

Smlouva o nájmu nebytových prostor a movitých věcí

(dále jen „Smlouva“)

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)
v níže uvedený den mezi

SMLUVNÍ STRANY

Město Milovice

sídlo: nám. 30. června 508, 289 23 Milovice – Mladá
IČ: 00239453
DIČ: CZ00239453
zastoupené: Ing. Milanem Pourem, starostou
osoba oprávněná jednat ve věcech technických: Mgr. Andrea Fiřtová, vedoucí OŠKS
osoba oprávněná jednat ve věcech plnění Smlouvy: Mgr. Andrea Fiřtová, vedoucí OŠKS
Bankovní spojení: Komerční Banka, a.s.
Číslo účtu: 123-3109150217/0100
Telefon: +420 325 517 111
E-mail: meu@mesto-milovice.cz
Webové stránky: <http://mesto-milovice.cz/>
Datová schránka: 6ahbcq7

(dále jen „Pronajímatel“)

a

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

sídlo: Jankovcova 1603/47a, Holešovice, 170 00 Praha 7
IČ: 25607341
DIČ: CZ61388432
zastoupený: Zuzanou Volkovou, Michalem Debrecénim, jednatelem
osoba oprávněná jednat ve věcech technických: Milena Šafaříková
osoba oprávněná jednat ve věcech plnění Smlouvy: Milena Šafaříková
Zápis v OR: Městský soud v Praze oddíl C, vložka 54351
Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Číslo účtu: 1775950006/ 2700
Telefon: XXXXXXXXXX
E-mail: XXXXXXXXXX
Datová schránka: uvx4tfc
Webové stránky: <https://www.primirest.cz/>

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce jsou dále v této Smlouvě uváděni též společně jako „Smluvní strany“ a jednotlivě jako „Smluvní strana“)

v následujícím znění:

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je obcí ve smyslu ustanovení § 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů a má právní subjektivitu v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 téhož zákona. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu.
2. Nájemce prohlašuje, že je plně způsobilý uzavřít tuto Smlouvu a plnit všechny povinnosti a požívat všechny práva z ní vyplývající v souladu s účelem v ní uvedeným.

3. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu Základní školy č. p. 578, nacházejícího se na pozemku parc. č. st. 597, v katastrálním území Benátecká Vrutice 602060, který je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Nymburk, adresa na Komenského 578, Milovice – Mladá (dále jen „**Objekt**“).
4. Pronajímatel prohlašuje, že disponuje souhlasem zastupitelstva obce s pronájmem níže specifikovaných nebytových prostor nacházejících se v Objektu za účelem provozování služeb gastronomie a dalších služeb specifikovaných níže v této Smlouvě.

II. Předmět nájmu, užívání společných prostor

1. Pronajímatel touto Smlouvou Nájemci přenechává na v této Smlouvě sjednanou dobu do užívání tyto nebytové prostory nacházející se v Objektu:
 - a) nebytové prostory podrobně specifikované v příloze č. 1 této Smlouvy
o celkové výměře podlahové plochy 1.424 m²
nacházející se v 1 PP a 1 NP Objektu
(dále jen „**Prostory pro provoz gastro**“)
 - b) nebytové skladové prostory podrobně specifikované v příloze č. 1 této Smlouvy
o celkové výměře podlahové plochy 432 m²
nacházející se v 1 PP a 1 NP Objektu
(dále jen „**Skladové prostory**“)
(Prostory pro provoz gastro a Skladové prostory jsou dále uváděny společně jen jako „**Nebytové prostory**“).
2. Nebytové prostory jsou vyznačeny ve schematicém náčrtu Nebytových prostor tvořícím přílohu č. 1 této Smlouvy.
3. Pronajímatel dále touto Smlouvou Nájemci přenechává na v této Smlouvě sjednanou dobu do užívání
parkovací stání
nacházející se při budově „C“ na pozemku parc. č. 1419/1, v katastrálním území Benátecká Vrutice 602060
(dále jen „**Parkovací stání**“).
4. Pronajímatel dále touto Smlouvou Nájemci přenechává na v této Smlouvě sjednanou dobu do užívání zařízení a vybavení v podrobně popsane v příloze č. 6, č. 8 a č. 11 této Smlouvy (dále jen „**Zařízení a vybavení**“).
(Nebytové prostory, Parkovací stání a Zařízení a vybavení jsou dále v této Smlouvě uváděny společně jako „**Předmět nájmu**“).
5. Za dodržení omezení stanovených předpisy vydávanými Pronajímatelem, kterými je upraven provoz Objektu (dále jen „**provozní předpisy Objektu**“) je Nájemce, včetně jeho zaměstnanců, dodavatelů a poskytovatelů služeb oprávněn užívat společné plochy Objektu, včetně komunikací, parkovacích ploch způsobem, který nebude nad míru přiměřenou poměrům omezovat ostatní uživatele Objektu.

III. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu k účelu:
 - a) Zabezpečování školního stravování v souladu s vyhláškou č. 107/2005 Sb., o školním stravování (dále jen „**VoŠS**“) pro školy uvedené v příloze č. 9 této Smlouvy a zabezpečení závodního stravování zaměstnanců škol uvedených v příloze č. 9 této Smlouvy za podmínek stanovených zvláštní smlouvou uzavřenou mezi Nájemcem a Městem Milovice.

- b) Provozu dalších obchodních činností souvisejících s činností uvedenou v čl. III odst. 1 písm. a) této Smlouvy.

IV. Doba nájmu, předání Předmětu nájmu

1. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou. Pronajímatel pronajímá Nájemci Předmět nájmu za podmínek, uvedených v této Smlouvě. Doba nájmu zahrnuje rovněž i čas, potřebný na případné úpravy Předmět nájmu prováděné Nájemcem v části zařízení, vybavení, zaškolení obsluhy, uvedení do provozu apod.
2. O odevzdání a převzetí Předmětu nájmu do užívání Nájemci jsou Smluvní strany povinné vyhotovit předávací protokol, jehož vzor tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy, podepsaný oprávněnými zástupci obou Smluvních stran. V předávacím protokolu Smluvní strany popíší stav Předmětu nájmu a jeho vybavení v čase jeho převzetí Nájemcem, jakož i všechny případné vady Předmětu nájmu. Podpisem předávacího protokolu bez připomínek Nájemce potvrzuje, že se osobně přesvědčil o umístění Objektu a o stavu Předmětu nájmu, a že tyto jsou vhodné a způsobilé k pronájmu za účelem uvedeným v této Smlouvě, a že Pronajímatel ukončil práce Pronajímatele uvedené v příloze č. 5 této Smlouvy.
3. V případě, že Nájemce odmítne z jakéhokoliv důvodu podepsat předávací protokol, začíná plynout nájemní doba podle čl. IV odst. 2 této Smlouvy okamžikem uzavření této Smlouvy. Pronajímatel je i po odevzdání Předmětu nájmu oprávněn provádět a dokončit v Nebytových prostorech takové práce (zejména odstraňování vad a nedodělků z přejímacích řízení s dodavatelem stavby Objektu), které neovlivní vlastní provoz Nájemce.
4. Pronajímatel se zavazuje odstranit všechny vady zjištěné na Předmětu nájmu a sepsané do přejímacího protokolu, jež jsou překážkou užívání Předmětu nájmu k účelu uvedenému v této Smlouvě, bez zbytečného odkladu.
5. Nájemce na své náklady zajistí a během doby nájmu bude udržovat v platnosti a dodržovat všechny podmínky živnostenských oprávnění a jiných povolení, které jsou požadovány pro užívání Předmětu nájmu Nájemcem k účelu uvedenému v této Smlouvě. Na požádání Pronajímatele předloží Nájemce doklady o příslušném oprávnění, jejich případné dodatky nebo změny, a to nezávisle na důvodu jejich změny.
6. V případě, že Nájemce oprávnění či povolení dle předchozího odstavce nezabezpečí nebo nepředloží příslušný doklad o tomto oprávnění, tato skutečnost neovlivňuje v žádném případě platnost této Smlouvy, včetně všech povinností Nájemce z ní vyplývajících. V případě že Nájemce nebude disponovat příslušným oprávněním nebo povolením, Pronajímateli vzniká nárok na smluvní pokutu ve výši odpovídající výši záruky podle článku V odst. 9 této Smlouvy. Vznikem nároku na smluvní pokutu dle tohoto odstavce Smlouvy není omezeno právo Pronajímatele na uplatnění nároku na náhradu škody a právo Pronajímatele od Smlouvy odstoupit.
7. Nájemce se zavazuje, že nebude Předmět nájmu užívat k jinému účelu, než je uvedeno v této Smlouvě. Nájemce se zavazuje, že nebude Předmět nájmu užívat takovým způsobem, který by mohl nepříznivě ovlivnit provoz Objektu, případně vzhled nebo charakter Objektu v částech nebo v celku.
8. Nájemce se zavazuje nepoužívat Předmět nájmu ani společné prostory v Objektu pro doplňkový prodej nápojů a jídel (kromě prodeje v bufetu), určených k přímé konzumaci v prostorech Objektu nebo ke skladování zboží a materiálu, kromě zboží a materiálu potřebného k užívání Předmětu nájmu k účelu sjednanému v této Smlouvě.

