

21/22

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI A NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 1746/2 a 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též „OZ“) a příslušných ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon o majetku ČR“) (dále jen „smlouva“) mezi:

Psychiatrická léčebna Červený Dvůr

se sídlem: Červený Dvůr 1, Chvalšiny

zast.: MUDr. Jiřím Dvořáčkem - ředitelem

IČO/DIČ: 00583600, není plátce DPH

bankovní spojení: Česká národní banka, č.ú.: 133241/0710.

(dále jen „pronajímatel“)

a

Název/ Jméno: Café Bažantnice s.r.o.

se sídlem: Husova 622/45, 370 05 České Budějovice

zast.: Mgr. Zdeňkem Kloudou, jednatelem,

IČO/DIČ: 14392348,

zápis: v obchodním rejstříku, vedeného u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 32024,

bankovní spojení: 2002173131/2010

(dále jen „nájemce“)

Článek I. - Předmět spolupráce

1. Smluvní strany se zavazují ke spolupráci na destigmatizaci pacientů Červeného Dvora a na větším propojení života v Červeném Dvoře s veřejností, a to zajištěním provozu kavárny jako integračního sociálního podniku v prostorách pronajímatele.

2. Dílčí cíle této spolupráce jsou:

- a) provozování kavárny v areálu Červeného Dvora jako prostoru pro destigmatizační setkávání a zapojení rodin pacientů, pacientů, personálu a veřejnosti.
- b) úprava a stanovení podmínek provozu kavárny tak, aby tyto destigmatizační cíle byly prioritou existence této kavárny,
- c) využívání prostředí kavárny a jejího okolí pro terapeutické a pro aktivity zlepšující image Červeného Dvora a soužití léčebny s veřejností,
- d) spolupodílení se na prezentaci Červeného Dvora jako léčebného zařízení, jako kulturní památky i jako cenné přírodní lokality.

Článek II. Předmět a místo nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn k uzavření smlouvy o pronájmu z titulu svého práva hospodaření k následujícím objektům, které jsou nemovitou kulturní památkou a nacházejí se na adrese Červený Dvůr 13, Chvalšiny 382 08, parcele č. 213.

Nebytové prostory, které jsou předmětem pronájmu, se nacházejí v budově Bažantnice, kdy se jedná o 5 místnosti s kuchyní, chodbou a sociálním zařízením, o celkové výměře 101,4 m², a o související venkovní prostor o výměře 168 m²,

Souhrnně jsou takto vymezené předměty nájmu dále označovány v této smlouvě jako „prostory“ či „předmět nájmu“.

Prostory jsou vymezeny v plánu, který jako příloha činí nedílnou součást této smlouvy.

2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav prostor znám a že je k nájmu přebírá s tím, že prostory vymezené v bodě 1 bude využívat jako kavárnu a její zázemí jako integrační sociální podnik, a to v souladu s cíli spolupráce.

3. Nájemce je povinen umožnit a zajistit současné užívání prostor jako chráněného tréninkového pracoviště pro psychiatrické pacienty na základě dohody s pronajímatelem. Nájemce se zavazuje zřídit v provozu kavárny dvě resocializační místa pro stávající či propuštěné psychiatrické pacienty z léčebny vedené pronajímatelem, kteří jsou zapojeni do tohoto tréninkového procesu.

3. Dodržování hygienických předpisů spojených s předmětem činnosti nájemce, úklid apod. zabezpečuje nájemce sám s tím, že bere na vědomí i omezení dle předpisů o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek.

4. Nájemce není oprávněn užívat prostory za jiným účelem, než je stanoveno touto smlouvou.

Článek III - cena pronájmu

1. Nájemné za užívání prostor uvedených v čl. III smlouvy je stanovena jako smluvní ve výši **2 000,-Kč** za jeden měsíc. Nájemné je splatné měsíčně, vždy k 15.dni příslušného měsíce.

2. Nájemce dále hradí služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to elektřina (včetně výroby tepla), voda. Vyúčtování elektřiny (včetně výroby tepla), vody bude provedeno 1x ročně na základě skutečné spotřeby v průměrné ceně elektřiny a vody odebrané pronajímatelem v daném roce. Vyúčtování služeb bude doručeno nájemci nejpozději k 30.4. následujícího roku po zúčtovacím období a je splatné do jednoho měsíce od doručení tohoto vyúčtování.

