**Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání**

**Článek I. – Smluvní strany**

**Pronajímatel: Vysoká škola chemicko-technologická v Praze**

 se sídlem: Technická 1905/5, 166 28, Praha 6

 zastoupena: xxxxx, kvestorkou

 k jednání ve věcech technických xxxxx

 IČ: 60461373

 DIČ: CZ60461373

 Bank. spojení pro úhradu nájemného: xxxxx, č. ú.: xxxxx

 Bank. spojení pro úhradu ostatních plateb a záloh: xxxxx, č. ú.: xxxxx

 (dále jen „pronajímatel“ nebo „VŠCHT Praha“)

 na straně jedné

**Nájemce: KANTOR COFFEE s.r.o.**

 se sídlem: Korunní 2569/108, Vinohrady, 101 00 Praha 10

 jejímž jménem jedná: xxxxx, jednatelka

IČ: 078 59 309

 DIČ: CZ07859309

 bankovní spojení: xxxxx,xxxxxx

 (dále jen „nájemce“)

 na straně druhé

společně pak jako „smluvní strany“, jednotlivě pak jako „smluvní strana“

uzavírají na základě vzájemné dohody a dle §2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto

**smlouvu**

**o nájmu prostor sloužících k podnikání podle (dále jen jako „smlouva“)**

**Článek II. - Předmět nájmu**

Pronajímatel pronajímá nájemci prostory nacházející se v 1. nadzemním podlaží domu č. p. 1905, post. na poz. parc. č. 585, v k.ú. Dejvice, obec Praha – budova A, na adrese Technická 1905/5, 166 28 Praha 6, a to v místnostech č. S01 a S01c (červenou barvou vyznačeném na plánku - příloze č. 1 této smlouvy) o výměře 109,24 m2 (dále jen předmětné prostory).

**Článek III. - Účel nájmu**

Nájemce bude předmětné prostory využívat (i) v období ode dne nabytí účinnosti této smlouvy do doby, kdy bude příslušným správním orgánem vydáno rozhodnutí o změně účelu užívání resp. kolaudační souhlas pro provozovnu rychlého občerstvení výhradně k provedení nezbytných přípravných činností, zajištění movitého vybavení a dalších souvisejících činností a (ii) v období počínaje dnem následujícím po dni, kdy bude vydán kolaudační souhlas k provozu rychlého občerstvení, tedy výhradně jako provozovnu rychlého občerstvení se zaměřením na prodej teplých a studených nápojů a teplého a studeného občerstvení (včetně polévky) se zaměřením na čerstvou a zdravou výživu včetně vegetariánské nabídky, kvalitní suroviny a vlastní výrobu.

**Článek IV. - Doba nájmu**

Nájem se uzavírá na dobu neurčitou, s účinností ode dne uveřejnění smlouvy v registru smluv v souladu s ust. IX. odst. 2 smlouvy.

