

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená ve smyslu ust. **§ 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku** (dále jen „občanský zákoník“)

mezi

Konzervatoř a Vyšší odborná škola Jaroslava Jeřka
se sídlem Roškotova 4/1692, Praha 4 – Braník, PSČ 140 00
IČO: 638 34 286
Zastoupená: Mgr. Eduardem Klezlou, ředitelem KJJ
Bankovní účet: xxxxxxxxxxxxxxxx

jako pronajímatel na jedné straně (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

CHARLY AMUSEMENT - zařízení školního stravování, spol. s r.o.
se sídlem Praha 5 – Stodůlky, Jánského 2415
IČO: 251 06 805
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 50156

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

spolu jako „**strany**“ nebo „**smluvní strany**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání ***(dále jen „Smlouva“)***

I.

Postavení smluvních stran

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že na základě Zřizovací listiny příspěvkové organizace Konzervatoř a Vyšší odborná škola Jaroslava Jeřka ze dne 8. 6. 2012 má právo hospodařit se svěřeným majetkem vymezeném v příloze č. 1 k výše uvedené zřizovací listině v platném znění.

II.

Předmět a účel nájmu

- 2.1 Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Nájemci k dočasnému užívání za podmínek stanovených touto Smlouvou prostory sloužící k podnikání v I. nadzemním podlaží Budovy A Konzervatoře a Vyšší odborné školy Jaroslava Jeřka, na ulici Roškotova 4/1692, Praha 4 – Braník, PSČ 140 00 o celkové výměře 162,2 m² (dále také „**pronajaté prostory**“ nebo „**prostory**“). Prostory sloužící k podnikání jsou pronajímány za účelem výdeje jídel a provozu kantýny v objektu Pronajímatele.

- 2.2 Prostory jsou označeny na situačním plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy. Prostory byly pravomocně zkolaudovány pro účely provozu jídelny a kantýny.
- 2.3 Pronajaté prostory jsou vybaveny zařízením blíže specifikovaným v příloze č. 4 této Smlouvy.
- 2.4 Tato Smlouva je uzavřena v souvislosti se zadáním veřejné zakázky s názvem „Zajištění stravování žáků a studentů, zaměstnanců a ostatních osob Konzervatoře a Vyšší odborné školy Jaroslava Jeřka, Roškotova 4/1692, Praha 4 - Braník“ zadávané v otevřeném řízení dle § 21 odst. 1 písm. a) ve znění § 27 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, v platném znění na základě Oznámení o zakázce, které bylo uveřejněno ve Věstníku veřejných zakázek dne 14. 11. 2013, pod evidenčním číslem 367351.
- 2.5 Nájemce disponuje příslušnými oprávněními k podnikání k řádnému výkonu podnikatelské činnosti, která se týká provozu školní jídelny, kantýny a služeb s touto činností spojených.
- 2.6 Nájemce je povinen začít provozovat jídelnu určenou pro zaměstnance a studenty Pronajímatele a kantýnu nejpozději od 1. 3. 2014.

III.

Doba nájmu

- 3.1 Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou 12 měsíců počínaje dnem 1. 3. 2014.
- 3.2 Tato Smlouva a Smlouva o zajištění školního stravování žáků a studentů a závodního stravování zaměstnanců a poskytování dalších souvisejících služeb ze dne 1. 3. 2014 jsou dvě smlouvy závislé jedna na druhé ve smyslu ustanovení § 1727 občanského zákoníku. Ke dni ukončení platnosti Smlouvy o zajištění školního stravování uvedené v tomto odstavci dochází automaticky ke stejnému datu i k ukončení platnosti této Smlouvy.
- 3.3 Tato Smlouva může být před uplynutím doby, na níž je uzavírána, prodloužena dohodou smluvních stran na základě písemného dodatku k této Smlouvě, a to za stejných podmínek na dobu 12 měsíců nebo kratší, přičemž platí, že nájemce má přednostní právo na prodloužení Smlouvy před případnými dalšími zájemci o nájem výše uvedených prostor.