V. Nájemné a zabezpečení

1. Za užívání předmětu nájmu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli roční nájemné bez jakýchkoliv daní, plateb nebo poplatků ve výši, která odpovídá fixnímu nájemnému, případně jeho poměrné části v takových případech, kdy roční období kalkulace neodpovídá kalendářnímu roku.
2. Celkové Nájemné za Předmět nájmu ke dni uzavření této Smlouvy činí 1.000.000,- Kč bez DPH / 1 rok.
(dále jen „**Nájemné**“)
3. Po dobu trvání nájmu je Nájemce povinen platit Nájemné ve čtyřech rovnoměrných čtvrtletních platbách předem – s výjimkou plateb uvedených v tomto odstavci Smlouvy – na základě faktury vystavené Pronajímatelem a doručené Nájemci, a to bez souvislosti s jakoukoliv jinou vystavenou fakturou

Pronajímatele. V případě, že Nájemce bude platit první Nájemné v průběhu kalendářního čtvrtletí, zaplatí příslušnou alikvotní část čtvrtletního nájemného do konce příslušného kalendářního čtvrtletí.

4. Plnění formou nájemného na základě této Smlouvy má charakter dílčího zdanitelného plnění, za které se považuje období kalendářního čtvrtletí, s výjimkou prvního a posledního zdanitelného plnění, kdy prvním zdanitelným plněním je období ode dne zahájení plateb Nájemcem a posledním zdanitelným plněním období od prvního dne kalendářního čtvrtletí, v kterém byla ukončena platnost této Smlouvy do posledního dne platnosti této Smlouvy v případě jejího předčasného ukončení nebo do dne vypršení její platnosti.
5. Faktura bude vystavena Pronajímatelem k prvnímu dni prvního měsíce ve čtvrtletí, za který se bude platit Nájemné s tím, že faktura bude splatná do 10 dnů ode dne vystavení faktury, a to bankovým převodem na účet Pronajímatele uvedený na faktuře. Nájemné bude považováno za uhrazené v plné výši dnem připsání celé fakturované částky ve prospěch účtu Pronajímatele. Nájemce je povinen platit Nájemné bez jakýchkoliv zápočtů, odpočtů, bankovních nebo jiných poplatků.
6. V případě prodlení Nájemce s placením Nájemného ve smluvně stanovené lhůtě, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení, až do zaplacení dlužné částky v plné výši.
7. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn každoročně s účinností od 1. dubna jednostranně upravit výši Nájemného, a to o procento odpovídající přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok. Pro výpočet přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok se použije ukazatel Českého statistického úřadu „Přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen“ za předchozí kalendářní rok. Výše upraveného Nájemného bude oznámena Nájemci písemně alespoň 15 dní předem.
8. Upravené Nájemné a náklady na energie budou účtovány Nájemci od 1. dubna každého kalendářního roku. Jakákoliv úprava Nájemného ve smyslu předchozího odstavce Smlouvy zůstává v platnosti až do doby, kdy bude provedena další úprava Nájemného. V případě, že z jakéhokoliv důvodu nebude Přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášen, bude Pronajímatelem na základě jeho rozhodnutí tento nahrazen jiným úředním nebo porovnatelným statistickým údajem, jež bude vydán Českým statistickým úřadem nebo porovnatelnou institucí.
9. Nejpozději v den uzavření této Smlouvy převede Nájemce na účet Pronajímatele záruku ve výši rovnající se součtu čtvrtletního Nájemného podle čl. V odst. 1 této Smlouvy a provozního poplatku dle čl. VII odst. 1 této Smlouvy, tedy ve výši 291.760,- Kč. Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání Smlouvy udržovat záruku ve výši uvedené v tomto čl. V odst. 9 této Smlouvy.
10. Během doby trvání nebo na základě ukončení této Smlouvy podle čl. XIII odst. 5 této Smlouvy může být záruka Nájemce, včetně bankovního úroku, použita Pronajímatelem k těmto účelům:
 - a) k úhradě jakýchkoliv pohledávek za Nájemcem, na jejichž úhradu má Pronajímatel nebo poskytovatel jakýchkoliv služeb nebo médií ve vztahu k Předmětu nájmu nárok;
 - b) k úhradě jakýchkoliv částek smluvních pokut, splatných Nájemcem Pronajímateli v souladu s touto Smlouvou; a/nebo
 - c) k úhradě nákladů na uvedení Předmětu nájmu do stavu, ve kterém byl před zahájením prací Nájemce při zohlednění obvyklé míry jejich opotřebení.
11. Po ukončení platnosti této Smlouvy vrátí Pronajímatel Nájemci případnou nepoužitou část záruky, včetně příslušného úroku, připisovaného bankou pronajímatele, po odečtu všech poplatků za vedení účtu a bankovní převody, a to nejpozději do 3 měsíců po ukončení platnosti této Smlouvy.

VI. Služby spojené s nájmem, provozní náklady

1. Pronajímatel se zavazuje Nájemci po dobu platnosti této Smlouvy dodávat následující média a zabezpečovat následující služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním Předmětu nájmu:
 - a) vytápění Nebytových prostor
 - b) dodávka elektrické energie pro běžné použití
 - c) dodávka teplé a studené vody pro hygienické potřeby

- d) kanalizace
- e) klimatizace
- f) provoz výtahů
- g) úklid, údržba a osvětlení společných prostor budovy
- h) automatická telefonní ústředna zabezpečující připojení na VTS centrální zabezpečovací poplašný systém vstupů a východů z budovy a společných únikových východů
- i) údržba parkovišť, chodníků, komunikací a zelených ploch

(dále společně jen „**Služby**“).