**Článek V. - Výše nájemného, splatnost a způsob platby nájemného a plnění spojených s užíváním předmětných prostor**

1. Nájemce se tímto zavazuje, ode dne uvedeného v čl. III bodu (ii) této smlouvy, hradit pronajímateli **nájemné** ve výši **8. 000,- Kč** **bez DPH** (slovy osm tisíc korun českých), měsíčně, a to vždy do 15. dne kalendářního měsíce, za který je placeno, na účet pronajímatele u bankovního ústavu, který je uveden v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn písemně sdělit nájemci jiné číslo účtu u bankovního ústavu, na nějž jsou částky dle této smlouvy splatné. Částka nájemného, je dle platné právní úpravy, osvobozena od daně z přidané hodnoty. Na základě písemné dohody mezi nájemcem a pronajímatelem je možné v letních měsících, tj. v červenci a v srpnu a v době vánočních svátků poskytnout přiměřenou slevu na nájemném, maximálně však ve výši 50%.
2. Nájemce se tímto dále zavazuje hradit pronajímateli počínaje dnem uvedeným v čl. III bodu (ii) této smlouvy následující plnění spojená s užíváním předmětných prostor:
3. **poplatek za odvoz komunálního odpadu** v paušální výši **200,- Kč** (slovy dvě stě korun českých) měsíčně bez DPH, s tím, že nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit likvidaci biologického odpadu dle platných právních norem. Tato částka je splatná společně s nájemným do 15. dne kalendářního měsíce, za který je placeno, na účet pronajímatele u bankovního ústavu, který je uveden v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel není povinen výše uvedená plnění spojená s užíváním předmětných prostor vyúčtovat, poněvadž tato plnění se sjednávají v paušální výši.
4. nájemce se tímto dále zavazuje pronajímateli hradit **zálohu na spotřebu elektrické energie** ve výši **2.000,- Kč bez DPH,** (slovy dva tisíce korun českých měsíčně) a **zálohu na spotřebu vodného a stočného** ve výši **1.000,- Kč** **bez DPH** (slovy jeden tisíc korun českých měsíčně) s tím, že obě tyto částky jsou splatné společně s nájemným do 15. dne kalendářního měsíce, za který je placeno, na účet pronajímatele u bankovního ústavu, který je uveden v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel provede vyúčtování spotřeby elektrické energie a vodného a stočného minimálně 1x ročně. Přeplatek či nedoplatek vyplývající z tohoto vyúčtování je splatný do 15 dnů od doručení písemného vyhotovení vyúčtování nájemci, přičemž pronajímatel je povinen doručit písemné vyhotovení nájemci nejpozději do 1 měsíce od vyúčtování dodavatelem.

K částkám uvedeným v odstavci 2 bude vždy připočtena daň z přidané hodnoty v aktuální výši.

Ujednává se, že bude-li zahájen provoz dle čl. III bod (ii) v jiný než první den v měsíci, bude stanoveno nájemné a ostatní platby poměrným způsobem se splatností 15 dní ode dne vystavení dokladu za takové období.

1. Veškeré v této smlouvě uvedené částky uvedené v Kč (koruna česká) budou v den zániku této měny automaticky splatné v EURO či jiné měně platné v Evropské unii nebo společenství států, které Evropskou unii nahradí, a to v přepočítacím poměru ke Kč platném v den zániku Kč, stanoveném Českou národní bankou.
2. Neuhradí-li nájemce nájemné včas, je pronajímatel oprávněn na nájemci vymáhat smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení s placením nájemného.
3. Neuhradí-li nájemce plnění spojená s užíváním předmětných prostor, včetně zálohy na spotřebu elektrické energie a vodného a stočného, do 5 dnů ode dne jejich splatnosti, je pronajímatel oprávněn na nájemci vymáhat poplatek z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.
4. Pronajímatel je oprávněn každoročně počínaje 1. 1. 2026 zvýšit nájemné a plnění spojená s užíváním předmětných prostor o procentuální index nárůstu spotřebitelských cen, a to podle údajů Ústředního statistického orgánu ČR, popř. podle údajů Ústředního statistického orgánu Evropské unie, a to v případě zániku Kč (koruna česká). Zvýšení nájemného a plnění spojených s užíváním předmětných prostor je oprávněn pronajímatel provést zpětně k 1. lednu kalendářního roku, a to jakmile budou údaje o průměrné roční míře nárůstu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok k dispozici.

**Článek VI. - Výpověď smlouvy, počátek běhu a délka výpovědní doby**

1. Nájemce může smlouvu vypovědět z jakéhokoliv důvodu, a to zejména:
2. ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící k podnikání určen,
3. přestane-li být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostory či v přiměřené době neodstraní důvody, které k nezpůsobilosti vedly,
4. porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
5. Pronajímatel má právo smlouvu vypovědět z jakéhokoliv důvodu, a to zejména:
6. má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící k podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru,
7. porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli,
8. bylo-li zahájeno insolvenční řízení s nájemcem, kdy nájemce je navrhovatelem, popř. byl prohlášen na nájemce úpadek v případech, kdy je navrhovatelem odlišná osoba od nájemce.
9. Výpovědní doba je v případě uvedeném v odst. 1, písm. a) šestiměsíční, v ostatních případech tříměsíční a počíná běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Uplynutím výpovědní doby nájem končí.
10. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, pokud nájemce neposkytuje součinnost dle čl. VII, odst. 1 nebo je nájemce v prodlení s platbou nájemného a plnění spojených s užíváním předmětných prostor, které trvá déle než jeden měsíc a dále nedodržuje-li nájemce hygienické a protipožární předpisy. Doručením výpovědi bez výpovědní doby nájem končí.
11. Smluvní strany jsou oprávněny vypovědět nájem bez výpovědní doby, v případě, budou-li předmětné prostory shledány věcně a místně příslušným správním orgánem jako nezpůsobilé k účelu užívání.
12. Veškerá oznámení podle smlouvy musí být učiněna v písemné formě, řádně podepsána smluvní stranou podávající toto oznámení a doručena druhé smluvní straně. K doručování může dojít formou doporučeného psaní doručovaného držitelem poštovní licence, osobně s potvrzením o převzetí a/nebo prostřednictvím datové schránky. Za okamžik doručení se pro případ doručování prostřednictvím držitele poštovní licence považuje třetí (3) den po prokazatelném odeslání oznámení a pro případ doručování prostřednictvím datové schránky okamžik, kdy se oprávněná osoba přihlásila do systému datových schránek, nejpozději však třetí den po odeslání zprávy. Toto ustanovení lze použít i pro případ doručování písemných výzev a oznámení dle této smlouvy.

