**Smlouva o pachtu prostor školní jídelny**

uzavřená ve smyslu ust. **§ 2332 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,** v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

mezi

**Gymnázium a Hudební škola hlavního města Prahy, základní umělecká škola**

Sídlo: Komenského náměstí 400/9, Praha 3, Žižkov

IČO: 70874204

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx

Zastoupena: MgA. Filipem Magramem, ředitelem

jako propachtovatel na jedné straně (dále jen „**Propachtovatel“**)

a

**GTH zařízení školního stravování, spol. s r.o.**

Sídlo: Praha – Michle, Vyskočilova 1481/4, PSČ 140 00

IČO: 25753487

DIČ: CZ25753487

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Zastoupena: Ing. Daria Choděrová, jednatel

Zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 67144

jako pachtýř na druhé straně (dále jen „**Pachtýř“**)

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

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku

**smlouvu o pachtu prostor školní jídelny**

**(**dále jen **„Smlouva“)**

**I.**

**Postavení smluvních stran**

1.1 Propachtovatel je příspěvkovou organizací, u níž funkci zřizovatele vykonává hlavní město Praha. Propachtovatel zajišťuje pro své žáky a studenty stravování v souladu se zákonem č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**školský zákon**“), a v souladu s vyhláškou Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy č. 107/2005 Sb., o školním stravování, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška o školním stravování**“) a dále pro své zaměstnance stravování v souladu se zákonem č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 119 školského zákona**,** na základěSmlouvy o zajištění služby školního stravování uzavřené dne 2. 2. 1999 mezi Propachtovatelem a Pachtýřem, ve znění všech jejích dodatků (dále jen „**Smlouva o zajištění stravování**“).

1.2 Plnění na základě Smlouvy o zajištění stravování poskytuje Pachtýř Propachtovateli v prostorách Propachtovatele na adrese Komenského náměstí 9, Praha 3. Pro účely úpravy práv a povinností Pachtýře při užívání a požívání prostor Propachtovatele smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu.

**II.**

**Předmět a účel pachtu**

2.1 Propachtovatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Pachtýři k dočasnému užívání za podmínek stanovených touto Smlouvou prostory sloužící k podnikání (dále také „**propachtované prostory**“ nebo „**prostory**“) a Pachtýř se zavazuje platit za to pachtovné. Prostory sloužící k podnikání jsou propachtovány za účelem provozování školní jídelny ve smyslu § 3 vyhlášky o školním stravování a dále za účelem provozování závodního stravování zaměstnanců Propachtovatele, jakož i stravování dalších osob (např. rodičů žáků a studentů).

2.2 Prostory byly pravomocně zkolaudovány pro účely provozu varen a jídelen. Prostory se nacházejí v budově **čp. 400**, na adrese Komenského náměstí 9, Praha 3, která je součástí pozemku parc. 1827 (zastavěná plocha a nádvoří), zapsaném na listu vlastnictví č. 1873, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Žižkov, obec Praha. Propachtovatel je oprávněn disponovat s uvedenou nemovitostí na základě zřizovací listiny Propachtovatele. Vlastníkem uvedených nemovitostí je zřizovatel Propachtovatele, hlavní město Praha. Plánek propachtovaných prostor je **přílohou č. 1** této Smlouvy.

2.3 Propachtované prostory jsou vybaveny zařízením, jehož seznam je **přílohou č. 2** této Smlouvy, zařízení je rovněž předmětem pachtu dle této Smlouvy.

2.4 Pachtýř disponuje příslušnými oprávněními k podnikání k řádnému výkonu podnikatelské činnosti, která se týká provozu školní jídelny dle dikce vyhlášky o školním stravování a služeb s těmito činnostmi spojenými, jakož i zařízení stravovacích služeb.