2. V případě, že budou Nebytové prostory vybaveny podružnými měřiči příslušných médií tak, že je možné sledovat skutečnou spotřebu Nájemce (elektrická energie, voda, telefonní linky apod.), budou tyto Nájemci účtovány podle skutečných nákladů Pronajímatele (dále jen „**Služby s kontrolovanou spotřebou**“). V případech, kdy bude Nájemce u určitých dodavatelů veden v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu jako smluvní strana smluv o dodávkách souvisejících s Předmětem nájmu, Nájemce se zavazuje, že podnikne taková opatření, aby po ukončení platnosti této Smlouvy mohly být všechny smlouvy, vedené na Nájemce, přepsány na Pronajímatele bez jakýchkoliv dalších vyvolaných přímých nebo nepřímých nákladů. V případě, že tato opatření Nájemce nevykoná, vzniká pronajímateli vůči Nájemci nárok na smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč bez toho, aby bylo dotčeno právo Pronajímatele uplatňovat nárok na náhradu škody.
3. Náklady na poskytování Služeb s kontrolovanou spotřebou bude Pronajímatel fakturovat Nájemci vždy měsíčně pozadu samostatnou fakturou. Splatnost těchto faktur bude 10 dní ode dne jejich vystavení. Za řádné a včasné zaplacení nákladů, spojených s poskytovanými službami se považuje připsání celé fakturované částky na bankový účet Pronajímatele uvedený na vystavené faktuře.
4. V případě prodlení Nájemce s placením faktur podle odstavce 3 tohoto článku Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení, až do doby zaplacení dlužné částky v plné výši.
5. Během platnosti Smlouvy je Nájemce oprávněn užívat telefonních linek, jež budou k dispozici nejpozději ke dni převzetí Předmětu nájmu. Nájemce je sám odpovědný za zajištění telefonních služeb pro Nebytové prostory. Pronajímatel se zavazuje poskytnout mu součinnost při zajišťování telefonních služeb. Nájemce se zavazuje řádně hradit přímé provozní náklady poskytovateli telefonních služeb, včetně jakýchkoliv nákladů, které souvisí se žádostmi, vedením, instalací, užíváním, zaškolením obsluhy, provozem a údržbou telefonních linek a telefonních přístrojů v Nebytových prostorech.

VII. Náklady na energie

1. Za zabezpečování ostatních Služeb než Služeb s kontrolovanou spotřebou (osvětlení a úklid společných prostor, topení, klimatizace, vzduchotechnika, mytí oken na budově 2 x do roka, údržba okolní zeleně, správa objektu) se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli měsíční provozní poplatek, který je na rok 2026 stanoven ve výši 7,5 Kč bez DPH za každý 1m² pronajatých Nebytových prostor (dále jen „**Provozní poplatek**“). Rozdělení měsíčních nákladů na energie tvoří přílohu č. 5 této Smlouvy.
2. Po dobu trvání nájmu je Nájemce povinen platit Provozní poplatek ve čtyřech čtvrtletních platbách předem na základě faktury vystavené Pronajímatelem a doručené Nájemci, a to bez souvislosti s jakoukoliv jinou vystavenou fakturou Pronajímatele. V případě, že Nájemce bude platit první Provozní poplatek v průběhu kalendářního čtvrtletí, zaplatí příslušnou alikvotní část čtvrtletního provozního poplatku do konce příslušného kalendářního čtvrtletí. Faktura bude vystavena Pronajímatelem k prvnímu dni prvního měsíce v čtvrtletí, za které se bude platit Provozní poplatek s tím, že faktura bude splatná do 10 dnů ode dne vystavení faktury, a to bankovním převodem na účet Pronajímatele, uvedený na faktuře. V případě, že den převzetí Nebytových prostor nastane v jiný den než v první den kalendářního čtvrtletí, bude první čtvrtletní platba poměrného podílu Nájemce poměrně upravena. Provozní poplatek se bude považovat za uhrazený dnem připsání příslušné celé fakturované částky ve prospěch účtu Pronajímatele.

3. V případě prodlení Nájemce s placením Provozního poplatku, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení, až do doby zaplacení celé dlužné částky v plné výši.
4. Plnění formou Provozního poplatku na základě této Smlouvy má charakter dílčího zdanitelného plnění, za které se považuje období kalendářního čtvrtroku, s výjimkou prvního a posledního zdanitelného plnění během doby trvání nájmu počínajíc datem uvedení Objektu do provozu, kdy prvním zdanitelným plněním je období ode dne uvedení Objektu do provozu do posledního dne kalendářního čtvrtletí, v němž nastal den uvedení do provozu (včetně obou dní) a posledním dílčím zdanitelným plněním období od prvního dne kalendářního čtvrtletí, v němž byla ukončena platnost této Smlouvy do posledního dne platnosti této Smlouvy v případě jejího předčasného ukončení nebo do dne vypršení její platnosti (včetně obou dní). Základem pro výpočet daně z přidané hodnoty (DPH) dílčích zdanitelných plnění ve formě Provozního poplatku je částka každé platby provozního poplatku dle této Smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn každoročně s účinností od 1. dubna jednostranně upravit výši Provozního poplatku, a to o procento odpovídající přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok. Pro výpočet přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok se použije ukazatel Českého statistického úřadu „Přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen“ za předchozí kalendářní rok. Výše upraveného Provozního poplatku bude oznámena Nájemci písemně alespoň 15 dní předem.

VIII. Úpravy v prostorech nájemce, dodavatelé, projektová dokumentace

1. Nájemce se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele pro každý jednotlivý případ, nebude vykonávat žádné úpravy Předmětu nájmu. Jakékoliv úpravy Nájemce v souladu s tímto článkem Smlouvy budou provedeny takovým způsobem, aby nezpůsobili nepřiměřenou hlučnost, vibrace, pachy, které by mohly obtěžovat uživatele sousedících nebo jiných prostor v Objektu nebo jakékoliv jiné uživatele nebo provozovatele Objektu. Jakékoli úpravy a/nebo práce na Předmětu nájmu budou provedeny plně v souladu s požadavky Pronajímatele a jen v době a za podmínek, stanovených v závazných pokynech pro Nájemce (příloha č. 3).
2. Před provedením jakýchkoliv úprav Předmětu nájmu odsouhlasených Pronajímatelem v souladu s čl. VIII odst. 1 této Smlouvy předloží Nájemce Pronajímateli na odsouhlasení podrobnou projektovou a technickou dokumentaci a specifikaci plánovaných úprav, včetně určení odpovídající doby na jejich realizaci. V případě, že se během provádění úprav ukáže, že z jakéhokoliv důvodu není možné předpokládané termíny ukončení prací dodržet, zavazuje se Nájemce tuto skutečnost obratem písemně oznámit Pronajímateli. Oznámením se ale Nájemce nezbavuje odpovědnosti za všechny důsledky, způsobené prodlením s původně předpokládaným ukončením prací.
3. Pokud charakter nebo rozsah plánovaných úprav Předmětu nájmu vyžaduje jakékoliv povolení státní správy, orgánů nebo organizací, zabezpečí si tyto na vlastní náklady Nájemce. Uvedené platí rovněž pro získání jakýchkoliv úředních ohlášení a povolení v souvislosti s předpokládanými úpravami před začátkem prací, během jejich realizace a rovněž v souvislosti s ukončením úprav. Nositelem nákladů na vypracování projektové a jiné technické dokumentace v souvislosti s úpravami v nájemních prostorech je Nájemce. Pokud bude vyžadována součinnost Pronajímatele, tato je omezena pouze na podpis na žádosti Nájemce nebo udělením plné moci v souvislosti s jednáním Nájemce s úřady nebo orgány státní správy.
4. Odsouhlasením projektové a/nebo technické dokumentace Pronajímatelem se Nájemce nezbavuje odpovědnosti za zjevné nebo skryté chyby projektové a/nebo technické dokumentace, použité stavebně-technologické postupy a vhodnost použitých materiálů, dodávek, zařízení a vybavení s ohledem na jejich užitkové vlastnosti, předpokládaný nebo obvyklý způsob jejich použití a odpovídající stavebně-technické nebo provozní vlastnosti dodaných zařízení.
5. Nositelem všech nákladů v souvislosti s úpravami Předmětu nájmu je Nájemce. Nájemce se zavazuje, že všechny práce a úpravy budou provedeny odborně, v souladu s platnými technickými normami ve stavebnictví, všeobecně uznávanými pravidly a směrnicemi stavebnictví a budou odpovídat nejnovějšímu stavu techniky. Všechny použité materiály a výrobky budou mít odpovídající atesty v České republice nebo budou na ně vydána potvrzení o shodě výrobků podle nařízení vlády č. 163/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky a při předpokládaném nebo obvyklém způsobu použití budou vykazovat odpovídající stavebně-technické a provozní vlastnosti.

