

Dohoda o poskytnutí nebytových prostor a o podmínkách provozování služeb

uzavřená mezi součástmi Univerzity Karlovy,
analogicky podle ust. § 2201n. a § 2302n. z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

I.

Účastníci dohody

1. Lékařská fakulta v Plzni

Sídlo: Husova 654/3, 301 00 Plzeň

Zastoupená: prof. MUDr. Jindřichem Fínkem, Ph. D., děkanem fakulty

Zastoupená ve věcech technických: Ing. Petrem Vaisem, vedoucím provozně technického oddělení

Bankovní spojení: 61633311/0100

(dále jen „LFP“)

2. Koleje a menzy

Sídlo: Zvoníčková 5, kolej Hvězda, blok A3, 162 08 Praha 6

Zastoupené: Ing. Jiřím Macounem, ředitelem

Zastoupené ve věcech technických a provozních: Markem Lukášem, vedoucím Útvaru stravovacích služeb

Bankovní spojení: ČS, Praha 4, č.ú. 3093939319/0800

(dále jen „KaM“)

II.

Předmět nájmu

2.1 LFP je na základě Opatření rektora č. 30/2015, ze dne 29. 5. 2015, účinného od 1. 6. 2015, přímým uživatelem pověřeným správou budov kampusu UniMeC alej Svobody 1655/76, ve vlastnictví Univerzity Karlovy. LFP prohlašuje, že je oprávněna přenechat níže uvedené nebytové prostory, nacházející se v tomto kampusu budově SO 08 (objektu posluchárny) do užívání KaM. Nebytové prostory byly ke sjednanému účelu kolaudovány kolaudačním souhlasem, který vydal dne 7. 11. 2016 Úřad městského obvodu Plzeň 1, odbor investiční a stavebně správní pod č. j. UMO1/24697/16.

2.2 Předmětem užívání jsou nebytové prostory umístěné v budově SO 08 – objektu posluchárny kampusu UniMeC na adrese alej Svobody 1655/76, 323 00 Plzeň. Celková podlahová plocha poskytovaných prostor činí cca 200 m² a zahrnuje místnosti:

Číslo místnosti	Název místnosti	Užitná plocha/m ²
8.101	Jídelna	146,03
8.102	Umývárna	8,12
8.103	Přípravna	14,71
8.104	Kancelář	6,45
8.105	Sklad termoportů	6,75
8.106	Schodiště	16,37
8.107	Odpad	1,44

a dále vyznačené zeleným podbarvením v PŘÍLOZE č. 1 – PŮDORYS PŘEDMĚTU UŽÍVÁNÍ.

2.3 Nebytové prostory jsou vybaveny přístroji a nábytkem. Seznamy tohoto vybavení obsahuje PŘÍLOHA č. 4, která je nedílnou součástí této dohody. LFP poskytuje uvedené vybavení KaM společně s nebytovými prostorami. Kde se v této dohodě hovoří o předmětu užívání, mají se na mysli nebytové prostory podle čl. II odst. 2.2. a jejich výše zmíněné vybavení.

III.

Účel užívání

- 3.1 KaM se zavazují předmět dohody užívat výhradně k provozování jídelny a rychlého občerstvení (dále také „bufet“), který bude sloužit ke stravování studentů, zaměstnanců Univerzity Karlovy a veřejnosti.
- 3.2 Účastníci dohody konstatují, že jsou si vědomi skutečnosti, že Univerzita Karlova je držitelem živnostenského oprávnění pro předmět podnikání Hostinská činnost, se vznikem oprávnění dne 15. 11. 1996 na dobu neurčitou, které opravňuje KaM provozovat hostinskou činnost v plném rozsahu.

IV.

Doba užívání

- 4.1 LFP přenechává KaM výše uvedený předmět dohody do užívání na dobu neurčitou, a to ode dne podpisu této dohody oběma účastníky.
- 4.2 Účastníci podpisem této dohody potvrzují, že předmět dohody je ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání.

