

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Smluvní strany:

**Gymnázium Dr. Antona Randy, Jablonec nad Nisou,
příspěvková organizace**

Se sídlem: Dr. Randy 13, 466 01 Jablonec nad Nisou

IČ: 60252537

Zapsaná v registru KS v Ústí nad Labem pod sp. Zn. Pr

Bankovní spojení :1295430247/0100

Zastoupené: RNDr. Tomáš Hofrichter, Ph.D., ředitelem gymnázia
(dále jen „Pronajímatel“) na straně jedné

a

UNIVERSAL – zařízení školního stravování s.r.o.

Se sídlem: Na Skřivanech 926, Liberec XV – Starý Harcov, 460 15 Liberec

IČ: 25427954

DIČ: CZ 25427954

Bankovní spojení: 170241325/0300

Zapsaný v Obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem,
v oddíle C vložka 17705

Zastoupený: Romanem Kotyzou, jednatelem
(dále jen „Nájemce“) na straně druhé

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s § 2201 – 2234 a § 2302 -
2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva o nájmu“)

I. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

- 1.1. Pronajímatel je na základě zřizovací listiny č.j. ZL-3/14-Š ze dne 26. 8. 2014 správcem nemovitého majetku Libereckého kraje, s právem vlastního hospodářského využití.
- 1.2. Předmětem smlouvy je pronájem prostor školní kuchyně včetně výdejny, jídelny a s ní souvisejících výrobních a skladových prostor, školní kantýny (bufetu) v budově pronajímatele na adrese Dr. Randy 13, 466 01 Jablonec nad Nisou, o celkové výměře 1 234,76 m² (dále také jako „předmět nájmu“). Specifikace pronajímaných nebytových prostor je uvedena v příloze č. 1 , která je nedílnou součástí této smlouvy o nájmu.

- 1.3 Účelem smlouvy je provozování předmětu činnosti nájemce, kterou je hostinská činnost – provoz školních jídelen ve smyslu vyhlášky č. 107/2005 Sb., o školním stravování, vyhl. 282/2016 Sb. a souvisejících předpisů. Podmínky provozování činnosti Nájemce v pronajatých prostorách upravuje samostatná smlouva o zajištění stravování a stravování zaměstnanců školy a poskytování dalších služeb (dále jen „smlouva o zajištění stravování“), která byla Pronajímatelem uzavřena na základě výsledku zadávacího řízení na nadlimitní veřejnou zakázku „Zajištění školního stravování a stravování zaměstnanců Gymnázia Dr. Antona Randy, Jablonec nad Nisou, příspěvková organizace“ vyhlášeného ve Věstníku veřejných zakázek dne 23. 5. 2017 pod evid. číslem F2017-013532.

II.

VÝŠE NÁJEMNÉHO, ÚHRADA CENY SLUŽEB A PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 2.1. Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran při pronajaté ploše o výměře 1 234, 76 m² a činí ročně celkem **40.000,- Kč**.
- 2.2. Nájemné bude Pronajímatel Nájemci fakturovat čtvrtletně předem do konce prvního měsíce každého čtvrtletí se splatností 14 dnů. Dnem úhrady se rozumí den, kdy částka byla připsána na účet Pronajímatele. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu. Pronajímatel není plátcem DPH.
- 2.3. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné může Pronajímatel jednostranně každoročně k 1. 4. valorizovat dle indexu inflace (index spotřebitelských cen – ISC) zveřejněného Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Úpravu nájemného oznámí Pronajímatel Nájemci předem písemnou formou na jeho doručovací adresu. Pronajímatel se zároveň zavazuje neprovádět valorizaci nájemného z důvodu inflace dříve než po uplynutí 24 měsíců od uzavření této smlouvy. Úprava výše nájemného bude ve všech případech řešena písemným dodatkem k této smlouvě.
- 2.4. V ceně nájmu není zahrnuta úhrada služeb spojených s předmětem nájmu, jako je vodné a stočné, plyn, elektrická energie, teplo a odvoz odpadu. Pronájemné prostory jsou opatřeny samostatnými měřiči spotřeby.
- 2.5. Spotřebu vody bude Pronajímatel Nájemci fakturovat měsíčně se splatností 14 dnů. Faktura bude Pronajímatelem vystavena na základě údajů získaných odečtem z příslušného vodoměru provedeného hospodářkou školy. Dnem úhrady se rozumí den, kdy částka byla připsána na účet Pronajímatele. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu.
- 2.6. Spotřeba plynu a elektrické energie bude zajištěna na základě podružných měření měsíčně nebo na základě samostatných smluv, které uzavře Nájemce přímo s dodavatelem těchto médií. Splátnost faktur 14 dnů.

