**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

**Všeobecná fakultní nemocnice v Praze**

se sídlem: U Nemocnice 2, 128 08 Praha 2

IČ:000 64 165 DIČ:CZ00064165

jednající: Mgr. Danou Juráskovou, Ph.D., MBA, ředitelkou

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Praha 2

číslo účtu: xxxxxxxxxxxx

plátce DPH: ano

jako **pronajímatel** na straně jedné (dále jen „pronajímatel“ nebo také „VFN“)

a

**JLV, a.s.**

zapsána: v obch. rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1430

se sídlem: Chodovská 3/228, 141 00 Praha 4

IČ: 45272298 DIČ: CZ45272298

jednající: Bohumírem Bártou, generálním ředitelem

bankovní spojení: Komerční banka Praha 4

číslo účtu: xxxxxxxxxxxx

plátce DPH: ano

jako **nájemce** na straně druhé (dále jen „nájemce)

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku, na základě vyhodnocení nabídek na pronájem a provozování restaurace a prodejny VFN v Praze, U Nemocnice 2, Praha 2, podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění tuto

**nájemní smlouvu:**

**Čl. I**

**Předmět, účel nájmu a předmět podnikání**

1. Pronajímatel prohlašuje, že mu v souladu se zákonem č.219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“) a svým statutem přísluší hospodařit s objektem na adrese U Nemocnice 2, 128 08 Praha 2 postaveným na pozemku č. 1647, který je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 181 pro k. ú. Nové Město, obec Praha.
2. Pronajímatel nájemci pronajímá následující nebytové prostory: na adrese U Nemocnice 2, Praha 2 - přízemí objektu A9, ozn. místnosti P. 1 – P.10, P.12 – P.14, P.16 - P.21, P.24, P.27 – P.40 vše o výměře 365,35 m² a skladovací přístavek ozn. místnosti P.15 o výměře 33,06 m² (dále „pronajaté prostory“). Celková pronajímaná plocha místností činí 398,41 m². Půdorysný plánek tvoří přílohu č.1 této smlouvy.
3. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v  čl.I.2 této smlouvy za účelem provozování restaurace a prodejny v rozsahu a v souladu s  konceptem a podnikatelským záměrem část „A“, předloženým nájemcem v prvním kole výběrového řízení. Tyto provozovny budou provozovány jako nekuřácké se zákazem prodeje jakýchkoliv alkoholických nápojů.
4. Součástí pronajímaných prostor je dílčí technologické zařízení a vybavení, jehož soupis je přílohou č. 2 této smlouvy.
5. Nájemce prohlašuje, že je řádně zaregistrovaným podnikatelským subjektem, což osvědčuje dokladem, který je přílohou č. 3 této smlouvy a že mu nejsou známy překážky bránící uzavření této smlouvy.

