

Střední odborná škola a Střední odborné učiliště, Městec Králové, T. G. Masaryka 4

SOŠ A SOU
MĚSTEC KRÁLOVÉ



Smlouva o nájmu

č. 69/00069574/2023

uzavřená ve smyslu § 2201 a násl. ve spojení s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Pronajímatel:

Střední odborná škola a Střední odborné učiliště, IČ: 00069574

se sídlem T. G. Masaryka 4, 289 03 Městec Králové

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

zast. paní Mgr. Hanou Podzimkovou, ředitelkou

a

Nájemce:

Maso Sedlák s.r.o.

Jateční 344, 289 03 Městec Králové

IČ: 03737250, DIČ: CZ03737250

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

C 236778 vedená u Městského soudu v Praze

zastoupená p. Janem Drusanem, jednatelem

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku následující Smlouvu o nájmu Gastronomického centra SOŠ a SOU Městec Králové a úpravě dalších poměrů mezi účastníky

I. Předmět smlouvy

- Předmětem této smlouvy uzavřené mezi účastníky je pronájem prostor sloužících k podnikání v budově Městec Králové č.p. 6, která je postavena na pozemku p.č. 44/1, a budově Městec Králové č.p. 5, která je postavena na pozemku p.č. 45, vše v k.ú. Městec Králové, označené jako Gastronomické centrum SOŠ a SOU Městec Králové nájemci. Jedná se o majetek zřizovatele (Středočeský kraj, Zborovská 11, 150 21 Praha 5) svěřený k hospodaření Střední odborné škole a Střednímu odbornému učilišti Městec Králové. Prostory Gastronomického centra SOŠ a SOU Městec Králové zahrnují:

1)

- prodejnu lahůdek (rychlé občerstvení/bufet) - výměra 56,58 m²
 - restauraci „Pod školou“ – výměra 74,52 m²
 - chodbu mezi prodejnou a restaurací – výměra 28,90 m²
 - šatna ženy vč. chodby – výměra 37,31 m²
 - sklad zeleniny – výměra 5,18 m²
 - sklad obalů a nápojů – 16 m²
 - WC 2,13 m²
 - plechový sklad venkovní – výměra 9,28 m²
- vše umístěné v budově Městec Králové čp. 6, ležící na pozemku p. č. 44/1, zapsané na LV 110 pro obec a katastrální území Městec Králové u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk

2)

- školní kuchyni skládající se z prostoru varny– výměra celkem 75,94
 - umývárnu bílého nádobí – výměra 10,80 m²
- vše umístěné v budově Městec Králové č. p. 5, ležící na pozemku p. č. 45, zapsané na LV110 pro obec a katastrální území Městec Králové u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk

3)

- umývárnu černého nádobí – výměra 9,25 m²
 - sklad – výměra 12,19 m²
 - chladicí box – výměra 11,22 m²
 - kancelář – výměra 7,84 m²
 - zádveří (výdejna ešusů) – výměra 19,60 m²
 - šatna – výměra 7,35 m²
- vše umístěné v budově Městec Králové čp. 5, ležící na pozemku p. č. 45, zapsané na LV 110 pro obec a katastrální území Městec Králové u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk

CELKEM m2 k pronájmu 384,09

- Veškeré prostory Gastronomického centra SOŠ a SOU Městec Králové dané pronajímatelem nájemci do pronájmu jsou rovněž zakresleny v plánu budov, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Na školním dvoře bude vyčleněno 1 parkovací místo pro nájemce, v rámci kterého bude umožněn přístup dodavatelům nájemce do gastronom. centra z prostoru školního dvora, (viz plánek, příloha č.1) Nájemce bere na vědomí, že užívání předmětu nájmu bude omezeno právem zaměstnanců a vedení školy neomezeného přístupu mistrů a vedení školy do pronajímaných prostor, kteréžto právo vyplývá a je spojeno s nutností provádění praxí a výuky studentů pronajímatele, což bere nájemce na vědomí.

