



SMLOUVA O PODNÁJMU

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely tyto smluvní strany

Základní škola Sokolov, Pionýrů 1614

IČO: 69979073

Sídlo: Pionýrů 1614, 356 01 Sokolov

na straně jedné

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Primirest – zařízení školního stravování spol. s r.o.

IČ: 25607341 | DIČ: CZ25607341 | DIČ skupiny pro DPH: CZ699002587

Jankovcova 1603/47a, 170 00 Praha 7, Česká republika

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. C54351

Email:

na straně druhé

(dále jen „**podnájemce**“)

(pronajímatel a podnájemce dále společně jen „**smluvní strany**“ nebo jednotlivě jen „**smluvní strana**“)

tuto

SMLOUVU O PODNÁJMU

dle ustanovení § 2201 (včetně § 2215) a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

PREAMBULE

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněným uživatelem a) nemovitého majetku budovy na ulici Pionýrů 1614, 356 01 Sokolov, ve které se nachází základní škola **Základní škola Sokolov, Pionýrů 1614** (dále jen „budova“), ve které se nachází kuchyň a jídelna v prostorech, jak jsou popsány na plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy (dále jen prostory v budově jen „**Prostory**“)

Pronajímatel dále prohlašuje, že je oprávněn dát Prostory do užívání podnájemci na základě této smlouvy za účelem umožnění podnájemci zajištění stravování pro žáky, děti a zaměstnance pronajímatele a pro jiné osoby určené smlouvou o zajištění stravování (dále jen „**smlouva o stravování**“), kterou strany podepisují současně s touto smlouvou.

Pronajímatel prohlašuje, že tuto smlouvu uzavírá v souladu s rozhodnutími příslušných orgánů svého zřizovatele a v souladu příslušnými právními předpisy vztahujícími se na výběr podnájemce pro užívání Prostor.

1. PŘEDMĚT SMLOUVY – ÚČEL PODNÁJMU

1.1 Předmět smlouvy. Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele dát Prostory do podnájmu podnájemci pro účely plnění smlouvy o stravování („**účel podnájmu**“) a závazek podnájemce za podnájem Prostor platit nájemné. Podnájemce se zavazuje využívat Prostory pouze pro účel nájmu.

2. POUŽITÍ PROSTOR A VYBAVENÍ

- 2.1 Použití Prostor. Prostory je podnájemce oprávněn používat po celou dobu trvání nájemního poměru z této smlouvy. Podnájemce není oprávněn Prostory užít k jinému účelu, než je předmět této smlouvy.

3. ZÁVAZNÁ PRAVIDLA PŘI UŽÍVÁNÍ PROSTOR

- 3.1 Vnitřní předpisy pronajímatele. Zaměstnanci podnájemce jsou v případě, že se nacházejí v Prostorech nebo v jiných částech budovy, povinni dodržovat povinnosti plynoucí z vnitřních předpisů pronajímatele, zejména z předpisů týkajících se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, pohybu po Prostorech a požární ochrany. Podnájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že se s příslušnými vnitřními předpisy pronajímatele dostatečným způsobem seznámil. Dané předpisy nejsou součástí této smlouvy.

4. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

- 4.1 Užívání Prostor. Pronajímatel je na základě této smlouvy povinen umožnit podnájemci užívání Prostor k řádnému plnění této smlouvy a smlouvy o stravování.
- 4.2 Drobné opravy a běžná údržba. Podnájemce se zavazuje nést náklady na běžnou údržbu a drobné opravy Prostor až do výše 50.000,- Kč za jeden kalendářní rok. Pronajímatel je povinen nést náklady na údržbu a opravy a revize Prostor nad danou výši nákladů.
- 4.3 Energie a média. Pronajímatel je povinen na své náklady zajistit pro podnájemce za účelem plnění této smlouvy zásobování Prostor teplem, vodou a dalšími energiemi, a to v rozsahu nezbytném k řádnému plnění této smlouvy. Podnájemce bude přispívat Pronajímatele na tyto náklady měsíční částkou vypočtenou způsobem uvedeným v čl. 5.1.
- 4.4 Právo kontroly a revizí. Pronajímatel je povinen provádět pravidelné kontroly a revize Prostor, a dalších věcí, a to v rozsahu vyžadovaném obecně závaznými právními předpisy. Za tímto účelem je podnájemce povinen poskytnout pronajímatelovi nezbytnou součinnost, zejména, nikoliv však výlučně, umožnit dostatečný a včasný přístup.
- 4.5 Zabezpečení Prostor. Pronajímatel je povinen dostatečným způsobem zabezpečit Prostory, a to proti vzniku možné škody ze strany třetí osoby. Podnájemce je povinen takováto bezpečnostní opatření plně respektovat a nezasahovat do nich. Pronajímatel je povinen vybavit podnájemce prostředky k překonání bezpečnostních opatření (klíče, kódy, hesla, apod.), a podnájemce bere na vědomí, že je povinen je nezneužít a chránit je před zneužitím, jinak odpovídá za vzniklou škodu.
- 4.6 Zajištění zázemí. Pronajímatel potvrzuje, že součástí Prostor k využití jsou i šatny a sociální zařízení.
- 4.7 Přístupové cesty. Pronajímatel je povinen zajistit přístupové cesty za účelem zásobování stravovacího zařízení v budově dodavatelé podnájemce. V této souvislosti se podnájemce zavazuje poučit svého dodavatele o povinnostech plynoucích z vnitřních předpisů pronajímatele a vztahujících se k pohybu vozidlem po budově.
- 4.8 Užití Prostor. Podnájemce je oprávněn užívat Prostory nerušeně formou podnájmu za účelem plnění svých povinností dle této smlouvy a smlouvy o stravování po dobu platnosti smlouvy o stravování.

