**Smlouva o smlouvě budoucí o bezplatném užívání nebytového prostoru**

**a o podmínkách provozování služeb**

**2018X-0060**

uzavřená v souladu s ustanovením § 1785 a násl. a § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

**I.**

**Smluvní strany**

1. **Budoucí poskytovatel:**

**Univerzita Karlova**

veřejná vysoká škola podle z.č. 111/1998 Sb., o vysokých školách, v platném znění

do obchodního rejstříku se nezapisuje

se sídlem: Ovocný trh 560/5, 116 36 Praha 1

ID datové schránky: piyj9b4

**ve věci součásti: 1. lékařská fakulta**

kontaktní adresa: Kateřinská 32, 121 08 Praha 2

zastoupená: Ing. Evou Soubustovou, tajemnicí 1. lékařské fakulty

IČ: 00216208 DIČ: CZ00216208

bankovní spojení: xxx

(dále jako **„ budoucí poskytovatel“**)

1. **Budoucí uživatel:**

**FAIR FOOD CLUB s.r.o.**

se sídlem: Branická 230/115, Braník, 147 00 Praha 4

ID datové schránky: s3irfwj

zastoupená: Lelou Kukavou, jednatelkou společnosti

IČ: 03479811

bankovní spojení: xxx

(dále jako **„ budoucí uživatel“**)

**II.**

**Předmět smlouvy**

1. Budoucí uživatel se touto smlouvou zavazuje, že po výzvě budoucího poskytovatele uzavře s budoucím poskytovatelem Smlouvu o bezúplatném užívání nebytového prostoru a o podmínkách provozování služeb (dále jako „smlouva“) bez zbytečného odkladu, nejdéle ve lhůtě do 14 dnů od doručení výzvy.
2. Budoucí poskytovatel má právo vyzvat budoucího uživatele k uzavření smlouvy ve lhůtě do 30 dnů od dokončení přestavby objektu.
3. Obsah smlouvy je ujednán obecným způsobem a tvoří *přílohu č. 1* této smlouvy jako její nedílná součást.

**III.**

**Nesplnění povinnosti uzavřít smlouvu a smluvní pokuta**

1. Nesplní-li budoucí uživatel povinnost uzavřít smlouvu, může budoucí poskytovatel požadovat, aby obsah smlouvy určil soud.
2. V případě, že budoucí uživatel i přes řádně učiněnou výzvu v dohodnuté době smlouvu neuzavře, zavazuje se budoucí uživatel zaplatit budoucímu poskytovateli smluvní pokutu ve výši 600,-Kč za každý den prodlení až do uzavření nájemní smlouvy.
3. Smluvní pokuta je splatná na výzvu budoucího poskytovatele do 14 dnů od doručení výzvy na účet uvedený v záhlaví této smlouvy.

**IV.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání mezi smluvními stranami ve vztahu k předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předchozí ujednání ve vztahu k předmětu této smlouvy.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
3. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Budoucí uživatel bere na vědomí, že budoucí poskytovatel je veřejnou vysokou školou a na smlouvy jím uzavírané se vztahuje povinnost uveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv (dále jen „registr smluv“).
5. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy v plném rozsahu s vyloučením informací, které nelze poskytnout při postupu podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím z důvodu ochrany osobních údajů nebo bankovního tajemství.
6. K uveřejnění smlouvy se zavazuje budoucí poskytovatel s tím, že nebude-li smlouva takto uveřejněna do 20 dní od jejího uzavření, je budoucí uživatel povinen zajistit její uveřejnění sám.
7. Smluvní strany se zavazují vzájemně informovat o uveřejnění smlouvy a to vyplněním ID datových schránek v příslušné rubrice registru smluv a na volitelnou el. adresu:

* xxx
* xxx

1. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti uveřejněním v registru smluv.
2. Smluvní strany si tuto smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem a prohlašují, že ujednána svobodně.

V Praze dne 15.6.2018 V Praze dne 19.6.2018

……………………………… ………………………………

Ing. Eva Soubustová Lela Kukava

tajemnice 1. lékařské fakulty jednatelka

Univerzity Karlovy FAIR FOOD CLUB s.r.o.