**Článek VII. - Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce**

1. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti této smlouvy poskytovat součinnost pronajímateli v rozsahu, který bude pronajímatelem písemně specifikován, aby mohlo dojít k vydání rozhodnutí o změně účelu užívání resp. kolaudačního souhlasu týkajícího se předmětných prostor. Záměrem smluvních stran je zahájení provozu rychlého občerstvení co nejdříve po uzavření této smlouvy. Nájemce potvrzuje, že jsou mu známy technické parametry a požadavky na vybavení předmětných prostor movitým vybavením vč. technologií (digestoře, lednice, chladící zařízení atd.) tak, aby tyto umožnily získání kolaudačního souhlasu k provozu. Nebude-li nájemce poskytovat nezbytnou součinnost a bude-li tato skutečnost důvodem nevydání kolaudačního souhlasu a tedy znemožnění zahájení provozu provozovny rychlého občerstvení, půjde o podstatné porušení této smlouvy s možností od smlouvy odstoupit
2. Nájemce je povinen po celou dobu uvedenou v čl. III bod (ii) dodržovat závazek prezentovaný před uzavřením smlouvy v průběhu jednání o podmínkách smlouvy s pronajímatelem tak, že bude nabízet v rámci sortimentu minimálně celkově tři (3) položky sestávající vždy z jedné položky dále uvedených kategorií: teplý nápoj, studený nápoj, slané pečivo, a to v cenové hladině do 30 (třicet) Kč. Uvedená cenová hladina může být navýšena ve stejných obdobích a za použití stejného indexu, jako nájemné s odkazem na čl. V., odst. 6.
3. Nájemce se zavazuje, po dobu uvedenou v čl. III bod (ii) dodržovat **minimálním provozní dobu v  rozmezí od 7:30 do 16:00 (pondělí-čtvrtek) a od 7:30 do 15:00 (pátek).** V průběhu státních svátků bude provoz přerušen. Změna provozní doby je možná jen po vzájemné dohodě nájemce a pronajímatele.
4. Nájemce provozuje současně od 1. 4. 2025 provozovnu občerstvení v budově B VŠCHT Praha a zavazuje se tímto zajistit provoz obou provozoven celoročně, s výjimkou měsíců červenec a srpen kdy je oprávněn uzavřít vždy jednu z provozoven, a v období mezi 23.12 - 1.1., ve kterém je oprávněn uzavřít obě provozovny. Harmonogram uzavření provozovny je povinen písemně nahlásit pronajímateli, a to nejméně 14 kalendářních dnů před uzavřením. Nájemce se zavazuje uzavřenou provozovnu opatřit cedulkou s nápisem zavřeno a s informací o tom, že je možné navštívit druhou provozovnu ve vedlejší budově. Nájemce se zavazuje zveřejnit v předmětných prostorech viditelné upozornění, že v prostorách budov pronajímatele je zakázáno kouření.
5. Nájemce je povinen provádět v předmětných prostorách běžnou údržbu a běžné opravy předmětu nájmu vlastním nákladem. Veškeré úpravy předmětných prostor je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Toto se týká i úprav před vlastním započetím činnosti. Dojde-li v důsledku činnosti nájemce ke zhoršení stavu předmětných prostor oproti stavu uvedeném v předávacím protokolu nad rámec běžného opotřebení, je nájemce povinen neprodleně o tomto informovat pronajímatele a po vzájemné dohodě navrátit stav předmětných prostor do původního stavu.
6. Nájemce se tímto vzdává nároku na náhradu nákladů, které vynaložil do předmětných prostor v průběhu trvání nájmu, a to i v případě, že byly vynaloženy se souhlasem pronajímatele.
7. Provádět opravy předmětných prostor je povinností a nákladem pronajímatele. Pronajímatel je povinen zahájit opravu nejpozději do 15 dnů od písemné výzvy nájemce; v případě havarijního stavu do 3 dnů. Ukončit opravu je pronajímatel povinen co nejdříve, nejpozději však do 10 dnů od zahájení opravy v souladu s výše uvedeným; ledaže je zřejmé, že realizaci opravy objektivně není možné v dané lhůtě stihnout.