**III.**

**Doba pachtu**

3.1 Tato Smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**.

**IV.**

**Pachtovné a služby spojené s užíváním prostor**

* 1. Pachtovné za prostory dle čl. 2.2 této Smlouvy je smluvními stranami dohodnuto ve výši stanovené v bodu 4.1.1. tohoto článku, pachtovné za zařízení dle čl. 2.3 této Smlouvy je smluvními stranami dohodnuto ve výši stanovené v bodu 4.1.2. tohoto článku.
     1. Pachtovné za prostory činí 3.048,- Kč (slovy: tři tisíce čtyřicet osm korun českých) ročně.Pachtovné bude hrazeno bezhotovostně na bankovní účet Propachtovatele, uvedený v hlavičce této smlouvy, v čtvrtletních splátkách ve výši jedné čtvrtiny ročního pachtovného, tj. za každé čtvrtletí 762,- Kč (slovy: sedm set šedesát dva korun českých), a to vždy nejpozději ke 14. dni příslušného kalendářního čtvrtletí daného období.
     2. Pachtovné za zařízení činí 8.952,- Kč (slovy osm tisíc devět set padesát dva korun českých) ročně. Pachtovné bude hrazeno bezhotovostně na bankovní účet Propachtovatele, uvedený v hlavičce této smlouvy, v čtvrtletních splátkách ve výši jedné čtvrtiny ročního pachtovného, tj. za každé čtvrtletí 2.238,- Kč (slovy: dva tisíce dvě stě třicet osm korun českých), a to vždy nejpozději ke 14. dni příslušného kalendářního čtvrtletí daného období.
     3. Úhrada za dobu kratší než jedno čtvrtletí bude poměrně vypočítána za každý celý den trvání pachtu, tedy jako částka odpovídající 1/365 z ročního pachtu za den.
  2. Pachtýř je povinen hradit služby spojené s užíváním předmětných prostor (spotřebu elektrické energie, spotřebu tepla, spotřebu vody a poplatek za svoz komunálního odpadu a revizi VZT). Smluvní strany se dohodly, že Pachtýř bude na úhradu služeb spojených s užíváním předmětných prostor hradit čtvrtletní zálohy ve výši 69.160,- Kč (slovy šedesát devět tisíc sto šedesát korun českých) splatné spolu s pachtovným na účet Propachtovatele.

4.3 Výše úhrady za služby spojené s užíváním předmětných prostor bude odpovídat objemu skutečně využitých služeb a bude vypočtena na základě spotřeby vykázané příslušnými samostatnými, popř. podružnými měřiči spotřeby. Náklady na teplo budou vypočteny v poměru podlahové plochy vytápěných prostor. V případě nákladů na svoz komunálního odpadu smluvní strany ujednaly, že ty Pachtýř ponese v poměru 90 % z ceny za odvoz ostatního odpadu a 30 % z ceny za odvoz směsného odpadu vyúčtovaných smluvními dodavateli Propachtovatele. Skutečná výše nákladů a záloh bude vyúčtována za kalendářní rok, a to nejpozději do 30.6. následujícího roku, případně po skončení pachtu. Případný přeplatek či nedoplatek zjištěný z vyúčtování se příslušná smluvní strana zavazuje uhradit do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování.

* 1. O stavu samostatných, popř. podružných měřičů spotřeby bude proveden zápis v předávacím protokolu, kde bude uvedena aktuální hodnota spotřebovaných služeb. Pro účely výpočtu výše úhrady za služby spojené s užíváním předmětných prostor bude zaznamenána i hodnota samostatných, popř. podružných měřičů spotřeby ke dni ukončení pachtovního vztahu mezi Pachtýřem a Propachtovatelem.
  2. Smluvní strany se dohodly, že k výši pachtovného sjednávají inflační doložku, na základě které je Propachtovatel za trvání pachtu vždy k 1. lednu příslušného roku, počínaje 1. lednem 2019, oprávněn jednostranně zvýšit pachtovné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního Indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Český statistickým úřadem. Propachtovatel spočítá indexované pachtovné dle tohoto ustanovení Smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co Český statistický úřad publikoval údaje o Indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok. Poté Propachtovatel Pachtýře písemně informuje o výsledcích kalkulace. Pokud dosáhne indexované pachtovné vyšší částky než pachtovné za předchozí rok, Propachtovatel zašle Pachtýři bez zbytečného odkladu fakturu, nebo výzvu na doplatek vztahující se na období od začátku kalendářního roku. Upravené pachtovné bude splatné počínaje další splátkou.

**V.**

**Práva a povinnosti Pachtýře a Propachtovatele**

5.1 Pachtýř je oprávněn užívat prostory pouze k účelu uvedenému v této Smlouvě. Jiný účel využívání prostor může být povolen Propachtovatelem, a to jen na základě písemné žádosti Pachtýře. Povolení ze strany Propachtovatele musí mít rovněž písemnou formu. Propachtovatel v zájmu maximální hospodárnosti a efektivity uděluje svůj souhlas, aby provoz kuchyně byl využíván i pro dodávky třetím subjektům – školským zařízením.

