavku Pronajímatele je povinen bezodkladně předložit doklad o existenci takového pojištění.

## **VII. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 7.1 Ustanovení této smlouvy o nájmu je třeba vždy vykládat v souladu se smlouvou o zajištění stravování.
- 7.2 Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu o nájmu uzavírají na základě řádně provedeného zadávacího řízení podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů a berou na vědomí, že smlouva o nájmu bude včetně všech jejích příloh a dodatků zveřejněna na profilu zadavatele (Pronajímatele) v souladu s příslušnými ustanoveními tohoto zákona.
- 7.3 Veškeré změny této smlouvy o nájmu je možné činit pouze prostřednictvím písemných postupně číslovaných dodatků na základě úplného a vzájemného konsensu obou smluvních stran. Veškeré změny nebo doplňky pořízené ve smlouvě o nájmu vlastní rukou, jsou-li opatřeny podpisy smluvních stran, mají přednost před ustanoveními smlouvy o nájmu, které jsou v tištěné podobě.

- 7.4 Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti, sdělení, výzvy či jiné listiny se doručují doporučeným dopisem prostřednictvím poštovní přepravy, a to na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy o nájmu. Pokud v průběhu plnění této smlouvy o nájmu dojde ke změně adresy některé ze Smluvních stran, je tato smluvní strana povinna neprodleně písemně oznámit druhé smluvní straně tuto změnu, a to způsobem uvedeným v tomto článku smlouvy o nájmu. Nebude-li příslušná Smluvní strana na uvedené adrese zastížena, písemnost se prostřednictvím poštovního doručovatele uloží na poštu. Nevyzvedne-li si příslušná Smluvní strana zásilku do deseti (10) kalendářních dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se Smluvní strana o doručení nedozvěděla.
- 7.5 Tato smlouva o nájmu nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran.
- 7.6 Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu o nájmu uzavírají po vzájemné dohodě na základě jejich pravé a svobodné vůle a nikoliv v tísní, ani za nijak nápadně nevýhodných podmínek, že si smlouvu o nájmu přečetly a s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 7.7 Tato smlouva o nájmu se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží po dvou stejnopisech.



V Liberci, dne 7.7.2022

V Liberci dne 7.7.2022