8. Nájemce tímto stvrzuje, že přebírá předmětné prostory způsobilé k okamžitému nastěhování s výjimkou vlastního vybavení mobiliářem, přičemž je si vědom podmínky pro zahájení provozu provozovny rychlého občerstvení, jak je definována v čl. III bod (i). Po celou tam uvedenou dobu je srozuměn s tím, že není možné zahájit provoz provozovny bez příslušného správního souhlasu.
9. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli, popř. jím zmocněnému zástupci a technickým pracovníkům pronajímatele, přístup do předmětných prostor. Nájemce se zavazuje zpřístupnit předmětné prostory ihned v případě havárie a mimořádné situace v předmětných prostorách, nebude-li toto možné, nájemce poskytuje tímto pronajímateli, popř. jeho zástupci souhlas ke vstupu do předmětných prostor v jeho nepřítomnosti, a to za účelem odstranění havárie.
10. Pronajímatel se zavazuje umožnit přístup do části předmětných prostor studentům, zaměstnancům VŠCHT Praha, ostatním zákazníkům z řad návštěv VŠCHT Praha a obchodním partnerům nájemce. Přístup do předmětných prostor nebude ze strany pronajímatele umožněn návštěvníkům z řad veřejnosti bez vazby na VŠCHT Praha, což je také ošetřeno vstupními turnikety u vchodu do budovy, přes které je umožněn přístup pouze na základě identifikační karty.
11. Pronajímatel předává nájemci předmětné prostory ve stavu a s vybavením popsaném v předávacím protokolu, který se po podpisu stane nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce je takto podpisem předávacího protokolu přebírá.
12. V den skončení nájmu je nájemce povinen protokolárně předat předmětné prostory pronajímateli vyklizené od všech movitých věcí náležících nájemci a uvést je do původního stavu. Nepředá-li nájemce předmětné prostory pronajímateli tak, jak stanoví předchozí věta, je pronajímatel oprávněn tyto prostory převzít i bez přítomnosti nájemce, jeho zaměstnanců nebo zástupce, s tím, že movité věci náležící nájemci je pronajímatel oprávněn uskladnit na náklady nájemce. Pro tento případ nájemce tímto souhlasí s výše uvedeným postupem pronajímatele. Nepředá-li nájemce předmětné prostory pronajímateli vyklizené a ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení do 5 dnů od skončení nájmu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč, slovy jeden tisíc korun českých, za každý den prodlení s plněním této povinnosti. Oprávnění pronajímatele požadovat na nájemci vydání bezdůvodného obohacení nájemce na úkor pronajímatele není uplatněním této smluvní pokuty dotčeno. Smluvní strany tímto, po vzájemné dohodě, vylučují použití § 2315 OZ.
13. Nájemce je oprávněn přenechat předmětné prostory nebo jejich část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, jinak je podnájem neplatný. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze formou písemných dodatků k této smlouvě, schválených a podepsaných oběma smluvními stranami.
14. Nájemce je povinen uložit na vrátnici budovy A rezervní klíče od předmětného prostoru, které mohou být kdykoliv v případě nutnosti použity, a to i bez nutnosti předchozího souhlasu nájemce.
15. Pro účely zajištění plynulého řešení jakýchkoli otázek souvisejících s nájemní smlouvou určuje pronajímatel jako svého zástupce xxxxx, ředitele Správy účelových zařízení, tel: xxxxx. Zástupce není oprávněn uzavírat dodatky ke smlouvě či ji jakkoli jinak měnit.