6. Udělením souhlasu Pronajímatele s provedením úprav podle čl. VIII odst. 1 této Smlouvy uděluje tento rovněž souhlas s odpisováním hodnoty těchto úprav Nájemcem v jeho účetnictví. Úpravy Nájemce mají charakter technického zhodnocení v souladu se zákonem 586/1992 Sb., o daních z příjmu a Pronajímatel potvrzuje, že během doby trvání nájmu nezvýší vstupní hodnotu vlastního majetku o částku nákladů, souvisejících s pracemi a dodávkami Nájemce.
7. Nájemce je oprávněn bez ohledu na předchozí články této Smlouvy na základě písemného oznámení Pronajímateli, ale bez nutnosti jeho písemného souhlasu, vykonávat drobné úpravy interiéru v Nebytových prostorech při dodržení předpokladu, že tyto nepřesáhnou částku 25.000,- Kč pro každý jednotlivý případ těchto úprav. Takové úpravy nebudou mít konstrukční charakter a žádným způsobem nezasáhnou a neovlivní, ani neomezí jakýmkoliv způsobem funkčnost a provozuschopnost rozvodů elektro, vody, kanalizace, vzduchotechnické a klimatizační rozvody, sanitární zařízení a rozvody, protipožární, telefonní a zabezpečovací systémy a zařízení. Uvedené úpravy nejsou považovány Smluvními stranami za technické zhodnocení v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb. o daních z příjmu.
8. Stavební úpravy provedené Nájemcem nebo jeho jménem podle čl. VIII odst. 1 této Smlouvy v nájemních prostorech nebo v jiné části Objektu v souvislosti s úpravami Nájemce (vzduchotechnické rozvody z prostor Nájemce na střechu, dodatečné klimatizační jednotky na střeše atd.) během doby trvání nájmu, se stanou součástí Objektu a majetkem Pronajímatele a po ukončení doby nájmu, nezávisle na důvodu jejího ukončení, budou na základě rozhodnutí Pronajímatele odstraněny na náklady a odpovědnost Nájemce nebo v nájemních prostorech zůstanou. Při ukončení platnosti Smlouvy a po určení odpovídající lhůty na odstranění ze strany Pronajímatele, odstraní Nájemce tyto úpravy na vlastní náklady, pokud 30 dnů před jejich plánovaným odstraněním neobdrží od Pronajímatele jiný písemný pokyn, kterým by Pronajímatel uplatnil své právo na ponechání stavebních úprav Nájemce v původním stavu.
9. Pokud Nájemce nesplní svou povinnost vyklidit Předmět nájmu po skončení nájmu ve smyslu toho článku Smlouvy do 10 dnů, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši jedné desetiny posledního měsíčního Nájemného za každý den prodlení nájmu se splněním předmětné povinnosti, přičemž právo Pronajímatele na náhradu škody tím není dotčeno.
10. Nájemce na své náklady, riziko a nebezpečí provede práce v Nebytových prostorech v souladu s projektovou dokumentací, technickými specifikacemi a popisem prací a časovým plánem postupu prací věcně, odborně a kvalitně a ukončí všechny práce v souladu s Pronajímatelem odsouhlasenými termíny a seznamem plánovaných stavebních úprav.
11. Nejpozději k datu zahájení stavebních úprav na Předmětu nájmu odevzdá Nájemce Pronajímateli závazný seznam stavebních dodavatelů a subdodavatelů a kopie jejich aktuálních pojistných smluv v souvislosti s výkonem jejich prací ve formě tzv. stavebně-montážní pojistky s dostatečným krytím na rizika, vyplývající z jejich činnosti. Pojistky budou zahrnovat především pojištění odpovědnosti za škody, způsobené třetím osobám a pojištění škody na majetku. Nájemce se zavazuje smlouvou o dodávce zařízení a stavebních prací tyto dodavatele zavázat, aby pojistky udržovali v platnosti během celé doby výstavby až do doby ukončení stavebních úprav. V případě, že se dodavatelé neprokáží platnými pojistkami, je Pronajímatel oprávněn uzavřít tyto pojistky na náklady, riziko a nebezpečí Nájemce.
12. Nájemce je plně odpovědný za koordinaci a řízení dodavatelů a subdodavatelů, a rovněž projektantů v souvislosti se stavebními úpravami Předmětu nájmu, přičemž tyto práce zahrnují i vybavení Nájemce.
13. Na vlastní náklady, riziko a nebezpečí zabezpečí Nájemce provizorní nebo dočasná opatření, které obsahují především tyto práce ve vlastních prostorech nebo prostorech dotčených činnostmi souvisejícími s prováděním stavebních úprav:
 - a) ochrana stávajících konstrukcí, stěn a podlah,
 - b) ochrana hotových hliníkových povrchů, povrchů dveří, oken a jiných hotových a/nebo rozpracovaných částí objektu,
 - c) ochrana schodišť, dopravních a komunikačních prostor, přístupových cest,
 - d) ochrana vnějších ploch, komunikací, zelených a parkovacích ploch, včetně případných dočasných opatření, zábran atd. během nakládky a vykládky materiálů,
 - e) zakrytí VZT výustků před nasáváním prachu.

14. V případě, že dodavatelé nebo subdodavatelé Nájemce nebudou z jakýchkoliv důvodů schopni plnit své smluvní závazky, přebírá tyto v plném rozsahu Nájemce, jenž podnikne všechna opatření tak, aby byly úpravy Předmětu nájmu ukončeny v souladu se smluvním termínem, v požadované kvalitě a bez jakýchkoliv dalších dopadů na provoz Objektu nebo jeho užívání.
15. Po ukončení prací na Předmětu nájmu odevzdá Nájemce Pronajímateli projektovou dokumentaci skutečného stavu spolu s vyznačením všech změn, provedených během doby nájmu, a to nezávisle na skutečnosti, co bylo jejich příčinou. Dokumentace bude odevzdána Nájemcem nejpozději ke dni ukončení nájmu 2 x v papírové formě a 1x v elektronickém vyhotovení DXF nebo DWG systému CAD. V případě neodevzdání projektové dokumentace je Pronajímatel oprávněn účtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení tohoto smluvního závazku Nájemce.
16. V případě rozporů ve věci výměr podlahové plochy nájemních prostor je Nájemce oprávněn nechat zaměřit tyto plochy na vlastní náklady autorizovaným geodetem.