- 2.7. Úhrady za TUV a ohřev vody budou probíhat měsíčně dle skutečné spotřeby a měření v objektu. Splatnost faktů 14 dnů.
- 2.8. Srážková voda – fakturace 1x ročně, dle poměrné části vynaložených nákladů celého areálu. Splatnost faktur 14 dnů.
- 2.9. Nájemce zajistí na své náklady nádoby na vyprodukovaný komunální odpad a zajistí také jeho odvoz a likvidaci v souladu s platnými právními předpisy a obecně závaznou vyhláškou Statutárního města Jablonec nad Nisou, kterou se stanoví systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů a nakládání se stavebním odpadem ve městě Jablonci nad Nisou.

III. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 3.1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu v souladu s podmínkami této nájemní smlouvy, chránit jej před poškozením a zcizením. Oprávněným zástupcům pronajímatele umožní nájemce vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu nebo k případnému provedení potřebných oprav či údržby a za účelem odečtu spotřeby energií z poměrových měřidel.
- 3.2. Nájemce se zavazuje podřídit se případným opatřením vyplývajícím ze zabezpečení provozu budovy a v nutných případech, jako jsou evakuace osob, provozní nehody nebo požár, plnit pokyny pracovníků pronajímatele.
- 3.3. Nájemce na své náklady neprodleně odstraní případné škody vzniklé na předmětu nájmu v důsledku své činnosti. Nájemce je povinen pečovat o pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře, aby nevznikla škoda, přičemž se řídí příslušnými právními předpisy. Po skončení nájmu předá Nájemce předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 3.4. Nájemce na své náklady vybaví předmět nájmu veškerým vybavením v rozsahu a kvalitě potřebné pro řádné poskytování služby, ke které se zavázal uzavřením smlouvy o zajištění stravování.
- 3.5. Nájemce je povinen veškeré stroje, zařízení a další vybavení instalovat v souladu s technickými předpisy a předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO).
- 3.6. Nájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti na základě právních předpisů týkajících se požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.
- 3.7. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

- 3.8. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu maximálně do částky 3.000,- Kč na jednu opravu. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Finanční omezení se netýká malování prostor. V případě nutnosti oprav nad rámec běžné údržby je nájemce povinen nutnost provedení takových oprav ohlásit pronajímateli. Nájemce tak učiní písemným oznámením elektronickou poštou na adresu pronajímatele, v oznámení specifikuje nutnost oprav a jejich předběžný rozpočet. Nájemce vždy nese náklady na opravu poškozením bez ohledu na jejich výši, pokud je nutnost opravy vyvolána jeho vlastní činností (činností jeho zaměstnanců).
- 3.9. Nájemce je povinen provádět kontrolu čistoty lapolu a zajišťovat jeho čištění na vlastní náklady.
- 3.10. Nájemce je povinen provádět kontrolu čistoty filtrů vzduchotechnického zařízení instalovaného pro potřeby kuchyně a zajišťovat na vlastní náklady jejich výměnu.
- 3.11. Nájemce je povinen hlásit závady na elektronickém zabezpečovacím systému nejen firmě zajišťující provoz tohoto zařízení, ale současně i Pronajímateli.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 4.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání.
- 4.2. Pronajímatel je povinen na svém pozemku zajistit průjezdnost přístupové cesty k areálu školní kuchyně.
- 4.3. Pronajímatel při předání předmětu nájmu seznámí Nájemce:
- se zařízením budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů)
 - s požárně nebezpečnými místy
 - s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic
 - s umístěním ohlašovny požáru
- 4.4. Pronajímatel zajistí pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického a plynového zařízení, náradí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem Nájemce s tím, že tuto povinnost má Nájemce.

V. TRVÁNÍ A UKONČENÍ SMLUVNÍHO VZTAHU

- 5.1 Předání a převzetí předmětu nájmu za účelem jeho vybavení proběhne v průběhu letních prázdnin 2017 na základě předávacího protokolu podepsaného oběma smluvními stranami. Nájem se sjednává ode dne převzetí předmětu nájmu nájemcem.
- 5.2 Nájem se sjednává na celou dobu účinnosti smlouvy o zajištění stravování. Smlouva o nájmu je podmíněna smlouvou o zajištění stravování a jejich ustanovení vzájemně souvisejí.
- 5.3 Smlouva o nájmu může být ukončena vzájemnou dohodou Smluvních stran.
- 5.4 Tuto smlouvu je možné dále ukončit výpovědí kterékoliv ze smluvních stran, a to vždy k 30. 6. každého kalendářního roku, přičemž výpověď musí být druhé Smluvní straně doručena alespoň 6 měsíců předem, jinak je neplatná.
- 5.5 Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy o nájmu:
 - 5.6.1 v případě ukončení smlouvy o zajištění stravování, nebo
 - 5.6.2 v případě, že Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, nebo
 - 5.6.3 v případě, že Nájemce je o více než 60 dnů v prodlení s placením nájemného za užívání předmětu nájmu, nebo
 - 5.6.4 v případě, že Nájemce, nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v předmětu nájmu anebo navazujících prostorách objektu, nebo
 - 5.6.5 v případě, že Nájemce neprovádí řádně údržbu předmětu nájmu sjednanou v této smlouvě, nebo
 - 5.6.6 v případě, že Nájemce přenechá bez souhlasu Pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu a umožní jeho užívání bez právního důvodu jiné osobě, nebo
 - 5.6.7 v případě, že Nájemce bez souhlasu pronajímatele změnil, a to i částečně, v předmětu nájmu předmět činnosti uvedený v článku I této smlouvy o nájmu, nebo
 - 5.6.8 v případě, že Nájemce ztratí způsobilost k výkonu činnosti, kterou vykonává v předmětu nájmu, nebo
 - 5.6.9 v případě, že Nájemce vstoupí do likvidace, bude vydáno rozhodnutí soudu o prohlášení úpadku Nájemce, bude prohlášen konkurz na majetek Nájemce nebo bude soudem přijato jiné opatření směřující k řešení problému insolvence Nájemce, bude vydáno usnesení soudu o