IV.

Nájemné a služby spojené s užíváním prostor

- 4.1 Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci prostory do užívání za úhradu Nájemného a to ve výši 150.000,- Kč (slovy: stopadesát tisíc korun českých) ročně. Nájemné bude hrazeno bezhotovostně na bankovní účet školy v měsíčních splátkách ve výši jedné dvanáctiny ročního nájemného, tj. za každý měsíc 12.500,- Kč (slovy: dvanáct tisíc pět set korun českých), a to vždy nejpozději k 5. dni příslušného kalendářního měsíce.
- 4.2 Záloha na služby spojené s užíváním předmětných prostor (teplo, ostraha, SUV, TUV, vodné a stočné) byla stanovena na základě dlouhodobého sledování a činí ročně 70.000,- Kč (slovy: sedmdesát tisíc korun českých).
- 4.3 Záloha na služby spojené s užíváním předmětných prostor a záloha na teplo, dodávané k vytápění předmětných prostor bude 1x ročně vyúčtována, a to k datu 31. 12. (poslední den zúčtovacího

období) běžného roku nebo k datu ukončení Smlouvy v souladu s právními předpisy platnými pro vyúčtování služeb spojených s užíváním prostor.

- 4.4 Pronajímatel se zavazuje provést vyúčtování zálohy na služby vždy nejpozději do 3 měsíců ode dne skončení zúčtovacího období, tedy nejpozději do 31.3. následujícího roku, a to i v případě, že dojde k ukončení Smlouvy ke dni odlišnému od posledního dne zúčtovacího období. Splatnost nedoplatků či přeplatků z vyúčtování zálohy na služby je vždy 14 kalendářních dnů ode dne provedení vyúčtování.
- 4.5 Záloha na spotřebu elektrické energie v pronajímaných prostorech dle čl. II této Smlouvy, byla stanovena na základě dlouhodobého sledování a činí ročně 54.000,- Kč (slovy: padesátčtyřtisíc korun českých).
- 4.6 Záloha na spotřebu elektrické energie bude 1x ročně vyúčtována, a to k datu 31. 12. běžného roku nebo k datu ukončení nájemní smlouvy dle skutečně naměřené spotřeby. Vyúčtování elektrické energie bude provedeno současně s vyúčtováním zálohy na služby podle bodu čl. 4.4 této Smlouvy. Splatnost nedoplatků či přeplatků z vyúčtování elektrické energie je taktéž 14 kalendářních dnů ode dne provedení vyúčtování. Stav elektroměru ke dni předání předmětných prostor bude uveden v protokole o předání a převzetí prostor.
- 4.7 Cena za nájem sjednaná v čl. 4.1 této Smlouvy může být každoročně valorizována-upravena o hodnotu inflace-deflace dle indexu cen podnikatelských služeb v oblasti nemovitostí a pronájmu zjištěné Českým statistickým úřadem pro předcházející rok.
- 4.8 Zálohy na stanovené služby (viz body 4.2, 4.3 a 4.5 tohoto čl.) bude zvýšena pouze při zvýšení cen těchto služeb jejich dodavatelem, a to samostatným výměrem – splátkovým kalendářem měsíčního nájemného nejméně 14 dní před jeho uplatněním.
- 4.9 Výše měsíční platby v běžném kalendářním roce v období od ledna do listopadu činí:

nájem ploch:	12.500,- Kč
záloha na služby dle bodu 4.2 tohoto čl.:	5.833,33 Kč
záloha na spotřebu el. energie:	4.500,- Kč

CELKEM MĚSÍČNÍ PLATBA:.....22.833,33 Kč

- 4.10 Nájemce je povinen bezhotovostně uhradit celkovou měsíční platbu dle čl. 4.9 na účet pronajímatele a to vždy nejpozději 5. dni příslušného kalendářního měsíce.

V.

