

SMLOUVA O NÁJMU

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely tyto smluvní strany

Městská část Praha - Štěrboholy

IČ: 00231371

se sídlem Ústřední 527/14, 102 00 Praha 10 - Štěrboholy

zastoupena: Františkem Ševítem, starostou

Email: frantisek.sevit@mcsterboholy.cz

na straně jedné

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Primirest – zařízení školního stravování spol. s r.o.

IČ: 25607341 | DIČ: CZ25607341 | DIČ skupiny pro DPH: CZ699002587

Jankovcova 1603/47a, 170 00 Praha 7, Česká republika

zastoupená: Zuzanou Volkovou a Michalem Debrecénim jednatelem společnosti

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. C54351

Email:

na straně druhé

(dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce dále společně jen „**smluvní strany**“ nebo jednotlivě jen „**smluvní strana**“) tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

PREAMBULE

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněným uživatelem a) nemovitého majetku budovy na ulici U Školy 285, Praha 10 – Štěrboholy („budova“), ve které se nachází Základní škola Štěrboholy, příspěvková organizace (dále jen „škola“), ve a dále kuchyň a jídelna v prostorech, jak jsou popsány na plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy (dále kuchyň a jídelna také společně jen „**Prostory**“), a dále b) souboru movitého majetku tvořících vybavení Prostor dle inventárního seznamu, který je přílohou č. 2 této smlouvy (dále jen „**Vybavení**“).

Pronajímatel dále prohlašuje, že je oprávněn dát Prostory a Vybavení do užívání nájemci na základě této smlouvy za účelem umožnění nájemci zajištění školního stravování pro žáky, děti a zaměstnance školy, pro osoby v rámci sociální služby poskytované zřizovatelem pronajímatele a pro jiné osoby určené smlouvou o převzetí a zajištění stravování (dále jen „**smlouva o stravování**“), kterou strany podepisují současně s touto smlouvou.

Pronajímatel prohlašuje, že tuto smlouvu uzavírá v souladu s rozhodnutími příslušných orgánů Hlavního města Prahy v souladu příslušnými právními předpisy vztahujícími se na výběr nájemce pro užívání budovy, Prostor a Vybavení.

1. PŘEDMĚT SMLOUVY – ÚČEL NÁJMU

- 1.1 Předmět smlouvy. Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele dát Prostory a Vybavení do nájmu nájemci pro účely plnění smlouvy o stravování („**účel nájmu**“) a závazek nájemce za nájem Prostor a Vybavení platit nájemné. Nájemce se zavazuje využívat Prostory a Vybavení pouze pro účel nájmu.

2. POUŽITÍ PROSTOR A VYBAVENÍ

- 2.1 Použití Prostor a Vybavení. Prostory a Vybavení je nájemce oprávněn používat během otevírací doby, jak je definována ve smlouvě o stravování. Mimo otevírací dobu je nájemce oprávněn Prostory a Vybavení používat pouze v případech, jako je například havárie, údržba a plnění dalších povinností nájemce z této smlouvy a plnění povinností vyplývajících nájemci ze smlouvy o stravování. Nájemce není oprávněn Prostory a Vybavení užít k jinému účelu, než je předmět této smlouvy.
- 2.2 Inventura Vybavení. Smluvní strany se zavazují, že jedenkrát v každém kalendářním roce trvání této smlouvy provedou inventuru Vybavení, a to tak, aby vždy do 31. ledna následujícího kalendářního roku zpracoval nájemce písemný výsledek provedené inventury s uvedením jednotlivých inventarizovaných položek. V případě zjištění schodku, je nájemce povinen takový schodek nahradit v penězích, nebo chybějící Vybavení na své náklady dokoupit a převést do vlastnictví pronajímatele s výjimkou schodku na talířích, podnosech a příborech do 10 % oproti předchozímu roku, jejíž náhradu na vlastní náklady zajišťuje pronajímatel.

3. ZÁVAZNÁ PRAVIDLA PŘI UŽÍVÁNÍ PROSTOR

- 3.1 Vnitřní předpisy pronajímatele. Zaměstnanci nájemce jsou v případě, že se nacházejí v Prostorech nebo v jiných částech budovy, povinni dodržovat povinnosti plynoucí z vnitřních předpisů pronajímatele, zejména z předpisů týkajících se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, pohybu po Prostorech a požární ochrany. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že se s příslušnými vnitřními předpisy pronajímatele dostatečným způsobem seznámil. Dané předpisy nejsou součástí této smlouvy.

4. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

- 4.1 Užívání Prostor a Vybavení. Pronajímatel je na základě této smlouvy povinen umožnit nájemci užívání Prostor a Vybavení k řádnému plnění této smlouvy a smlouvy o stravování.
- 4.2 Drobné opravy a běžná údržba. Nájemce se zavazuje nést náklady na běžnou údržbu a drobné opravy Prostor a Vybavení až do výše 5.000,- Kč za jeden kalendářní rok. Pronajímatel je povinen nést náklady na údržbu a opravy a revize Prostor a Vybavení nad danou výši nákladů.
- 4.3 Energie a média. Pronajímatel je povinen na své náklady zajistit pro nájemce za účelem plnění této smlouvy zásobování Prostor teplem, vodou a dalšími energiemi, a to v rozsahu nezbytném k řádnému plnění této smlouvy. Nájemce bude přispívat Pronajímateli na tyto náklady měsíční paušální částkou uvedenou v čl. 5.1.
- 4.4 Právo kontroly a revizí. Pronajímatel je povinen provádět pravidelné kontroly a revize Prostor, Vybavení a dalších věcí, a to v rozsahu vyžadovaném obecně závaznými právními předpisy. Za tímto účelem je nájemce povinen poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost, zejména, nikoliv však výlučně, umožnit dostatečný a včasný přístup.
- 4.5 Zabezpečení Prostor. Pronajímatel je povinen dostatečným způsobem zabezpečit Prostory, a to proti vzniku možné škody ze strany třetí osoby. Nájemce je povinen takovato bezpečnostní opatření plně respektovat a nezasahovat do nich. Pronajímatel je povinen vybavit nájemce prostředky k překonání bezpečnostních opatření (klíče, kódy, hesla, apod.), a nájemce bere na vědomí, že je povinen je nezneužít a chránit je před zneužitím, jinak odpovídá za vzniklou škodu.

- 4.6 Zajištění zázemí. Pronajímatel potvrzuje, že součástí Prostor k využití jsou i šatny a sociální zařízení.
- 4.7 Přístupové cesty. Pronajímatel je povinen zajistit přístupové cesty za účelem zásobování stravovacího zařízení v budově dodavatelé nájemce. V této souvislosti se nájemce zavazuje poučit svého dodavatele o povinnostech plynoucích z vnitřních předpisů pronajímatele a vztahujících se k pohybu vozidlem po budově.
- 4.8 Užití Prostor a Vybavení. Nájemce je oprávněn užívat Prostory a Vybavení nerušeně formou nájmu za účelem plnění svých povinností dle této smlouvy a smlouvy o stravování po dobu uvedenou v čl. 2.1.
- 4.9 Úklid, mytí a čištění. Nájemce odpovídá za úklid Prostor, ve vazbě na a v souvislosti s dopady poskytování stravovacích služeb na dané Prostory, a mytí a čištění Vybavení po skončení poskytování stravovacích služeb.
- 4.10 Péče řádného hospodáře a závady. Nájemce je povinen nakládat s Prostory a Vybavením s péčí řádného hospodáře a s náležitou opatrností. Vyskytne-li se na Prostorech či Vybavení jakákoliv závada, kterou je třeba odstranit, je o tom nájemce povinen bezodkladně informovat pronajímatele. Pokud tak nájemce bezodkladně neučiní a/nebo způsobil závadu porušením svých povinností (např. nevhodným zacházením), nese náklady na odstranění závady nájemce. Nájemce bere na vědomí, že sám není bez předchozího souhlasu pronajímatele oprávněn jakékoliv závady opravovat, nebo sjednávat na jejich odstranění jakoukoliv třetí osobu.
- 4.11 Vrácení Prostor a Vybavení. Ke dni ukončení této smlouvy je nájemce povinen předat pronajímateli zpět převzaté Prostory a Vybavení, a to ve stavu, v jakém jej od něj převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O tomto se smluvní strany zavazují sepsat předávací protokol.
- 4.12 Užití Prostor a Vybavení pronajímatelem. Pronajímatel a nájemce se dohodly, že část Prostor, která je na plánu vyznačena jako jídelna, může být používána pronajímatelem mimo dobu stravování podle smlouvy o stravování pro své účely.

5. NÁJEMNÉ A PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 5.1 Nájemné. Smluvní strany se dohodly na měsíčním fixním nájemném od 1.9.2025 za užívání Prostor a Vybavení ve výši **1.500,- Kč** měsíčně. (dále jen „**Nájemné**“). Nájemné v sobě zahrnuje úhradu nákladů na média (tj. voda, teplo, energie) a služby pronajímatele související s udržováním předmětu nájmu.
- 5.2 Platební podmínky, vystavení a splatnost faktury za Nájemné. Pronajímatel vystavuje fakturu na Nájemné jednou za měsíc vždy za předchozí měsíc se splatností k 15. dni následujícího měsíce se splatností 15 dnů.

Faktura musí splňovat veškeré náležitosti dle zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění. Pokud by faktura odporovala tomuto ujednání smlouvy, je nájemce oprávněn takovou fakturu vrátit pronajímateli, který je povinen fakturu opravit a znovu a odeslat nájemci. V takovém případě běží nová lhůta splatnosti ode dne doručení opravené faktury pronajímateli.

- 5.3 Daň z přidané hodnoty. Pronajímatel je oprávněn navýšit fakturovanou cenu o zákonnou sazbu DPH. Pronajímatel se v této souvislosti zavazuje, že řádně vykáže odvod DPH v daňovém přiznání, které řádně a včas podá a výslednou daň uhradí, a současně prohlašuje, že se nenachází v situaci,

kdy by třeba jen hrozilo, že nebude schopen výslednou daň zaplatit, ani nehrozí to, že by se nájemce mohl stát ručitelem takové daně.

- 5.4 Započtení. Strany odpisem této smlouvy souhlasí, že v případě, kdy vznikne z titulu této smlouvy vůči druhé straně jakýkoliv finanční nárok, zejména, nikoliv však výlučně z titulu náhrady škody či smluvní pokuty, je si příslušná strana oprávněna takový nárok jednostranně započíst vůči nároku druhé strany z této smlouvy pouze se souhlasem takové druhé strany.
- 5.5. Sankce – prodlení s placením. Smluvní strany se taktéž dohodly, že v případě, kdy se jakákoliv strana dostane do prodlení s úhradou řádně vystavené faktury, je strana vystavující danou fakturu oprávněna požadovat po druhé straně zaplacení smluvního úroku z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Pokud by takovéto prodlení trvalo déle než 30 dnů, považuje se toto za podstatné porušení smlouvy.

6. PROVOZNÍ NÁKLADY

- 6.1 Hrazení provozních nákladů. Pokud není kdekoli v této smlouvě stanoveno jinak, nese veškeré provozní náklady spojené s využíváním Prostor a Vybavení v souvislosti s plněním této smlouvy pronajímatel. Pro vyloučení pochybností je níže uveden příkladem výčet typů provozních nákladů, které hradí pronajímatel
- náklady na odpisy nemovitého a hmotného investičního majetku v jeho vlastnictví
 - náklady na pojištění majetku v jeho vlastnictví sloužícího k plnění této smlouvy
 - náklady na energie, vodné a stočné při řádném poskytování stravovacích služeb
 - náklady na údržbu Prostor a Vybavení nad částku 5.000,- Kč ročně,
 - náklady na vytápění Prostor
 - náklady na svoz a likvidaci komunálního odpadu (nezahrnuje potravinářský odpad)
 - náklady na zákonem požadované zkoušky a revize

7. MLČENLIVOST

- 7.1 MLčenlivost. Smluvní strany potvrzují, že všechny informace, které se při plnění a/nebo v souvislosti s plněním této smlouvy dozví, jsou důvěrné povahy a/nebo představují obchodní tajemství (dále jen „**důvěrné informace**“). Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a důvěrné informace použít pouze za účelem plnění této smlouvy. Smluvní strana odpovídá za plnění svých povinností podle tohoto článku smlouvy kromě případů, kdy povinnost zpřístupnit důvěrné informace vyplývá ze zákona nebo jiného právního předpisu nebo z pravomocného rozhodnutí soudu, rozhodčího orgánu či správního orgánu. Smluvní strany se zavazují dodržovat závazky plynoucí z tohoto článku smlouvy bez časového omezení i po zániku této smlouvy.

8. DORUČOVÁNÍ A KOMUNIKACE

- 8.1 Forma právních jednání. Veškerá písemná právní jednání požadovaná nebo učiněná v souvislosti s výkonem práv a povinností dle této smlouvy mohou být provedena jakýmkoliv z následujících způsobů: doporučenou poštou, elektronickou poštou anebo datovou schránkou.
- 8.2 Doručování poštou. V případě, že písemnost prokazatelně zaslaná smluvní stranou jako doporučená poštovní zásilka k rukám příslušné kontaktní osoby na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy (popř. jinou adresu písemně oznámenou druhé smluvní straně) bude poštou vrácena z jakýchkoli důvodů odesílateli jako nedoručená, považuje se den vrácení nedoručené zásilky odesílající straně

za den doručení poštovní zásilky. V případě, že písemnost prokazatelně zaslanou smluvní stranou jako doporučenou poštovní zásilku k rukám příslušné kontaktní osoby na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy (popř. jinou adresu písemně oznámenou druhé smluvní straně) odmítne druhá strana převzít, považuje se den odmítnutí převzetí zásilky za den doručení poštovní zásilky.

- 8.3 Komunikace. Smluvní strany shodně prohlašují, že kontaktní osoby jsou plně oprávněny jednat jménem smluvních stran ve všech záležitostech týkajících se této smlouvy bez práva měnit obsah smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že kontaktními osobami při realizaci této smlouvy budou následující osoby:

za pronajímatele:

za nájemce: Zuzana Sendlerová , tel. 731438537, email: zuzana.sendlerova@primirest.cz

9. ODPOVĚDNOST ZA ŠKODY A HAVÁRIE

- 9.1 Odpovědnost za škody. Odpovědnost smluvních stran za škodu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a smluvní strany se zavazují k vyvinutí maximálního úsilí k předcházení škodám a k minimalizaci vzniklých škod s tím, že si strany vyloučily odpovědnost za ušlý zisk a nepřímé škody a souhlasí, že celková výše náhrady škody je omezena částkou 20 000 000,-Kč (slovy: dvacet milionů korun českých
- 9.2 Vyšší moc. Povinnosti k náhradě škody se lze zprostit v případě, že škůdce prokáže, že škoda vznikla výhradně v důsledku vyšší moci dle ustanovení § 2913 odst. 2 občanského zákoníku.
- 9.3 Předcházení škodám. Smluvní strany se zavazují poskytovat si veškerou vzájemnou součinnost za účelem předcházení vzniku škod, zmenšování následků škod a řešení škod, včetně řešení škod prostřednictvím pojišťoven.

10. TRVÁNÍ A UKONČENÍ SMLOUVY

- 10.1 Platnost a účinnost. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu. Ve vztahu k účinnosti smlouvy smluvní strany berou na vědomí a výslovně prohlašují, že jsou jim známy účinky Zákona o registru smluv ve vztahu k účinnosti této smlouvy. Příslušné uveřejnění dle Zákona o registru smluv zajistí pronajímatel, při plné součinnosti ze strany nájemce.
- 10.2 Doba trvání smlouvy. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do doby platnosti smlouvy o stravování.
- 10.3 Způsoby zániku smlouvy. Před uplynutím doby platnosti je možné smlouvu ukončit jednostranně pouze a) odstoupením dle podmínek této smlouvy (čl. 10.4.) nebo podle občanského zákoníku a b) výpovědí bez uvedení důvodu s šesti měsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla podána výpověď.
- 10.4 Odstoupení. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna od této smlouvy písemně odstoupit, a to v případě, kdy druhá smluvní strana poruší tuto smlouvu podstatným způsobem. Odstoupení musí být učiněno písemně a je účinné dnem jeho doručení druhé smluvní straně.

11. ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ

- 11.1 Postoupení pohledávek. Žádná ze smluvních stran není bez písemného souhlasu druhé smluvní strany oprávněna postoupit své pohledávky z této smlouvy třetí osobě.
- 11.2 Stavební úpravy. Nájemce není oprávněn provádět v Prostorech stavební úpravy, přestavby nebo změny, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce jakékoliv úpravy, přestavby nebo změny provedl bez souhlasu pronajímatele, je povinen je nejpozději v den ukončení této smlouvy na své náklady odstranit, pokud pronajímatel nesdělí, že odstranění nežádá. V případě, že nájemce jakékoliv úpravy, přestavby nebo změny provedl se souhlasem pronajímatele, je povinen je nejpozději v den skončení nájmu na své náklady odstranit, pokud se se pronajímatelem nedohodne jinak.
- 11.3 Označení Prostor. Nájemce je s předchozím výslovným souhlasem pronajímatele oprávněn označit Prostory v přiměřeném množství a velikosti cedulkami či nápisy označujícími to, že zde poskytuje stravovací služby. Pokud tak učiní, je povinen tyto cedulky či nápisy nejpozději ke dni ukončení této smlouvy odstranit, a místa, kde byla umístěna, uvést do původního stavu. Toto ustanovení se netýká rozmístění bezpečnostních značek dle nařízení vlády č. 11/2001 Sb., jejichž rozmístění v Prostorech je povinností nájemce.
- 11.4 Investice do Prostor a technologického vybavení. Veškeré investice do majetku ve vlastnictví pronajímatele je nájemce oprávněn vynaložit jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele obdrženým v rámci projednání takovéto investice s pronajímatelem. Pokud by za dobu trvání došlo k tomu, že by některá investice nájemce byla vynaložena bez popsaného souhlasu pronajímatele, nemá v takovém případě nájemce nárok na odkup a splacení takové investice, a to i tehdy, pokud by jejím vynaložením došlo ke zhodnocení majetku ve vlastnictví pronajímatele.

12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 12.1 Dodatky. Veškeré změny a doplnění této smlouvy mohou být prováděny pouze na základě písemné dohody smluvních stran formou číslovaných dodatků, jinak jsou neplatné.
- 12.2 Salvatorní klauzule. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, odstavce, pododstavce nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek, odstavec, pododstavec nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
- 12.3 Přílohy. Nedílnou součástí této smlouvy jako přílohy jsou níže uvedené dokumenty, které mohou být stranami podepsány i po datu podpisu této smlouvy:
- příloha č. 1: specifikace Prostor
 - příloha č. 2: seznam Vybavení
 - příloha č. 3: specifikace Zařízení
- 12.4 Právní řád. Smluvní strany se výslovně dohodly, že tato smlouva a veškeré vztahy vzniklé z této smlouvy se řídí právním řádem ČR, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 12.5 Řešení sporů. Smluvní strany se taktéž dohodly, že v případě vzniku sporu z této smlouvy vyvinou veškerou možnou snahu k vyřešení tohoto sporu smírnou cestu a až poté, kdy toto nebude možné, bude spor řešen před soudy ČR dle práva ČR. Smluvní strany se v této souvislosti dle ustanovení §

89a občanského soudního řádu dohodly na tom, že místně příslušným pro řešení jejich sporů bude obecný soud dle sídla pronajímatele.

- 12.6 Počet vyhotovení. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s hodnotou originálu, z nichž každé ze smluvních stran náleží po jednom vyhotovení.
- 12.7 Platnost a účinnost. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou stran. Ve vztahu k účinnosti smlouvy smluvní strany berou na vědomí a výslovně prohlašují, že jsou jim známy účinky Zákona o registru smluv ve vztahu k účinnosti této smlouvy. Příslušné uveřejnění dle Zákona o registru smluv zajistí pronajímatel, při plné součinnosti ze strany nájemce.
- 12.8 Uzavření této smlouvy bylo schváleno příslušným orgánem pronajímatele.
- 12.9 Prohlášení zástupců smluvních stran. Oprávnění zástupci smluvních stran prohlašují, že si smlouvu přečetli a její text odpovídá pravé a svobodné vůli smluvních stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 02.06.2025

V Praze dne 05.06.2025

František Ševít, starosta
za pronajímatele

Zuzana Volková, Michal Debrecení, jednatele
za nájemce