**Příloha č. 1**

Smlouvy o smlouvě budoucí o bezplatném užívání nebytového prostoru a o podmínkách provozování služeb

**Smlouva o bezplatném užívání nebytového prostoru**

**a o podmínkách provozování služeb**

**Poskytovatel: Univerzita Karlova**

veřejná vysoká škola zřízená podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách

do obchodního rejstříku se nezapisuje

se sídlem: Ovocný trh 560/5, 116 36 Praha 1

ID datové schránky: piyj9b4

**týká se součásti: 1. lékařská fakulta**

kontaktní adresa: Kateřinská 1660/32, 121 08 Praha 2

zastoupená: Ing. Evou Soubustovou, MBA, tajemnicí 1. lékařské fakulty

# IČ: 00216208

# DIČ: CZ00216208

Bankovní spojení: xxx

evid. smlouvy č.:

**(dále jen „poskytovatel“)**

**Uživatel: FAIR FOOD CLUB s.r.o.**

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 232092

se sídlem:Branická 230/115, Braník, 147 00 Praha 4

ID datové schránky: s3irfwj

zastoupená: Lelou Kukavou, jednatelkou

IČ: 03479811

DIČ: CZ03479811

Bankovní spojení:xxx

**(dále jen „uživatel“)**

**I.**

**Předmět užívání**

1. Poskytovatel je na základě rozhodnutí rektora přímým uživatelem pověřeným správou domu č.p. 497, U Nemocnice 4, v Praze 2, na pozemku p.č. 1658 zapsaném na LV 18 pro obec Praha a katastrální území Nové Město u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu jako vlastnictví Univerzity Karlovy. Poskytovatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat níže uvedené nebytové prostory, nacházející se ve dvorním traktu domu č.p. 497, U Nemocnice 4, Praha 2 do užívání uživateli. Nebytové prostory byly ke sjednanému účelu kolaudovány kolaudačním souhlasem, který vydal dne 11.4.2012 pod č.j. OV/023657/2012/Mach, odbor výstavby Úřadu městské části Praha 2.
2. Předmětem užívání jsou nebytové prostory umístěné ve dvorním traktu domu č.p. 497, U Nemocnice 4 v Praze 2. Celková podlahová plocha poskytovaných prostor činí cca 182,9 m2 a zahrnuje místnosti, které jsou šrafováním vyznačeny na nákresu dispozičního řešení pronajatých prostor, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její **Příloha č.1a)** a zobrazeny **v Příloze č.1b),** (dále jen „nebytové prostory“). Nebytové prostory nemají samostatný vchod z ulice, proto se zavazuje poskytovatel umožnit uživateli i přístup do nebytových prostor přes dvůr domu č.p. 497.
3. Nebytové prostory jsou vybaveny přístroji a nábytkem. Seznamy tohoto vybavení obsahuje **Příloha č. 4,** která je nedílnou součástí této smlouvy. Poskytovatel poskytuje uvedené vybavení uživateli společně s nebytovými prostorami. Kde se v této smlouvě hovoří o předmětu užívání, mají se na mysli nebytové prostory podle čl. I odst. 1.2. a jejich výše zmíněné vybavení.

**II.**

**Účel užívání**

1. Uživatel se zavazuje nebytové prostory užívat výhradně k provozování občerstvení (dále také kantýna), které bude sloužit ke stravování studentů, zaměstnanců Univerzity Karlovy a veřejnosti.
2. Uživatel prohlašuje, že je držitelem živnostenského oprávnění pro předmět podnikání Hostinská činnost, se vznikem oprávnění dne 21. 10. 2014 na dobu neurčitou, jak je uvedeno ve Výpisu z obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, které opravňuje uživatele provozovat hostinskou činnost v plném rozsahu.

**III.**

**Doba užívání**

1. Poskytovatel přenechává uživateli výše uvedený předmět užívání do užívání na **dobu určitou,** a to……… Ustanovení § 2285 občanského zákoníku se nepoužije.
2. Účastníci podpisem této smlouvy potvrzují, že předmět užívání je ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.

**IV.**

**Bezplatnost užívání**

1. Poskytovatel přenechává uživateli výše uvedený předmět užívání do užívání na sjednanou dobu bezplatně.

1. Uživatel se zavazuje uhradit poskytovateli veškeré provozní náklady spojené s užíváním nebytových prostor dle čl. V. této smlouvy.