IX. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel odevzdá Nájemci Předmět nájmu ve stavu, způsobilém k užívání v souladu s účelem podle této Smlouvy a tak, aby byl Nájemci umožněn nerušený výkon práv v souvislosti s touto Smlouvou. Pronajímatel se zavazuje Předmět nájmu v tomto stavu udržovat po celou dobu trvání nájmu. Tím není dotčena povinnost Nájemce vykonávat obvyklou a běžnou údržbu Předmětu nájmu ve smyslu čl. X odst. 2 této Smlouvy a údržbu zařízení gastrotechnologie alespoň v rozsahu dle přílohy č. 7 této Smlouvy.
2. Pronajímatel nezaručuje, že jakákoliv média, jejichž dodávky jsou v souladu s čl. VI odst. 1 této Smlouvy zabezpečovány Pronajímatelem, případně na základě smlouvy mezi poskytovatelem médií a Nájemcem přímo a jakékoliv Služby, zajišťované v souladu s touto Smlouvou Pronajímatelem, budou odpovídat případným nestandardním požadavkům Nájemce, a že budou během celé doby trvání nájmu bez jakéhokoliv přerušení. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že jakákoliv dodávka média a/nebo služby může být přerušena nebo zastavena z důvodu nehody, havárie nebo jakéhokoliv jiného důvodu, za který Pronajímatel není odpovědný.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo zastavit, přerušit nebo omezit dodávku kteréhokoliv média nebo služby z důvodu provedení oprav, revizí nebo zlepšení technického standardu zařízení v souvislosti s provozem celého Objektu, vždy ale po předchozím písemném nebo ústním upozornění, které obdrží Nájemce v dostatečném předstihu.
4. Pronajímatel v případě zájmu Nájemce umožní za poplatek napojení vstupů a východů z Nebytových prostor na centrální zabezpečovací systém Objektu, a to za podmínek, které budou uvedeny v provozních předpisech Objektu, ale bez jakékoliv odpovědnosti za zabezpečení prostor Nájemce, včetně jeho majetku.
5. Po dobu trvání nájmu podle této Smlouvy se Pronajímatel zavazuje umožnit nájemci nepřetržitý přístup do Předmětu nájmu a do společných prostor Objektu.
6. Pronajímatel bude během doby nájmu zabezpečovat údržbu a opravy mechanických, elektrických, rozvodních, ventilačních, klimatizačních, světelných, sanitárních, vodovodních, odpadních, telefonních a zabezpečovacích systémů Objektu (příloha č. 4) kromě těch, za jejichž údržbu odpovídá Nájemce v souladu s přílohou č. 6 Smlouvy.
7. Pronajímatel je povinen zdržet se jakéhokoliv konání v rozporu s touto Smlouvou, které by rušilo užívání Předmětu nájmu Nájemcem nad obvyklou míru přiměřenou okolnostem. V rozsahu svých oprávnění je Pronajímatel též povinen uskutečnit všechna opatření, aby užíváním dalších prostor v objektu nerušil při výkonu svých práv a povinností Nájemce nad obvyklou míru přiměřenou okolnostem.
8. Pronajímatel neodpovídá za škodu, která vznikla Nájemci nebo třetím osobám na majetku, který se v čase vzniku škody nacházel v Předmětu nájmu, pokud škoda nevznikla v důsledku závad na Předmětu nájmu, za které podle této Smlouvy odpovídá Pronajímatel. Pojištění věcí vnesených do předmětu nájmu, si zabezpečí Nájemce na vlastní náklady.
9. Poškození Nebytových prostor, Objektu nebo jeho části, příslušenství a vybavení, které vzniknou jako důsledek jakékoliv činnosti, opomenutí, nedbalosti nebo z úmyslu, případně chybného jednání nebo neodborného zásahu ze strany Nájemce, jeho zaměstnanců, nebo poskytovatelů služeb jako důsledek porušení závazků Nájemce v souvislosti s plněním jakékoliv povinnosti v souladu s touto Smlouvou, budou

na náklady Nájemce opraveny Pronajímatelem, pokud budou mít charakter konstrukčních oprav nebo oprav technických zařízení nebo přímo Nájemcem v případě, že opravy nemají konstrukční charakter a nepředstavují zásahy do technických zařízení objektu nebo konstrukcí Objektu.

10. Pronajímatel je povinen Předmět nájmu pojistit vůči škodám způsobeným vyšší mocí, zejména však vůči škodám v důsledku požáru a živelných pohrom. Pojistné plnění vyplacené z titulu předmětného pojištění, Pronajímatel bez zbytečného odkladu použije na odstranění nebo minimalizaci následků pojistných událostí, které negativně ovlivňují možnost výkonu práv Nájemce podle této Smlouvy.

X. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu jen obvyklým způsobem a v souladu s touto Smlouvou a dodržovat příslušné právní předpisy a provozní předpisy Objektu. Nájemce nemůže změnit dohodnutý účel užívání Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Nájemce je povinen předmět nájmu chránit podle svých možností před poškozením a zničením a podniknout odpovídající opatření k zamezení svého rušivého chování v Objektu.
2. Nájemce zabezpečuje na vlastní náklady běžnou údržbu Předmětu nájmu a všechny nekonstrukční úpravy s cílem udržovat Nebytové prostory v provozuschopném stavu. Za běžnou údržbu, realizovanou na vlastní náklady Nájemce, se považuje zejména malování, odhmyzování, drobné opravy, údržba technických systémů, které jsou součástí prací nájemce v Nebytových prostorech, udržování a čištění Nebytových prostor, příslušnými právními a provozními předpisy Objektu stanovené revize gastrozařízení, tj. práce potřebné vzhledem k opotřebením Předmětu nájmu. Nájemce na vlastní náklady zajišťuje výměnu žárovek, zářivek, případně jiných světelných zdrojů v Nebytových prostorech s tím, že nezasahuje do instalací elektro a technických zařízení Objektu. Nájemce zabezpečuje na vlastní náklady, riziko a nebezpečí opravy zařízení gastrotechnologie (příloha č. 6) a údržbu zařízení dle doporučených lhůt údržby (příloha č. 6).
3. Jakékoliv nekonstrukční údržby a opravy je Nájemce povinen provádět v takovém čase a za takových podmínek, uvedených v provozních předpisech Objektu, aby v žádném případě nerušili nebo neomezovali provoz celého Objektu příp. ostatní uživatele Objektu a svou kvalitou a užitnou hodnotou byly porovnatelné s kvalitou a užitnou hodnotou Nebytových prostor při zohlednění obvyklého opotřebení. Ostatní náklady na opravy, revize, práce potřebné vzhledem na opotřebením Předmětu nájmu a škody nezaviněné Nájemcem nebo osobami, které se zdržovaly v budově se souhlasem nájemce, hradí Pronajímatel.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit písemně Pronajímateli potřebu oprav na Předmětu nájmu, jež má vykonat Pronajímatel, jinak odpovídá za škodu, která tím Pronajímateli vznikne. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli provedení těchto oprav, případně strpět v nevyhnutelném rozsahu a po nevyhnutelnou dobu dočasně omezení užívání Předmětu nájmu.
5. Na své náklady se Nájemce zavazuje zabezpečit úklid Nebytových prostor, čistit pravidelně interiér Nebytových prostor a interiérové části oken a dveří a zejména dodržovat všechny příslušné hygienické předpisy v souvislosti s provozem v Nebytových prostorech. Využívání jiné firmy na úklid Nebytových prostor než té, která zabezpečuje úklid společných prostor celého objektu, podléhá písemnému souhlasu Pronajímatele, který nemůže ale bezdůvodně odmítnout.
6. Nájemce je oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy, a to i úpravy zhodnocující Nebytové prostory, jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Nájemce není oprávněn instalovat v prostorech a/nebo kdekoliv v Objektu nebo na něm žádná zařízení bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele (satelitní zařízení, antény, dodatečné ventilátory, mobilní klimatizační jednotky, pobočkové telefonní ústředny, reklamní panely atd.).
7. Nájemce není oprávněn zřídit v Objektu své sídlo, ani přenechat Předmět nájmu do podnájmu dalším fyzickým nebo právnickým osobám bez výslovného předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
8. Nájemce je oprávněn využít plochy v Nebytových prostorech na propagaci své činnosti, zboží a služeb. Tímto souhlasem nejsou dotčeny povinnosti Nájemce, vyplývající ze závazných právních předpisů o reklamě a propagaci. Nájemce se zároveň zavazuje, že v Nebytových prostorech nebude reklamovat jiné služby a zboží, než které sám nabízí. Další propagace Nájemce, případně jeho služeb formou reklamy ve společných prostorech Objektu nebo na parkovištích a přilehlých plochách, není dovolena.