3. Ve výši nájemného jsou zohledněna výrazná provozní a podnikatelská omezení daná podmínkami provozu kavárny ze strany pronajímatele.

4. Nájemné podle odst. 1. tohoto článku je pronajímatel oprávněn každoročně zvýšit o roční míru inflace za předešlý kalendářní rok oficiálně vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Takto zvýšit nájemné je pronajímatel oprávněn poprvé v 2. kalendářním roce trvání nájmu od 1. dne kalendářního čtvrtletí následujícího poté, kdy bude vyhlášena míra inflace za předcházející kalendářní rok (zpravidla od 1.4.). Navýšení nájemného dle tohoto odstavce bude prováděno formou jednostranného písemného oznámení pronajímatele adresovaného nájemci.

Článek IV - Doba pronájmu

1. Doba nájmu je stanovena na dobu určitou **na dobu 4 let** s tím, že pronájem může být opakovaně prodloužen. Nájem začíná dnem 15. 4. 2022.

2. Nájem může skončit uplynutím doby, dohodou smluvních stran, výpovědí s výpovědní dobou a výpovědí bez výpovědní doby ze strany pronajímatele.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni smlouvu vypovědět bez udání důvodu s tím, že výpovědní doba je jeden měsíc a počíná běžet první den následující po doručení výpovědi.

3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud pronajímatel opakovaně poruší některou z povinností uvedených v čl. V. této smlouvy, nebo v případě, že nájemce bude vedena exekuce či insolvenční řízení.

4. Smluvní strany se dohodly, že § 2315 občanského zákoníku se nepoužije. V případě výpovědi smlouvy ze strany pronajímatele (ani nájemce) nemá nájemce právo na náhradu za ztrátu zákaznické základny.

Článek V. - Práva a povinnosti smluvních stran

Práva a povinnosti smluvních stran se řídí platnými právními předpisy ČR a vzájemnou dohodou smluvních stran, přičemž:

1. nájemce

a) Se zavazuje provozovat kavárnu jako integrační sociální podnik,

b) Není oprávněn provádět žádné stavební úpravy prostor a okolí, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

c) Je oprávněn případné drobné opravy a veškerou drobnou údržbu potřebnou k zajištění řádného provozu za účelem, na který byly prostory pronajaty. Nájemce je povinen svoji činnost provozovat v souladu s hygienickými požadavky dle platných právních předpisů.

d) Je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu nezbytných oprav prostor, popř. objektu, ve kterém se tyto nacházejí, jakož i hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

e) Není oprávněn dát prostory do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, ani měnit smluvený účel nájmu dle smlouvy.

f) Je povinen si zajistit, není-li uvedeno jinak, odvoz veškerého odpadu včetně komunálního, vzniklého jeho činností v souladu s platnou legislativou v plném rozsahu. Nájemce je povinen předložit pronajímateli kopii platné smlouvy o likvidaci odpadu.

g) Odpovídá za případné prokázané škody, které pronajímateli, popř. třetím osobám vzniknou v souvislosti s užíváním prostor zaviněním, popř. opomenutím nájemce, jeho zaměstnanců nebo osob, které se v těchto prostorech zdržují s jeho souhlasem. V případě vzniku škody na nebytových prostorech je nájemce povinen vznik škody nahlásit pronajímateli; není-li pronajímatel schopen vzniklé škody bezprostředně odstranit a tyto škody mohou mít za následek omezení nebo přerušení činnosti nájemce, je nájemce oprávněn vzniklé škody odstranit na náklady pronajímatele, vždy však s výslovným souhlasem pronajímatele; tyto náklady budou odečteny z ceny nájemného a to až do výše uznané pojišťovnou, nebude-li dohodnuto jinak.

h) Je odpovědný za dodržování předpisů požární ochrany a bezpečnosti práce a na vlastní náklady zajišťuje veškeré potřebné revize přístrojů apod. dle příslušných předpisů. Dále je povinen na požádání předložit pronajímateli výsledky příslušných revizních zpráv.

i) Je povinen dodržovat interní dopravní předpisy pronajímatele pro pohyb vozidel v areálu.

j) Nájemce se zavazuje v den ukončení nájmu řádně a včas odevzdat a pronajímatel je povinen převzít prostory s tím, že převzetí bude sepsán zápis, ve kterém bude uveden stav

prostor, závady, vybavení, (stav elektroměru, vodoměru, počtu předaných klíčů, atd). Pokud nebudou prostory předány řádně a včas vyklizené, může je pronajímatel vyklidit na náklady nájemce s tím, že na tyto činnosti je pronajímatel oprávněn použít služby třetí osoby a nájemce je povinen tyto náklady uhradit.

k) Nájemce je povinen přizpůsobit provozní dobu kavárny účelu spolupráce dle čl. I. této smlouvy a tomu, aby ji mohli využívat pacienti léčebny mimo své terapeutické programy.

l) Umožnit pronajímateli na jeho žádost přístup (po předchozím oznámení) do nebytových prostor za účelem kontroly plnění povinností vyplývajících nájemci z této smlouvy a poskytovat potřebnou součinnost.

m) Nájemce se zavazuje k udržení zcela bezalkoholového a bezdrogového prostředí v kavárně a jejím okolí. Stejně tak nájemce nebude používat žádné produkty, které vzhledem, vůní či chutí alkohol připomínají.

n) Nájemce přednostně zaměstnává v kavárně bývalé pacienty Červeného Dvora. Nájemce je povinen umožnit a zajistit současné užívání prostor jako chráněného tréninkového pracoviště pro psychiatrické pacienty na základě dohody s pronajímatelem. Nájemce se zavazuje zřídit v provozu kavárny dvě resocializační místa pro stávající či propuštěné psychiatrické pacienty z léčebny vedené pronajímatelem, kteří jsou zapojeni do tohoto tréninkového procesu.

o) Nájemce zajistí, že všichni jeho zaměstnanci budou respektovat, že pacienti léčebny budou sedět v kavárně delší dobu a mít většinou i menší útraty než je v podobných provozech obvykle. Nájemce zajistí, aby nikdo ze zaměstnanců nedal pacientům najevo své jiné komerční očekávání či jednal v rozporu s účelem spolupráce dle čl. I. této smlouvy.

p) Nájemce je povinen hradit řádně a včas nájemné a úhrady za služby dle čl. III. této smlouvy.

Opakované porušení kterékoli z výše uvedených povinností se považuje za podstatné porušení smlouvy. Opakovaným porušením se rozumí dvojí porušení povinnosti v průběhu tří po sobě jdoucích měsíců nebo trojí porušení povinnosti za dobu trvání smluvního vztahu.

2. pronajímatel

a) Předává nájemci prostory ve stavu, se kterým je nájemce řádně obeznámen.

b) Je povinen umožnit zaměstnancům, návštěvám, obchodním partnerům apod. nájemce vstup do objektu, ve kterém má nájemce pronajaté prostory.

c) Má právo na změnu cen nájemného a služeb v souvislosti se změnami vnějšími, pronajímatelem neovlivnitelnými (u služeb zejména s ohledem na ceny, které jsou pronajímateli účtovány dodavateli těchto služeb), případně v návaznosti na míře roční inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem. Je povinen o případných plánovaných opravách či údržbě prostor a okolí nájemce informovat s dostatečným časovým předstihem, pokud by tyto mohly ovlivnit účel nájmu této smlouvy. V takovém případě se smluvní strany dohodnou na provozním režimu, který bude platit po dobu rozsáhlejších oprav či údržby.

Článek VI. – Předání nebytových prostor

1. O předání i převzetí nebytových prostor bude vždy sepsán předávací protokol, jehož obsahem bude mj. soupis veškerého předávaného vybavení a zařízení, jakož i popis stavu předávaných nebytových prostor.

2. Nevrátí-li nájemce pronajímateli vyklizené nebytové prostory v souladu s ustanovením čl. V. této smlouvy je pronajímatel oprávněn, počínaje dnem následujícím po dni skončení nájmu, převzít pronajaté nebytové prostory i bez součinnosti ze strany nájemce a provést

opatření směřující k tomu, aby nedocházelo k užívání nebytových prostor bez právního důvodu. Věci cizí je pronajímatel povinen uskladnit a vydá je na základě písemné dohody s nájemcem, popř. s nájemcem a třetí osobou. Náklady na uskladnění nese nájemce.