V.

Služby

- 5.1 LFP se zavazuje zajistit pro provoz bufetu dodávku tepla, teplé vody, elektrické energie a svoz komunálního odpadu (dále jen „služby“).
- 5.2 KaM se zavazují uhradit LFP 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. Vyúčtování spotřeby tepla bude doloženo kopií celkového vyúčtování pro objekt s prostory bufetu.
- Odběr elektrické energie - na základě podružného měření spotřeby. Vyúčtování spotřeby elektrické energie bude doloženo kopií celkového vyúčtování pro objekt s prostory bufetu.
- Odpady – platba za pronájem a svoz jednoho kontejneru (1100 l) na tuhý komunální odpad - na základě ročního vyúčtování poskytovatele služeb s doložením kopie celkového vyúčtování.

5.3 Výše nákladů služeb, které jsou KaM povinny LFP uhradit, bude vyúčtována čtvrtletně a to vždy k 20. dni kalendářního měsíce po uzavřeném čtvrtletí (dubna, července, října, ledna) Výpočet bude proveden dle skutečných nákladů a způsobem podle odst. 5.2.

5.4 Podkladem pro platbu bude účetní doklad – vnitrouniverzitní faktura (dále jen „faktura“), kterou LFP vystaví a odešle KaM nejpozději do 20. dne po uplynutí příslušného kalendářního čtvrtletí. Lhůta splatnosti se stanoví na 20 dnů ode dne vystavení faktury. Za den splnění závazku KaM zaplatit úhradu za služby je považován den připsání příslušné částky na účet LFP. V případě, že faktura nebude obsahovat potřebné náležitosti, jsou KaM oprávněny vrátit ji LFP k doplnění. V takovém případě počne nová lhůta splatnosti běžet doručením opravené faktury.

5.5 KaM se zavazují provádět na své náklady běžnou údržbu nebytových prostor, jejich úklid a dále odvoz biologického odpadu a čištění a údržbu odlučovače tuků.

VI.

Práva a povinnosti účastníků dohody

6.1 LFP se zavazuje:

- protokolárně předat KaM nebytové prostory nejpozději do 16. 12. 2016, ve stavu způsobilém k řádnému užívání; tento protokol se jako PŘÍLOHA č. 4 stane nedílnou součástí této dohody a bude k ní připojen v okamžiku předání předmětu užívání ze strany LFP k rukám technického a provozního zástupce KaM,
- umožnit KaM řádné užívání předmětu této dohody v souladu s touto dohodou,
- zajistit pro KaM volný vstup osob a zásobovacích vozidel v běžné pracovní době zaměstnanců bufetu. Pohyb osob po pracovní době je nutné hlásit ve vrátnici objektu SO 04 – budova teoretických ústavů.

6.2 LFP je oprávněna provést 15 dnů před ukončením této dohody za přítomnosti KaM prohlídku nebytových prostor. O jejich stavu bude sepsán protokol, podepsaný zástupci účastníků. Zjistí-li se při této prohlídce škody na nebytových prostorách, jsou KaM povinny odstranit je na vlastní náklady do doby přejímky, která se koná za účasti obou smluvních stran v poslední den trvání této dohody.

