

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („**Občanský zákoník**“), mezi těmito účastníky („**Smlouva**“)

CMS a.s.

IČO: 25290517, DIČ: CZ25290517

se sídlem Havlíčkova 10, Vnitřní Město, 541 01 Trutnov

společnost vedená u Krajského soudu v Hradci Králové, pod sp. zn.: B 1771

zast. Ing. Karel Rada, předseda představenstva

(dále jen jako „**Pronajímatel**“)

a

Střední škola hotelnictví, řemesel a gastronomie, Trutnov, p.o.

IČO: 06668224, DIČ: neplátce DPH

se sídlem Volanovská 243, Horní Předměstí, 541 01 Trutnov

společnost vedená u Krajského soudu v Hradci Králové, pod sp. zn. Pr 1606/SL2/KSHK

zast. Ing. Petra Jansová, ředitelka školy

(dále jen jako „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně označováni jako „**Strany**“)

1 Předmět nájmu

1.1 Pronajímatel je výlučným vlastníkem a provozovatelem nemovitosti **Hotel Adam**, stojící na pozemku parc. č. st. 12 a parc. č. st. 13/1 v katastrálním území Trutnov, odpovídající adrese Havlíčkova 10, 541 01 Trutnov (dále jen „**Hotel Adam**“).

1.2 Předmětem nájmu podle této Smlouvy je část shora vymezeného Hotelu Adam nacházející se v 1PP, 1NP a 2NP, o celkové výměře 310 m², blíže specifikovaných takto:

- Restaurace	87 m ²
- Kuchyně	56 m ²
- Šatna	17 m ²
- Sklad a příprava	95 m ²
- Chodby a soc. zařízení	55 m ²

(dále jen „**Předmět nájmu**“)

1.3 Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem Předmětu nájmu před podpisem této Smlouvy a prohlašuje, že pronajaté prostory vyhovují sjednanému účelu nájmu a neshledává na nich žádných závad.

1.4 Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Předmět nájmu Nájemci a Nájemce prohlašuje, že Předmět nájmu do svého užívání přijímá a zavazuje se pronajímateli platit nájemné tak, jak je níže uvedeno.

- 1.5 Předmět nájmu bude Nájemci protokolárně předán, kdy v Předávacím protokolu, jehož vzor tvoří přílohu této Smlouvy („**Předávací protokol**“), bude zachycen alespoň stav měřidel energií a seznam příslušenství Předmětu nájmu.

2 Účel nájmu

- 2.1 Nájemce bude užívat Předmět nájmu za účelem výroby pokrmů pro školní jídelnu, pro doplňkovou činnost spočívající v provozování restaurace a pro všechny související činnosti jako je skladování potravin a nápojů.

3 Doba a skončení nájmu

- 3.1 Nájem se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1. 8. 2023.
- 3.2 Tato Smlouva může být kdykoliv ukončena písemnou dohodou Stran, nebo písemnou výpovědí jedné ze Stran bez udání důvodu. Výpovědní doba je dvouměsíční a počíná běžet měsícem následujícím po doručení výpovědi druhé Straně.
- 3.3 Hrubým porušením povinností Nájemce vůči Pronajímateli ve smyslu ustanovení § 2309 občanského zákoníku se pro účely této Smlouvy dle dohody Stran rozumí zejména prodlení s úhradou nájemného a/nebo energií a/nebo nedoplnění či nesložení jistoty (kauce) (jakékoliv části výše uvedeného) po dobu delší 15 dnů, užívání Předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu, nerespektování potřeb a provozu hotelu dle čl. 6.10 této Smlouvy, článku případně opakovaného neplnění povinností v souvislosti s přípravou snídaní, obědů či večeří pro hotelové hosty dle čl. 6.8 této Smlouvy.
- 3.4 V případě výpovědi dané Pronajímatelem pro hrubé porušení povinností Nájemce se sjednává, že výpovědní lhůta činí 1 měsíc od doručení výpovědi.
- 3.5 Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a předat jej Pronajímateli ve stavu, ve kterém jej převzal s přihlédnutím k jejich přiměřenému opotřebení za dobu trvání nájmu. Veškeré dodatečné úpravy na nich provedené Nájemcem budou odstraněny. Případná jiná dohoda obou Stran bude řešena samostatnou smlouvou.