- Předmětem této smlouvy je dále pronájem movitého vybavení Gastronomického centra SOŠ a SOU Městec Králové v rozsahu uvedeném v příloze č. 2 této smlouvy pro účely jeho užívání nájemcem po dobu trvání pronájmu prostor Gastronomického centra. Nájemce toto movité vybavení přebírá společně s předmětem pronájmu prostor dle odst. 1, a to ke dni uzavření této smlouvy. O předání bude mezi stranami sepsán písemný předávací protokol. Na pronájem vybavení se vztahuje jiný oddíl NOZ, a to ust. § 2316 a násl. pododdíl 4 Zvláštní ustanovení o podnikatelském pronájmu věcí movitých.
- Předmětem smlouvy je rovněž úprava poměrů účastníků smlouvy v otázkách - vymezení podmínek poskytování školního a závodního stravování, vymezení podmínek provozu restaurace a rychlého občerstvení (bufet), včetně požadavků na odběr výrobků a produktů pronajímatele, vymezení podmínek pro konání odborných praxí žáků SOŠ a SOU Městec Králové a podmínek realizace některých obchodních vztahů se stávajícími dodavateli/odběrateli Gastronomického centra SOŠ a SOU.

II. Účel

- Pronajímatel je příspěvkovou organizací Středočeského kraje, jejímž hlavním účelem a předmětem činnosti je výchova a vzdělávání mládeže. Právě tento účel a předmět činnosti pronajímatele musí být plně respektován při uzavření i realizaci této smlouvy. Jakýkoliv zásah či ohrožení vymezeného účelu anebo možného naplnění předmětu činnosti pronajímatele po dobu trvání smluvního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem může bez dalšího vést k požadavku pronajímatele na změnu smlouvy v rozsahu nezbytném k uvedení smlouvy do souladu s účelem a předmětem činnosti pronajímatele. V případě, že by nájemce takovou změnu smlouvy neakceptoval, vyhrazuje si pronajímatel právo tuto smlouvu bez dalšího ukončit písemným odstoupením.
- Pronajímatel upozorňuje nájemce, že jako příspěvková organizace Středočeského kraje je vázán pokyny a požadavky Středočeského kraje jako svého zřizovatele, a to včetně pokynů a požadavků na realizaci pronájmu, podmínky pronájmu a dalších vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem, včetně otázek finančních. Pronajímatel si v této smlouvy vyhrazuje, aby mohl kdykoliv v důsledku takových pokynů/požadavků svého zřizovatele Středočeského kraje požadovat po nájemci změnu uzavřené smlouvy v takovém rozsahu, aby mohla být smlouva uvedena do souladu s požadavky a pokyny Středočeského kraje kladenými na pronajímatele. V případě, že by nájemce takovou změnu smlouvy neakceptoval, vyhrazuje si pronajímatel právo tuto smlouvu bez dalšího ukončit písemným odstoupením (obdobně jako v odst. 1).
- Nájemce je podnikající právnickou osobou, jejímž předmětem podnikání dle zápisu v obchodním rejstříku je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a provozování živnosti řeznictví a uzenářství. Nájemce prohlašuje, že v rámci vymezeného předmětu podnikání je oprávněn vykonávat podnikatelskou činnost spočívající mimo jiné i v provozu rychlého občerstvení, provozu restaurace, prodeje jiných než masných výrobků (tj. především výrobků dodávaných pronajímatelem nájemci za účelem dalšího prodeje), poskytování školního a závodního stravování, dodávky pokrmů smluvním zařízením a dalších činností, k nimž se zavazuje v této smlouvě. Nedostatek podnikatelského či jiného oprávnění nájemce k výkonu činností dle této smlouvy může být bez dalšího důvodem k ukončení smlouvy písemným odstoupením ze strany pronajímatele.
- Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pronajímatel přenechává nájemci prostory a vybavení dle čl. I do dočasného užívání s požadavkem, že tyto bude nájemce výlučně užívat k provozu dle jejich stávajícího určení, tj. provozu kuchyně, restaurace, rychlého občerstvení (bufetu),

poskytování služeb školního a závodního stravování. Jiné využití pronajatých prostor pronajímatel nepřipouští. Pronajímatel si dále vyhrazuje, že všechny prostory, včetně prostor restaurace, musí zůstat nekuřácké. Nesplnění požadavku pronajímatele dle tohoto odstavce, je důvodem pro okamžité ukončení této smlouvy písemným odstoupením.