- 4.9 Úklid, mytí a čištění. Podnájemce odpovídá za úklid Prostor (s výjimkou Jídelny) ve vazbě na a v souvislosti s dopady poskytování stravovacích služeb na dané Prostory po skončení poskytování stravovacích služeb.
- 4.10 Péče řádného hospodáře a závady. Podnájemce je povinen nakládat s Prostory s péčí řádného hospodáře a s náležitou opatrností. Vyskytne-li se na Prostorech jakákoliv závada, kterou je třeba odstranit, je o tom podnájemce povinen bezodkladně informovat pronajímatele. Pokud tak podnájemce bezodkladně neučiní a/nebo způsobil závadu porušením svých povinností (např. nevhodným zacházením), nese náklady na odstranění závady podnájemce. Podnájemce bere na vědomí, že sám není bez předchozího souhlasu pronajímatele oprávněn jakékoliv závady opravovat, nebo sjednávat na jejich odstranění jakoukoliv třetí osobu.
- 4.11 Vrácení Prostor. Ke dni ukončení této smlouvy je podnájemce povinen předat pronajímateli zpět převzaté Prostory, a to ve stavu, v jakém jej od něj převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O tomto se smluvní strany zavazují sepsat předávací protokol.
- 4.12 Užití Prostor pronajímatelem. Pronajímatel a podnájemce se dohodly, že část Prostor, která je na plánu vyznačena jako jídelna, může být používána pronajímatelem mimo dobu stravování podle smlouvy o stravování pro své účely.

5. NÁJEMNÉ A PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 5.1 Nájemné. Smluvní strany se dohodly na měsíčním fixním nájemném od 1.9.2023 za užívání Prostor ve výši **6 563 Kč** měsíčně. (dále jen „**Nájemné**“). Nájemné v sobě zahrnuje úhradu nákladů na média (tj. voda, teplo, energie) a služby pronajímatele související s udržováním předmětu nájmu avšak s tím, že nad rámec Nájemného se podnájemce zavazuje přispívat pronajímateli na dané náklady měsíčně částkou vypočtenou jako součin částky 5,-Kč a počtu jídel vydaných během daného měsíce cizímu strážníkovi (jak je definován ve smlouvě o stravování) (dále jen „**Příspěvek na služby a média**“).
- 5.2 Platební podmínky, vystavení a splatnost faktury za Nájemné a Příspěvek na služby a média. Pronajímatel vystavuje fakturu na Nájemné a Příspěvek na služby a média jednou za měsíc vždy za předchozí měsíc do 15. dne následujícího měsíce se splatností 15 dnů. Podklady pro výpočet Příspěvku na služby a média předá podnájemce pronajímateli do 2. pracovního dne následujícího měsíce.
- Faktura musí splňovat veškeré náležitosti dle zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění. Pokud by faktura odporovala tomuto ujednání smlouvy, je podnájemce oprávněn takovou fakturu vrátit pronajímateli, který je povinen fakturu opravit a znovu a odeslat podnájemci. V takovém případě běží nová lhůta splatnosti ode dne doručení opravené faktury pronajímateli.
- 5.3 Daň z přidané hodnoty. Pronajímatel je oprávněn navýšit fakturovanou cenu o zákonnou sazbu DPH. Pronajímatel se v této souvislosti zavazuje, že řádně vykáže odvod DPH v daňovém přiznání, které řádně a včas podá a výslednou daň uhradí, a současně prohlašuje, že se nenachází v situaci, kdy by třeba jen hrozilo, že nebude schopen výslednou daň zaplatit, ani nehrozí to, že by se podnájemce mohl stát ručitelem takové daně.
- 5.4 Započtení. Strany odpisem této smlouvy souhlasí, že v případě, kdy vznikne z titulu této smlouvy vůči druhé straně jakýkoliv finanční nárok, zejména, nikoliv však výlučně z titulu náhrady škody či smluvní pokuty, je si příslušná strana oprávněna takový nárok jednostranně započíst vůči nároku druhé strany z této smlouvy pouze se souhlasem takové druhé strany.
- 5.5. Sankce – prodlení s placením. Smluvní strany se taktéž dohodly, že v případě, kdy se jakákoliv strana dostane do prodlení s úhradou řádně vystavené faktury, je strana vystavující danou fakturu