**Článek VIII. – Přidělení identifikační karty (dále jen „IK“)**

1. Pronajímatel jako vlastník čipové bezkontaktní karty nesoucí znak VŠCHT Praha přenechává odpovídající počet těchto karet nájemci za účelem zaznamenávání vstupu a pohybu jeho zaměstnanců v budově pronajímatele.
2. IK budou zaměstnancům nájemce vydány v kartovém centru VŠCHT Praha, k čemuž nájemce poskytne potřebnou součinnost. Nájemce své zaměstnance poučí o tom, že převzetím IK dávají najevo, že souhlasí s evidencí a se zpracováním poskytnutých osobních údajů.
3. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli poplatek za vystavení IK ve výši 300,-/ ks (včetně DPH), a to složením na pokladně VŠCHT Praha nebo převodem na účet. IK bude nájemci vydána až po zaplacení poplatku. Nájemce je oprávněn uhradit poplatek za všechny své zaměstnance prostřednictvím jedné platby.
4. IK budou pronajímatelem přenechány nájemci na dobu určitou, a to do skončení plnění pracovních úkolů v zařízeních a prostorách VŠCHT Praha jeho zaměstnanců, případně do skončení jejich pracovního poměru. O skončení plnění pracovních úkolů, popř. o skončení pracovního poměru zaměstnance je nájemce povinen pronajímatele informovat. Stejně tak, je nájemce pronajímatele povinen informovat o nových zaměstnancích v dostatečném předstihu, nejpozději však jeden pracovní týden předem, tak aby IK mohla být vydána v den nástupu do zaměstnání.
5. Nájemce je povinen bezodkladně, nejdéle do 3 pracovních dní, po ukončení plnění pracovních úkolů svých zaměstnanců v zařízeních a prostorách VŠCHT Praha, popř. po skončení jejich pracovního poměru, zajistit předání IK odpovědné osobě VŠCHT Praha.
6. Nájemce je v souvislosti s předáním IK povinen své zaměstnance poučit o bezpečnostních, protipožárních a jiných právních nebo vnitřních předpisech, jejichž znalost je nezbytná ke vstupu do budov VŠCHT Praha a k plnění pracovních úkolů v zařízeních a prostorách VŠCHT Praha.
7. Nájemce je dále povinen poučit své zaměstnance o tom, že s IK lze zacházet pouze tak, aby nedošlo k jejímu odcizení, ztrátě, poškození nebo zneužití třetí osobou. V případě, že dojde k výše popsaným skutečnostem je nájemce povinen neprodleně tuto událost nahlásit pronajímateli a případně zaplatit náhradu škody, která takto pronajímateli vznikne. Dojde-li během doby užívání ke ztrátě funkčnosti IK bez zjevného zavinění zaměstnance nájemce, vystaví VŠCHT Praha neprodleně novou IK, a to bezplatně. VŠCHT Praha si vyhrazuje ve sporných případech právo vlastního technického posouzení příčiny nefunkčnosti IK. Dojde-li však ke ztrátě nebo odcizení IK nebo k jejímu poškození důsledkem nesprávné manipulace, vystaví VŠCHT Praha novou IK až po zaplacení dalšího poplatku ve výši 300 Kč, slovy tři sta korun českých, včetně DPH.

**Článek IX. - Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích, z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce. Smluvní strany tímto prohlašují, že v případě, že by kdykoliv v budoucnu bylo shledáno některé ustanovení této smlouvy nebo dodatků k ní neplatným, platnost ostatních ujednání smlouvy tím nejsou dotčena; smluvní strany se zavazují neplatné ustanovení nahradit ustanovením platným obdobného obsahu.
2. Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich svobodné a vážné vůli, prosté omylu, že si ji řádně přečetly a že souhlasí s jejím obsahem, na důkaz čehož připojují k této smlouvě své podpisy.

*Příloha č. 1 – Plánek pronajatých prostor*

*Příloha č. 2 – Předávací protokol*

V Praze dne 27.3.2025

Pronajímatel Nájemce

………………………………………… …………………………………………

xxxxx, kvestorka