III. Trvání smlouvy

- Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu s účinností od 1. 7. 2023 do 30. 6. 2024.
- Smluvní strany a především nájemce berou na vědomí, že smlouva je uzavírána jako celek, vyžadující kumulativní splnění veškerých požadavků pronajímatele na pronájem prostor, pronájem movitého vybavení, pracovní poměry zaměstnanců Gastronomického centra, splnění podmínek poskytování školního a závodního stravování, podmínek provozu restaurace a rychlého občerstvení (bufet), včetně požadavků na odběr výrobků a produktů pronajímatele, podmínek pro konání odborných praxí žáků SOŠ a SOU Městec Králové a podmínek realizace některých obchodních vztahů se stávajícími dodavateli/odběrateli Gastronomického centra SOŠ a SOU. Jednotlivé právní vztahy jsou tak z vůle stran bezpodmínečně vzájemně provázané a nelze od sebe oddělit. Ukončení smlouvy (například z důvodu porušení povinností nájemce) v dílčím právním vztahu, vede vždy k ukončení smlouvy jako celku, ve všech jejích částech a souvislostech.

IV. Nájemné a další platby

- Za pronájem prostor Gastronomického centra SOŠ a SOU Městec Králové vymezených v čl. I je nájemce povinen hradit pronajímateli nájemné odpovídající ceně obvyklé v místě a čase, tj. v částce 400,-Kč /m²/ rok. Měsíční nájemné za pronajaté prostory činí celkem 12.803,-Kč (slovy: dvanácttisícosmsetřikorunčeských) vždy dle splatnosti uvedené na vystavených daňových dokladech.
- Za pronájem movitého vybavení specifikovaného v čl. I odst. 2 je nájemce povinen hradit pronajímateli nájemné odpovídající měsíčně částce 4.000,-Kč (slovy: čtyřtisícekorunčeských). Měsíční nájemné za pronajaté movité vybavení je splatné spolu s nájemným za pronajaté prostory (viz odst. 1) vždy dle splatnosti uvedené na vystavených daňových dokladech.
- Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli spotřebované energie a další služby, které zahrnují následující měsíční platby:
 - Vodné, stočnédle fakturace
 - Elektrická energie za čp. 6..... dle fakturace
za čp. 5.....dle fakturace

V. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

- Nájemce má právo užívat nerušeně předmět nájmu v rozsahu dle omezení uvedených touto smlouvou, pročež se zavazuje s ohledem na specifika této nájemní smlouvy umožnit výkon práva pronajímatele spojených s provázaností výuky žáků SOŠ a SOU Městec Králové.