Kauce

- 5.1. Nájemce se zavazuje, že do 5 pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy poskytne Pronajímateli kauci ve výši 25.000,- Kč (slovy: dvacetpěttisíc korun českých) k zajištění plnění povinností Nájemce v souladu s touto Smlouvou (dále jen „**Kauce**“) a to na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy pod variabilním symbolem 201403. Kauci, příp. jen její nečerpanou část, je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci do 10 pracovních dnů ode dne skončení nájmu. Předpokladem pro dodržení této lhůty ze strany Pronajímatele je neexistence jakýchkoliv peněžitých závazků Nájemce vůči Pronajímateli.

- 5.2. Kauce bude sloužit k zajištění řádného plnění veškerých povinností Nájemce dle této Smlouvy, a to zejména, pokud Nájemce neuhradí Pronajímateli splatné Nájemné, splatnou zálohu na služby a el. energii, nedoplatek z vyúčtování služeb a el. energie, požadovanou náhradu škody, smluvní pokutu či jiný peněžitý závazek. V takovém případě je Pronajímatel oprávněn kdykoliv, a to i bez předchozího upozornění Nájemce, započíst Kauci na splatnou pohledávku vůči Nájemci.
- 5.3 V případě spotřebování Kauce nebo její části je Nájemce povinen neprodleně složit novou Kauci nebo Kauci doplnit do výše uvedené v čl. 5.1 této Smlouvy, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne obdržení písemné výzvy Pronajímatele.

VI.

Pojištění odpovědnosti za škodu

- 6.1 Nájemce je povinen po celou dobu trvání této Smlouvy udržovat pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě, a to tak, aby výše pojistného plnění sjednaného Nájemcem pro jednu pojistnou událost činila minimálně 10.000.000,-Kč (slovy: desetmilionů korun českých).
- 6.2 Nájemce je povinen pojistit veškeré vybavení prostor, jakož i svůj majetek do prostor vnesený.
- 6.3 Nájemce je povinen předložit Pronajímateli do 10 pracovních dnů ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy uzavřenou pojistnou smlouvu či potvrzení příslušné pojišťovny, prokazující existenci pojištění v rozsahu uvedeném v předchozích odstavcích. V průběhu trvání této Smlouvy je pak Nájemce povinen takový doklad o existenci pojištění včetně dokladu o uhrazení pojistného předložit Pronajímateli kdykoliv na jeho předchozí žádost a to vždy nejpozději do 7 pracovních dnů.
- 6.4 V případě prodloužení se splněním povinností Nájemce uvedených v čl. 6.3 této Smlouvy o více jak 20 pracovních dní, případně nesplnění povinností Nájemce, i přes předchozí písemnou výzvu Pronajímatele k nápravě, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

VII.

Práva a povinnosti Nájemce a Pronajímatele

- 7.1 Nájemce je oprávněn užívat prostory pouze k účelu uvedenému ve Smlouvě.
- 7.2 Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stan nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo nad přiměřenou míru poškozovala Pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
- 7.3 Nájemce hradí náklady spojené s běžnou údržbou a opravami prostor v plném rozsahu.
- 7.4 Nájemce nesmí přenechat prostory nebo jejich část do podnájmu jiné osobě.
- 7.5 Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli v nezbytném rozsahu prohlídku prostor, jakož i přístup k nim nebo do nich za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby prostor, a též za účelem kontroly, zda Nájemce užívá prostory řádným způsobem a k účelu uvedenému ve Smlouvě, a to po předchozím oznámení Pronajímatelem, aspoň 1 pracovní den před plánovanou prohlídkou. Nájemce je povinen umožnit ve stejné lhůtě vstup také orgánům požární ochrany, hygienické služby, elektrárenským, plynárenským a vodárenským organizacím.
- 7.6 Nájemce je povinen zajistit, aby provoz jídelny a kantýny v pronajatých prostorách nenarušoval klid a pořádek v areálu Pronajímatele.

