

Městská část Praha - Kunratice

a

ZAŘÍZENÍ ŠKOLNÍHO STRAVOVÁNÍ-PARTY CATERING spol. s.r.o.

**NÁJEMNÍ SMLOUVA PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ
A
NÁJEMNÍ SMLOUVA VĚCÍ MOVITÝCH**

TATO SMLOUVA O NÁJMU POZEMKŮ BYLA UZAVŘENA DLE ZÁK. Č. 89/2012 SB., OBČANSKÝ ZÁKONÍK VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH ZMĚN A DOPLŇKŮ, NÍŽE UVEDENÉHO DNE, MĚSÍCE A ROKU MEZI:

1. Městskou částí Praha – Kunratice

pod adresou Úřadu MČ K Libuši 7, 148 00 Praha 4 - Kunratice

IČO: 002 31 134

jednající starostkou Ing. Lenkou Alinčovou

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.; pob. Budějovická 1912, Praha 4

č. účtu: 9021-2000 690 389/0800

Ident. ekonomického subjektu: ČSÚ čj. 157/04-3120 z 15. 3. 2004

na straně jedné (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. ZAŘÍZENÍ ŠKOLNÍHO STRAVOVÁNÍ - PARTY CATERING spol. s.r.o.

se sídlem Jana Masaryka 312/46, Vinohrady, 120 00 Praha 2

jednatelům Martin Luň a Jan Petrák

IČO: 261 59 694

telefon: +420 732 308 425

bankovní spojení: 115-4727160257/0100

právní forma: společnost s ručením omezeným

zapsán v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze - oddíl C, vložka 75586

na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“)

(dále společně označovány jako „**Smluvní strany**“)

I. Úvodní ustanovení

- 1) Nájemce je právnickou osobou, jehož předmětem podnikání je hostinská činnost; výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Oprávnění k podnikání je doloženo výpisem z obchodního rejstříku, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako Příloha č. 1.
- 2) Tato smlouva se uzavírá na základě záměru zveřejněného Městskou částí Praha - Kunratice v souladu s ust. § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze ve dnech od 23. 5. 2017 do 8. 6. 2017 na úřední desce Městské části Praha - Kunratice ve věci nájmu prostor sloužících k podnikání a nájmu věcí movitých, vše umístěno v domě Chráněné byty Kunratice v ul. K Zeleným domkům čp. 1435 v Praze 4 - Kunraticích za účelem provozování prostor pro výrobu jídel a jejich rozvoz pro Klasické gymnázium Modřany a základní škola, s.r.o., Rakovského 3136/II, 143 00 Praha 4. Zveřejněný záměr Pronajímatele tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy. Nabídka Nájemce tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy.

II. Popis předmětu nájmu

- 1) Předmětem nájmu je kuchyň s technickým a skladovým zázemím, včetně jídelny a vybavení prostor specifikované v této smlouvě, vše umístěno v nemovitosti - Chráněné byty Kunratice v ul. K Zeleným domkům čp. 1435, Praha 4 - Kunratice (dále jen „**nebytové**“)

prostory"). Náskres pronajímáných nebytových prostor (výkresová dokumentace) tvoří Přílohu č. 4 této smlouvy.

- 2) Veškeré technologie umístěné v pronajímáných nebytových prostorách jako součásti pronajímáných nebytových prostor popř. jako věci samostatné, které jsou předmětem nájmu jako věci movité, jsou přesně specifikovány (tj. název, inventární číslo) v dokumentaci tvořící Přílohu č. 5, která je nedílnou součástí této smlouvy a zároveň budou rovněž přesně specifikovány v Předávacím protokole podepsaném mezi Nájemcem a Pronajímatelem dle ČI. IX této smlouvy.
- 3) Kuchyň a technické a skladové zázemí a veškeré zde umístěné technologie, tj. prostory sloužící k podnikání (včetně jejich součástí) a movité věci jsou pro účely této smlouvy označovány dále jako „předmět nájmu“.

III. Účel nájmu

- 1) Pronajímatel pronajímá a Nájemce najímá od data účinnosti této smlouvy předmět nájmu za tím účelem, aby jej Nájemce užíval v souladu s vydaným kolaudačním rozhodnutím k provozování předmětu nájmu pro výrobu jídel a jejich rozvoz pro gymnázium Modřany.
- 2) Nájemce se zavazuje provozní dobu předmětu nájmu dodržovat v tomto časovém rozsahu:
 - pracovní dny (pondělí až pátek, vyjma státem uznaných svátků) = Zaměstnanci přijdou na 5:30, ale výrobu zahájí nejdříve v 6:00 a ukončí nejpozději v 19:00. Odchod zaměstnanců z předmětu nájmu nejpozději v 20:00.
 - neděle = Rozsah výroby od 8:00 do 16:00.