- Nájemce se zavazuje hradit ujednané nájemné, zálohy a veškeré další platby řádně a včas dle této smlouvy.
- Nájemce se zavazuje šetřit předmět pronájmu a chovat se k němu s péčí řádného hospodáře a věci, které při nájmu ztratí, zničí, poškodí, jinak výrazně opotřebí či znehodnotí, je povinen ke dni skončení nájmu nahradit stejně kvalitním výrobkem tak, aby předaný počet odpovídal počtu při uzavření této nájemní smlouvy, popř. nahradit pronajímateli hodnotu takové věci, kterou tato měla ke dni její ztráty/zničení/poškození/opotřebení/znehodnocení, a to dle zůstatkové ceny evidované v účetnictví.
- Smluvní strany dále sjednaly, že veškerou údržbu a opravy pronajímaných prostor a pronajatého movitého majetku si po dobu trvání nájmu zajišťuje a hradí nájemce na svůj vlastní náklad, kdy nájemce je povinen doplnit pronajaté věci movité svým nákladem, pokud dojde u pronajatých věcí movitých k jejich ztrátě či zničení či poškození. O ztrátě/zničení/ poškození je povinen nájemce bez zbytečného odkladu informovat pronajímatele.
- Nájemce se zavazuje neprovádět na nemovitostech žádné stavební úpravy bez písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti je hrubým porušením nájemní smlouvy a zakládá právo Pronajímateli vypovědět nájemní smlouvu s okamžitou platností v jednoměsíční výpovědní době dle této smlouvy. Jakékoli odsouhlasené i neodsouhlasené stavební úpravy budou prováděny na náklad a k tíži Nájemce, pokud se později s Pronajímatelem nedohodnou jinak.
- Nájemce je povinen dodržovat požadavky na dodržování technických, bezpečnostních a hygienických předpisů v rámci užívání předmětu nájmu a při své činnosti. Porušení této povinnosti je hrubým porušením nájemní smlouvy a zakládá právo Pronajímateli vypovědět nájemní smlouvu s okamžitou platností v jednoměsíční výpovědní době dle této smlouvy.
- Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě. Porušení této povinnosti je hrubým porušením nájemní smlouvy a zakládá právo Pronajímateli vypovědět nájemní smlouvu s okamžitou platností v jednoměsíční výpovědní době dle této smlouvy.

VI. Poskytování školního a závodního stravování

- Nájemce se zavazuje v rámci činnosti v předmětu nájmu k zachování přípravy pokrmů pro současné odběratele (školní stravování), a to po celou dobu trvání této smlouvy, nebude-li dříve vznesen požadavek na ukončení takového stravování ze strany samotného odběratele.

Stravování žáků SOŠ a SOU Městec Králové:

- Snídaně 26,- Kč
- Obědy 54,- Kč
- Večeře 50,- Kč

Stravování zaměstnanců:

- Obědy 96,- Kč

- Nájemce bere na vědomí a zavazuje se při činnosti v předmětu nájmu dodržovat veškeré platné právní předpisy upravující povinnosti provozovatele školního a zdravotního stravování, zejména tyto předpisy.

- a) Zákon č. 561/2004 sb. , školský zákon, ve znění pozdějších předpisů
- b) Vyhláška č. 84/2005 sb. , o nákladech na závodní stravování ve znění pozdějších předpisů
- c) Vyhláška č. 107/2005 sb., o školním stravování ve znění pozdějších předpisů (spotřební koš)
- d) Vyhláška č. 430/2001 sb., o nákladech na závodní stravování ve znění pozdějších předpisů

a další platné právní předpisy vztahující se k poskytování školního a závodního stravování a normy technické, bezpečnostní a hygienické

VII. Podmínky provozu restaurace a rychlého občerstvení (bufet), včetně požadavků na odběr výrobků

- Nájemce se zavazuje k zachování současného provozu restaurace a rychlého občerstvení (co do rozsahu a podmínek) a zachování prodeje sortimentu restaurace a rychlého občerstvení minimálně ve stávajícím rozsahu. Sortiment restaurace a rychlého občerstvení může rozšířit o další nabízené produkty/výrobky.
- Nájemce bere na vědomí, a zavazuje se v restauraci ani v bufetu neprodávat tabákové výrobky, alkoholické nápoje, syrové (tepelně neupravené) maso a masné výrobky či výrobky a produkty, jejichž prodej společně se stávajícím sortimentem zboží, který bude dle této smlouvy zachován, je neslučitelný.
- V prostorách rychlého občerstvení (bufet) a restaurace se zakazuje kouřit. Nájemce je povinen dohlédnout na dodržování tohoto zákazu ze strany návštěvníků.