9. Nájemce přebírá na sebe všechny povinnosti, vyplývající z předpisů o ochraně zdraví, požární ochraně, jakož i hygienických předpisů, které se vztahují na Předmět nájmu a na činnost Nájemce prováděnou v Předmětu nájmu a zavazuje se zabezpečit dodávky, materiál a vybavení nutné pro udržení takového stavu.
10. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli písemně jména a telefonní čísla alespoň dvou osob, pověřených Nájemcem na zabezpečování úkolů týkajících se správy Předmětu nájmu a kontaktu s Pronajímatelem. Jakékoliv změny údajů o kontaktních osobách je Nájemce povinen oznámit Pronajímateli předem.
11. Nájemce je povinen zabezpečit v Nebytových prostorách plnění úkolů požární ochrany v rozsahu stanoveném příslušnými všeobecně závaznými právními a provozními předpisy Objektu. V případě, že Pronajímatel zjistí porušování požárních předpisů Nájemcem, jeho zaměstnanci nebo dodavateli, Nájemce je povinen obratem zjednat nápravu a přijmout nevyhnutná opatření, případně taková opatření, které určí Pronajímatel. Nájemce se zavazuje dodržovat rovněž požární opatření, jež budou součástí provozních předpisů Objektu.
12. Nájemce se zavazuje podniknout všechna opatření na zamezení šíření nebezpečných nebo kontaminovaných látek v případě, že přítomnost takové látky zjistí v Objektu, na pozemcích přilehlých k Objektu nebo v Předmětu nájmu. Pokud byla tato skutečnost způsobena přímo Nájemcem nebo byla důsledkem této Smlouvy, Nájemce na vlastní náklady takovou látku v souladu s pokyny Pronajímatele odstraní, nebo nechá odstranit příslušnými úřady. Nájemce se zavazuje dodržovat předpisy na ochranu životního prostředí a rovněž dodržovat pravidla stanovená provozními předpisy Objektu.
13. Nájemce je povinen nahradit v plném rozsahu škodu způsobenou na Předmětu nájmu Nájemcem a osobami, které se zdržují v Objektu s jeho souhlasem, nebo uvést věc do původního stavu.
14. Nájemce je povinen zabezpečit, aby se rovněž jeho zaměstnanci a dodavatelé a řídili provozními předpisy Objektu, vydanými Pronajímatelem, které obdrží Nájemce nejpozději k datu zahájení činnosti. V případě jakýchkoliv rozporů mezi touto Smlouvou a provozními předpisy Objektu platí Smlouva.
15. Nájemce se zavazuje, že během doby nájmu dle této Smlouvy neumožní vznik pachů, hluku a vibrací, které by mohly obtěžovat nebo omezovat jakýmkoliv způsobem ostatní uživatele Objektu. V případě vzniku dodatečných zdrojů tepla např. z dodatečně nájemcem instalovaného osvětlení, musí vzniknuté teplo eliminovat Nájemce na vlastní náklady a vlastními prostředky. Uvedené platí rovněž pro eliminaci případných pachů v Předmětu nájmu.
16. Nájemce není oprávněn bezúplatně užívat, a to ani krátkodobě, další parkovací místa objektu na společném parkovišti kromě vyhrazeného parkovacího místa u zásobovacího dvora bez souhlasu Pronajímatele.
17. Nájemce bude provozovat obchodní činnost pod názvem „Školní restaurace Primirest“ případně pod jiným obchodním názvem, který může být během doby nájmu dle této Smlouvy Nájemcem změněn. V případě provozování obchodní činnosti v prostorech Objektu se Nájemce zavazuje dodržovat provozní hodiny stanovené Pronajímatelem nebo provozními předpisy Objektu.
18. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli exekuční řízení, insolvenční řízení či jiné obdobné řízení zahájené vůči nájemci, pokud jistina částky vymáhané na nájemci překročí 500.000,- Kč.

XI. Plnění pronajímatelem

1. V případě, že Nájemce nesplní jakoukoliv ze svých povinností plynoucích z této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn splnit takovou povinnost za Nájemce, včetně jeho finančních závazků na náklady, riziko a nebezpečí Nájemce a to:
 - a) okamžitě a bez jakéhokoliv omezení v případech nouze nebo v případech, kdy porušení Nájemce podstatným způsobem narušuje bezpečný provoz Objektu nebo by mohlo mít za následek porušení jakékoliv právní odpovědnosti, případně by mohlo mít za následek porušení jakékoliv pojistné smlouvy Pronajímatele;
 - b) v jakémkoliv jiném případě, kdy uplynou více než 3 (tři) dny ode dne oznámení Pronajímatele, že v případě neplnění závazků Nájemce Pronajímatel splní porušenou povinnost nájemce jeho jménem.

2. Všechny náklady, vynaložené Pronajímatelem v souvislosti s jakýmkoliv plněním za Nájemce podle čl. XI odst. 1 této Smlouvy, budou uhrazeny Pronajímateli Nájemcem spolu s navýšením o doložitelné náklady Pronajímatele a s případným úrokem z prodlení ode dne vynaložení takových nákladů Pronajímatelem do dne uhrazení těchto nákladů Nájemcem v plné výši.

XII. Vstup pronajímatele do prostor nájemce

1. Nájemce je povinen odevzdat Pronajímateli v zapečetěné obálce 1 funkční klíč (resp. magnetickou kartu) od vstupních dveří k Nebytovým prostorům. Pronajímatel je oprávněn použít klíče (resp. magnetické karty) jen na odvrácení bezprostředně hrozícího nebezpečí a bezodkladně informovat o této skutečnosti Nájemce. Nájemce se zavazuje nevyměnit bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele žádné vložky a přístupové karty. Dodatečné a náhradní klíče a/nebo magnetické karty nad rámec smluvního rozsahu budou dodány Pronajímatelem nájemci za úhradu.
2. Nájemce umožní Pronajímateli, zástupcům Pronajímatele, dodavatelům médií a jiným osobám poskytujícím služby v Objektu vstup do Nebytových prostor za účelem kontroly jejich technického stavu a dodržování smluvních podmínek nájmu a za účelem vykonání údržby, oprav a rekonstrukcí Objektu. Pronajímatel nebo jeho zástupci jsou rovněž oprávněni vstupovat do Nebytových prostor z důvodů prohlídky nebo provedení takových služeb nebo oprav, které považuje Pronajímatel za potřebné pro Nebytové prostory nebo jakoukoliv jinou část Objektu, nebo které se Pronajímatel rozhodl vykonat ve jménu Nájemce tehdy, když opravu nebo nutnou údržbu nevykonal sám Nájemce. Provedení takové údržby neopravňuje Nájemce k jakémukoliv snížení nebo k jednorázové slevě Nájemného a nezbavuje ho odpovědnosti za provedené práce Pronajímatelem.
3. V případě bezprostředně hrozícího nebezpečí škody je Nájemce povinen umožnit Pronajímateli vstup do Nebytových prostor ihned. V případě, že Nájemce nebude přítomen v době, kdy bude nutný vstup do Nebytových prostor z důvodu bezprostředního odvrácení hrozící škody na majetku, zdraví nebo životech, je Pronajímatel nebo jeho zástupci oprávněni vstoupit do jeho Nebytových prostor bez souhlasu Nájemce a za případné škody způsobené činnostmi k odvrácení takového nebezpečí nenesou odpovědnost. V takovém případě Pronajímatel obratem písemně oznámí Nájemci vstup do jeho prostor.