5.2 Pachtýř nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu pachtu 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 Propachtovatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

5.3 Pachtýř hradí náklady spojené s běžnou údržbou a opravami prostor, které ve svém součtu za kalendářní rok nepřevýší 50.000,- Kč. Po překročení částky dle předchozí věty hradí náklady Propachtovatel s výjimkou oprav a odstraňování následků poruch zaviněných zaměstnanci Pachtýře na majetku Propachtovatele, které nadále hradí Pachtýř.

5.4 Pachtýř nesmí přenechat prostory nebo jejich část do pachtu, či nájmu jiné osobě.

5.5Pachtýř je povinen umožnit Propachtovateli 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 Pachtýř užívá prostory řádným způsobem a k účelu uvedenému ve Smlouvě, a to po předchozím oznámení Propachtovatelem, aspoň 1 pracovní den před plánovanou prohlídkou. Pachtýř je povinen umožnit ve stejné lhůtě vstup také orgánům požární ochrany, hygienické služby, elektrárenským, plynárenským a vodárenským organizacím.

5.6 Pachtýř je povinen zajistit, aby provoz varen a jídelen v pronajatých prostorách nenarušoval klid a pořádek v budovách Propachtovatele.

5.7 Pachtýř, jeho zaměstnanci a jeho dodavatelé mají přísný zákaz v budovách Propachtovatele kouřit, užívat alkoholické nápoje, omamné a psychotropní látky.

5.8 Pachtýř je povinen prostory ke dni skončení pachtu protokolárně předat Propachtovateli ve stavu, v jakém jej dle čl. 2.1 Smlouvy převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s úpravami provedenými s písemným souhlasem Propachtovatele v průběhu pachtu. Pachtýř se zároveň zavazuje nepožadovat od Propachtovatele náhradu investice, kterou vložil do zhodnocení prostor bez písemného souhlasu Propachtovatele.

5.9 Pachtýř je povinen pravidelně zajištovat úklid prostor a mytí oken na vlastní náklady, zajistit kontrolu pronajatých prostor z hlediska požárních, hygienických, bakteriologických a pracovně bezpečnostních předpisů. Pachtýř dále zajistí na vlastní náklady každodenní údržbu zařízení předaných mu Propachtovatelem dle čl. 2.3 této Smlouvy.

5.10 Pachtýř je povinen provádět v propachtovaných prostorech běžnou údržbu a opravy, a to vždy se souhlasem Propachtovatele.

5.11 Pachtýř bude v rozsahu stanoveném právními předpisy provádět na vlastní náklady vnitřní revize a opravy jak vlastního technologického zařízení tak i na zařízení, které mu Propachtovatel poskytl k užívání dle čl. 2.3 této Smlouvy.

5.12 Pachtýř 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 Pachtýř používat výhradně vlastní nádobu, kterou si zajistí sám a na vlastní náklady.

5.13 Pachtýř není oprávněn v předmětných prostorách provádět jakékoliv stavební nebo jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele.

5.14 Pachtýř přebírá veškerou odpovědnost za bezpečnost a ochranu zdraví svých zaměstnanců, návštěvníků a zákazníků pohybujících se v předmětných prostorách a v areálu Propachtovatele s výjimkou případů způsobených prokazatelně činností Propachtovatele.

5.15 Pachtýř přebírá veškerou odpovědnost za škody způsobené na prostorách činností svou, svých zaměstnanců, návštěvníků a zákazníků.

5.16 Pachtýř je povinen řádně pečovat o předmět pachtu s příslušenstvím dle této Smlouvy a užívat jej v souladu se sjednaným účelem pro výkon své podnikatelské činnosti.

5.17 Pachtýř 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 Propachtovateli, popř. příslušným organizacím. Pachtýř 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 Propachtovatele, pokud tak neučiní, odpovídá za škody vzniklé v důsledku opomenutí této povinnosti, pokud mu taková škodní událost byla nebo měla být známa.

5.18 Propachtovatel se zavazuje přenechat Pachtýři prostory, tak aby je mohl užívat k ujednanému účelu.

5.19 Propachtovatel je povinen zajistit Pachtýři nerušené užívání prostor po celou dobu pachtu.

5.20 Propachtovatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření této Smlouvy strany věděly, a která nebrání užívání propachtovaných prostor.

5.21 Pachtýř prohlašuje, že byl řádně seznámen s požárními a provozními řády Propachtovatele a dalšími vnitřními předpisy Propachtovatele k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a k zajištění ochrany majetku a že mu byly předány veškeré doklady, týkající se užívání a provozu vybavení a zavazuje se je dodržovat.