- 7.7 Nájemce, jeho zaměstnanci a jeho dodavatelé mají přísný zákaz v celém areálu Pronajímatele kouřit, užívat alkoholické nápoje, omamné a psychotropní látky.
- 7.8 Nájemce je povinen prostory ke dni skončení nájmu protokolárně předat Pronajímateli ve stavu, v jakém jej dle čl. 2.3. Smlouvy převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s úpravami provedenými s písemným souhlasem Pronajímatele v průběhu nájmu. Nájemce se zároveň zavazuje nepožadovat od Pronajímatele náhradu investice, kterou vložil do zhodnocení prostor bez písemného souhlasu Pronajímatele.
- 7.9 Nájemce je povinen pravidelně zajišťovat úklid prostor a mytí oken na vlastní náklady, zajistit kontrolu pronajatých prostor z hlediska požárních, hygienických, bakteriologických a pracovních bezpečnostních předpisů. Nájemce dále zajistí na vlastní náklady každodenní údržbu zařízení předaných mu Pronajímatelem dle čl. 2.3. této Smlouvy.
- 7.10 Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorech běžnou údržbu a opravu prostor, a to vždy se souhlasem Pronajímatele.
- 7.11 Nájemce bude v rozsahu stanoveném právními předpisy provádět na vlastní náklady vnitřní revize a opravy jak vlastního technologického zařízení tak i na zařízení, které mu Pronajímatel poskytl k užívání dle čl. 2.3. této Smlouvy.
- 7.12 Nájemce zajistí na svůj náklad v souladu s platnými právními předpisy likvidaci odpadů, a to komunálního, biologicky rozložitelného odpadu z kuchyní a stravoven, jedlého oleje a tuků. Za tímto účelem bude Nájemce používat výhradně vlastní nádobu, kterou si zajistí sám a na vlastní náklady.
- 7.13 Nájemce není oprávněn v předmětných prostorách provádět jakékoliv stavební nebo jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 7.14 Nájemce přebírá veškerou odpovědnost za bezpečnost a ochranu zdraví svých zaměstnanců, návštěvníků a zákazníků pohybujících se v předmětných prostorách a v areálu Pronajímatele s výjimkou případů způsobených prokazatelně činnostmi Pronajímatele.
- 7.15 Nájemce přebírá veškerou odpovědnost za škody způsobené na prostorách činností svou, svých zaměstnanců, návštěvníků a zákazníků.
- 7.16 Nájemce se zavazuje nahlásit Pronajímateli neprodleně všechny změny v Obchodním rejstříku (změna názvu firmy, změna jednatele, apod.) a dodat potřebné podklady tak, aby mohl Pronajímatel vyhotovit dodatek k této Smlouvě, tyto změny zahrnující.
- 7.17 Nájemce je povinen řádně pečovat o předmět nájmu s příslušenstvím dle této Smlouvy a užívat jej v souladu se sjednaným účelem pro výkon své podnikatelské činnosti.
- 7.18 Nájemce je povinen v případě havárie (vody, topení, plynu, elektřiny) nebo nutných oprav vyplývajících z působení atmosférických vlivů (déšť, krupobití, sníh, námraza, blesk, vichřice atd.) tyto poruchy ihned nahlásit Pronajímateli, popř. příslušným organizacím. Nájemce je rovněž povinen zabránit vzniku dalších škod v důsledku havárie, popř. jiných událostí a to za použití všech jemu dostupných prostředků a neprodleně informovat o této skutečnosti Pronajímatele, pokud tak neučiní odpovídá za škody vzniklé v důsledku opomenutí této povinnosti, pokud mu taková škodní událost byla nebo měla být známa.
- 7.19 Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci prostory, tak aby je mohl užívat k ujednanému účelu.
- 7.20 Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nerušené užívání prostor po celou dobu nájmu.
- 7.21 Pronajímatel odevzdá Nájemci prostor po podpisu nájemní smlouvy, konkrétně dne 28. 2. 2014 v odpoledních hodinách, pokud s nájemcem nebude dohodnuto jinak.
- 7.22 Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření této Smlouvy strany věděly, a která

nebrání užívání pronajatých prostor.