oprávněna požadovat po druhé straně zaplacení smluvního úroku z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Pokud by takovéto prodlení trvalo déle než 30 dnů, považuje se toto za podstatné porušení smlouvy.

6. PROVOZNÍ NÁKLADY

6.1 Hrazení provozních nákladů. Pokud není kdekoliv v této smlouvě stanoveno jinak, nese veškeré provozní náklady spojené s využíváním Prostor v souvislosti s plněním této smlouvy pronajímatel. Pro vyloučení pochybností je níže uveden příkladem výčet typů provozních nákladů, které hradí pronajímatel

- náklady na odpisy nemovitého a hmotného investičního majetku v jeho vlastnictví
- náklady na pojištění majetku v jeho vlastnictví sloužícího k plnění této smlouvy
- náklady na energie, vodné a stočné při řádném poskytování stravovacích služeb
- náklady na údržby, drobné opravy Prostor nad částku 50.000,- Kč ročně,
- náklady na vytápění Prostor
- náklady na svoz a likvidaci komunálního odpadu (ne zahrnuje potravinářský odpad)
- náklady na zákonem požadované zkoušky a revize

7. MLČENLIVOST

7.1 MLčenlivost. Smluvní strany potvrzují, že všechny informace, které se při plnění a/nebo v souvislosti s plněním této smlouvy dozví, jsou důvěrné povahy a/nebo představují obchodní tajemství (dále jen „**důvěrné informace**“). Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a důvěrné informace použít pouze za účelem plnění této smlouvy. Smluvní strana odpovídá za plnění svých povinností podle tohoto článku smlouvy kromě případů, kdy povinnost zpřístupnit důvěrné informace vyplývá ze zákona nebo jiného právního předpisu nebo z pravomocného rozhodnutí soudu, rozhodčího orgánu či správního orgánu. Smluvní strany se zavazují dodržovat závazky plynoucí z tohoto článku smlouvy bez časového omezení i po zániku této smlouvy.

8. DORUČOVÁNÍ A KOMUNIKACE

8.1 Forma právních jednání. Veškerá písemná právní jednání požadovaná nebo učiněná v souvislosti s výkonem práv a povinností dle této smlouvy mohou být provedena jakýmkoliv z následujících způsobů: doporučenou poštou, elektronickou poštou anebo datovou schránkou.

8.2 Doručování poštou. V případě, že písemnost prokazatelně zasláná smluvní stranou jako doporučená poštovní zásilka k rukám příslušné kontaktní osoby na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy (popř. jinou adresu písemně oznámenou druhé smluvní straně) bude poštou vrácena z jakýchkoli důvodů odesílateli jako nedoručená, považuje se den vrácení nedoručené zásilky odesílající straně za den doručení poštovní zásilky. V případě, že písemnost prokazatelně zaslánou smluvní stranou jako doporučenou poštovní zásilku k rukám příslušné kontaktní osoby na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy (popř. jinou adresu písemně oznámenou druhé smluvní straně) odmítne druhá strana převzít, považuje se den odmítnutí převzetí zásilky za den doručení poštovní zásilky.

8.3 Komunikace. Smluvní strany shodně prohlašují, že kontaktní osoby jsou plně oprávněny jednat jménem smluvních stran ve všech záležitostech týkajících se této smlouvy bez práva měnit obsah smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že kontaktními osobami při realizaci této smlouvy budou následující osoby:

9. ODPOVĚDNOST ZA ŠKODY A HAVÁRIE

- 9.1 Odpovědnost za škody. Odpovědnost smluvních stran za škodu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a smluvní strany se zavazují k vyvinutí maximálního úsilí k předcházení škodám a k minimalizaci vzniklých škod s tím, že si strany vyloučily odpovědnost za ušlý zisk a nepřímé škody a souhlasí, že celková výše náhrady škody nepřesáhne částku rovnající se výši ročního Nájemného.
- 9.2 Vyšší moc. Povinnosti k náhradě škody se lze zprostit v případě, že škůdce prokáže, že škoda vznikla výhradně v důsledku vyšší moci dle ustanovení § 2913 odst. 2 občanského zákoníku.
- 9.3 Předcházení škodám. Smluvní strany se zavazují poskytovat si veškerou vzájemnou součinnost za účelem předcházení vzniku škod, zmenšování následků škod a řešení škod, včetně řešení škod prostřednictvím pojišťoven.