6.3 KaM se zavazují:

- zajistit zprovoznění bufetu na své náklady a zajistit veškerá povolení k jejímu provozování od příslušných dotčených orgánů státní správy,
- provozovat bufet jako nekuřácký a vhodným a dostatečně zřetelným způsobem o tom informovat návštěvníky,
- dodržovat provozní řád bufetu, schválený LFP, který je přiložen k této dohodě jako její PŘÍLOHA č. 3,
- umístit v souladu s ustanovením § 17 odst. 7 z.č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon, ve znění pozdějších předpisů, označení své provozovny,
- užívat předmět užívání k účelu uvedenému v čl. III. této dohody. Změnit nebo rozšířit využití nebytových prostor může jen po předchozím písemném souhlasu LFP,
- KaM jsou povinny 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.), jsou KaM povinny bez zbytečného odkladu upozornit LFP na potřebu takových oprav, a pokud opravy vyžadují přístup do nebytových prostor, umožnit LFP jejich provedení. V případě, že tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. LFP je oprávněna posoudit potřebu opravy a navrhnout způsob řešení. KaM berou na vědomí, že budova i zařízení jsou v záruce. KaM jsou povinny se zdržet jakýchkoliv zásahů na budově nebo vybavení, které by mohly vést ke zpochybnění nebo zániku záruky. KaM jsou povinny v případě závady, na kterou by se mohly vztahovat záruční podmínky, informovat zástupce LFP, který zajistí opravu v rámci záruky.
- veškeré opravy a úpravy nad rámec běžné údržby provádět pouze s předchozím písemným souhlasem LFP,
- udržovat vlastním nákladem nebytové prostory v čistém a užitelném stavu a v takovém stavu rovněž udržovat jím užívané společné prostory, odstranit veškeré odpadky vzniklé v souvislosti s provozováním jeho činnosti v nebytových prostorách,
- na svůj náklad zajistit plynulý odvoz biologického odpadu vznikajícího v souvislosti s činností KaM v předmětu užívání, včetně odlučovače tuků a to v souladu s obecně závaznými právními předpisy,
- 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. KaM jsou zároveň povinny zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií, apod. a o takovém ohrožení ihned vyrozumět LFP, resp. jeho pověřeného zástupce,
- LFP prohlašuje, že předmět užívání je pojištěn pro případ nahodilých událostí (požár, blesk, atd.). Svůj majetek jsou KaM povinny si pojistit v plném rozsahu samy,
- KaM jsou povinny ve smyslu platných právních předpisů zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol revizí a technických prohlídek elektrických spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení, umístěných v nebytových prostorách. KaM jsou povinny 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 LFP ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení,

- při přípravě pokrmů přednostně používat takové technologické postupy a nabízený sortiment pokrmů a potravin přizpůsobit tak, aby strážníci měli možnost dodržovat zásady správné výživy. Nabízený sortiment a používané technologické postupy budou KaM nejméně jednou za 6 měsíců konzultovat s LFP a k jeho námětům a připomínkám v této oblasti bude při výkonu své činnosti v maximálně možné míře přihlížet.
- poskytovat služby v pronajatých prostorách minimálně v rozsahu popsaném v PŘÍLOZE č. 4 – MINIMÁLNÍ ROZSAH SLUŽEB A SORTIMENTU NABÍZENÝCH JÍDEL

6.4 KaM jsou oprávněny:

- označit provozovnu bufetu v prostoru hlavního vstupu do budovy SO 04 – budovy teoretických ústavů UniMeC,
- mít prostor bufetu pod vlastním uzamčením. Vzhledem k tomu, že v celé budově je instalován systém generálního klíče, berou KaM na vědomí, že systémové klíče pro vstup do objektu bufetu jsou:
 - generální klíč v KTPO
 - generální klíč v držení vedoucího Provozně technického oddělení
 - systémový klíč H2 v držení správce objektu

Tyto klíče smí být LFP použity pouze pro zajištění přístupu do nebytových prostor v případě nezbytné potřeby (provozní havárie, požár, apod.). V případě nezbytného použití klíčů LFP předá KaM o jejich použití zápis.

6.5 Účastníci této dohody pro úplnost uvádějí, že jsou si vědomí skutečnosti, že KaM:

- odpovídají za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí nacházejících se v nebytových prostorách,
- odpovídají za škodu, která vznikne působením věcí nacházejících se v nebytových prostorách, odpovědnost se řídí ust. § 2894 a násl. občanského zákoníku.
- přijímají 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 těmito osobám, resp. jim vzniklou,
- umožní LFP vstup do pronajatých prostor na kontrolu účelu užívání a stavu předmětu užívání. Kontrola se uskuteční po předchozí dohodě a za účasti zástupce KaM.
- odpovídají plně a samostatně po dobu užívání předmětu užívání za dodržování obecně závazných právních předpisů, a to zejména předpisů z oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
- byly se stavem předmětu užívání seznámeny, zjištěný stav berou na vědomí a prohlašují, že v tomto stavu je předmět užívání v plném rozsahu způsobilý k užívání ke sjednanému účelu.

