**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

(ust. §2201 et seq. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, OZ)

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku

mezi následujícími smluvními stranami:

**Střední průmyslová škola, Ústí nad Labem, Resslova 5, příspěvková organizace,**

se sídlem Ústí nad Labem, ul. Resslova 210/5, PSČ 400 01

IČO: 000 82 201,

DIČ: CZ00082201

zástupce: Mgr. Bc. Jaroslavem Marešem, ředitel školy

jako **pronajímatel** na straně jedné

a

**JV – INTEGRA zařízení školního stravování s.r.o.,**

se sídlem Ústí nad Labem, Na Návsi 2995/6, PSČ 400 11,

IČO: 286 85 261,

DIČ: CZ28685261,

telefon: 602-145-332,

společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 26823,

zástupce: Jan Růžička, jednatel společnosti

jako **nájemce** na straně druhé

**čl. I.**

**Prohlášení o způsobilosti**

1. Smluvní strany si vzájemně prohlašují, že jejich způsobilost a volnost uzavřít tuto smlouvu, jakož i způsobilost ke všem souvisejícím právním jednáním není nijak omezena ani vyloučena.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je příspěvkovou organizací zřizovatele Ústecký kraj a je oprávněn nájemní smlouvu uzavřít.

**čl. II.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodaření k nemovitosti – objektu občanské vybavenosti č.p. 3219, stojící na pozemku parcelní číslo 5175, zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem.
2. Právo hospodaření se svěřeným majetkem Ústeckého kraje je zapsáno na listu vlastnictví č. 3373 vedeného Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem pro obec Ústí nad Labem, katastrální území Ústí nad Labem.
3. Adresa místa Ústí nad Labem, Severní Terasa, ul. Výstupní 3219/2.
4. Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci do užívání níže uvedené prostory a závazek nájemce platit za to pronajímateli nájemné.
5. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání prostory v 1. nadzemním podlaží a suterénu uvedené objektu, a to v části B objektu. Předmět nájmu je o celkové výměře 854,997 m2.Součástí prostor jsou 2 nákladní výtahy. Předmětem nájmu je dále parkovací plocha o výměře 45 m2.
6. Vybavení pronajímaného prostoru (kuchyně) není předmětem nájmu. Nájemce je oprávněn vybavení užívat jako o bezplatnou výpůjčku. Inventární soupis vybavení tvoří přílohou č. 1 této nájemní smlouvy.

**čl. III.**

**Účel nájmu**

1. Účelem nájmu je takové užívání pronajatých prostor nájemcem, které je v souladu se stavebně technickým určením užívání těchto prostor. Nájemce bude předmět nájmu užívat v souladu s předmětem podnikání nájemce, jež vyplývá z jeho živnostenských oprávnění, tedy provozování kuchyně (tj. vývařovny a výdeje jídel), kantýny a s tím souvisejících činností.
2. Výpis z obchodního rejstříku nájemce je nedílnou součástí této nájemní smlouvy jako přílohu č. 2.

**čl. IV.**

**Doba nájmu a jeho ukončení**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem 1. dubna 2014.
2. Nájem lze ukončit
   1. dohodou smluvních stran;
   2. výpovědí;
3. Smluvní strany výslovně sjednávají, že výpovědní lhůta činí tři (3) měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi písemně námitky. Za podmínek ust. §2314 OZ může vypovídaná strana žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi.

**čl. V.**

**Nájemné a způsob úhrady**

1. Nájemné se stanoví dohodou, a to ve výši uvedené ve splátkovém kalendáři a bude placeno měsíčně. Podkladem pro splátkový kalendář je kalkulace.
2. Vedle nájemného je nájemce povinen hradit paušál za páru a zálohu na vodné a stočné a smluvní parkovné ve stejných termínech a stejným způsobem jako nájemné. Tyto služby pronajímatel nájemci poskytuje v souvislosti s nájmem prostor.
3. V ceně nájemného 40,--Kč/m2/měsíc jsou náklady na provoz EZS – zabezpečení objektu, náklady na provoz dvou nákladních výtahů, revize PHP a hydrantů, revize elektroinstalace a plynu.
4. Splátkový kalendář platí pro roční období, nájemné se může navýšit o průměrnou míru inflace.
5. Nájemné se nájemce zavazuje hradit pronajímateli bezhotovostně převodem na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky a.s., pobočka Ústí nad Labem, č.ú.: 382 354 11/0100, VS: 286 85 261 dle splátkového kalendáře, který je nedílnou přílohou této smlouvy.
6. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo s úhradou za plnění poskytovaná s užíváním pronajatých prostor náleží pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle zvláštního předpisu.
7. Náklady na média, tedy plyn, elektrickou energii, jakož i úklid a telekomunikační služby si hradí a zajišťuje nájemce sám, a to podle faktur dodavatelů těchto služeb a prací. Pronajímatel se zavazuje, že ke dni účinnosti této smlouvy provede taková opatření, aby nájemce tyto platby mohl poskytovat příslušným dodavatelům svým jménem.
8. Náklady na vodné, stočné uhradí nájemce v měsíčních zálohových platbách na základě spotřeby na podružných vodoměrech. Vyúčtování proběhne po fakturaci od dodavatele.
9. Náklady na páru jsou propočítány dle m2 vytápěné plochy. Do vytápěné plochy nebude počítána varna ve školní kuchyni a sklady potravin, kde jsou radiátory zavřené. Započteny budou jen m2 ostatní provozní plochy. Na základě výpočtu bude stanoven měsíční paušál, kde bude zahrnut i ohřev TUV.
10. Ke skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje pronajatý prostor vyklidit a vyklizený protokolárně pronajímateli předat. Současně bere na vědomí, že pronajímatel na něm může požadovat náhradu škody způsobenou na pronajatém předmětu nájmu. Předmět nájmu se nájemce zavazuje pronajímateli odevzdat ve stavu obvyklého opotřebení.

