

## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi těmito smluvními stranami:

### ***Střední škola a Mateřská škola, Liberec, Na Bojišti 15, příspěvková organizace***

Zastoupená: Ing. Zdeňkem Krabsem, Ph.D.

Sídlo: Na Bojišti 15, 460 10 Liberec 3

IČ 00671274

(dále jen pronajímatel)

a

### ***Školní jídelna Gastron Zuzana Vaníčková, s.r.o.***

Zastoupená: Zuzanou Vaníčkovou

Sídlo: Ještědská 354, 460 08 Liberec 8

IČ 25027051

(dále jen nájemce)

takto:

#### I. Prohlášení pronajímatele.

- 1) Pronajímateli byl zřizovací listinou čj. ZL-4/13-Š předán k hospodaření nemovitý majetek, a to nemovitost č. p. 775/3 v ulici Beskydská, v Liberci, který je specifikován v příloze č. 1 výše uvedené zřizovací listiny (dále jen nemovitost).
- 2) Pronajímatel prohlašuje, že je v souladu se zřizovací listinou oprávněn v této nemovitosti pronajímat prostory, a to objekt školní jídelny (dále jen předmět nájmu).

#### II. Předmět nájmu

- 1) Předmětem nájmu jsou prostory/místnosti, které se nacházejí v nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy (dále jen prostory).
- 2) Prostory mají rozlohu 238,00 m<sup>2</sup>.
- 3) Prostory se pronajírají nezařízené.

#### III. Účel smlouvy

- 1) Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory k provozování podnikatelské činnosti – provozování školní kantýny, a to za podmínek dále uvedených v této smlouvě.
- 2) Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

#### IV. Doba nájmu

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od **1. 7. 2017– 30. 6. 2018**
- 2) Nájemce je oprávněn vypovědět nájem před uplynutím ujednané doby nájmu jestliže:
  - a) nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je pronajatý prostor určen,
  - b) najatý prostor přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl pronajat a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídajících náhradní prostor,
  - c) pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci,
- 3) Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem před uplynutím ujednané doby nájmu jestliže:
  - a) má-li nemovitost, ve které se pronajatý prostor nachází odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu jeho užívání a pronajímatel to při uzavírání smlouvy nemusel a nemohl předvídat,
  - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména povinnosti stanovené § 2305, nebo je-li po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním
- 4) Výpověď musí být dána písemně a musí v ní být uveden její důvod, jinak je výpověď neplatná.
- 5) Výpovědní doba je 3 měsíce a počíná běžet 1. dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena 2. smluvní straně.

#### V. Nájemné, zálohy za služby

- 1) Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran a činí 64 260,- Kč/ 1 rok.
- 2) Částka za nájemné bude hrazena ve čtvrtletních splátkách a to vždy nejpozději do 15. kalendářního dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí na základě faktury vystavené pronajímatelem a to na účet pronajímatele č. 30838461/0100 vedený u Komerční banky v Liberci.
- 3) Den zaplacení platby je den, kdy peníze budou připsány na účet pronajímatele.

#### VI. Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Nájemce je povinen užívat nebytové prostory jako řádný hospodář a k účelu, ke kterému byly pronajaty.
- 2) Nájemce není oprávněn provozovat jinou činnost nebo změnit způsob a podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu nebo z ujednání stran.
- 3) Nájemce je oprávněn po předchozím souhlasu pronajímatele opatřit nemovitost, kde se nachází pronajímaný prostor, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty a podobnými znameními. Po ukončení nájmu je povinen uvést nemovitost do původního stavu.
- 4) Nájemce je po dobu nájmu povinen na své náklady provádět drobné opravy až do částky 10 000,- Kč za každý jednotlivý případ.
- 5) Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav hned poté, kdy ji zjistí. Dále je nájemce povinen umožnit pronajímateli provedení těchto oprav i jiných nezbytných oprav, které nelze odložit na dobu po skončení nájmu.
- 6) Nájemce je oprávněn, s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, ke které pronajatý prostor slouží.