6.6 KaM nejsou oprávněny přenechat nebo pronajmout předmět užívání nebo jeho část třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu LFP, ani jinak umožnit jejich užívání.

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

VII.

Skončení dohody

7.1 Tuto dohodu lze ukončit:

- a) písemnou dohodou obou účastníků,
- b) výpovědí bez uvedení výpovědního důvodu s výpovědní lhůtou 90 dnů
- c) výpovědí ze sjednaných důvodů s výpovědní lhůtou 30 dnů.

Výpovědní lhůta počíná běžet okamžikem doručení výpovědi druhému z účastníků.

7.2 LFP je oprávněna tuto dohodu vypovědět podle odst. 7.1. písm. c) v případě, že KaM:

- opakovaně nedodržují povinnosti stanovené v čl. VI, bodu 6.3. , 6.4. a 6.5. a 6.6. této dohody,
- užívají nebytové prostory způsobem, který je v rozporu s posláním Univerzity Karlovy, nebo způsobem, který je na újmu její cti a dobrému jménu.

7.3 Tato porušení povinností KaM jsou považována za užívání pronajatých prostor v rozporu s touto dohodou.

7.4 Účastníci se dohodli, že LFP je oprávněna od dohody písemně odstoupit, užívají-li KaM přes písemnou výstrahu předmět užívání takovým způsobem, že LFP vzniká škoda, nebo že jí hrozí značná škoda. Odstoupením od dohody se tato smlouva ruší s účinky od okamžiku doručení odstoupení KaM, tj. s účinky ex nunc.

7.5 V souladu s čl. VI bodem 6.2 této dohody jsou KaM povinny předat předmět užívání LFP čistý, vyklizený a ve stavu umožňujícím jeho řádné užívání k obdobnému účelu, protokolárně nejpozději v poslední den trvání této dohody, popř. v termínu stanoveném v písemné dohodě o ukončení dohody či odstoupení.

VIII.

Závěrečná ustanovení

8.1 Vztahy účastníků touto dohodou neupravené se řídí, občanským zákoníkem.

8.2 Tato dohoda nabývá platnosti podpisem oprávněných zástupců obou účastníků a účinnosti dnem podpisu protokolu o předání.

8.3 Změny této dohody, pokud v ni samotné není uvedeno jinak, mohou být provedeny jen dohodou účastníků formou písemného číslovaného dodatku k této dohodě, která bude obsahovat ujednání o celém jejím textu. Písemnosti týkající se užívacího vztahu založeného touto dohodou zasílá LFP doporučenou poštovní zásilkou na adresu KaM uvedenou v záhlaví této smlouvy.

8.4 Tato dohoda je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, a to po dvou pro každého z účastníků.

8.5 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 tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Pravost a původnost dohody potvrzují za účastníky oprávnění zástupci svým podpisem.

PŘÍLOHA Č. 1 – PŮDORYS PŘEDMĚTU UŽÍVÁNÍ

PŘÍLOHA Č. 2 – PROVOZNÍ ŘÁD BUFETU UNIMEC

PŘÍLOHA Č. 3 – MINIMÁLNÍ ROZSAH SLUŽEB A SORTIMENTU NABÍZENÝCH JÍDEL

PŘÍLOHA Č. 4 – SEZNAM VYBAVENÍ

Za LFP:

V Plzni

.....

prof. MUDr. Jindřich Fínek, Ph. D.
děkan

Za KaM:

V Praze

.....

Ing. Jiří Macoun
ředitel