4 Nájemné a platby nájemného

- 4.1 Měsíční nájemné za užívání Předmětu nájmu se smluvně sjednává na 30.000,-- Kč, nájem nemovité věci je dle §56a zákona od DPH osvobozen. Změny ve výši nájemného na další kalendářní rok se bude sjednávat vždy v prosinci daného roku.
- 4.2 Nájemce je povinen nájemné Pronajímateli platit měsíčně, vždy do třetího dne kalendářního měsíce, za nějž se nájemné platí, bezhotovostním převodem na číslo účtu Pronajímatele uvedené v záhlaví této Smlouvy, případně na jiný účet sdělený Pronajímatelem.
- 4.3 Nájemce se zavazuje složit na výše uvedené číslo účtu Pronajímatele nejpozději s prvním nájemným dvojnásobek měsíčního nájemného, tj. 60.000, - Kč jako jistotu (kauci), která bude nájemci vrácena při ukončení nájemního vztahu za předpokladu, že k tomuto dni nebude Nájemce Pronajímateli nájemné ani nic dalšího dlužit. Za den složení jistiny se má připsání na účtu Pronajímatele. Nájemce nemá nárok na žádný úrok z této jistoty (kauce). Pro případ jakéhokoliv dluhu Nájemce vůči Pronajímateli může být jistota (kauce) nebo její část započtena na úhradu tohoto dluhu a k výzvě Pronajímatele ji musí Nájemce do 10 dnů doplnit.

5 Energie a služby

- 5.1 Pronajímatel zajistí pro Nájemce využívání služeb a energií spojených s užíváním Předmětu nájmu dle tohoto čl. 5.1 této Smlouvy, přičemž Nájemce bude tyto hradit následujícím způsobem:

- a) náklady za **elektrickou energii** dle skutečné spotřeby, která se určí na základě údajů z podružného elektroměru v sazbách dle vyúčtování od dodavatele na základě přeúčtování (číslo a počáteční stav bude zanesen v Předávacím protokolu);
 - b) náklady na **plyn** dle:
 - i. skutečné spotřeby dle podružného plynoměru v sazbách dle vyúčtování od dodavatele na základě přeúčtování (číslo a počáteční stav bude zanesen v Předávacím protokolu); plus
 - ii. $\frac{1}{4}$ skutečné spotřeby Hotelu Adam (dle stavu hlavního plynoměru Hotelu Adam poníženého o spotřebu podružného plynoměru dle bodu i. tohoto článku výše), v sazbách dle vyúčtování od dodavatele na základě přeúčtování (číslo a počáteční stav bude zanesen v Předávacím protokolu);
 - c) náklady na topení ve výši $\frac{1}{4}$ z celkových nákladů na tuto položku pro objekt Hotel Adam na základě přeúčtování;
 - d) vodné a stočné výši $\frac{1}{4}$ celkových nákladů na tuto položku pro objekt Hotel Adam na základě přeúčtování.
- 5.2 Výše koeficientu u služby dle článku 5. 1. písm. b) bod. ii., písm. c) a písm. d) bude mezi Stranami odsouhlasována ve čtvrtletních intervalech, nebude-li mezi Stranami dohodnuto jinak.
- 5.3 Nájemce se zavazuje na výše uvedené číslo účtu Pronajímatele nejpozději do 7. září 2023 uhradit jistinu (kauci) na služby uvedené v článku 5. 1. této Smlouvy ve výši 40.000, -- Kč.
- 5.4 Pronajímatel bude provádět přefakturaci na služby uvedené v článku 5. 1. v intervalech, které umožní svým vyúčtováním dodavatelé energií a služeb.
- 5.5 Veškeré náklady související s odpady, jejichž původcem bude Nájemce nebo které souvisí s pronájmem Předmětem nájmu, nese Nájemce.
- 5.6 Veškeré náklady na ostatní služby spojené s užíváním pronajatých prostor (televize, rozhlas, internet, OSA) nese Nájemce.
- ## 6 Práva a povinnosti Stran
- 6.1 Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci bezproblémový přístup k Předmětu nájmu i přes své další pozemky.
- 6.2 Nájemce je povinen umožnit vstup do Předmětu nájmu po předchozí výzvě Pronajímateli, zejména za účelem kontroly Předmětu nájmu a odečtu měřidel energií (když odečet probíhá každý měsíc). Nájemce je povinen hlásit Pronajímateli neprodleně potřebu nutných oprav a rekonstrukcí, které má hradit Pronajímatel.
- 6.3 Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 6.4 Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu, jak jsou tyto pojmy definovány v nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Toto nařízení vlády bude obdobně použito i pro účely této Smlouvy. Dle výše nákladů se za drobné opravy dále považují veškeré opravy Předmětu nájmu a jeho vybavení, jestliže náklad na takovou opravu nepřesáhne částku 5.000, - Kč. Strany se dále dohodly, že roční limit nákladů ve smyslu výše uvedeného nařízení se neuplatní.
- 6.5 Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu ani jeho část do podnájmu bez předchozího souhlasu Pronajímatele.