Článek VII. – Závěrečné ustanovení

1. Mezi smluvními stranami platí pouze to, co bylo výslovně ujednáno, a to písemnou formou, nepoužijí se obecné obchodní zvyklosti či zvyklosti zavedené smluvními stranami v průběhu plnění předmětu této smlouvy.

2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele postoupit svá práva a povinnosti plynoucí ze smlouvy třetí osobě, rovněž postoupení této smlouvy jako celku nájemcem je vyloučeno bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Kvitance za částečné plnění a vrácení dlužných úpisů s účinky kvitance jsou vyloučeny.

3. Smluvní strany se dále dohodly, že § 577 OZ se nepoužije. Určení množstevního, časového, územního nebo jiného rozsahu v této smlouvě je pevně určeno autonomní dohodou smluvních stran a soud není oprávněn do smlouvy jakkoli zasahovat.

4. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze po vzájemné dohodě smluvních stran formou písemných vzestupně číslovaných dodatků. Dle § 1765 OZ na sebe obě smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy. Tuto smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.

5. Smluvní strany prohlašují, že osoby podepisující tuto smlouvu jsou k tomuto úkonu oprávněny.

6. Stane-li se některé z ujednání v této smlouvě neplatným, nevymahatelným nebo nicotným, nemá tato skutečnost vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy nebo této smlouvy jako celku.

7. Smlouva je vyhotovena v počtu dvou (2) stejnopisů s platností originálu, z nichž po podpisu obdrží pronajímatel jedno (1) a nájemce jedno (1) vyhotovení.

8. Smlouva byla uzavřena na základě pravé a svobodné vůle smluvních stran po pečlivém zvážení všech stran. Prohlašují dále, že ji podepisují o své svobodné vůli, prosty omylu a tísně. Na důkaz tohoto prohlášení připojují obě smluvní strany své podpisy.

Přílohy: č. 1: Náskres pronajímaných nebytových prostor
č. 2: Výpis z živnostenského rejstříku

Pronajímatel:

V Č. Dvoře dne 6.4.22

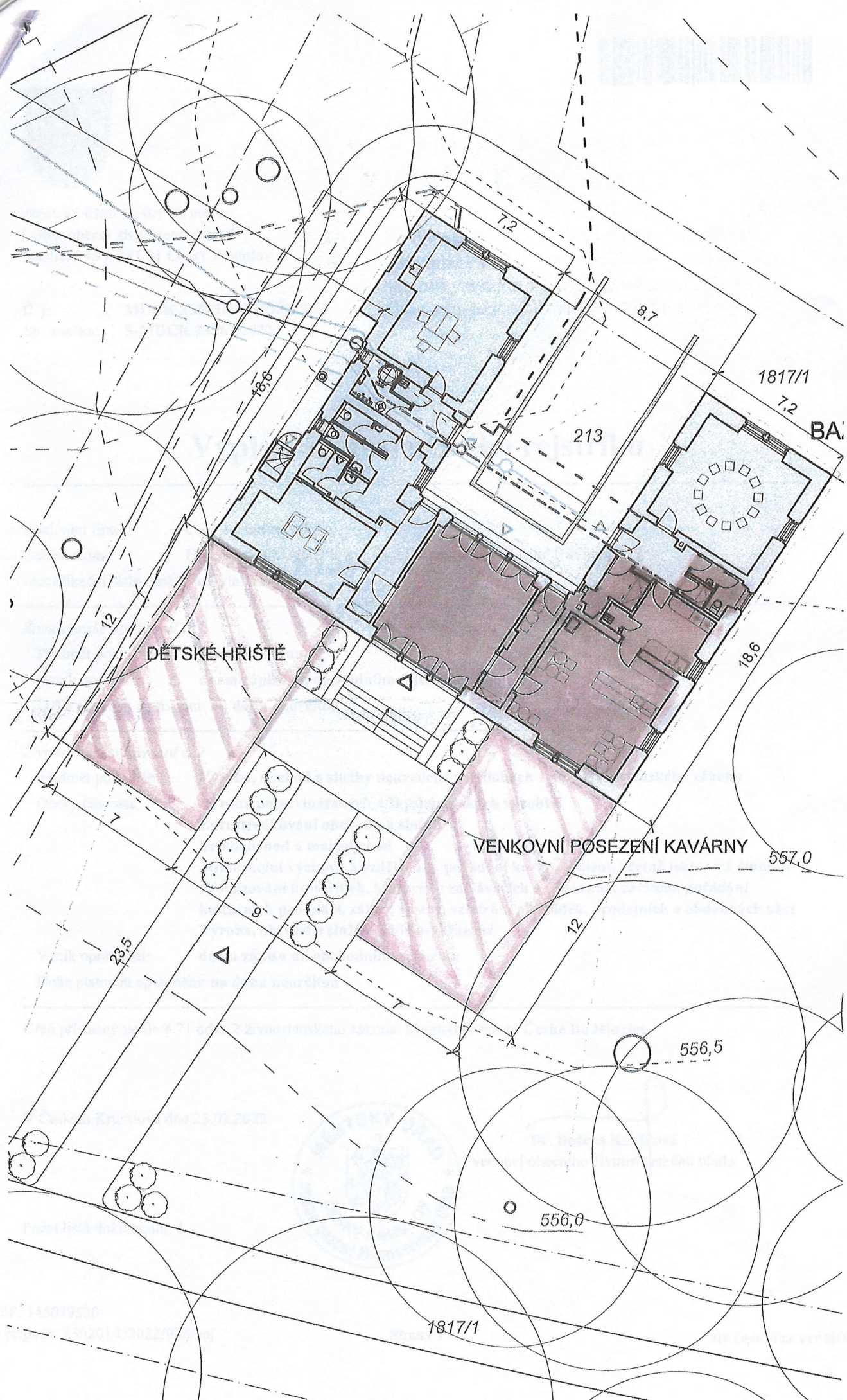
PSYCHIATRICKÁ LÉČEBNA
ČERVENÝ DVŮR
Červený Dvůr 1
381 01 Český Krumlov
tel: 380 309 130, IČO: 00583600

Psychiatrická léčebna Červený Dvůr
MUDr. Jiří Dvořáček
ředitel

Nájemce:

V Č. Dvoře dne 6.4.22

.....
.....



DĚTSKÉ HŘIŠTĚ

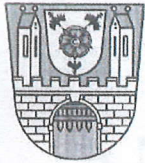
VENKOVNÍ POSEZENÍ KAVÁRNY 557.0

BA

556,5

556,0

1817/1



Městský úřad Český Krumlov
Odbor obecní živnostenský úřad
Kaplická 439, 381 01 Český Krumlov

Č. j.: MUCK 26393/2022/OŽÚ/haj
Sp. značka: S-MUCK 25967/2022

Výpis z živnostenského rejstříku

Obchodní firma: **Café Bažantnice s.r.o.**
Adresa sídla: **Husova tř. 622/45, 370 05, České Budějovice - České Budějovice 2**
Identifikační číslo osoby: **nebylo přiděleno**

Živnostenské oprávnění č. 1

Předmět podnikání: **Hostinská činnost**
Vznik oprávnění: **dnem zápisu do obchodního rejstříku**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

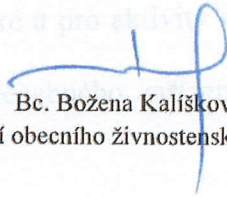
Živnostenské oprávnění č. 2

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**
Obory činnosti: **Výroba potravinářských a škrobářenských výrobků
Zprostředkování obchodu a služeb
Velkoobchod a maloobchod
Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti
Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí
Výroba, obchod a služby jinde nezařazené**
Vznik oprávnění: **dnem zápisu do obchodního rejstříku**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Úřad příslušný podle § 71 odst. 2 živnostenského zákona: **Magistrát města České Budějovice**

V Českém Krumlově dne 23.03.2022




Bc. Božena Kalíšková
vedoucí obecního živnostenského úřadu

Počet listů dokumentu: 1