**čl. VI.**

**Další ujednání**

1. Nájemce není oprávněn na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele činit jakékoliv stavební a jiné úpravy, které by vyžadovaly stavebního povolení.Provádí ale běžnou údržbu pronajatých prostor a zavazuje se udržovat pronajatý prostor a vybavení v řádném stavu, čistotě a pořádku.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu udržovat ve stavu způsobilém k užívání a je povinen dodržovat obecně závazné předpisy upravující požární ochranu, bezpečnost práce a hygienu. Nájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti k úhradě škod způsobených při výkonu činnosti.
3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do všech prostor, jež jsou předmětem nájmu, k provedení kontroly, provozní údržby, odečty měřidel, likvidaci havárií, inventarizaci svěřeného majetku apod.
4. Nájemce je povinen strpět úpravu pronajatého prostoru, jeho přestavbu nebo jinou změnu.
5. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět potřebné revize spotřebičů dle platných právních norem.
6. Revize výtahů provádí pronajímatel a úhrada je zahrnuta v nájmu.
7. Speciální ochrannou dezinsekci a deratizaci bude provádět nájemce ve stejném termínu jako pronajímatel (škola) v četnosti 2x/rok.
8. Nájemce odpovídá za svoz směsného komunálního odpadu a svoz organického odpadu z kuchyně na vlastní náklady.
9. Nájemce je povinen dodržovat provozní předpis na lapač tuků LAPOL, svozy sám zajišťuje a hradí. Nájemce je povinen předávat kopie evidence přepravního odpadu - svozů LAPOLU pronajímateli, a to bez zbytečného odkladu.
10. Nájemce se zavazuje dodržovat zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění.
11. Pronajímatel se zavazuje vytvářet pro nájemce takové podmínky, aby mohl předmět nájmu nerušeně užívat.
12. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě s výjimkou dle odst. 12.
13. Pronajímatel souhlasí s přenecháním části pronajatého prostoru do podnájmu obchodní společnosti J-V INTEGRA s.r.o., se sídlem Ústí nad Labem, ul. Přístavní 432/8, PSČ 400 07, IČO: 250 40 979. O podnájmu se nájemce zavazuje bez zbytečného odkladu pronajímatele informovat.
14. Nájemce je srozuměn s možností parkování jen před rampou vstupu do suterénu.
15. Při převzetí předmětu nájmu a při skončení nájmu bude mezi smluvními stranami zachycen písemně stav předmětu nájmu a stavy měřičů příslušných médií.

**čl. VII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy řádně seznámily, že byla sepsána dle jejich svobodné a vážné vůle a nebyla sjednána v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Tato smlouva se řídí zákonem č.  [89/2012 Sb.](file:///C:\Users\Ekonom\Desktop\CR365\1) Občanský zákoník.
3. Tato smlouva má čtyři (4) strany a je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
4. Přílohy jako nedílnou součást této smlouvy tvoří:
   1. Příloha č. 1 Inventurní soupis majetku ve výpůjčce;
   2. Příloha č. 2 Výpis z obchodního rejstříku - nájemce;
   3. Příloha č. 3 Splátkový kalendář

V Ústí nad Labem dne 1. 4. 2014 V Ústí nad Labem dne 1. 4. 2014

Pronajímatel: Nájemce:

………………………………….. …………………………………………….

Střední průmyslová škola, Ústí nad Labem, JV – INTEGRA zařízení školního

Reslova 5, příspěvková organizace stravování s.r.o.

Mgr. Bc. Mareš, ředitel Jan Růžička, jednatel