10. TRVÁNÍ A UKONČENÍ SMLOUVY

- 10.1 Platnost a účinnost. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem 1.9.2023 s tím, že od 4.7.2023 do 31.8.2023 je podnájemce oprávněn využívat Prostory pro účely realizace instalace Zařízení podle smlouvy o stravování.
- 10.2 Doba trvání smlouvy. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do doby platnosti smlouvy o stravování.
- 10.3 Způsoby zániku smlouvy. Před uplynutím doby platnosti je možné smlouvu ukončit jednostranně pouze a) odstoupením dle podmínek této smlouvy (čl. 10.4.) nebo podle občanského zákoníku a b) výpovědí bez uvedení důvodu s šesti měsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla podána výpověď.
- 10.4 Odstoupení. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna od této smlouvy písemně odstoupit, a to v případě, kdy druhá smluvní strana poruší tuto smlouvu podstatným způsobem a následky takového porušení neodstraní do 14 dní po výzvě druhé strany. Odstoupení musí být učiněno písemně a je účinné dnem jeho doručení druhé smluvní straně.

11. ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ

- 11.1 Postoupení pohledávek. Žádná ze smluvních stran není bez písemného souhlasu druhé smluvní strany oprávněna postoupit své pohledávky z této smlouvy třetí osobě.
- 11.2 Stavební úpravy. Podnájemce není oprávněn provádět v Prostorech stavební úpravy, přestavby nebo změny, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že podnájemce jakékoliv úpravy, přestavby nebo změny provedl bez souhlasu pronajímatele, je povinen je nejpozději v den ukončení této smlouvy na své náklady odstranit, pokud pronajímatel nesdělí, že odstranění nežadá. V případě, že podnájemce jakékoliv úpravy, přestavby nebo změny provedl se

souhlasem pronajímatele, je povinen je nejpozději v den skončení nájmu na své náklady odstranit, pokud se se pronajímatelem nedohodne jinak.

- 11.3 Označení Prostor. Podnájemce je s předchozím výslovným souhlasem pronajímatele oprávněn označit Prostory v přiměřeném množství a velikosti cedulkami či nápisy označujícími to, že zde poskytuje stravovací služby. Pokud tak učiní, je povinen tyto cedulky či nápisy nejpozději ke dni ukončení této smlouvy odstranit, a místa, kde byla umístěna, uvést do původního stavu. Toto ustanovení se netýká rozmístění bezpečnostních značek dle nařízení vlády č. 11/2001 Sb., jejichž rozmístění v Prostorech je povinností podnájemce.

12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 12.1 Dodatky. Veškeré změny a doplnění této smlouvy mohou být prováděny pouze na základě písemné dohody smluvních stran formou číslovaných dodatků, jinak jsou neplatné.
- 12.2 Salvatorní klauzule. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, odstavce, pododstavce nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek, odstavec, pododstavec nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
- 12.3 Přílohy. Nedílnou součástí této smlouvy jako přílohy jsou níže uvedené dokumenty, které mohou být stranami podepsány i po datu podpisu této smlouvy:
- příloha č. 1: specifikace Prostor
- 12.4 Právní řád. Smluvní strany se výslovně dohodly, že tato smlouva a veškeré vztahy vzniklé z této smlouvy se řídí právním řádem ČR, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 12.5 Řešení sporů. Smluvní strany se taktéž dohodly, že v případě vzniku sporu z této smlouvy vyvinou veškerou možnou snahu k vyřešení tohoto sporu smírnou cestu a až poté, kdy toto nebude možné, bude spor řešen před soudy ČR dle práva ČR. Smluvní strany se v této souvislosti dle ustanovení § 89a občanského soudního řádu dohodly na tom, že místně příslušným pro řešení jejich sporů bude obecný soud dle sídla pronajímatele.
- 12.6 Počet vyhotovení. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s hodnotou originálu, z nichž každé ze smluvních stran náleží po jednom vyhotovení.
- 12.7 Platnost a účinnost. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou stran a účinnosti dnem kdy dojde k účinnosti smlouvy o stravování.
- 12.8 Uzavření této smlouvy bylo schváleno na příslušným orgánem pronajímatele a jeho zřizovatele.

12.9 Prohlášení zástupců smluvních stran. Oprávnění zástupci smluvních stran prohlašují, že si smlouvu přečetli a její text odpovídá pravé a svobodné vůli smluvních stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

29.5.
V Sokolově dne 2023



12.6.
V Praze dne 2023