- 7) Nájemce je povinen při své činnosti dodržovat povinnosti stanovené právními, bezpečnostními a dalšími předpisy. Zajišťovat v pronajatých prostorách bezpečnost dle platných předpisů i technických zařízení, které tvoří součást stavby (např. plynových a elektrických) i bezpečnost zařízení, strojů a nářadí které používá a instaluje.
- 8) Nájemce má vlastní měření vody, plynu, elektřiny a tuto energii i vodu si sám hradí, včetně odvozu odpadků, úklidu a telefonu.
- 9) Pronajímatel je povinen předat nájemci nebytové prostory v řádném stavu, aby je mohl užívat k ujednanému účelu.
- 10) Pronajímatel povinen udržovat nebytové prostory v takovém stavu, aby mohly být používány k tomu účelu, ke kterému byly pronajaty.
- 11) Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušené užívání nebytových prostor po celou dobu nájmu.

## VII.

### Povinnosti nájemce v oblasti bezpečnosti práce, hygieny a požární ochrany

- 1) Nájemce se zavazuje v pronajatých prostorách zajišťovat ve vztahu ke svým zaměstnancům a osobám, které se v těchto prostorách zdržují s jeho vědomím všechny povinnosti zaměstnavatele vyplývající z platných právních a ostatních předpisů a to zejména týkající se bezpečnosti práce, požární ochrany a hygieny a to samostatně, na své náklady.
- 2) Povinnosti nájemce mimo jiné jsou:
  - Zajišťovat bezpečný a řádný stav pracovišť v pronajatých prostorách v souladu s platnými právními předpisy a odpovídat za jejich stav i orgánům státní správy.
  - Zajistit pro své zaměstnance ověření zdravotní způsobilosti pro prováděné práce.
  - Seznamovat své zaměstnance s riziky ohrožení zdraví a se stanovenými opatřeními pro jejich eliminaci na pracovišti. Kromě toho vyhledávat rizika a stanovit opatření pro ochranu zaměstnanců před těmito riziky a provádět povinnosti zaměstnavatele stanovené ust. §102 Zákoníku práce v pronajatých prostorách.
  - Vybavit své zaměstnance potřebnými osobními ochrannými pracovními prostředky na základě vyhodnocení rizik.
  - Zajišťovat pro své zaměstnance samostatně školení o požární ochraně a školení o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci pro všechny činnosti v pronajatých prostorách.
- 3) Nájemce je povinen samostatně a na své náklady zajistit provádění kontrol, revizí, a údržby v souladu s platnými předpisy a běžných oprav na zařízení, která jsou součástí objektu v pronajatých prostorách: elektrická, plynová. Za nezávadný stav těchto zařízení odpovídá. Zajišťuje řádný stav rozvodů vody a odpadů v pronajatých prostorách.
- 4) Nájemce je povinen samostatně a na své náklady zajišťovat bezpečnost včetně provádění kontrol, revizí (pokud jsou předepsány), údržby v souladu s platnými předpisy a všech oprav na zařízení, strojích, nářadí, která jsou v pronajatých prostorách instalována, nebo jsou jeho vlastnictvím. Za nezávadný stav těchto zařízení odpovídá.
- 5) Nájemce je povinen samostatně a na své náklady vybavit pronajaté prostory hasicími přístroji v souladu s platnými předpisy a zajišťovat na nich potřebné kontroly a udržovat je v provozuschopném stavu.
- 6) Úklid pronajatých prostor si nájemce zajišťuje sám na své náklady.

- 7) Nájemce je povinen včas informovat pronajímatele o zjištěných závadách na objektu či jeho zařízení, které nemůže sám v požadovaném termínu odstranit, nebo které vyžadují investiční náklady. Odpovídá za případné následky takové závady, pokud požadovanou informaci pronajímateli včas nepředá.
- 8) Nájemce je povinen trvale udržovat v celé šíři volnou cestu (celková šíře dveří) na chodbě v oddělené části objektu, kde byla pronajata komora pro skladování. Přes vstup (chodbu) k této komoře vede záložní úniková cesta z objektu.
- 9) Pronajímatel na pronajatém pracovišti zajistí prostředky pro poskytnutí první pomoci a prostředky k přivolání pomoci tísňovým voláním.

VII.

- 1) Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemných, číslovaných dodatků k této smlouvě.
- 2) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 3) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno.

V Liberci dne 9. 5. 2017

V Liberci dne 9. 5. 2017

  
.....  
pronajímatel

  
.....  
nájemce

Střední škola a Mateřská škola,  
Liberec, Na Bojišti 15  
příspěvková organizace  
telefon 485 151 099 ②

ŠKOLNÍ JÍDELNA  
ASTRON 482 770 792  
Zuzana VANIČKOVÁ s. r. o.  
LIBEREC VIII, Ještědská 354  
IČO 25027051 DIČ 193-25027051