XIII. Porušení Smlouvy, ukončení nájmu

1. Za případy porušení smluvních povinností na straně Nájemce v souladu s touto Smlouvou se považuje:
 - a) neuhrazení jakékoliv platby Nájemného nebo jakéhokoliv jiného finančního závazku Nájemce vzniklého na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou ve lhůtě jejich splatnosti podle této Smlouvy;
 - b) neuzavření pojistné smlouvy Nájemcem nebo porušení povinnosti udržovat tuto Smlouvu v platnosti během celé doby nájmu v případě, že prodlení Nájemce s touto povinností trvá déle než 10 dní;
 - c) pokud Nájemce nedoplní ani během náhradní lhůty, kterou mu písemně určí Pronajímatel, finanční zabezpečení podle čl. V odst. 9 Smlouvy;
 - d) pokud Nájemce používá Předmět nájmu k jinému účelu, než je stanoveno touto Smlouvou;
 - e) pokud Nájemce převede jakékoliv ze svých práv nebo povinností plynoucích z této Smlouvy, převede své závazky nebo zastaví své pohledávky vůči Pronajímateli vyplývající z této Smlouvy třetím osobám nebo podnajme prostory nebo jakoukoliv jejich část v rozporu s čl. XIV odst. 1 a 2 Smlouvy;
 - f) pokud Nájemce způsobí na Předmětu nájmu nebo na Objektu nebo jejich zařízení škodu a tato nebude Nájemcem na jeho náklady a nebezpečí během přiměřené doby, stanovené písemně Pronajímatelem úplně, odborně, v celém rozsahu a bez závad a jakýchkoliv dalších omezení odstraněna;
 - g) pokud Nájemce podá návrh na vyrovnání, nebo bude vydáno soudní rozhodnutí o vyhlášení konkurzu na majetek Nájemce nebo pokud je vyhlášena likvidace Nájemce;

- h) pokud Nájemce nesplní jakoukoliv jinou povinnost nebo podmínku a takové porušení nenapraví do 10 dní ode dne doručení výzvy Pronajímatele na zjednání nápravy.
2. V případě, že nastane porušení povinností Nájemce podle čl. XIII odst. 1 této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn odstoupit od této Smlouvy kdykoliv poté, co nastane porušení Smlouvy Nájemcem.
 3. Pokud nastane jakýkoliv případ porušení Smlouvy Nájemcem v souladu s čl. XIII odst. 1 Smlouvy a Smlouva bude Pronajímatelem ukončena, Nájemce je povinen i v případech, kdy s ukončením nebude souhlasit, bez toho, aby čekal na vydání případného soudního rozhodnutí ve věci platnosti ukončení Smlouvy, ke dni Pronajímatelem předpokládané účinnosti odstoupení Pronajímatele od Smlouvy vyklidit Předmět nájmu a odevzdat jej pronajímateli. V případě, že Předmět nájmu nebude Nájemcem odevzdán, je Pronajímatel oprávněn bez jakýchkoliv dalších opatření převzít Předmět nájmu a provést jeho vyklizení na náklady a nebezpečí Nájemce.
 4. V případě, že Nájemce po ukončení platnosti Smlouvy nebo na základě předčasného ukončení Smlouvy nevyklidí nebo nepředá prostory Pronajímateli, uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši rovnající se dvojnásobku měsíčního Nájemného za předchozí období před porušením této povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty není omezena platnost čl. XIII odst. 3 Smlouvy. V případě neuhrazení smluvní pokuty Nájemcem, je Pronajímatel oprávněn smluvní pokutu nezapočítat proti záruce podle čl. V odst. 9 Smlouvy.
 5. Za porušení Smlouvy na straně Pronajímatele se považuje:
 - a) stav, kdy jsou Nebytové prostory úplně nezpůsobilé pro účely pronájmu dle této Smlouvy, a to z důvodu, za který nenese odpovědnost Nájemce, přičemž tento stav nebude Pronajímatelem odstraněn do 15 dnů ode dne zjištění takové skutečnosti, s výjimkou případů, kdy není objektivně možné odstranit příčinu nezpůsobilosti ve lhůtě 15 dnů ode dne jejího zjištění,
 - b) pokud byl Nájemci bez závažného důvodu odepřen vstup do nájemních prostorů opakovaně.
 6. Platnost této Smlouvy zaniká:
 - a) písemnou dohodou Smluvních stran;
 - b) odstoupením od Smlouvy;
 - c) výpovědí;
 - d) zánikem předmětu nájmu.
 7. Ukončením platnosti Smlouvy nezaniká povinnost Smluvních stran vyrovnat všechny závazky, vyplývající z této Smlouvy vůči druhé Smluvní straně.
 8. Pokud se podle posouzení Pronajímatele vyskytne na straně Nájemce kterýkoliv z důvodů na vypovězení nájmu uvedený v odst. 1 tohoto článku Smlouvy, který je v moci Nájemce odstranit, Pronajímatel může požadovat, aby Nájemce odstranil takový důvod výpovědi, a to ve lhůtě 10 dnů, přičemž tato lhůta začne plynout v den doručení oznámení Pronajímatele o jeho požadavku Nájemci ve formě doporučeného dopisu. Pokud Nájemce důvod pro výpověď v uvedené lhůtě neodstraní, je Pronajímatel oprávněn vypovědět nájem v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout prvním dnem následujícím po posledním dni výše uvedené 10 denní lhůty na odstranění důvodu výpovědi
 9. Smluvní strany mohou vypovědět tuto Smlouvu na dobu neurčitou písemnou výpovědí, a to v souladu s důvody a výpovědní dobou uvedenými v ustanovení § 2312 OZ, nedohodnou-li se Smluvní strany na výpovědní době kratší.

XIV. Postoupení a podnájem

1. Nájemce není bez předcházejícího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn převést své práva a povinnosti plynoucí z této Smlouvy nebo s ní přímo související na třetí osobu a zastavit nebo zatížit vcelku nebo v části svá práva, nebo nároky vyplývající z této smlouvy nebo s ní přímo související.
2. Nájemce není oprávněn podnájemout Předmět nájmu nebo jeho část a umožnit, aby byl Předmět nájmu nebo jeho jakákoli část užívány jiným podnikatelským subjektem.

XV. Pojištění prostor, zničení prostor

1. Nájemce na své náklady uzavře nejpozději ke dni uzavření této Smlouvy a po dobu trvání nájmu bude udržovat v platnosti tato pojištění:
 - a) pojištění odpovědnosti za škody, vyplývající z užívání Objektu, včetně Předmětu nájmu v souvislosti s jejich užíváním, včetně pojištění za zranění osob a jejich úmrtí a rovněž poškození majetku, včetně škod na Objektu a Předmětu nájmu s minimálním plněním ve výši 15.000.000,- Kč;
 - b) pojištění hmotného majetku Nájemce a osob v Nebytových prostorech, včetně kancelářského, počítačového, bezpečnostního a jiného zařízení proti poškození, zničení, živelné události, vodě, pádu předmětů a pojištění majetku v souvislosti s rizikem krádeže vloupáním, přepadením a rizikem vandalismu v souvislosti s krádeží.

Doklad o pojištění dle tohoto odstavce tvoří přílohu č. 10 této Smlouvy.