**Čl. II**

**Doba nájmu**

1. Nájem pronajatých prostor se sjednává od podpisu smlouvy na dobu určitou v trvání pěti let.
2. Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Projeví-li nájemce vůli pokračovat v nájmu i po době uvedené v předchozím odstavci nejpozději dva měsíce před jejím skončením, lze po dohodě smluvních stran dobu nájmu písemným dodatkem prodloužit pouze na dobu určitou v trvání dvou let.
3. Obě smluvní strany mohou ukončit smluvní vztah výpovědí, a to pronajímatel pouze z kvalifikovaných důvodů dle ustanovení § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění a nájemce pouze z kvalifikovaných důvodů dle ustanovení § 9 odst. 3 téhož zákona. Účinky výpovědi nastávají jejím doručením druhé smluvní straně.
4. V případech uvedených v § 679 občanského zákoníku mohou smluvní strany od této nájemní smlouvy odstoupit.
5. Pronajímatel má dále právo odstoupit od smlouvy v souladu s ustanovením § 27, odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. v případech, kdy přestaly platit okolnosti, za kterých je pronajímatel oprávněn dle ustanovení § 27, odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. pronajaté prostory pronajmout, tj. v případech, kdy je bude potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Odstoupení musí být učiněno písemně, musí v něm být uveden důvod a doručeno druhé smluvní straně. Odstoupení od smlouvy nabývá účinnosti dnem doručení jejího písemného vyhotovení druhé smluvní straně.
6. V případě ukončení nájmu se finanční vypořádání za zhodnocení pronajatých prostor v důsledku stavebních úprav, oprav, rekonstrukce, modernizace provedených nájemcem se souhlasem pronajímatele, vypočítá a hradí postupem podle příslušných ustanovení zákona č. 40/1964, občanského zákoníku. V případě odstoupení nebo výpovědi z důvodů na straně pronajímatele pronajímatel uhradí veškeré prokázané, s touto smlouvou spojené investiční náklady nájemce, pořízené a provedené s předchozím souhlasem pronajímatele. V příloze č. 4, která tvoří nedílnou součást této smlouvy, je obsažen soupis předpokládaných investičních nákladů nájemce s touto smlouvou spojených, se kterými pronajímatel podpisem této smlouvy projevuje souhlas. Pronajímatel bere na vědomí, že v průběhu realizace stavebních a jiných úprav a investic, uvedených v příloze č. 4 této smlouvy, může dojít ke zvýšení těchto investičních nákladů, přičemž souhlas podle předchozí věty se vztahuje i na takové zvýšené investiční náklady, pokud toto zvýšení nepřesáhne 3% předpokládané celkové ceny uvedené v příloze č. 4 této smlouvy.
7. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy za předpokladu, že provozování stravovacího zařízení v pronajímaných prostorech bude vykazovat finanční ztrátu (náklady na provozování stravovacího zařízení budou vyšší než zisky plynoucí z provozování stravovacího zařízení) po dobu dvou po sobě jdoucích ročních účetních období. Odstoupení od smlouvy nabývá účinnosti dnem doručení jeho písemného vyhotovení pronajímateli. V případě odstoupení od smlouvy dle tohoto odstavce nevzniká nájemci žádný nárok na úhradu nákladů podle odstavce 6 tohoto článku.

**Čl. III**

**Výše a splatnost nájemného**

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za užívání pronajatých prostor ozn. P. 1 – P.10, P.12 – P.14, P.16 - P.21, P.24, P.27 – P.40 v bodu I.2. ve výši 1 100,- Kč bez DPH za m²/rok. Celková roční cena za užívání těchto pronajatých prostor činí **401.955,- Kč/rok bez** **DPH**.
2. Cena za užívání skladového přístavku ozn. P. 15 bude činit 550,- Kč bez DPH za m²/rok. Celková roční cena za užívání skladového přístavku tedy činí **18 183,- Kč/rok bez** **DPH**.
3. Dále se smluvní strany dohodly na odbytovém nájemném ve výši 0,5% z ročních tržeb nad 12,5 mil. Kč bez DPH, realizovaných nájemcem v pronajatých prostorách. Toto nájemné bude vyúčtováno nájemcem nejpozději do 30.1. následujícího kalendářního roku a uhrazeno na základě pronajímatelem vystavené faktury se splatností 14 dní od data jejího doručení.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemné uvedené v odst. 1 a 2 tohoto článku bude pronajímatel fakturovat měsíčně. Faktury vystavené pronajímatelem budou mít všechny náležitosti řádného daňového dokladu dle platné právní úpravy. Faktury budou doručeny nájemci ve lhůtě nejpozději do 5. kalendářního dne příslušného měsíce, za který je nájemné poukazováno. Lhůta splatnosti je 14 dnů od doručení faktury nájemci. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvního úroku z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení.
6. Vedle nájemného bude nájemce hradit dle této smlouvy měsíční paušální a zálohové úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním pronajatých prostor, vždy do 5. kalendářního dne následujícího měsíce po měsíci, za který jsou paušální poplatky hrazeny, a to za:
7. topení a dodávka teplé vody ***16 882,****-* Kč (paušální platba)
8. elektrickou energii ***18 333,-*** Kč (zálohová platba)
9. studenou vodu ***1 404,-*** Kč (zálohová platba)

celkem ***36 619,-*** Kč bez DPH

1. Paušální platba za topení a dodávku teplé vody je cena konečná do doby osazení přesného měření samostatného pro obj. A9 nebo pronajatých prostor. V případě osazení přesného měření stane se paušální platba platbou zálohovou a náklady na topení a dodávku teplé vody za prokazatelné spotřeby nájemce budou doloženy a vyúčtovány v souladu s čl. III, odst. 8. této smlouvy.
2. Vyúčtování zálohových plateb za elektrickou energii a dodávku studené vody bude prováděno jedenkrát ročně, vždy do 28.2 následujícího kalendářního roku.
3. Pronajímatel je oprávněn navýšit zálohy za plnění poskytovaná dle odst. 6. tohoto článku v případech, že dojde prokazatelně k navýšení úhrad ze strany dodavatelů.
4. K sjednaným cenám bude účtována daň z přidané hodnoty v zákonné výši.
5. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn pro každý následující rok počínaje rokem 2014 vždy zpětně od 1. ledna zvýšit dohodnuté nájemné uvedené v odst. 1 a 2 tohoto článku o míru inflace vyjádřenou přírůstkem ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok, vyhlášeného Českým statistickým úřadem. Základem pro úpravu výše nájemného je roční nájemné, které byl nájemce naposled povinen hradit pronajímateli. Zvýšení nájemného platí pro celý příslušný kalendářní rok.
6. Smluvní strany se dohodly, že nájemné uvedené v odst. 1 a 2 tohoto článku bude po dobu od podpisu této smlouvy do otevření obou provozoven uvedených v čl. I odst. 3 ve výši 50%. Platby podle bodu 6. tohoto článku zůstávají beze změny.

**Čl. IV**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatých prostor spojeno. Mezi tyto služby patří: a) péče o čistotu fasády budovy, ve které se nacházejí pronajaté prostory a o plochy v okolí pronajatých prostor; b) provádění zahradnických prací (sekání trávy, údržba květin a dřevin) v okolí pronajatých prostor. c) zajištění rozmístění navigačních ukazatelů a jiných informací a o umístění provozoven v pronajatých prostorech. Pronajímatel však neodpovídá za nedostatky na poskytovaných službách, jejichž dodávky a kvalita nemohou být pronajímatelem ovlivněny.
2. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do pronajatých prostor po předchozím oznámení nájemci v provozní době nájemce za účelem kontroly stavu pronajatých prostor. V případě nebezpečí vzniku škody na majetku nebo zdraví osob je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor kdykoli a bez předchozího oznámení a provést opravu. Pronajímatel je povinen učinit veškeré kroky a opatření, které umožní zaměstnancům VFN možnost čerpání stravování dle vyhlášky č.430/2001 Sb., o nákladech na závodní stravování v restauraci nájemce.

**Čl. V**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn a povinen užívat pronajaté prostory řádně a jen k účelu, který byl dohodnut v této smlouvě. Při užívání pronajatých prostor je nájemce povinen počínat si tak, aby nerušil či neobtěžoval pronajímatele, ostatní nájemce či třetí osoby. Nájemce je povinen respektovat skutečnost, že pronajaté prostory se nacházejí v areálu nemocnice.
2. Nájemce se zavazuje zahájit plný provoz do 1.2.2013.
3. Nájemce je oprávněn provádět změny na pronajatých prostorách pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Náklady na technické zhodnocení, které budou odsouhlaseny pronajímatelem a které nebudou pronajímatelem hrazeny, bude hradit nájemce a pronajímatel souhlasí, že dokončené technické zhodnocení bude odepisovat nájemce.

1. Nájemce je povinen dodržovat min. prodejní dobu v prodejně, a to v pondělí – pátek od 7:30 hod. do 17:00 hod, sobota – neděle a svátky od 9: 00 hod. do 16:00 hod.; min. provozní dobu v restauraci a to v pondělí – pátek od 9:00 hod. do 16:30 hod.
2. Nájemce je povinen zajistit v prodejně prodej minimálně tohoto sortimentu:cukrářské a pekařské výrobky, uzeniny a sýry, čerstvé ovoce a zelenina (min. tři druhy ovoce a tři druhy zeleniny doplňované sezónními druhy), různé druhy lahůdkářských výrobků (ovocné, zeleninové a majonézové saláty, sendviče, chlebíčky), mléčné výrobky, mražené balené výrobky, teplé a studené nealkoholické nápoje, rychlé občerstvení (např. párek v rohlíku), ostatní potraviny (cukrovinky, sušenky, bonbóny, káva, čaj), základní hygienické a drogistické potřeby (šampon, mýdlo, zubní pasta, kartáček na zuby, dámské hygienické potřeby, jednorázové žiletky, pěna na holení, papírové kapesníčky, toaletní papír). V případě nedodržení rozsahu uvedeného sortimentu, a to i přes opakovanou písemnou výzvu ze strany pronajímatele, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet den následující po doručení výpovědi nájemci.
3. Nájemce je povinen zajistit v restauraci od 9:00 hod. snídaňové menu, nejpozději od 11.00 hod. denní menu (hotová jídla, bezmasé pokrmy, sladké pokrmy, zdravou stravu, zeleninové a míchané saláty), teplé a studené nealkoholické nápoje a umožnit odnos jídla v menyboxech.
4. Nájemce je povinen umožnit platbu za zboží a služby realizované v pronajatých prostorech stravovacími poukázkami.
5. Nájemce se zavazuje zajistit  pro zaměstnance pronajímatele prokazující se magnetickou zaměstnaneckou kartou VFN min. tyto benefity :
6. speciální slevy při nákupech v prodejně,
7. vytvoření zvýhodněného bonusového systému a věrnostních karet s programem jejich využití,
8. jakákoliv platební transakce v restauraci bude účtována se slevou 5 až 10 %,
9. uplatnění slev v síti vybraných produktů JLV, a.s.,
10. propojení systému provozoven dle této smlouvy se systémem pronajímatele, s výhledem možnosti plateb zaměstnaneckými  kartami pronajímatele. Náklady na vytvoření a zprovoznění tohoto benefitu bude hradit pronajímatel.
11. Nájemce je povinen zajistit přípravu pokrmů z čerstvých surovin (k přípravě nesmí být použity průmyslově vyráběné omáčky, polévky apod.). Regenerace nájemcem připravovaných jídel mimo areál VFN není s touto podmínkou v rozporu.
12. Nájemce je povinen dodržovat ve všech pronajatých prostorách zákaz kouření tak, jak jej ukládá zákon č. 379/2005 Sb., o opatřeních k ochraně před škodami působenými tabákovými výrobky, alkoholem a jinými návykovými látkami.
13. Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat hlukové limity a vzhledem k umístění pronajatých prostor v areálu nemocnice bude dbát na to, aby zákazníci, ale i jeho zaměstnanci nadměrným hlukem nerušili pacienty, zdravotnický personál a návštěvníky nemocnice.
14. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách provádět běžnou údržbu a drobné opravy a odstraňovat závady či poškození, které způsobil nájemce či třetí osoby, kterým nájemce umožnil přístup do pronajatých prostor. Pronajímatel je povinen udržovat pronajaté prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
15. Nájemce je povinen chránit pronajaté prostory před poškozením nebo jakýmkoliv zničením.
16. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly stavu pronajatých prostor.
17. Likvidaci veškerého vlastního odpadu si zajišťuje a hradí nájemce na vlastní náklady (doloží smlouvou s odběratelem odpadu, kterou předloží při podpisu nájemní smlouvy) a do vlastních sběrných nádob.
18. Předání a likvidaci jiných produkovaných odpadů (biologicky rozložitelné odpady, nebezpečné odpady, stavební odpady apod.) si zajišťuje nájemce na vlastní náklady samostatně. Na vyžádání oddělení odpadového hospodářství pronajímatele je povinen prokázat průběžnou evidenci odpadů a doklady o předání oprávněné osobě.
19. Nájemce má právo vybavit pronajaté prostory věcmi sloužícími k naplnění účelu nájmu.
20. Nájemce je povinen dodržovat při užívání pronajatých prostor příslušné hygienické a bezpečnostní předpisy, jakož i předpisy požární ochrany a prohlašuje, že jejich obsah mu je znám. Nájemce je povinen provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Nájemce sám na vlastní náklady zajistí odpovídající protipožární vybavení dle požadavků norem ČSN.
21. Nájemce se zavazuje, že v pronajatých prostorách bude sám, na svůj náklad zajišťovat plnění povinností na úseku požární ochrany, které vyplývají zejména ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a z vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci). Za plnění povinností na úseku požární ochrany je odpovědný nájemce.
22. Nájemce má právo přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatel souhlasí a schvaluje podnájemce společnost JPServis, a.s., Chodovská 3/228, Praha 4, DIČ: CZ26431068. Nájemce odpovídá za to, že podnájemce splňuje a bude plnit veškeré povinnosti specifikované v této nájemní smlouvě.
23. Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit zabezpečení jím užívaného předmětu nájmu proti neoprávněnému vniknutí třetích osob, rovněž tak na vlastní náklad zajistit pojištění věcí, umístěných v předmětu nájmu proti vzniku škodných událostí.
24. Nájemce si zajišťuje úklid pronajatých prostor na vlastní náklady.
25. Nájemce se zavazuje, že bude veškeré nabízené zboží i pokrmy prodávat max. za ceny obvyklé v dané lokalitě a v danou dobu.
26. Nájemce si na vlastní náklady bude zajišťovat případné opravy a obnovu předaného a vneseného technologického zařízení. Pronajímatel se nebude finančně podílet na obnově žádného technologického zařízení.
27. Nájemce souhlasí s tím, že pronajímatel si vyhrazuje právo min. 2 ročně provést kontrolu sortimentu a kvality poskytovaných služeb nájemcem a projednat zjištění z těchto kontrol s nájemcem. Nájemce je povinen respektovat oprávněné požadavky pronajímatele a dle možností přizpůsobit sortiment a způsob poskytovaných služeb požadavkům pronajímatele, především v oblasti zdravé výživy. Opakované neplnění tohoto ustanovení ze strany nájemce, na které byl prokazatelně pronajímatelem opakovaně upozorněn, je důvodem k ukončení nájemního vztahu.
28. Po skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje odevzdat pronajímateli pronajaté prostory a zařízení s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to nejpozději následující den po ukončení nájemní smlouvy. Předání prostor je nájemce povinen dojednat předem s pronajímatelem. Případné prokázané škody na pronajatých prostorách způsobené nájemcem budou po nájemci pronajímatelem vyfakturovány a nájemce se zavazuje tyto škody uhradit.
29. V případě, že nebudou prostory předány den po ukončení nájmu, je stanovena smluvní pokuta ve výši 1000,- Kč za každý den prodlení.

**Čl. VI**

**Závěrečná ujednání**

1. Právní vztahy, které nejsou touto smlouvou výslovně upraveny, řídí se obecnými ustanoveními výše citované právní úpravy.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích, z nichž každá strana obdrží po jednom.
3. Případné změny a doplňky mohou být provedeny pouze písemně formou dodatků, a to po vzájemné dohodě smluvních stran.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu neuzavřely v tísni, ani za nápadně nevýhodných podmínek a tato smlouva je projevem jejich vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují svoje vlastnoruční podpisy.
5. Nájemce souhlasí se zveřejněním této smlouvy na webových stránkách pronajímatele.
6. Platnosti a účinnosti nabývá tato smlouva dnem podpisu oběma smluvními stranami,.

Přílohy: Příloha č. 1 – Půdorys přízemí

Příloha č. 2 - Soupis technologického zařízení a vybavení

Příloha č. 3 – Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Příloha č. 4 – Soupis investičních nákladů

V Praze dne : V Praze dne:

za pronajímatele: za nájemce:

----------------------------------------------- --------------------------------

Mgr. Dana Jurásková, Ph. D., MBA Bohumír Bárta

ředitelka generální ředitel