**V.**

**Služby**

1. Poskytovatel se zavazuje zajistit pro provoz kantýny dodávku tepla, teplé vody, plynu, elektrické energie, úhradu poplatků za vodné a stočné, včetně dalších režijních nákladů, (dále jen „služby“) specifikovaných ve Výpočtovém listu, který je **Přílohou č. 3** této smlouvy, včetně uvedení cen za jednotlivé položky.
2. Uživatel se zavazuje uhradit poskytovateli veškeré provozní náklady spojené s užíváním nebytových prostor, které vzniknou podle odst. 5.1. v tomto rozsahu:

* odběr TUV (teplá užitková voda) a UV (užitková voda) - na základě odečtu instalovaných vodoměrů. Platba za srážkovou vodu nebude realizována.
* odběr tepla – na základě odečtu poměrových měřidel instalovaných na všech radiátorech v objektu s prostory kantýny. Vyúčtování spotřeby tepla bude doloženo kopií celkového vyúčtování pro objekt s prostory kantýny.
* odběr elektrické energie – na základě podružného měření elektroměrem č. 065193 a sazby stanovené dodavatelem elektrické energie do areálu poskytovatele. Poskytovatel předloží uživateli kopii faktury od dodavatele elektrické energie s uvedením příslušné sazby.
* odběr plynu - na základě podružného měření plynoměrem č. 527-2664-026-11-I. a sazby stanovené dodavatelem plynu do areálu poskytovatele. Poskytovatel předloží uživateli kopii faktury od dodavatele plynu s uvedením příslušné sazby.
* provoz telefonní linky bude uživateli účtován podle faktur dodavatele telefonních služeb.

Počáteční stavy měřičů budou uvedeny v protokolu o předání a převzetí prostor.

1. Záloha na služby činí měsíčně 20.000,- Kč (dvacet tisíc korun českých). Záloha je splatná měsíčně, na účet poskytovatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to na základě daňového dokladu (dále jen „faktura“), vystavené poskytovatelem vždy k 15. dni měsíce.
2. Konečná výše nákladů služeb, které je uživatel povinen poskytovateli uhradit, bude vyúčtována čtvrtletně. Výpočet bude proveden dle skutečných nákladů a způsobem podle odst. 5.2.
3. Lhůta splatnosti se stanoví na 14 dnů ode dne vystavení faktury. Za den splnění závazku uživatele zaplatit úhradu za služby je považován den připsání příslušné částky na účet poskytovatele. V případě, že faktura nebude obsahovat potřebné náležitosti, je uživatel oprávněn vrátit ji poskytovateli k doplnění. V takovém případě počne nová lhůta splatnosti běžet doručením opravené faktury.
4. Cenová úroveň základních služeb je kalkulována v cenové hladině roku 2018. Výši zálohy může poskytovatel jednostranným oznámením uživateli zvýšit, pokud dojde ke zvýšení cen a vynucených poplatků, účtovaných jednotlivými dodavateli energií podle tohoto článku. Poskytovatel oznámí výši upravené zálohy služeb, včetně důvodu, jednostranným sdělením zaslaným na adresu uživatel uvedenou v záhlaví této smlouvy. Uživatel je povinen nově stanovenou zálohu uhradit analogicky podle  odst. 5.3. a 5.4. této smlouvy.

1. Uživatel se zavazuje provádět na své náklady běžnou údržbu nebytových prostor, jejich úklid a dále odvoz odpadků.

**VI.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Poskytovatel se zavazuje:

- protokolárně předat uživateli nebytové prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání,

- umožnit uživateli řádné užívání předmětu smlouvy v souladu s touto smlouvou,

* umožnit uživateli i přístup na dvůr domu č.p. 497, protože prostory kantýny nemají samostatný vchod z ulice, a zajistit i pro uživatele volný vstup osob a zásobovacích vozidel v běžné pracovní době zaměstnanců kantýny. Pohyb osob po pracovní době je nutné hlásit ve vrátnici objektu U Nemocnice 4.

1. Poskytovatel je oprávněn provést 15 dnů před ukončením této smlouvy za přítomnosti uživatele prohlídku nebytových prostor. O jejich stavu bude sepsán protokol, podepsaný zástupci účastníků. Zjistí-li se při této prohlídce škody na nebytových prostorách, je uživatel povinen odstranit je na vlastní náklady do doby přejímky, která se koná za účasti obou smluvních stran v poslední den trvání této smlouvy.