2. V případě nepojištění majetku Nájemcem v souladu s ustanovením čl. XIV odst. 1 této Smlouvy, je Nájemce odpovědný v celém rozsahu za případné škody, vzniklé na jeho majetku.
3. Pronajímatel na své náklady uzavře a po celou dobu nájmu bude udržovat v platnosti tato pojištění:
 - a) pojištění odpovědnosti Pronajímatele za škody vyplývající z vlastnictví Objektu a škody vzniklé v souvislosti s výkonem vlastnických práv k Objektu, zahrnující poškození majetku a případy poranění a úmrtí osob;
 - b) pojištění Objektu, včetně jeho zařízení (kromě pozemků) proti poškození nebo zničení, živelné události, vodě, pádu předmětů a pojištění majetku v souvislosti s rizikem krádeže vloupáním, přepadením a rizikem vandalismu v souvislosti s krádeží.
4. Pronajímatel nebude uzavírat na své náklady žádné pojištění vůči škodám a/nebo přerušení obchodní činnosti Nájemce v Předmětu nájmu.
5. V případě, že bude Předmět nájmu poškozen nebo se stane částečně nepoužitelným v důsledku požáru nebo jiné živelné události nebo když bude Objekt tak poškozen, že bude Nájemci znemožněn přístup do Předmětu nájmu, Nájemce oznámí tuto skutečnost písemně Pronajímateli. Pronajímatel není v takovém případě povinen opravit jakékoliv škody na majetku Nájemce nebo na úpravách a dodávkách nájmu a ani tyto škody nahradit.
6. V případě, že bude Předmět nájmu úplně poškozen nebo se stane nepoužitelným v důsledku požáru nebo jiné živelné události, nebo bude Objekt v takovém rozsahu poškozen, že bude nutná demolice Objektu nebo jeho části, Pronajímatel oznámí tuto skutečnost do 60 dnů ode dne jejího vzniku Nájemci. Uvedený postup bude dodržen rovněž v případě, kdy by v důsledku poškození Objektu byla jeho oprava neekonomická. V případě ukončení Smlouvy na základě této skutečnosti, nájemce vyklidí prostory a do 30 dnů je odevzdá Pronajímateli. Pronajímatel v takovém případě vrátí do 30 dnů alikvotní část Nájemného a jiných poplatků, pokud byly tyto Nájemcem předem zaplacený.

XVI. Jiná ustanovení

1. Nájemce podpisem Smlouvy potvrzuje, že jeho povinnosti v souladu s touto Smlouvou jsou nezávislé na jakýchkoliv jeho jiných povinnostech podle jakékoliv jiné smlouvy. Všechny částky, splatné Nájemcem ve prospěch Pronajímatele, budou uhrazeny bez jakéhokoliv zápočtu nebo zadržetí plateb včas a v plné výši.
2. Nájemce se zavazuje, že před jakoukoliv změnou účelu užívání Objektu nebo jeho části, ve které se nacházejí Nebytové prostory, písemně potvrdí, že tato Smlouva nebude Nájemcem ukončena a smluvní vztah mezi Nájemcem a Pronajímatelem bude dále pokračovat v souladu s jejími podmínkami.
3. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv během doby trvání nájemního vztahu provádět jakékoliv rozšíření, rekonstrukci nebo částečnou opravu nebo úpravu Objektu nebo jeho jednotlivých částí a Nebytových prostor s tím, že tyto práce budou probíhat při současném užívání Nebytových prostor nájemcem. Nájemce není oprávněn vůči realizaci takových prací nic namítat nebo nárokovat jakoukoliv slevu z nájemného nebo nákladů na energie za období, v kterém budou takové práce prováděny. Režim oprav a údržby Pronajímatele bude upraven provozními předpisy Objektu.

XVII. Závěrečná ustanovení


1. Všechny změny a doplňky této Smlouvy musí být vyhotoveny v písemné formě se souhlasem obou Smluvních stran.
2. Tato Smlouva je vyhotovena v elektronické podobě.
3. Práva a povinnosti smluvních stran se řídí ustanoveními této smlouvy a ustanoveními OZ. V případě konfliktu mají přednost ustanovení této smlouvy, pokud nejsou v rozporu s ustanoveními OZ a dalšími právními předpisy.
4. V případě změny obchodního jména, sídla, telefonického kontaktu, případně adresy pro doručování, jsou Smluvní strany povinny oznámit tuto skutečnost bezodkladně druhé Smluvní straně. V opačném případě odpovídají za škody, které vzniknou porušením této povinnosti.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem oběma smluvními stranami.
6. V případě, že se některé ustanovení Smlouvy stane neplatným nebo neúčinným, nedotýká se to platnosti ustanovení ostatních, které zůstávají v platnosti a účinnosti. Neúčinné nebo neplatné ustanovení bude nahrazeno ujednáním, které se svým významem k původnímu co nejvíce přibližuje a je právně přípustné.
7. Účastníci prohlašují, že tuto Smlouvu uzavřeli vážně a svobodně, že si ji přečetli, porozuměli jejímu obsahu a na znak souhlasu ji podepsali.
8. Zhotovitel, jakožto zpracovatel osobních údajů, které na základě této smlouvy obdržel či obdrží, se zavazuje, že bude veškeré osobní údaje zpracovávat za účelem naplnění této smlouvy, po dobu její platnosti, v souladu s právními předpisy, zejména s čl. 28. odst. 3 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 za dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (dále jen „**Nařízení**“).
9. Osobní údaje bude zhotovitel zpracovávat po dobu platnosti této smlouvy a po jejím skončení s nimi bude naloženo dle platné právní úpravy, zejm. zákona, zákona č. 499/2004 Sb. (zákon o archivní a spisové službě a o změně některých zákonů) a v souladu s Nařízením.
10. Objednatel jako správce osobních údajů dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů a platného nařízení (EU) 2016/679 (GDPR), tímto informuje zhotovitele, že jeho údaje uvedené v této smlouvě zpracovává pro účely realizace, výkonu práv a povinností dle této smlouvy. Zhotovitel si je vědom svého práva přístupu ke svým osobním údajům, práva na opravu osobních údajů, jakož i dalších práv vyplývajících z výše uvedené legislativy. Smluvní strany se zavazují, že při správě a zpracování osobních údajů budou dále postupovat v souladu s aktuální platnou a účinnou legislativou. Postupy a opatření se objednatel zavazuje dodržovat po celou dobu trvání skartační lhůty ve smyslu § 2 písm. s) zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Schvalovací doložka podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „zákon“)

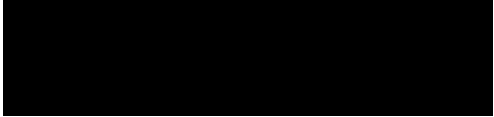
Město prohlašuje, že v souladu s § 39 odst. 1 zákona, byl záměr o pronájmu nebytových prostor Města, popsané v **článku II.** této Smlouvy, zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Milovice, ve dnech od 5. 3. 2026 do 23. 3. 2026, přičemž uzavření této Smlouvy, v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona, schválila Rada města Milovice na svém jednání č. 11/2026, dne 25. 3. 2026, usnesením č. UR-186-11/26, a že tak byly splněny, ve smyslu § 41 zákona, podmínky pro platnost tohoto právního aktu, tj. uzavření této Smlouvy.

Podpisový list

Město Milovice
Ing. Milan Pour, starosta



Primirest - zařízení školního stravování spol. s r.o.
Zuzana Volková, jednatel



Primirest - zařízení školního stravování spol. s r.o.
Michal Debrecení, jednatel

Přílohy Smlouvy:

1. Schematický náčrt Nebytových prostor
2. Vzor předávacího protokolu
3. Závazné pokyny pro nájemce – **NEUPLATNÍ SE**
4. Rozdělení prací pronajímatele a nájemce pro část gastro
5. Rozdělení měsíčních nákladů na energie
6. Soupis gastro zařízení
7. Závazné lhůty a pokyny pro provádění údržby gastrotechnologie
8. Soupis kuchyňského vybavení
9. Specifikace škol pro zabezpečení školního stravování
10. Kopie pojištění nájemce
11. Soupis dalšího zařízení a vybavení