V jiných časech, než-li uvedených v tomto článku smlouvy, nesmí Nájemce kuchyň provozovat pro výrobu jídel a jejich rozvoz zákazníkům/svoz od zákazníků a/nebo zásobovat. Pro vyloučení pochybností obě Smluvní strany stvrzují, že administrativní činnosti spojené s činností Nájemce dle této smlouvy je Nájemce oprávněn provádět dle svého uvážení a časová a denní omezení uvedená v tomto článku smlouvy (tj. omezení pro provoz kuchyně a zásobování) se na administrativní činnost Nájemce v předmětu nájmu nevztahují.

IV. Doba nájmu

- 1) Nájem předmětu nájmu se sjednává na dobu **neurčitou** jdoucí ode dne **1. 7. 2017**. Nájemce je povinen předmět nájmu k tomuto datu převzít.
- 2) Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, jestliže:
 - a) Nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že Pronajímátele vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda;
 - b) Nájemce nezaplatil splatné nájemné a/nebo zálohy na služby a/nebo vyúčtování spotřebovaných služeb nejméně po dobu 10-ti dnů po jejich splatnosti;
 - c) s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu

vyklidit;

- d) Nájemce ztratí bez svého zavinění způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal;
 - e) Nájemce poruší kteroukoli z povinností vyplývajících pro něj z této smlouvy, zejména pak předmět nájmu užívá v rozporu s časovými ujednáními obsaženými v čl. II/2 této smlouvy;
 - f) Nájemce při provozu kuchyně poruší jakýkoli právní předpis (zejména hygienické předpisy a ČSN normy);
 - g) Nájemce předmět nájmu nepřevzme.
- 3) Výpověď této smlouvy musí být provedena písemně a doručena druhé Smluvní straně a je účinné dnem jeho doručení druhé Smluvní straně.
- 4) Každá ze Smluvních stran může tuto smlouvu dále vypovědět bez uvedení důvodu s šestiměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena písemná výpověď druhé Smluvní straně.
- 5) Při ukončení této smlouvy je Nájemce povinen ke dni skončení nájmu předat Pronajímateli předmět nájmu v řádném stavu s přihlédnutím pouze k obvyklému opotřebení vzniklému za dobu trvání této smlouvy. V případě prodlení Nájemce s řádným (nebo včasným) předáním celého předmětu nájmu zpět Pronajímateli je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu zpět Pronajímateli.

V. Nájemné

- 1) Celková výše nájmu je stanovena na částku **30.000 Kč měsíčně**, z toho za nájem prostor sloužících k podnikání v částce **28.000 Kč měsíčně** a v částce **2.000 Kč** za nájem věcí movitých dle Přílohy č. 5 této smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že Pronajímatel je oprávněn nájemné jednostranným písemným právním úkonem měnit vždy k 31. 3. každého kalendářního roku, a to o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok (míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců). První zvýšení nájemného je Pronajímatel oprávněn uplatnit v roce 2018 za rok 2017.
- 2) V částce nájemného nejsou zahrnuty platby na úhradu služeb, jejichž poskytování je s nájmem spojeno (tedy vodné, stočné, vytápění, dodávka plynu). Na úhradu těchto služeb se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli zálohy na služby ve výši 20.000 Kč měsíčně, přičemž splatnost těchto záloh na služby a způsob jejich úhrady je totožný, jako je splatnost a způsob úhrady nájemného dle čl. V/1, 2, 3 této smlouvy. Vyúčtování služeb bude prováděno na základě faktury dodavatele vystavené dle skutečných spotřeb s přílohami o odečtech jednotlivých energií a pronajímatel ho provede vždy za kalendářní rok, nejpozději 3 měsíce po uplynutí zúčtovacího období. Pronajímatel je oprávněn zvýšit výši záloh na služby uvedené v tomto článku smlouvy.

- 3) Nájemné je splatné měsíčně, vždy nejpozději do 15. dne měsíce daného měsíce, na které je nájemné určeno, a to převodem z účtu Nájemce na k tomuto účelu Pronajímatelem označený účet č. 9021-2000690389/0800 platebním příkazem pod VS 3110008 na základě vystaveného daňového dokladu Pronajímatelem.
- 4) Rozhodným datem platby nájemného je datum připsání příslušné částky ve prospěch účtu Pronajímatele.
- 5) V částce nájemného nejsou zahrnuty platby na úhradu služeb, jejichž poskytování je s nájmem spojeno (tedy vodné, stočné, vytápění, dodávka plynu). Na úhradu těchto služeb se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli zálohy na služby ve výši 20.000 Kč měsíčně, přičemž splatnost těchto záloh na služby a způsob jejich úhrady je totožný, jako je splatnost a způsob úhrady nájemného dle čl. V/1, 2, 3 této smlouvy. Vyúčtování služeb bude prováděno na základě faktury dodavatele vystavené dle skutečných spotřeb s přílohami o odečtech jednotlivých energií a pronajímatel ho provede vždy za kalendářní rok, nejpozději 3 měsíce po uplynutí zúčtovacího období. Pronajímatel je oprávněn zvýšit výši záloh na služby uvedené v tomto článku smlouvy.
- 6) Odběr elektrické energie v Předmětu nájmu bude Nájemcem řešeno samostatnou smlouvou s dodavatelem el. energie, nejpozději do 5 pracovních dnů od podpisu smlouvy.
- 7) Pojištění předmětu nájmu, hradí Nájemce na svůj náklad samostatně, nejpozději do 1 měsíce od převzetí Předmětu nájmu a tuto skutečnost doloží Pronajímateli
- 8) Smluvní strany se dohodly, že Nájemce uhradí kauci (jistotu) na jakékoliv dlužné platby dle této smlouvy ve výši dvou měsíčních nájmu. Kauce bude uhrazena před uzavřením této smlouvy na účet Pronajímatele č. 6015-2000690389/0800 platebním příkazem pod VS 17002100. Doklad o složení kauce tvoří Přílohu č. 6 této smlouvy.

VI. Média

- 1) Technická zařízení předmětu nájmu:
 - a) Nájemce se stává dnem účinnosti této smlouvy provozovatelem předmětu nájmu a veškerého zařízení a vybavení umístěného v předmětu nájmu (jak je obsaženo v Příloze č. 4 a 5 této smlouvy), o které řádně a vlastním nákladem pečuje dle platných vyhlášek, předpisů, českých technických norem a návodů k obsluze dodávaných výrobcí instalovaných technologických zařízení, které byly Nájemci předány Pronajímatelem a jsou touto smlouvou považovány za závazné. Nájemce v pravidelných intervalech dle platných vyhlášek, norem, předpisů a návodů k obsluze dodávaných výrobcí instalovaných technologických zařízení zajišťuje předepsané periodické revize, zkoušky, servis a údržbu těchto zařízení.
 - b) Nájemce je povinen vést předepsanou dokumentaci, evidenci a doklady o provozování technických zařízení a na požádání pověřeného pracovníka Pronajímatele je předložit ke kontrole.
 - c) Nájemce stvrzuje, že si předmět nájmu řádně prohlédl, je mu znám jeho stav a v tomto stavu je přebírá bez jakýchkoli výhrad.

VII. Změny okolností

- 1) Tato smlouva zavazuje i právní nástupce Pronajímatele a Nájemce. O tom je Pronajímatel povinen informovat eventuální nabyvatele při převodu či přechodu vlastnického práva (příslušnosti k hospodaření) k nemovitosti - domu Chráněné byty Kunratice v ul. K Zeleným domkům čp. 1435, Praha 4 - Kunratice.
- 2) Nájemce je dále povinen neprodleně nahlásit Pronajímateli každou závadu nebo událost, pro kterou se předmět nájmu stane nezpůsobilý ke smluvenému účelu užívání.

VIII. Úpravy předmětu nájmu

- 1) Nájemce není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele stavební či jiné interiérové a exteriérové úpravy předmětu nájmu.

IX. Převzetí předmětu nájmu

- 1) Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen předmět nájmu převzít a Pronajímatel je povinen jej předat Nájemci nejpozději ke dni zahájení nájmu (dále jen „datum předání“). K datu předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude uvedena specifikace všech věcí, které Nájemce přebírá a dále zde bude uveden přesný stav všech měřidel vztahujících se k provozu předmětu nájmu. Nájemce prohlašuje, že je mu znám na základě prohlídek stav předmětu nájmu, že jej shledal bez zjevných vad a potřeb oprav jako způsobilý k jeho činnosti a sjednanému účelu dle této smlouvy, a že jej jako takový najímá. Předávací protokol tvoří Přílohu č. 7 této smlouvy.