6.3. Uživatel se zavazuje:

* zajistit zprovoznění kantýny na své náklady a zajistit povolení k jejímu provozování od příslušných dotčených orgánů státní správy,
* provozovat kantýnu jako nekuřáckou a u vchodu umístit zřetelně viditelný text o zákazu kouření v souladu se zákonem č. 379/2005 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
* dodržovat provozní řád kantýny, schválený poskytovatelem,
* umístit v souladu s ustanovením § 17 odst. 7 z.č. 455/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, na domě č.p. 497 označení své provozovny,
* užívat nebytové prostory k účelu uvedenému v čl. II této smlouvy. Změnit nebo rozšířit využití nebytových prostor může jen po předchozím písemném souhlasu poskytovatele,
* uživatel je povinen na svůj náklad provádět opravy a údržbu předmětu užívání. V případě, že se předmětu užívání dotýká závada, jejíž původ přesahuje rámec nebytových prostor (např. závada potrubí mimo předmět užívání atp.), je uživatel povinen bez zbytečného odkladu upozornit poskytovatele na potřebu takových oprav, a pokud opravy vyžadují přístup do nebytových prostor, umožnit poskytovateli jejich provedení. V případě, že tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Poskytovatel je oprávněn posoudit potřebu opravy a navrhnout způsob řešení,
* veškeré opravy a úpravy nad rámec běžné údržby provádět pouze s předchozím písemným souhlasem poskytovatele,
* udržovat vlastním nákladem nebytové prostory v čistém a uživatelném stavu a v takovém stavu rovněž udržovat jím užívané společné prostory domu č.p. 497 a jeho okolí, zejména pak odstranit veškeré odpadky vzniklé v souvislosti s provozováním jeho činnosti v nebytových prostorách,
* na svůj náklad zajistit plynulý odvoz odpadů vznikajících v souvislosti s činností uživatel v předmětu užívání, a to v souladu s obecně závaznými právními předpisy, k tomu poskytovatel umožní stání pro kontejner na odpad v blízkosti provozovny bufetu,
* odstranit na svůj náklad a v přiměřené době veškeré škody na předmětu užívání, které způsobí jeho zaměstnanci, návštěvníci, či jiné osoby, kterým umožnil do nebytových prostor přístup. Uživatel je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií, apod. a ihned vyrozumět poskytovatele, resp. jeho pověřeného zástupce,
* poskytovatel prohlašuje, že předmět užívání je pojištěn pro případ nahodilých událostí (požár, blesk, atd.). Svůj majetek je uživatel povinen pojistit si v plném rozsahu sám,
* uživatel je povinen ve smyslu platných právních předpisů zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení, umístěných v nebytových prostorách. Uživatel je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje obsluhovala odborně zaškolená obsluha způsobem, který nepřetíží elektroinstalace či nezpůsobí jinou škodu z nevhodné manipulace,
* po ukončení užívání předmětu užívání vrátit nebytové prostory poskytovateli ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení,
* při přípravě pokrmů přednostně používat takové technologické postupy a nabízený sortiment pokrmů a potravin rozšíří a přizpůsobí tak, aby strávníci měli možnost dodržovat zásady správné výživy. Nabízený sortiment a používané technologické postupy bude uživatel nejméně jednou za 6 měsíců konzultovat s poskytovatelem a k jeho námětům a připomínkám v této oblasti bude při výkonu své činnosti v maximálně možné míře přihlížet.

6.4. Uživatel je oprávněn:

* za příznivého počasí využít prostor před kantýnou pro venkovní sezení pro hosty, označit provozovnu kantýny:
* na vrata vjezdu,
* na nízkém zábradlí plotu domu č.p. 497 na rohu ulic U Nemocnice a Pod Větrovem,
* na hlavní vchod provozovny.
* v rámci této smlouvy je uživateli povoleno užívat místnost č. 0.19 v budově U Nemocnice 4 jako pomocné prostory,
* mít prostor kantýny pod vlastním uzamčením s tím, že náhradní klíče budou uloženy v zapečetěné obálce ve vrátnici objektu č.p. 497, pro zajištění přístupu do nebytových prostor v případě potřeby (provozní havárie, požár, apod.). V případě nezbytného použití klíčů poskytovatel předá uživateli o jejich použití zápis.

