

0.21.2015

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ A O VÝPŮJČCE VĚCÍ MOVITÝCH

Střední zemědělská škola Dalovice, příspěvková organizace Karlovarského kraje

se sídlem: Hlavní 1/27, 362 63 Dalovice

IČO: 00077291

DIČ: -

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č.ú. 32834341/0100

zastoupená: Ing. Zdeňkem Perlingerem, ředitelem školy

(dále jen „pronajímatel“ nebo „půjčitel“) na straně jedné,

a

SCOLAREST – zařízení školního stravování, spol. s r. o.

se sídlem: Jankovcova č. p. 1603/47a, 170 00 Praha 7 – Holešovice

IČO: 25607341

DIČ: CZ25607341

DIČ skupiny pro DPH: CZ699002587 – člen skupiny – zastupující člen EUREST, spol. s r.o.

bankovní spojení: Komerční banka, č.ú. 3612030247/0100

zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v odd. C, vl. 54351

zastoupená: Ing. Petrou Kailovou, prokuristou

(dále jen „nájemce“ nebo „vypůjčitel“) na straně druhé,

uzavírají podle ust. § 2201, § 2302 a § 2193 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání a výpůjčce věcí movitých takto:

I. PŘEDMĚT A ÚČEL SMLOUVY

1. V přímé návaznosti na Smlouvu o zajištění stravování (dále jen „Smlouva“) uzavřenou smluvními stranami dne 30.6.2015 pronajímatel/půjčitel jako osoba s oprávněním Karlovarského kraje k hospodaření se svěřeným majetkem u budovy č. p. 1 přenechává nájemci k užívání nebytové prostory vymezené v čl. II odst. 2 a věci movité vymezené v čl. II odst. 3 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“) za účelem provozování předmětu činnosti nájemce/vypůjčitel, tj. provoz školní jídelny při Střední zemědělské škole Dalovice, na adrese Hlavní 27, 362 63 Dalovice (dále jen „škola“) pro zabezpečení stravování žáků školy ve smyslu vyhlášky č. 107/2005 Sb., o školním stravování, ve znění pozdějších předpisů a zabezpečení stravování dalších strávníků v souladu se Smlouvou.
2. Nájem nebytových prostor a výpůjčka věcí movitých je sjednávána za účelem provozování stravování žáků školy ve smyslu vyhlášky č. 107/2005 Sb., o školním stravování, ve znění pozdějších předpisů a zabezpečení stravování dalších strávníků v souladu se Smlouvou.

II. VYMEZENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Pronajímatel/půjčitel je osoba s oprávněním kraje k hospodaření se svěřeným majetkem u budovy č. p. 1, parcela st. 503, tak jak je zapsáno na LV č. 13 vedeného u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary. Budova je situována na adrese Hlavní 1/27, 362 63 Dalovice. Pozemek st. p. č. 503 v k.ú. Dalovice, jehož součástí je budova č. p. 1 je v majetku kraje.
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou provozní prostory školní kuchyně a s ní související výrobní a skladové prostory o celkové výměře 52 m² a prostory školní jídelny o celkové výměře 62 m². Specifikace nebytových prostor je uvedena v příloze č. 1 této Smlouvy.
3. Pronajímatel/půjčitel současně přenechává nájemci do výpůjčky technologické zařízení – vybavení školní jídelny, jehož přesná specifikace je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen „technologické zařízení“).
4. Předmět nájmu vymezený dle přílohy č. 1 a movité věci, jež dle přílohy č. 2 tvoří předmět výpůjčky, nájemce/vypůjčitel za podmínek stanovených touto smlouvou od pronajímatele/půjčitele k dohodnutému účelu přejímá. O předání a převzetí předmětu nájmu a předmětu výpůjčky je pořízen předávací protokol, který se stává nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 4.