X. Užívání předmětu nájmu

- 1) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k účelu v této smlouvě stanovenému tak, aby jeho činností nedocházelo k zásahům do příslušnosti k hospodaření Pronajímatele, a aby jeho činností nebyli nadměrným způsobem rušeni či obtěžováni obyvatelé objektu Chráněné byty Kunratice.
- 2) Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit komplexní a pravidelnou údržbu předmětu nájmu (dále jen údržba) a je povinen na vlastní náklady zajistit a hradit i veškeré případné další opravy a odstranění vad předmětu nájmu, a to bez omezení ceny opravy /údržby. Pronajímatel nemá ve vztahu k předmětu nájmu žádné povinnosti oprav či údržby.
- 3) Nájemce se zavazuje zajistit v souladu se všemi příslušnými právní předpisy na vlastní náklady likvidaci a odvoz komunálního a zejména potravinového odpadu vzniklého jeho činností a za tímto účelem instalovat příslušný počet odpadových nádob na místo určené Pronajímatelem.
- 4) Při předání předmětu nájmu obdrží Nájemce klíče od předmětu nájmu.
- 5) Nájemce se zavazuje, že jakýkoli personál bude mít slušné chování a vystupování s ohledem na umístění předmětu nájmu v domě s Chráněnými byty pro seniory.

- 6) Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci nerušený výkon práva nájmu.
- 7) Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den, kdy je Nájemce v prodlení se splněním kterékoli z povinností vyplývajících pro Nájemce z této smlouvy nebo z právních předpisů. Nárok Pronajímatele na náhradu škody tím není dotčen.
- 8) Nájemce není oprávněn předmět nájmu či jeho část dát do podnájmu či jiného užívání jiným osobám.

XI. Ostatní ujednání

- 1) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla podepsána po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a že jim není známa žádná okolnost, která by bránila jejímu uzavření. Dále Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají při plné způsobilosti k právním úkonům.
- 2) Veškeré změny či doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, přijatými oběma Smluvními stranami. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran Občanským zákoníkem.
- 3) Veškerá korespondence, jež má být dle této smlouvy nebo v její souvislosti učiněna, bude učiněna na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, a to buď osobním doručením, kurýrní službou, zásilkou, doporučenou listovní zásilkou nebo emailem na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Odepře-li adresát převzetí zásilky, má se za to, že zásilka byla doručena v okamžiku odepření, byl-li adresát vyrozuměn o uložení zásilky, považuje se zásilka za doručenou v 12.00 hod třetího dne po jejím uložení, e-mailová zpráva se považuje za doručenou okamžikem vystavení potvrzení přístroje odesílatele o řádném odeslání zprávy.
- 4) Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, každá s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží po dvou a Nájemce po jednom vyhotovení.
- 5) Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva včetně jejích dodatků ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. a s tímto uveřejněním souhlasí. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí Městská část Praha - Kunratice bez zbytečného odkladu po podpisu smlouvy, případně po obdržení konečné verze textu této smlouvy ve strojově čitelném formátu (Word) od druhé smluvní strany. Druhá smluvní strana se zavazuje zaslat Městské části Praha - Kunratice konečnou podobu textu této smlouvy ve strojově čitelném formátu (Word), pokud Městská část s touto konečnou verzí nedisponuje, a to do konce následujícího pracovního dne po podpisu této smlouvy druhou, resp. poslední smluvní stranou. Městská část Praha - Kunratice se současně zavazuje informovat druhou smluvní stranu o provedení registrace a zašle druhé smluvní straně kopii potvrzení správce registru smluv o uveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sama potvrzení obdrží.
- 6) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v přehledu nazvaném „Přehled smluv uzavřených Městskou částí Praha - Kunratice“ vedeném

městskou částí Praha - Kunratice, který obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strana, která je fyzickou osobou, souhlasí se zpracováním osobních údajů ve smlouvě uvedených, a to za podmínek podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany tak výslovně souhlasí, že tato smlouva může být bez jakéhokoli omezení zveřejněna na oficiálních webových stránkách Městské části Praha - Kunratice na síti Internet (www.praha-kunratice.cz), a to včetně všech příloh a případných dodatků. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 a § 2985 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

7) Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

- a) Příloha č. 1 Výpis z OR
- b) Příloha č. 2 Zveřejněný záměr Pronajímatele
- c) Příloha č. 3 Nabídka Nájemce, včetně jejího doplnění
- d) Příloha č. 4 Nákres pronajímaných prostor sloužících k podnikání (výkresová dokumentace)
- e) Příloha č. 5 Specifikace movitých věcí
- f) Příloha č. 6 Doklad o složení kauce
- g) Příloha č. 7 Předávací protokol

V Praze dne

V Praze dne

.....
Ing. Lenka Alinčová
starostka MČ Praha-Kunratice

.....
Martin Luň