6.5. Účastníci této smlouvy pro úplnost uvádějí, že jsou si vědomi skutečnosti, že uživatel:

* odpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí nacházejících se v nebytových prostorách,
* odpovídá za škodu, která vznikne působením věcí nacházejících se v nebytových prostorách,
* odpovědnost se řídí ust. § 2894 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění,
* přijímá plnou a samostatnou odpovědnost za ochranu svého majetku, majetku zaměstnanců a návštěvníků vneseného do nebytových prostor a za nároky vzniklé v souvislosti se škodou utrpěnou těmto osobám, resp. jim vzniklou,
* umožní poskytovateli vstup do nebytových prostor na kontrolu účelu užívání a stavu předmětu užívání. Kontrola se uskuteční po předchozí dohodě a za účasti zástupce uživatel,
* odpovídá plně a samostatně po dobu užívání za dodržování obecně závazných právních předpisů, a to zejména předpisů z oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci,
* byl se stavem předmětu užívání seznámen, zjištěný stav bere na vědomí a prohlašuje, že v tomto stavu je předmět užívání v plném rozsahu způsobilý k užívání ke sjednanému účelu.

6.6. Uživatel není oprávněn přenechat nebo pronajmout předmět užívání nebo jeho část

třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu poskytovatele, ani jinak umožnit jejich

užívání.

6.7. Instalace a provozování herních automatů a music boxů není dovolena.

**VII.**

**Skončení užívání nebytového prostoru**

7.1. Tuto smlouvu lze ukončit:

* písemnou dohodou obou účastníků,
* výpovědí ze strany poskytovatele bez uvedení výpovědního důvodu,
* výpovědí ze sjednaných důvodů, nebo
* odstoupením od smlouvy.

1. Poskytovatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět podle odst. 7.1. bodu třetího v případě, že uživatel:

* nedodržuje povinnosti stanovené v čl. VI, bodu 6.3. až 6.7. této smlouvy,
* užívá nebytové prostory způsobem, který je v rozporu s posláním Univerzity Karlovy, nebo způsobem, který je na újmu její cti a dobrému jménu.

Poskytovatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět i v jiných případech stanovených zákonem nebo i bez uvedení důvodu podle odst. 7.1. bodu druhého.

1. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Poskytovatel je oprávněn od smlouvy písemně odstoupit, užívá-li uživatel přes písemnou výstrahu předmět užívání takovým způsobem, že poskytovateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda a v dalších případech stanovených zákonem. Odstoupením od smlouvy se tato smlouva ruší od počátku.
3. V souladu s čl. VI bodem 6.2. této smlouvy je uživatel povinen **předat** předmět užívání poskytovateli čistý, vyklizený a ve stavu umožňujícím jeho řádné užívání k obdobnému účelu, protokolárně nejpozději v **poslední den trvání této smlouvy.** Ustanovení § 2315 občanského zákoníku se nepoužije.

**VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti účastníků touto smlouvou neupravené se řídí ust. § 2193 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že Univerzita Karlova je jako veřejná vysoká škola subjektem podle § 2 odst. 1 písm. e) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění, (dále jen ,,zákon o registru smluv“), a na smlouvy jí uzavírané se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle tohoto zákona.
3. Smluvní strany vyslovují tímto souhlas s uveřejněním plného znění této smlouvy v registru smluv podle zákona o registru smluv. Uveřejnění podle předchozí věty zajistí prostřednictvím registru smluv poskytovatel.
4. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem oprávněných zástupců obou účastníků a účinnosti uveřejněním v registru smluv.
5. Změny této smlouvy mohou být provedeny jen dohodou účastníků formou písemného číslovaného dodatku k této smlouvě. Písemnosti týkající se užívacího vztahu založeného touto smlouvou zasílá poskytovatel doporučenou poštovní zásilkou na adresu uživatele uvedenou v záhlaví této smlouvy.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, a to po dvou pro každého z účastníků.

8.7. Tato smlouva má následující přílohy, které tvoří její nedílnou součást:

Příloha č. 1a) – Snímek z pozemku mapy s vyšrafovaným nebytovým

prostorem

1b) – Nákres dispozičního řešení nebytových prostor

Příloha č. 2 – Výpis z obchodního rejstříku uživatele (kopie)

Příloha č. 3 – Výpočtový list ze dne ……..

Příloha č. 4 – Seznam movitého vybavení ze dne ………

1. Účastníci prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek. Pravost a původnost smlouvy potvrzují za účastníky oprávnění zástupci svým podpisem.

**Za poskytovatele: Za uživatele:**

Praze dne ……………..

……………………………… ………………………………

Ing. Eva Soubustová Lela Kukava

tajemnice 1. lékařské fakulty jednatelka

Univerzity Karlovy FAIR FOOD CLUB s.r.o.