5.22 Smluvní strany se zavazují při předání prostor vyhotovit předávací protokol, ve kterém zaznamenají a potvrdí stav předmětu pachtu, zaznamenají stav měřičů k měření spotřeby energií a dodávek služeb a plnění spojených s Pachtýřem. Předávací protokol se zavazují podepsat osoby oprávněné zastupovat jak stranu Propachtovatele, tak stranu Pachtýře. Případné připomínky k některé ze zaznamenávaných skutečností budou připojeny k předávacímu protokolu.

**VI.**

**Skončení pachtu**

Pacht předmětných prostor může skončit některým z dále uvedených způsobů:

6.1 Písemnou dohodou smluvních stran.

6.2 Písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran s tříměsíční výpovědní dobou, která počne běžet prvým dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a skončí posledním dnem třetího měsíce.

6.3 Odstoupením od Smlouvy ze strany Propachtovatele. Propachtovatel je oprávněn od Smlouvy odstoupit v případě, kdy Pachtýř poruší jakoukoliv smluvní, či příslušnými právními předpisy stanovenou povinnost týkající se řádného užívání prostor nebo provozování varen nebo jídelen, a to za situace, že bude na dané porušení povinnosti prokazatelně Propachtovatelem písemně upozorněn a nezjedná nápravu ani v dodatečně poskytnuté lhůtě, jemu za tímto účelem Propachtovatelem poskytnuté, která nebude kratší než 15 dní.

6.4 Odstoupení od Smlouvy ze strany Pachtýře. Pachtýř je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud Propachtovatel opakovaně neposkytne Pachtýři součinnost potřebnou pro řádné plnění smluvních a zákonných povinností Pachtýř a nezjedná nápravu ani v dodatečně přiměřené lhůtě, jemu za tímto účelem Pachtýřem poskytnuté, která nebude kratší než 15 kalendářních dní.

6.5 Tato Smlouva je ve smyslu ustanovení § 1727 občanského zákoníku smlouvou závislou na trvání Smlouvy o zajištění stravování uzavřené mezi smluvními stranami. Ke dni skončení platnosti Smlouvy o zajištění stravování dochází automaticky ke stejnému datu i ke skončení platnosti této Smlouvy.

**VII.**

**Sankce**

7.1 Pro případ prodlení s úhradou pachtovného (dle čl. 4.1.1 a 4.1.2) je Pachtýř povinen zaplatit Propachtovateli úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení se zaplacením dlužné částky.

7.2 Pachtýř se zavazuje, že v případě nesplnění povinnosti předat Propachtovateli vyklizené nebytové prostory nejpozději v poslední den pachtu dle této Smlouvy zaplatí Propachtovateli smluvní pokutu za každý započatý den prodlení (až do řádného předání pronajatých prostor) ve výši 1% ročního pachtovného (dle čl. 4.1.1 a 4.1.2 této smlouvy).

7.3 Pachtýř se zavazuje, že v případě nesplnění jakékoliv povinnosti vyplývající z této Smlouvy, vyjma úhrady pachtovného (dle čl. 4.1.1 a 4.1.2 této Smlouvy) a včasného a řádného předání nebytových prostor v poslední den pachtu, zaplatí Propachtovateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč, a to za každý započatý den prodlení se splněním povinnosti.

7.4 Smluvní pokuty sjednané touto Smlouvou hradí povinná strana nezávisle na tom, zda a v jaké výši vznikne druhé straně škoda, kterou lze vymáhat samostatně a bez ohledu na její výši.Smluvní pokuty se tedy nezapočítávají na náhradu škody, tj. vedle smluvní pokuty se hradí náhrada škody, a to v celé její výši. Náhradu škody jsou smluvní strany oprávněny vymáhat kdykoli, a to bez ohledu na případné odstoupení kterékoli ze smluvních stran od smlouvy.

**VIII.**

**Závěrečná ujednání**

8.1 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem **1.9.2018**.

8.2 Změny podmínek, za nichž byla tato Smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně, formou postupně číslovaných dodatků k této Smlouvě.

8.3 Záležitosti touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem.

8.4 Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem Smlouvy a že tato Smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek.

8.5 Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž po podpisu Smlouvy po jednom z nich obdrží Propachtovatel a Pachtýř.

Příloha č. 1: Plánek propachtovaných prostor

Příloha č. 2: Vybavení propachtovaných prostor

V Praze, dne 25.6.2018 V Praze, dne 9.7.2018

……………………………… ………………………………….

Propachtovatel      Pachtýř