III. VÝŠE NÁJEMNÉHO, ÚHRADA CENY SLUŽEB A PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Nájemné za užívání nebytových prostor bylo mezi pronajímatelem/půjčitelem a nájemcem/vypůjčitelem sjednáno dohodou ve výši 11.270,- Kč bez DPH za měsíc jako smluvní nájemné.
2. Nájemné uvedené v čl. III odst.1 této smlouvy za celou dobu nájmu, tj. za 5 let ve výši **679.196,- Kč** bez DPH (slovy: šestsetšedesátdevětsícstodevadesátšest) bude nájemcem/vypůjčitelem uhrazeno jednorázově, a to zápočtem oproti investici nájemce/vypůjčitele, kterou nájemce/vypůjčitel v zájmu zvýšení úrovně stravovacího provozu pronajímatele/půjčitele na svůj náklad pořídí. Uvedená investice zůstává ve vlastnictví nájemce/vypůjčitele. Nájemce bude uvedenou investici odepisovat v rámci svého účetnictví. Doba odepisování se řídí datem uvedení investice do provozu, přičemž odpis investice bude ukončen do 31.8.2020. Investice bude uvedena do provozu k 1.9.2015. Specifikace investice je přílohou č. 5 této smlouvy.
3. V případě, že smlouva bude ke dni 31.8.2020 nadále v platnosti, je nájemce/vypůjčitel (jako prodávající) povinen uzavřít s pronajímatelem/půjčitelem (jako kupujícím) na základě jeho výzvy učiněné do 30 dnů po datu 31.8.2020 kupní smlouvu na prodej Investice dle přílohy č. 5, přičemž investice musí být ke dni uzavření kupní smlouvy ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, a to za kupní cenu ve výši 1.000,- Kč + zákonná sazba DPH. Nájemce/vypůjčitel je v takovém případě povinen uzavřít kupní smlouvu nejpozději do 30. 10. 2020. Smluvní strana, která nesplní svou povinnost

k uzavření kupní smlouvy, je povinna uhradit straně oprávněné smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč.

4. V případě, že smlouva z jakéhokoli důvodu pozbyde platnosti před 31.8.2020 nemá nájemce/vypůjčitel nárok na vrácení nákladů vynaložených nájemcem/vypůjčitelem na opravy, údržbu, technické zhodnocení a změnu na předmětu nájmu, resp. na vydání protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu v důsledku změny na předmětu nájmu provedené nájemcem/vypůjčitelem, resp. na vydání toho, o co se pronajímatel/půjčitel provedením oprav, údržby, technického zhodnocení a změn na předmětu nájmu obohatil.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce/vypůjčitel uhradí pronajímateli/půjčiteli částku **4.000,- Kč** bez DPH měsíčně jako paušální úhradu za režie spojené s užíváním nebytových prostor. Pronajímatel/půjčitel vždy do 10. dne následujícího kalendářního měsíce zašle nájemci fakturu. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu, cena uvedená výše bude na faktuře stanovena v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Splatnost daňového dokladu je dohodnuta na 14 dní ode dne vystavení.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE/VYPŮJČITELE

1. Nájemce/vypůjčitel je oprávněn a současně se zavazuje užívat předmět nájmu a vypůjčené technologické zařízení jako řádný hospodář v rozsahu a způsobem stanoveným v této smlouvě a po skončení nájmu a výpůjčky technologického zařízení je předat pronajímateli/půjčiteli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. Nájemce/vypůjčitel se zavazuje na své náklady zajišťovat úklid, běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu a vypůjčeného technologického zařízení, a to až do celkové výše 50.000,- Kč bez DPH za kalendářní rok.
3. Nájemce/vypůjčitel není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele/půjčitele žádné stavební úpravy předmětu nájmu. Všechny změny předmětu nájmu a jiné zásahy do nemovitostí a technologického zařízení musí být rovněž předem písemně odsouhlaseny s pronajímatelem/půjčitelem.
4. Nájemce/vypůjčitel se zavazuje uskutečňovat svou činnost v předmětu nájmu v souladu s protipožárními, bezpečnostními a hygienickými předpisy a dalšími předpisy, které se na jeho činnost vztahují.
5. Nájemce/vypůjčitel se zavazuje bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli/půjčiteli potřebu oprav, které má provádět pronajímatel/půjčitel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
6. Nájemce/vypůjčitel se zavazuje umožnit pronajímateli/půjčiteli vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly řádného užívání předmětu nájmu/výpůjčky vč. dodržování obecně závazných předpisů v oblasti PO a BOZP, a to v provozní době nájemce/vypůjčitele.