nařízení exekuce na majetek Nájemce jako povinného nebo bude vydáno usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí proti Nájemci jako povinnému nebo bude vydáno jakékoliv rozhodnutí soudu nebo správního orgánu či úřadu představující překážku plnění této smlouvy o nájmu nebo výslovně zakazující její plnění nebo ukládající povinnost kterékoliv smluvní straně zdržet se jakékoliv činnosti představující podstatnou smluvní povinnost podle této smlouvy, nebo

5.6.10 v případě, že bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu.

5.7 Odstoupení od této smlouvy o nájmu z důvodů uvedených výše v článku 5.6 je účinné okamžikem doručení Nájemci, pokud nebude v odstoupení uveden den pozdější.

5.8 Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy o nájmu v případě, že předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nebo jeho pracovníků nebo jiné osoby, které Nájemce umožnil přístup do těchto prostor, nezpůsobilým ke smlouvenému užívání a Pronajímatel nezjedná nápravu nejpozději do 60 (šedesáti) dnů ode dne písemného upozornění. Odstoupení je účinné okamžikem doručení pronajímateli.

VI. ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ

6.1 Nájemce bere na vědomí, že pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do pronajatých prostor není součástí pojištění Pronajímatele. Pronajímatel tak nenese zodpovědnost za stroje, zařízení a materiál nájemce.

6.2 Nájemce prohlašuje, že má uzavřenou smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu kryjící případnou odpovědnost Nájemce za škodu způsobenou Pronajímateli nebo třetím osobám při činnosti, kterou vykonává v předmětu nájmu. Nájemce je povinen udržovat takové pojištění v platnosti po celou dobu trvání smlouvy o nájmu s tím, že v případě požadavku Pronajímatele je povinen bezodkladně předložit doklad o existenci takového pojištění.

VII. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

7.1 Ustanovení této smlouvy o nájmu je třeba vždy vykládat v souladu se smlouvou o zajištění stravování.

- 7.2 Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu o nájmu uzavírají na základě řádně provedeného zadávacího řízení podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů a berou na vědomí, že smlouva o nájmu bude včetně všech jejích příloh a dodatků zveřejněna na profilu zadavatele (Pronajímatele) v souladu s příslušnými ustanoveními tohoto zákona.
- 7.3 Veškeré změny této smlouvy o nájmu je možné činit pouze prostřednictvím písemných postupně číslovaných dodatků na základě úplného a vzájemného konsensu obou smluvních stran. Veškeré změny nebo doplňky pořízené ve smlouvě o nájmu vlastní rukou, jsou-li opatřeny podpisy smluvních stran, mají přednost před ustanoveními smlouvy o nájmu, které jsou v tištěné podobě.
- 7.4 Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti, sdělení, výzvy či jiné listiny se doručují doporučeným dopisem prostřednictvím poštovní přepravy, a to na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy o nájmu. Pokud v průběhu plnění této smlouvy o nájmu dojde ke změně adresy některé ze Smluvních stran, je tato smluvní strana povinna neprodleně písemně oznámit druhé smluvní straně tuto změnu, a to způsobem uvedeným v tomto článku smlouvy o nájmu. Nebude-li příslušná Smluvní strana na uvedené adrese zastižena, písemnost se prostřednictvím poštovního doručovatele uloží na poštu. Nevyzvedne-li si příslušná Smluvní strana zásilku do deseti (10) kalendářních dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se Smluvní strana o doručení nedozvěděla.
- 7.5 Tato smlouva o nájmu nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran.
- 7.6 Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu o nájmu uzavírají po vzájemné dohodě na základě jejich pravé a svobodné vůle a nikoliv v tísní, ani za nijak nápadně nevýhodných podmínek, že si smlouvu o nájmu přečetly a s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 7.7 Tato smlouva o nájmu se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží po dvou stejnopisech.
- 7.8 Tato smlouva byla schválena Radou Libereckého kraje usnesením č. 866/17/RK ze dne 16. 5. 2017.

V Jablonci nad Nisou, dne

.....
RNDr. Tomáš Hofrichter, Ph.D.
Pronajímatel

.....
Roman Kotyza, jednatel
Nájemce

Seznam příloh:
Příloha č. 1 Seznam kuchyňského vybavení