- 6.6 Nájemce prohlašuje, že má uzavřenou pojistnou smlouvu ohledně odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám (jakožto i Pronajímateli). Minimální výše pojistného krytí je 10 mil. Kč. Toto pojištění se zavazuje udržovat po celou dobu účinnosti této Smlouvy a na požádání je povinen prokázat Pronajímateli jeho trvání. Pokud by tak neučinil do 10 dnů od výzvy Pronajímatele, dohodly se Strany, že jde o hrubé porušení této Smlouvy.
- 6.7 Dle dohody Stran se vylučuje použití § 2315 občanského zákoníku, tedy po skončení nájmu nemá Nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny.
- 6.8 Nájemce se zavazuje zajišťovat snídaně, obědy a večeře pro hosty Hotelu Adam, a to v období školního vyučování:
- Podávat denně snídaně v čase 7:00- 10:00 hod (nebo dle požadavků hotelu)
 - Podávat ve dnech Po – Pá obědy v čase 11:00- 14:00 hod
 - Podávat ve dnech Po – Pá večeře v čase 17:00 - 20:00 hod

Mimo období školního vyučování bude zajišťováno pouze podávání snídaní

- 6.9 Snídaně za hotelové hosty Hotelu Adam bude hradit Pronajímatel Nájemci paušální částkou, která je stanovena na 100,-- Kč včetně DPH/1 snídaně. Výše paušální sazby za 1 snídaní se může změnit v závislosti na výši surovin a bude projednána minimálně 1 měsíc před provedenou změnou. Pronajímatel si vyhrazuje právo odsouhlasovat sortiment snídaní. Nájemce bude Pronajímateli fakturovat částku za skutečně objednané snídaně vždy do 15. dne následujícího měsíce.
- 6.10 Nájemce bude plně respektovat provoz a potřeby Hotelu Adam
- Nebude obtěžovat hosty hotelu nadměrným hlukem (zejména v době od 22 hod. do 8 hod ráno).
 - Neblokovat zásobováním nadměrně blokovat parkování u Hotelu Adam, dle možností se bude snažit provádět zásobování v časech pod dohodě s Pronajímatelem.
 - Udržuje pronajaté prostory a zařízení v čistém, dobrém a provozním stavu a hradit jejich údržbu a opravy.
 - Odpovídá za zajištění a dodržování všech předpisů, zejména hygienických a bezpečnostních v pronajatých prostorách.

7 Komunikace

7.1 Strany se dohodly, že pro komunikaci ve věcech této Smlouvy jsou oprávněni následující zástupci Stran:

7.1.1 Za Pronajímatele:

- 

7.1.2 Za Nájemce:

Smluvní záležitost	
Provoz pracoviště	
Technické záležitosti	

7.2 V případě změny oprávněných zástupců Stran, jsou Strany takovou změnu povinny oznámit písemně druhé Straně bez zbytečného odkladu.

8 Závěrečná ujednání

- 8.1 Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních. Každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení.
- 8.2 Veškeré změny a dodatky této Smlouvy mohou být učiněny pouze po vzájemné dohodě obou účastníků, a to výhradně písemnou formou.
- 8.3 Práva a povinnosti Stran touto Smlouvou výslovně neupravené se Občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými předpisy.
- 8.4 Pokud by se některé ujednání této Smlouvy ukázalo jako zcela nebo zčásti právně neúčinné nebo neplatné, pak tím není dotčena účinnost či platnost ostatních ujednání této Smlouvy. V takovém případě je třeba Smlouvu vykládat a provádět podle jejího obsahu a účelu.
- 8.5 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou Stran.
- 8.6 Strany prohlašují, že došlo k dohodě o celém obsahu Smlouvy, byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, na důkaz čehož připojují své podpisy.
- 8.7 Tato Smlouva včetně příloh bude Nájemcem zveřejněna v Registru smluv.
- 8.8 Následující přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:
- pojistná smlouva
 - předávací protokol

V Trutnově dne

Za **Pronajímatele**

V Trutnově dne

Za **Nájemce**

Ing. Karel Rada, předseda představenstva

Ing. Petra Jansová, ředitelka školy

Předávací protokol

Předávající:

Přebírající:

Datum předání:

Příslušenství:

- klíče – k prostorám

Stavy příslušných měřidel:

- el. (stav, číslo měřidla) (podružný elektroměr)
- plyn. 1 (stav, číslo měřidla) (podružný plynoměr)
- plyn. 2 (stav, číslo měřidla) (hlavní plynoměr)

Poznámky:

V Trutnově dne

Za předávajícího

Za přebírajícího

Ing. Karel Rada