7. Nájemce/vypůjčitel má po dobu trvání této smlouvy právo časově neomezeného vstupu do předmětu nájmu. Toto právo se vztahuje též na zaměstnance, spolupracovníky či obchodní partnery nájemce/vypůjčitele.
8. Nájemce/vypůjčitel odpovídá pronajímateli/půjčiteli za škody, které by vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a předmětu výpůjčky podle této smlouvy, ať už jsou způsobeny jím samým, nebo jeho zaměstnanci.
9. Nájemce/vypůjčitel odpovídá za jakékoli znehodnocení předmětu nájmu a vypůjčeného technologického zařízení, s výjimkou případu, kdy takovou škodu způsobí pronajímatel/půjčitel.
10. Nájemce/vypůjčitel není oprávněn přenechat předmět nájmu bez souhlasu pronajímatele/půjčitele do podnájmu třetí straně, a to ani částečně. Nedodržení této povinnosti bude považováno za hrubé porušení smluvních povinností.
11. Nájemce/vypůjčitel má uzavřenou pojistnou smlouvu za škody způsobené jeho provozní činností. Certifikát pojištění je přílohou č. 3 této smlouvy.

V.

PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE/PŮJČITELE

1. Pronajímatel/půjčitel přenechává nájemci/vypůjčiteli k užívání provozuschopné provozní prostory - kuchyň a jídelnu, a to včetně jejich technologického zařízení a kopii stávající stavebně technické dokumentace.
2. Pronajímatel/půjčitel je povinen předat nájemci/vypůjčiteli předmět nájmu a vypůjčené technologické zařízení ve stavu způsobilém k užívání pro účel uvedený v čl. I odst. 1 této smlouvy.
3. Pronajímatel/půjčitel ve vztahu k movitým a nemovitým věcem v jeho majetkové správě a vlastnictví je povinen na své náklady provádět nutné stavební opravy objektu a opravy technologického zařízení kuchyně a inženýrských sítí (elektrina, vodovodní řád, plynové rozvody, atd.) kromě běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu a technologického zařízení, které hradí dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy nájemce/vypůjčitel.

VI.

DOBA NÁJMU A ZPŮSOBY JEHO UKONČENÍ

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou s účinností ode dne 1.9.2015, a to po dobu trvání platnosti Smlouvy uvedené v čl. I odst. 1 této smlouvy, to je do 31.8.2020. V tomto směru je tato smlouva smlouvou závislou na Smlouvě uvedené v čl. I odst. 1. Ke dni ukončení platnosti Smlouvy uvedené v čl. I odst. 1 dochází automaticky ke stejnému datu i k ukončení platnosti této Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání a o výpůjčce věcí movitých.

Smluvní strany ujednaly, že ust. § 2303 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, přičemž účinnost této smlouvy nastává dnem účinnosti Smlouvy uvedené v čl. I odst. 1 této smlouvy, tj. dnem 1. 9. 2015.
2. Jakékoliv změny a dodatky k této smlouvě vyžadují ke své platnosti písemnou formu a podpisy obou smluvních stran.
3. V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených se obě strany řídí ustanoveními zákonů uvedených v záhlaví smlouvy.
4. Smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, přičemž obě smluvní strany obdrží dvě vyhotovení.
5. Pořízení souborné investice technologie a interiérových a stavebních prací bylo schváleno usnesením Rady Karlovarského kraje č. RK 754/07/15 ze dne 27. 7. 2015.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla jimi před podpisem přečtena a jako správná podepsána. Činí tak podle své pravé a svobodné vůle určitě, srozumitelně a vážně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze smluvních stran.

V Dalovicích dne 31. 7. 2015

V Praze dne 31. 7. 2015

Střední zemědělská škola
362 63 DALOVICE

.....
Ing. Zdeněk Perlinger, ředitel

.....
Ing. Petra Kailová, prokurista

SCOLAREST zařízení školního
stravování spol. s r.o.
Jankovcova 1603/47a
170 00 Praha 7
IČ: 25607341

- Příloha č. 1: Specifikace nebytových prostor pronajímatele
- Příloha č. 2: Specifikace vypůjčeného technologického zařízení půjčitele
- Příloha č. 3: Certifikát pojištění nájemce/vypůjčitele za škody způsobené jeho provozní činností
- Příloha č. 4: Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu a předmětu výpůjčky
- Příloha č. 5: Specifikace investice do technologie pro účely předplaceného nájmu