VIII. Požadavky na konání odborných praxí žáků SOŠ a SOU Městec Králové

- Nájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání smlouvy, umožní a zachová možnost žáků SOŠ a SOU konat na pracovištích Gastronomického centra SOŠ a SOU, včetně veškerých pronajatých prostor odborné praxe žáků SOŠ a SOU Městec Králové. O výkonu praxe každého jednotlivého žáka bude mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřena samostatná smlouva o praktickém vyučování- konání odborného výcviku pro žáky uč. oborů vzdělání kuchař – číšník a stravovací a ubytovací služby, jejíž vzor tvoří přílohu č. 5.
- Nájemce bere na vědomí, že odborná praxe žáků probíhá za přítomnosti a pod dohledem učitele odborného výcviku či jiného pověřeného pracovníka SOŠ a SOU, kterého se nájemce zavazuje vpustit po dobu výkonu odborné praxe na pracoviště Gastronomického centra a umožnit mu výkon jeho činnosti bez omezení. Rovněž je nájemce povinen umožnit vstup dalších pracovníků SOŠ a SOU, bude-li to nezbytné z důvodu řádného průběhu vzdělávání žáků (např. kontrola činnosti žáků při výkonu praktického výcviku, odborných praxích či zkouškách).
- Nájemce se zavazuje, že po dobu odborné praxe umožní k výkonu praxe žáků SOŠ a SOU použití veškerého vybavení Gastronomického centra, včetně případného movitého vybavení nájemce.
- Nájemce je povinen zachovat za výkon odborné praxe odměnu žáků ve výši minimálně 30,--Kč nejméně však ve výši minimální hodinové mzdy.

- Bližší podmínky vzájemné spolupráce při výuce a školení budou ujednány v samostatné dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem.
- Nájemce se dále zavazuje k zachování a umožnění přístupu na pracoviště (předmět nájmu) za účelem kontroly žáků, jejich výuky, a majetku (a to zejména vedení školy a učitelé OV).

IX. Ukončení smlouvy

- Smlouva končí uplynutím doby určité dne 30. 6. 2024.
- Smlouvu lze ukončit dále odstoupením dle některých ustanovení této smlouvy, popřípadě výpovědí z důvodů uvedených v této smlouvě či ze zákonem uvedených důvodů, případně jinak dle některých ustanovení této smlouvy.
- Pro případ hrubého porušení smlouvy ze strany Nájemce je oprávněn Pronajímatel smlouvu vypovědět před uplynutím doby určité s měsíční výpovědní dobou. Hrubé porušení se mimo případy uvedené v této smlouvě považuje jednání Nájemce, porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že přestože jej Pronajímatel vyzval k nápravě, chová se Nájemce v rozporu s ustanoveními této smlouvy, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

X. Závěrečná ustanovení

- Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem 1. 7. 2023.
- Práva a povinnosti stran, které nejsou upraveny touto smlouvou, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
- Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.
- Smlouvu lze doplňovat, měnit a rušit pouze písemnými dodatky podepsaným oběma smluvními stranami, nestanoví-li tato smlouva v konkrétních případech, že může být doplňována, měněna či rušena jednostranně.
- Smluvní strany prohlašují a zavazují se v případě, že by se kterékoliv ujednání této smlouvy stalo nebo ukázalo být neplatným či neúčinným, nahradit takové ujednání novým platným a účinným ujednáním nejbližšího významu, a to bez zbytečného odkladu.
- Každá smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně, že došlo ke změně jejích kontaktních údajů a uvést údaje aktuální. Nesplní-li kterákoliv strana tuto povinnost, zůstává v platnosti poslední známá adresa a další kontaktní údaje a druhá strana je na tyto oprávněna i nadále doručovat veškeré písemnosti s účinky uvedenými v této smlouvě či vyplývajícími z právních předpisů. V případě pochybností se veškeré písemnosti považují za doručené smluvním stranám třetím dnem po jejich prokazatelném podání k poštovní přepravě a týž den po prokazatelném odeslání písemného sdělení emailem.

- Obě strany prohlašují, že obsah této smlouvy odpovídá jejich pravé, svobodné a vážné vůli a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Městci Králové dne 23.6.2023

.....
Pronajímatel zast.
Mgr. Hanou Podzimkovou, ředitelkou
SOŠ a SOU Městec Králové

.....
Nájemce zast.
Janem Drusanem, jednatelem
spol.Maso Sedlák spol. s r.o.

Přílohy: 1) plánec s vyznačením pronajatých prostor
2) seznam pronajatého movitého vybavení