VIII.

Skončení nájmu

Nájem předmětných prostor může skončit některým z dále uvedených způsobů:

- 8.1 Ukončením platnosti Smlouvy o zajištění školního stravování dle čl. III této Smlouvy.
- 8.2 Písemnou dohodou smluvních stran.
- 8.3 Výpovědí obou smluvních stran.

Pro výpověď platí příslušná ustanovení občanského zákoníku (§ 2308 a násl.).

- 8.4 Odstoupením od Smlouvy

Pronajímatel je oprávněn od Smlouvy odstoupit v případě, kdy Nájemce poruší jakoukoliv smluvní či příslušnými právními předpisy stanovenou povinnost týkající se řádného užívání prostor nebo provozování jídelny nebo kantýny, a to za situace, že bude na dané porušení povinnosti prokazatelně Pronajímatelem písemně upozorněn a nesjedná nápravu ani v dodatečně přiměřené lhůtě mu za tímto účelem Pronajímatelem poskytnuté, která nebude kratší než 15 dní.

Pronajímatel je oprávněn od Smlouvy odstoupit v případě prodlení Nájemce se splněním jeho povinností uvedených v čl. 6.3. této Smlouvy o více jak 20 pracovních dní, popřípadě nesplnění těchto povinností – za předpokladu, že byl Pronajímatelem písemně vyzván k nápravě (čl. 6.4. této Smlouvy).

Nájemce je oprávněn od této Smlouvy odstoupit pouze, pokud Pronajímatel opakovaně neposkytne Nájemci součinnost potřebnou pro řádné plnění smluvních a zákonných povinností Nájemce a nesjedná nápravu ani v dodatečně přiměřené lhůtě mu za tímto účelem Nájemcem poskytnuté, která nebude kratší než 15 kalendářních dní.

V případě, že dojde k předčasnému ukončení Smlouvy z důvodu spočívajících na straně Nájemce, tento je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč. Nárok na náhradu škody, spočívající mimo jiné ve ztrátě na nájemném, tím není samozřejmě dotčen.

IX.

Smluvní pokuty

- 9.1 Pro případ prodlení v úhradě nájemného, zálohy na služby spojené s užíváním předmětných nebytových prostor a zálohy na spotřebu elektrické energie je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení se zaplacením dlužné částky. Nájemce není v prodlení s platbami za dobu, pro kterou zdržení proveditelné platby způsobil peněžní ústav Pronajímatele či Nájemce a v tomto případě Pronajímatel nemá právo uplatňovat majetkové sankce.
- 9.2 Nájemce se zavazuje, že v případě nesplnění povinnosti předat Pronajímateli vyklizené nebytové prostory nejpozději v poslední den nájmu dle této Smlouvy zaplatí Pronajímateli smluvní pokutu za

každý den prodlení (až do řádného předání pronajatých prostor) ve výši 10% měsíčního nájemného a záloh na služby, sjednaného dle Smlouvy.

- 9.3 V případě, že bude Nájemce v prodlení s předáním dokladů uvedených v bodě VI. této Smlouvy, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý započatý den prodlení až do splnění této povinnosti.

X.

Závěrečná ustanovení

- 10.1 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
- 10.2 Změny podmínek, za nichž byla tato Nájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně, formou postupně číslovaných dodatků k této Smlouvě.
- 10.3 Záležitosti touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem.
- 10.4 Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem Smlouvy a že tato Smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
- 10.5 Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž po podpisu Smlouvy po jednom z nich obdrží Pronajímatel a Nájemce.

Přílohy Smlouvy:

1. Plán prostor
2. Výpis z obchodního rejstříku Nájemce
3. Specifikace služeb spojených s užíváním prostor
4. Seznam vybavení pronajímaného prostoru

V Praze, dne 1. 3. 2014

V Praze, dne 1. 3. 2014

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce