**SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR A**

**POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB S TÍM SOUVISEJÍCÍCH**

**dle ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění**

**Smluvní strany:**

**Univerzita Karlova**

**Fakulta tělesné výchovy a sportu**

se sídlem: José Martího 269/31, 162 52 Praha 6 – Veleslavín

zastoupená: Ing. Radimem Zelenkou, PhD., tajemníkem UK FTVS

IČ: 00216208

DIČ: CZ00216208

Bankovní spojení: 85332011/0100

dále jen “**Pronajímatel**“

a

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

se sídlem: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

zastoupen: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

IČ: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

DIČ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Bankovní spojení: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

dále jen “**Nájemce**“

Pronajímatel a Nájemce společně jako „**Smluvní strany**“, nebo samostatně jako „**Smluvní strana**“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR A**

**POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB S TÍM SOUVISEJÍCÍCH**

**dle ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění**

dále jen „**Smlouva**“

**1. PREAMBULE**

1.1. Univerzita Karlova, IČ: 002 16 208, se sídlem Ovocný trh 560/5, Staré Město, 11000 Praha 1, je výlučným vlastníkem následujícího prostoru a jeho zařízení umístěného v budově s č.p. 269, která se nachází na adrese José Martího 269/31, Praha 6, na pozemku parc. č. 302/28, v obci Praha a katastrálním území Veleslavín, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 321 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, katastrální území Veleslavín (dále jen **„Budova“**), a to v přízemí bloku E (1.NP), o rozloze vytápěné plochy \_425,85 m2 a rozvržením jednotlivých místností (označených ve výkrese podlaží objektu):

0.E.02 Sklad……………………………………………………………………6,21 m2

0.E.03 Sklad…………………………………………………………………...8,84 m2

0.E.04 Sklad……………………………………………………………………9,90 m2

0.E.05 Chodba………………………………………………………….………3,60 m2

0.E.06 Úklidová komora……………………………………………………..12,85 m2

0.E.07 Toalety………………………………………………………………….5,27 m2

0.E.08 Sklad………………………………………………………………...…6,60 m2

0.E.09 Kancelář…………………………………….………………………….21,57 m2

0.E.10 Umývárva………………………………………………………………44,13 m2

0.E.38 Varna …………………………………………………………….……159,21 m2

0.E.40 Umývárna nádobí……………………………..………….……………12,83 m2

0.E.42 Sklad……………………….………………………………………….11,25 m2

0.E.43 Schodiště………………………………………………………………..9,95 m2

0.E.44 Výtah …………………………………………………………………...1,56 m2

0.E.45 Chodba………………………………………………………………….14,01 m2

0.E.46 Sklad……………………………………………………………………22,37 m2

0.E.47 Denní místnost………………………………………………………….23,80 m2

0.E.48 Chodba……………………………………………………..…….……...51,90 m2

a dále v suterénu bloku E (1.PP), o rozloze vytápěné plochy 23,97 m2, přičemž prostor v suterénu bloku E (1.PP) nemá Nájemce ve výlučném užívání, tento bude užíván i dalšími třetími osobami či Pronajímatelem samotným, jakožto společný prostor, a to vzhledem k jeho věcnému a logickému umístění (umístění je zachyceno v nákresu, jenž je přílohou č. 1 této Smlouvy), jehož součástí je jeho vybavení, společné sociální zařízení pro návštěvníky a denní místnost pro personál (dále jen **„Prostor“**), který je určen pro provoz stravovacího zařízení.

1.2. Pronajímatel prohlašuje, že je dle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách, ve znění pozdějších předpisů a vnitřních předpisů Univerzity Karlovy, jako základní součást Univerzity Karlovy, pověřen správou Prostoru.

1.3. Nájemce je podnikatelem v oboru hostinské činnosti či obdobné živnosti a má zájem o pronájem a provozování Prostoru.

**2. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU**

2.1. Předmětem této Smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci Prostor, k dočasnému užívání, za účelem poskytování stravovacích služeb Nájemce a dalších služeb podrobněji specifikovaných v této Smlouvě či jejích přílohách. Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné, realizovat do Prostoru investice a provozovat v Prostoru službu vymezenou v této Smlouvě a jejích přílohách za podmínek stanovených touto Smlouvou a jejími přílohami.

2.2. Účelem této Smlouvy je úprava a stanovení podmínek poskytování služeb provozování Prostoru umístěného v budově Pronajímatele pro jeho zaměstnance, studenty a další osoby, včetně zajištění doplňkových služeb. Ke změně účelu nájmu může dojít jen se souhlasem Pronajímatele.

2.3. Předmětem této Smlouvy je závazek Nájemce na svůj náklad a na své nebezpečí, řádně a včas provádět pro Pronajímatele služby provozování stravovacího zařízení, automatických kiosků a dalších zařízení, tj. výrobu, dovoz, přípravu a výdej teplých a studených pokrmů a nápojů a prodej doplňkového potravinářského zboží v prostorách k tomu určených v budově Pronajímatele, a to vše v každém pracovním dnu ve standardní provozní době uvedené v této smlouvě, popř. v režimu 24/7 skrze automatické kiosky (dále jen **„Služba“**).

2.4. Nájemce prohlašuje že je oprávněn poskytovat služby, které jsou předmětem této Smlouvy.

2.5. Nájemce bude přijímat platby skrze pokladní systém, jehož podrobný popis a popis Nájemcem garantovaných funkcionalit takového systému je uveden v příloze č. 3 této Smlouvy, a dále v hotovosti a stravovacími kupony/poukázkami apod.

2.6. Standardní provozní doba Prostor je každý pracovní den od 8.00 do 15.30 hodin. V pátek je provozní doba stanovena do 14:00 hodin, přičemž v době mimo standardní provozní dobu je Nájemce povinen zajistit Službu v režimu 24/7.

2.7. V režimu 24/7, tj. mimo standardní provozní dobu dle této smlouvy, je Nájemce povinen zajistit veškeré potřebné zázemí pro poskytování stravovacích služeb v režimu 24/7, tj. aby měl připravenou koncepci zásobování automatických kiosků jídlem a pitím, výdej jídla a pití, způsob jeho ohřátí a konzumace, odpadové hospodářství s tím související apod. Pronajímatel zároveň po Nájemci požaduje, aby veškeré Nájemcem prodávané balené výrobky lahůdkářské výroby a studené kuchyně v menze (Prostorách) byly jeho vlastní výroby, tj byli jím vyrobené nebo kompletované.. Nájemce zajistí, aby jím vyrobené a zajištěné jídlo a pití bylo dopraveno do samoobslužných výdejních kiosků, toto si mohla vybraná osoba Nájemce zakoupit a následně ze samoobslužného kiosku vyzvednout, ohřát v zařízeních zajištěných a umístěných Nájemcem v Prostoru a zkonzumovat.

**3. NÁJEMNÉ**

3.1. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli nájemné ve výši [Doplní dodavatel],--Kč bez DPH za 1 kalendářní měsíc. Uvedené nájemné je stanoveno bez DPH, přičemž Nájemce se zavazuje k úhradě částky odpovídající zákonné sazbě DPH dle platné právní úpravy.

3.2. Smluvní strany se dohodly, že veškeré platby podle tohoto článku této Smlouvy budou splatné na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to měsíčně na základě faktury se lhůtou splatnosti 14 dní, vystavené Pronajímatelem vždy do desátého (10.) dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, za který platby náleží.

3.3. Smluvní strany se dohodly, že veškeré platby budou prováděny bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele, uvedený v záhlaví této Smlouvy, přičemž jakákoli úhrada se považuje za zaplacenou v okamžiku připsání úhrady na účet oprávněné smluvní strany.

3.4. Všechny částky účtované Nájemci se navyšují o příslušné sazby DPH dle platných předpisů.

3.5. V případě prodlení ze strany Nájemce s placením jakékoliv části nájemného si strany sjednávají úroky z prodlení ve výši 0,01 % denně z dlužné částky za každý den prodlení.

3.6. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné dle bodu 3.1. této Smlouvy o roční míru inflace (Průměrná roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za kalendářní rok) podle oficiálních údajů Českého statistického úřadu. Toto zvýšení je Pronajímatel oprávněn provést pouze tehdy, bude-li uvedená míra inflace vyšší než 3 %. Ke zvýšení nájemného dle tohoto bodu dojde vždy k 1. lednu kalendářního roku, v němž k vyhlášení míry inflace dojde. Pronajímatel se zavazuje takové zvýšení nájemného písemně oznámit Nájemci nejpozději do 28. února kalendářního roku, v němž ke zvýšení dochází.

3.7. Smluvní strany si sjednaly, že měsíční nájemné dle čl. 3. odst. 3.1. této Smlouvy bude sníženo Pronajímatelem z titulu započtení investice realizované Nájemcem do Prostor, a to do doby úhrady celé investice, maximálně však do 60 po sobě jdoucích měsíců. Nájemce předloží Pronajímateli plán investice do Prostor, ze kterého bude patrná hodnota investice v každém kalendářním měsíci a celková částka investice jako takové.

3.8. Smluvní strany se dohodly, že v případě vyššího měsíčního zápočtu investice, než je hodnota nájmů za 60 kalendářních měsíců, bude tato zůstatková částka smluvními stranami řešena při skončení nájmu. Primárně jsou smluvní strany povinny přistoupit k vyrovnání investice dohodou, tzn. dohodou o hodnotě vyrovnání a způsobu úhrady vyrovnání.

**4. SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMEM**

4.1. Prostor je vytápěn. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli podíl nákladů za energie spotřebované v souvislosti s nájmem mimo nájemné za Prostory, a to vždy ve výši skutečně spotřebovaných a Pronajímatelem vyúčtovaných nákladů za energie včetně služeb souvisejících s dodávkou služby, jež Pronajímatel Nájemci přeúčtuje měsíčně zpětně dle faktury vystavené poskytovatelem této služby.

4.2. Prostor je vybaven přívodem elektrické energie a zemního plynu. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli podíl nákladů za tyto energie spotřebované v souvislosti s nájmem mimo nájemné za Prostory a to vždy ve výši skutečně spotřebovaných a Pronajímatelem vyúčtovaných nákladů za tyto energie včetně služeb souvisejících s dodávkou služby, jež Pronajímatel Nájemci přeúčtuje měsíčně zpětně dle faktury vystavené poskytovatelem této služby.

4.3. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli podíl nákladů za vodné a stočné (včetně energie za ohřev teplé vody) spotřebované v souvislosti s nájmem mimo nájemné za Prostory, a to vždy ve výši skutečně spotřebovaných a Pronajímatelem vyúčtovaných nákladů za vodné a stočné a ohřev teplé vody včetně služeb souvisejících s dodávkou služby, jež Pronajímatel Nájemci přeúčtuje měsíčně zpětně dle faktury vystavené poskytovatelem této služby.

4.4. Současný prostor umožňuje přímé odečty energií a médií uvedených v předchozích odstavcích tohoto článku, nicméně v případě, že přímý odečet v budoucnu nebude možný, tak si smluvní strany sjednávají, že je automaticky Pronajímatel oprávněn přistoupit k odečtům spotřebovaných energií a médií podle podlahové plochy, tj. dle m2. Smluvní strany se při takovém postupu zavazují postupovat dle obvyklých zvyklostí Pronajímatele, předem sděleným písemně nájemci min. 3 měsíce před rozhodným obdobím.

4.5. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli podíl nákladů za ostatní služby (deratizaci, služba vrátnice, ostraha, apod.) spotřebované v souvislosti s nájmem mimo nájemné za Prostory, a to ve výši 3.000,--Kč (slovy: tři tisíce korun českých) měsíčně. Uvedená částka nákladů za ostatní služby je stanovena bez DPH, přičemž Nájemce se zavazuje k úhradě částky odpovídající zákonné sazbě DPH dle platné právní úpravy.

4.6. Nájemce má po dobu nájmu dle této Smlouvy možnost pronajmout si od Pronajímatele parkovací stání v areálu Pronajímatele na adrese José Martího 31, Praha 6 – Veleslavín za cenu 1.000,--Kč bez DPH / 1 parkovací místo / měsíc.

4.7. Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit paušální náhrady uvedené v předchozích odstavcích tohoto článku v případech prokazatelného zvýšení cen těchto služeb od externích dodavatelů s účinností od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém dojde ke zvýšení cen.

4.8. Smluvní strany se dohodly, že veškeré platby budou prováděny bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele, uvedený Pronajímatelem, jinak na účet uvedený v záhlaví této Smlouvy, přičemž jakákoli úhrada se považuje za zaplacenou v okamžiku připsání úhrady na účet oprávněné smluvní strany.

**5. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU**

5.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na 5 let od data jejího podpisu obou smluvních stran s možností automatického prodloužení na dalších 5 let. Kterákoliv smluvní strana je tak oprávněna nejpozději 20 kalendářních dní před ukončením řádného smluvního období zaslat druhé smluvní straně písemné sdělení, že trvá na ukončení Smlouvy uplynutím doby, na kterou byla sjednána, čímž vylučuje její automatické prodloužení. V případě, že Nájemce nedoručí Pronajímateli písemné oznámení s projevem vůle dále nepokračovat ve Smlouvě, projevuje tím vážnou, určitou a srozumitelnou vůli, že souhlasí s prodloužením této Smlouvy.

5.2. Smluvní strany mohou tuto Smlouvu vypovědět bez udání důvodu písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně. Výpovědní doba činí šest (6) měsíců a začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

5.3. Účinnost této Smlouvy může být kdykoliv ukončena písemnou dohodou Smluvních stran.

5.4. Nájemce se zavazuje zahájit plný provoz Prostor od 1.9.2022. Posunutí termínu zahájení plného provozu Prostor je možné pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Plným provozem Prostor se rozumí jejich plné zpřístupnění veřejnosti, studentům, zaměstnancům Pronajímatelem v režimu definovaném touto Smlouvou.

**6. INVESTICE**

6.1. Nájemce se zavazuje do Prostor investovat v průběhu 6 měsíců od započetí tohoto smluvního vztahu částku ve výši [Doplní dodavatel],--Kč. Nájemce je povinen informovat Pronajímatele v písemné formě o rozvržení investice a Pronajímatel může s rozvržením investice souhlasit. Jestliže s ním Pronajímatel nebude souhlasit, tak je Nájemce povinen toto rozvržením upravit a znovu jej zaslat k odsouhlasení Pronajímatele. Tento postup je nutné opakovat do dosažení souhlasu Pronajímatele. Odsouhlasený položkový rozsah tvoří přílohu č. 7 této smlouvy

6.2. Veškeré investice učiněné Nájemcem v rámci Prostor přechází na Pronajímatele uplynutím 5 let od započetí tohoto smluvního vztahu, nebo okamžikem skončení nájemního vztahu, jestliže nastane dříve, než uplyne 5 let od započetí tohoto smluvního vztahu. Nájemce předá Pronajímateli veškeré dokumenty a podklady související s investicí a jejími částmi, tak aby k ní či nim mohl bez omezení Pronajímatel vykonávat vlastnická práva.

6.3. Jestliže dojde ke skončení nájemního vztahu dříve, než uplyne 5 let od započetí tohoto smluvního vztahu, tak smluvní strany sjednávají, že k vypořádání dojde tím způsobem že Pronajímatel vyplatí Nájemci výši investice sníženou od 1/60 za každý měsíc trvání nájmu.

6.4. Pronajímatel a Nájemce následně přistoupí k ujednání a sepsání dohody, ze které bude minimálně patrno jakým způsobem mezi sebou Smluvní strany finančně vypořádávají předmětnou investici Nájemce způsobem určeným dle předchozího odstavce. Nájemce je povinen strpět úhradu stanovené ceny investice určené znalcem i ve splátkách, s tím, že rozvržení splátek navrhne Pronajímatel a Nájemce je povinen jej přijmout.

**7. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

7.1. Nájemce se seznámil se stavem Prostoru a v tomto stavu jej přebírá. Součástí této smlouvy je inventurní seznam zařízení, jež Nájemce přebírá a které jsou součástí Prostoru.

7.2. Nájemce je povinen užívat Prostor obvyklým způsobem, který nijak nepoškozuje práva Pronajímatele jako vlastníka Prostoru. Zejména je povinen zajistit, aby i třetí osoby, jež se pohybují v Prostoru se souhlasem Nájemce, jej užívaly obvyklým způsobem, aby Pronajímateli nevznikala nebo nehrozila škoda.

7.3. Nájemce není oprávněn zřídit třetí osobě k Prostoru užívací právo bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Umožní-li Nájemce užívat Prostor třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, odpovídá Pronajímateli za škodu způsobenou neoprávněným užíváním a současně je povinen uhradit smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného za každé porušení tohoto ustanovení, a to i opakovaně.

7.4. Nájemce provádí běžnou údržbu a úklid Prostoru po celou dobu nájmu na svůj náklad. Nájemce je povinen udržovat v náležité čistotě prostory, ve kterých dochází k manipulaci s potravinami.

7.5. Nájemce provádí drobné opravy Prostoru do výše 5.000,- Kč měsíčně + DPH po celou dobu nájmu na svůj náklad. Nájemce je povinen provést každou drobnou opravu bezodkladně po jejím zjištění. Pokud nájemce způsobí Pronajímateli škodu tím, že neprovedl bezodkladně drobnou opravu Prostoru, je povinen uhradit škodu v plné výši, která Pronajímateli vznikla tím, že drobná oprava nebyla Nájemcem bezodkladně provedena. O každé takové drobné škodě a následné provedené opravě je povinen Nájemce Pronajímatele informovat, a to bez zbytečného odkladu, aby měl Pronajímatel možnost vedení evidence o stavu objektu.

7.6. Nájemce se zavazuje provádět veškeré opravy Prostoru včetně vybavení, jejichž potřeba vznikne zaviněním Nájemce, na vlastní náklady.

7.7. Nájemce je oprávněn provádět v Předmětu nájmu změny jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, a to v rozsahu a způsobem, stanoveným zvláštní dohodou s Pronajímatelem.

7.8. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli přístup do Prostoru za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy.

7.9. Smluvní strany výslovně sjednávají, že Nájemce je na základě této Smlouvy oprávněn užívat nákladní výtah ze suterénu do 1. patra Budovy E ve smyslu čl. 1. odst. 1.1. této smlouvy. Smluvní strany výslovně sjednávají, že Nájemce není oprávněn využívat areál Pronajímatele na adrese José Martího 31, Praha 6, PSČ: 16252, k parkování vozidel. Nájemce je na základě této Smlouvy oprávněn vjíždět do tohoto areálu výlučně z důvodu naložení či vyložení zboží v souvislosti s plněním Účelu nájmu a dále z důvodu zajištění provozní kontroly dotčených státních orgánů, avšak vždy za dodržování vnitřního předpisu Pronajímatele pro vjezd vozidel do areálu, se kterým se Nájemce před podpisem této Smlouvy seznámil.

7.10. Nájemce je povinen v Prostoru sloužícímu podnikání zajišťovat všechny požární, bezpečnostní, hygienické a další předpisy související s jeho činností (přičemž všechny zákonné povinnosti v oblasti požární ochrany (PO) a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) zajistí na náklady Nájemce Pronajímatel) a rovněž se Nájemce zavazuje všechny výše uvedené předpisy dodržovat, a to zejména:

a) Bezpečnost a ochranu zdraví při práci v rozsahu požadovaném zákonem č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 309/2006 Sb., o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ve znění pozdějších předpisů a jejich prováděcí nařízení vlády, včetně školení svých zaměstnanců a osob, které se budou s vědomím Nájemce pohybovat v Prostoru;

b) Základní požadavky k zajištění bezpečnosti práce na pracovištích a technických zařízení v rozsahu stanoveném nařízením vlády č. 101/2005 Sb., a nařízením vlády č. 378/2001 Sb.;

c) Úkoly na úseku požární ochrany dle zákona č. 237/2000 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, kterým se upravuje zákon č. 133/85 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a Vyhlášky Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., ze dne 29. června 2001, o požární prevenci.

7.11. Nájemce je povinen předat Prostor, včetně jeho vybavení, po skončení této smlouvy Pronajímateli ve stavu, v jakém mu Prostor byl Pronajímatelem předán, s přihlédnutím k případným Pronajímatelem odsouhlaseným změnám či úpravám, nejpozději v poslední den účinnosti této smlouvy, pod sankcí smluvní pokuty 10.000,--Kč za každý započatý den prodlení se splněním závazku řádně předat Prostor po skončení této smlouvy Pronajímateli. O předání Smluvní strany vyhotoví písemný protokol, jehož jeden exemplář obdrží každá ze Smluvních stran. Nájemce je povinen před předáním Prostor zpět Pronajímateli Prostor vymalovat na své náklady. Nájemce považuje výši smluvní pokuty za adekvátní, protože si je vědom, že Pronajímatel nesmí být vystaven situaci, kdy není v důsledku jednání Nájemce, schopen zajistit stravovací služby v menze.

7.12. Po předchozí dohodě obou smluvních stran (nejméně patnáct 15 kalendářních dnů předem) je povinen Nájemce v důvodných případech, respektovat potřebu Pronajímatele zajistit aktivity Pronajímatele, zejména výuku studentů UK FTVS, akce spojené s činností Pronajímatele apod., a zpřístupní Prostor sloužící podnikání nejméně 5 hodin před plánovanou aktivitou Pronajímatele, přičemž Prostor sloužící podnikání k této aktivitě řádně připraví. O plánování této aktivity Pronajímatele bude Nájemce včas informován, nejméně však patnáct (15) kalendářních dnů předem.

7.13. Pronajímatel odevzdá Prostor Nájemci při podpisu této smlouvy a zajistí Nájemci nerušené užívání Prostoru po dobu nájmu.

7.14. Pronajímatel je povinen přenechat Prostor Nájemci tak, aby jej mohl užívat k smluvenému účelu, udržovat je v takovém stavu, aby mohly sloužit Nájemci k smluvenému účelu a zajistit Nájemci, nerušené užívání Prostoru po dobu nájmu. Nájemce je oprávněn umístit reklamní poutače na nemovitosti jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

7.15. Pronajímatel je povinen zařídit a zabezpečit provedení všech zákonem požadovaných revizí řádně a včas, kromě revizí elektrických spotřebičů umístěných v Prostoru s vědomím Nájemce, kterých řádnou a včasnou revizi zařídí a zabezpečí na svoje náklady Nájemce a odevzdá Pronajímateli kopie protokolů do 60 kalendářních dnů od provedení příslušné revize. V případě porušení povinnosti dle tohoto odstavce se smluvní strany dohodly na sjednání smluvní pokuty ve výši 20.000,--Kč za každou neprovedenou revizi. Výše smluvní pokuty nemá vliv na zákonný nárok z titulu obecné odpovědnosti za škodu.

7.16. Nájemce se zavazuje dodržovat povinnosti a úkoly, stanovené vedením Univerzity Karlovy, Fakulty tělesné výchovy a sportu ve směrnici „NÁJEMCI - požární ochrana a bezpečnost práce - pro objekt UK FTVS – adresa: José Martího 31, 162 52 Praha 6 - Veleslavín“, ve znění platném ke dni uzavření této Smlouvy, která je přílohou č. 2 této smlouvy. Podpisem této Smlouvy Nájemce zároveň potvrzuje, že byl s obsahem uvedené směrnice dostatečně seznámen. Případné změny uvedené směrnice se Pronajímatel zavazuje Nájemci vždy včas písemně oznámit a Nájemce se zavazuje těmito změnami řídit.

7.17. Na základě písemné žádosti Nájemce se Pronajímatel zavazuje informovat studenty UK FTVS a zaměstnance UK FTVS o provozu Prostoru, na základě informací od Nájemce, na svých webových stránkách, příp. prostřednictvím svého informačního systému, především pak o době provozu, nabídce a akcích.

7.18. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen odevzdat v zapečetěném obalu klíč od přístupových dveří do Prostoru Pronajímateli pro případ nouzové situace (požár v prostoru nájmu, ohrožení života, ohrožení majetku Pronajímatele atd.). O vydání klíče musí být proveden zápis. Nájemce má právo kontroly neporušenosti zapečetěného obalu.

7.19. Pro případ, že v průběhu trvání této Smlouvy bude mít Nájemce potřebu pro ojedinělé příležitosti (zahájení/ukončení školního roku apod.) využít pro svou činnost plochu přilehlou k Prostoru (parkoviště, apod.), uzavřou smluvní strany zvláštní nájemní smlouvu.

7.20. Nájemce si zajistí na své náklady spotřební materiál (ubrousky apod.), mycí a čisticí prostředky včetně chemie pro gastro zařízení.

7.21. Nájemce se zavazuje poskytovat služby dle této smlouvy řádně a včas a provozovat Prostor v souladu s touto smlouvou a požadavky Pronajímatele. Nájemce je povinen vypracovat a zveřejnit v Prostoru provozní řád, který bude reflektovat vnitřní předpisy Pronajímatele a příslušné právní normy.

7.22. Nájemce sestaví jídelní lístek na následující týden, který zašle v dostatečném předstihu na e-mailovou adresu kontaktní osoby Pronajímatele. V případě připomínek Pronajímatele k předloženému jídelnímu lístku se Nájemce zavazuje tyto připomínky zapracovat.

7.23. Nájemce se zavazuje během trvání této Smlouvy zachovat prodej sortimentu a také výší jeho cen dle Přílohy č. 4 této Smlouvy, pokud nebude s Pronajímatelem dohodnuto jinak. Nájemce je povinen respektovat fixní a variabilní část ceny jídla, roz. tzv. „Evaluační odměnu“, jak je definována v příloze č. 5 této Smlouvy a její provázanost na spokojenost uživatelů Služby poskytované Nájemcem, kteří jí budou hodnotit stanoveným způsobem dle přílohy č. 3 této Smlouvy.

7.24. Po ukončení provozu jsou zaměstnanci Nájemce povinni denně před svým odchodem užívané Prostory zkontrolovat z hlediska bezpečnosti (oheň, elektřina, voda, vniknutí neoprávněných osob) a řádně uzamknout.

7.25. Nájemce odpovídá za to, že veškeré jídlo a nápoje budou předávány k prodeji ve stavu odpovídajícím všem obecně platným právním předpisům vztahujícím se na složení, čerstvost a kvalitu jídla. Zejména Nájemce odpovídá za to, že jím podávané jídlo a nápoje budou jeho vlastní výroby ve vysoké kvalitě (zejm. se Nájemce řídínárodním standardy potravin – a příslušnou legislativou pro provozy hromadného stravování dle nařízení (ES) č.852/2004). Pronajímatel má právo zkontrolovat, tj. podrobit testování na své náklady třicet náhodně vybraných jídel a nápojů za 1 kalendářní rok..

7.26. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou na zdraví osob po požití jídla nebo nápojů, které Nájemce na základě této Smlouvy dodá.

7.27. Nájemce je povinen zajistit dostatečnou teplotu teplých hlavních jídel v době jejich výdeje strávníkovi.

7.28. Nájemce se zavazuje na své náklady zajistit likvidaci zbytků jídel a jejich odvoz.

7.29. Nájemce prohlašuje, že na sebe přebírá nebezpečí změny okolností podle § 1765 odst. 2 OZ, § 1765 odst. 1 OZ a § 1766 OZ se tedy ve vztahu k Nájemci nepoužije.

7.30. Pro vzájemnou komunikaci Smluvní strany určují tyto kontaktní osoby:

a) Pronajímatel:

- ve věcech smluvních: R. Zelenka, e-mail: tajemnik@ftvs.cuni.cz

- ve věcech technických: M. Skrbek, e-mail: technika@ftvs.cuni.cz

- ve věcech provozních: D. Dostálová, e-mail: provoz@ftvs.cuni.cz

b) Nájemce – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7.31. V případě provozní potřeby Pronajímatele je Nájemce povinen strpět nemožnost či dočasného krátkodobého přesunu provozu Prostor. V takovém případě Pronajímatel kontaktuje Nájemce za účelem projednání jeho provozních potřeb v rozsahu v jakém se dotknou provozu Prostor a práv a povinností Nájemce. Jestliže to bude možné, tak Pronajímatel a Nájemce společně sestaví a odsouhlasí „Provizorního provozu“. Nicméně jestliže nebude možné zajistit provoz žádným způsobem, a to ani provizorním, kdy o tomto rozhoduje výhradně Pronajímatel, tak je Nájemce toto povinen respektovat, přičemž mu automaticky vzniká nárok na prodloužení doby nájmu o časové období, kdy bez zavinění Nájemce nebylo možné provozovat Prostor. O takové časové období se automaticky prodlouží doba nájmu. Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že Pronajímatel ve své dlouhodobé koncepci počítá s tím, že i Prostor projde výraznou změnou, která bude mít vliv nejen na dispozici Prostor, ale i na jejich provozní vlastnosti. Jestliže dojde k takové změně, tak si smluvní strany ujednávají, že je na vůli Pronajímatele zahájit jednání o úpravě této smlouvy, tak aby odpovídala potřebám Pronajímatele. Výše uvedenou změnou není dotčen předmět činnosti Nájemce.

7.32. Pronajímatel zajistí Nájemci poskytnutí příspěvku na stravování studenta ve smyslu opatření rektora UK č. 30/2018 a č. 7/2021 čl. 6 odst. 3, v platném znění.

7.33. Nájemce respektuje zásady odpovědného veřejného zadávání definované v ust. § 6 odst. 4 zákona o zadávání veřejných zakázek, v platném znění a zavazuje se jimi v přiměřené míře a rozsahu řídit.

7.34. Nájemce se zavazuje, že vyvine přiměřenou spolupráci a strpí 1 x ročně provedení cvičného požárního poplachu realizovaného Pronajímatelem.

7.35. Nájemce se zavazuje, že bude na vlastní náklady dodržovat zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, zejména že bude řádně třídit odpad do nádob k tomu určených (směsný odpad, papír, plast, sklo apod.) a dále v případě nestandardního odpadu vynaloží příslušnou odbornou péči ve smyslu zákona o odpadech. Nájemce je povinen zajistit veškeré odpadové hospodářství plynoucí z jím provozovaných stravovacích služeb, a to na vlastní odpovědnost a náklady. Za jakékoli sankce plynoucí z porušení příslušných ustanovení zákona o odpadech je odpovědný pouze Nájemce, nikoli Pronajímatel. Nájemce musí akcentovat, že je provozovatelem, tudíž odborníkem v oboru stravovacích služeb.

7.36. Nájemce se zavazuje dodržovat povinnosti a úkoly, stanovené vedením Univerzity Karlovy, Fakulty tělesné výchovy a sportu ve vnitřním předpise „Provozní řád areálu Veleslavín“.

7.37. Nájemce za každý ukončený kalendářní měsíc nájmu předá na email výše uvedený, tj. email: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ do tří pracovních dnů Pronajímateli report, a to v tabulce ve formátu excel, který bude minimálně obsahovat údaje o počtu vydaných jídel a nápojů. Kdy z daného reportu bude patrno o jaké jídlo či nápoj se jednalo, jeho prodané množství, časové období jeho prodeje Nájemcem, jeho cena apod.

7.38. Nájemce se zavazuje poskytovat stravovací služby ve vysoké kvalitě. Je povinen dbát na to, aby jím nabízená jídla a nápoje, byly nutričně vyvážená, kvalitní a čerstvá. Především je Nájemce povinen zajistit jídlo a nápoje jím vyráběné. Nájemce bere na vědomí a je ztotožněn s tím, že Pronajímatel je fakultou tělesné výchovy a sportu, tudíž z toho lze dovodit jistou specifičnost stravovací služby v Prostoru Pronajímatele, která cílí primárně na uspokojení potřeb studentů, sportovců, zaměstnanců Pronajímatele atp.

7.39. Pokud Nájemce nezajistí režim 24/7 definovaný v čl. 2. odst. 2.7. této smlouvy přes písemnou výzvu k nápravě, tak za každý započatý den, kdy není tento režim Nájemcem zajištěn, vzniká Pronajímateli právo na smluvní pokutu ve výši 10.000,--Kč.

7.40 Pokud Pronajímatel zjistí, že Nájemce v rámci provozu stravovací služby v Prostoru prodával hlavní jídlo (definice hlavního jídla je uvedena v příloze č.9 této smlouvy), které není jeho vlastní výroby, tak je Pronajímatel oprávněn za každé jednotlivé porušení požadovat smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč

**8. POJIŠTĚNÍ PROSTORU**

8.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude mít po celou dobu platnosti a účinnosti této Smlouvy platné pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou na Prostoru provozní činností Nájemce a osob, které se které s vědomím Nájemce nacházejí v Prostoru; stejně tak jako pojištění movitých věcí ve vlastnictví Nájemce nacházejí v Prostoru a vnesených movitých věcí osob, které se s vědomím Nájemce nacházejí v Prostoru, a to s pojistným krytím minimálně ve výši 50.000.000,--Kč.

8.2. Jestliže Nájemce nedodrží smluvní povinnost stanovenou v čl. 8. odst. 8.1. této Smlouvy, tak Pronajímateli vzniká právo na smluvní pokutu ve výši 20.000,--Kč za každý započatý den prodlení, kdy Nájemce nebude disponovat pojištěním ve smyslu předchozího odstavce. Uplatněním této smluvní sankce není nijak dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody či újmy, a ani nejsou dotčeny nároky třetích osob.

**9. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

9.1. Smluvní strany dohodly právní formu Smlouvy jako písemnou ve smyslu ustanovení § 559 a § 1758 OZ. Jakákoli změna této Smlouvy musí být učiněna v písemné podobě oběma smluvními stranami odsouhlaseného a řádně postupně číslovaného dodatku.

9.2. Ve vztahu ke smluvním pokutám se Smluvní strany dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 2050 OZ, kdy ujednáním o smluvní pokutě není dotčen nárok smluvních stran na náhradu škody za porušení povinnosti, pro které je smluvní pokuta sjednána. Smluvní pokuta je splatná k písemné výzvě oprávněné strany ve lhůtě 3 pracovních dnů.

9.3. Vztahy založené mezi Smluvními stranami touto Smlouvou se řídí právním řádem České republiky. Pokud tato Smlouva neupravuje vzájemná práva a povinnosti jinak, řídí se příslušnými ustanoveními OZ a dalších platných právních předpisů.

9.4. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních a každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

9.5. Jakákoli komunikace mezi smluvními stranami je považována za relevantní právní jednání, jestliže bude uskutečněna písemně. Za písemnou formu se považuje i komunikace uskutečněná elektronickými prostředky (e-mail nebo fax). Uvedené způsoby komunikace jsou rovnocenné s výjimkou vzniku, změny nebo zániku Smlouvy, pro které je vyžadován projev vůle zachycený v listinné podobě podepsané osobou oprávněnou jménem každé smluvní strany jednat.

9.6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, souhlasí s ní a nemají proti ní žádných námitek, a dále prohlašují, že úmysl uzavřít tuto Smlouvu učinily ze své svobodné vůle, vážně, srozumitelně a určitě, prosté nápadně nevýhodných podmínek a po zvážení všech následků a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy osob oprávněných jménem smluvních stran jednat.

9.7. Nájemce se zavazuje zachovávat mlčenlivost ohledně skutečností, které se v souvislosti s plněním dle této smlouvy dozvěděl nebo které Pronajímatel označil za důvěrné (dále jen **“důvěrné informace”**).

9.8. Stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným, zdánlivým či neúčinným, nemá tato skutečnost vliv na ostatní ustanovení této Smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují písemnou dohodou nahradit ustanovení, které bylo shledáno neplatným, zdánlivým či neúčinným novým ustanovením, které po obsahové stránce nejlépe odpovídá zamýšlenému účelu původního ustanovení. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

9.9. Vyskytnou-li se události, které jedné nebo oběma Smluvním stranám částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností podle této Smlouvy, jsou strany povinny se o tomto bez zbytečného odkladu informovat a společně podniknout kroky k jejich překonání.

9.10. Nestanoví-li právní předpis jinak, budou veškeré spory mezi Smluvními stranami vzniklé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní řešeny před věcně a místně příslušným soudem České republiky.

9.11. Pronajímatel je oprávněn uveřejnit na svých webových stránkách celý text Smlouvy, vše za předpokladu nebrání-li uveřejnění zvláštní právní předpis. Stejně tak je oprávněn postupovat v rámci naplnění litery zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

9.12. Nájemce není oprávněn postoupit jakékoli právo plynoucí z této smlouvy na třetí osoby, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Umístění Prostor v nákresu

Příloha č. 2 - Směrnice „NÁJEMCI - požární ochrana a bezpečnost práce - pro objekt UK FTVS – adresa: José Martího 31, 162 52 Praha 6 - Veleslavín“

Příloha č. 3 – Způsob hodnocení, komunikační a pokladní systém

Příloha č. 4 – Seznam vybraného sortimentu s cenami

Příloha č. 5 – Evaluační odměna

Příloha č. 6 – Seznam movitých věcí Pronajímatele

Příloha č. 7 – Položkový rozpočet investice Nájemce

Příloha č. 8 – Minimální standardy nabízených pokrmů

Příloha č. 9 – Definice hlavního jídla denní nabídky

V Praze dne \_\_.\_\_.2022 V Praze dne \_\_.\_\_.2022

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Pronajímatel Nájemce