



KUJCP018HQY

Sml. č. SN/OHMS/045/22

**Nájemní smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání uzavřená podle § 2302 a násl. a
smlouva o nájmu movitých věcí uzavřená podle § 2218 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.**

Jihočeský kraj

se sídlem U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice

zastoupený JUDr. Lukášem Glaserem, ředitelem Krajského úřadu Jihočeského kraje, na základě plné moci ze dne 22.03.2022

IČO 70890650

DIČ CZ70890650

Plátce DPH

jako pronajímatel

a

Ing. Jan Krob

fyzická osoba podnikající a zapsaná v Živnostenském rejstříku

se sídlem Panská 164/20, 370 01 České Budějovice

IČO 05348897

DIČ CZ05348897

Plátce DPH

jako nájemce

uzavřeli tuto nájemní smlouvu:

Článek první: Předmět nájmu

1.

Pronajímatel je vlastníkem budovy čp. 1952, orient. č. 2 v ulici U Zimního stadionu v Českých Budějovicích, v katastru nemovitostí zapsáno jako součást pozemku parcely č. 5/4 v katastrálním území České Budějovice 7.

V 1. nadzemním podlaží a v 1. podzemním podlaží budovy se nacházejí nebytové prostory o celkové výměře podlahové plochy 508,9 m² určené k provozování stravování. Prostory jsou specifikovány v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy.

Pronajímatel je výlučným vlastníkem technologií a movitých věcí – zařízení instalovaného v těchto prostorách a nábytku určeného k zajištění stravování. Tyto movité věci jsou specifikovány v přílohách č. 1a, která tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy.

2.

Pronajímatel je vlastníkem budovy čp. 49 orient. č. 3 v ulici Boženy Němcové v Českých Budějovicích, v katastru nemovitostí zapsáno jako součást pozemku parcely č. 150 v katastrálním území České Budějovice 7.

V 1. nadzemním podlaží budovy se nacházejí nebytové prostory o celkové výměře podlahové plochy 314 m² určené k provozování stravování. Prostory jsou specifikovány v příloze č. 2, která tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy.

Pronajímatel je výlučným vlastníkem technologií a movitých věcí – zařízení instalovaného v těchto prostorách a nábytku určeného k zajištění stravování. Tyto movité věci jsou specifikovány v přílohách č. 2a, která tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy.

Článek druhý: Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory a movité věci uvedené v článku prvním nájemní smlouvy za účelem provozování závodního stravování s možností využití volných kapacit pro stravování veřejnosti a provozu kantýn, přičemž v budově dle článku prvního, bodu 1. bude zajištěno plnohodnotné provozování kuchyně a v budovách dle článku prvního bodu 1. a 2. bude zajištěna distribuce jídel a provoz kantýn.

Přístup veřejnosti do pronajatých prostor je možný pouze v návštěvní době pronajímatele.

Předmět pronájmu bude předán pronajímatelem nájemci a nájemcem převzat na základě oboustranně podepsaného protokolu, který se stane nedílnou součástí této nájemní smlouvy jako příloha č. 3.

Článek třetí: Doba nájmu

Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou 5 let s 6měsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Článek čtvrtý: Nájemné a jeho úhrada

Nájemné za pronájem nebytových prostor se sjednává ve výši 182,29 Kč/m²/rok včetně DPH, tj. 150,65 Kč/m²/rok bez DPH. Celkové nájemné za pronájem nebytových prostor činí **150 006,44 Kč/rok včetně DPH.**

Nájemné za pronájem technologií a movitých věcí umístěných v nebytových prostorách dle článku prvního bodu 1. a 2. se sjednává ve výši **24 000 Kč včetně DPH/rok.**

Nájemné v celkové výši 174 006,44 Kč včetně DPH bude hrazeno v měsíčních splátkách ve výši jedné dvanáctiny ročního celkového nájemného, tj. 14 500,53 Kč, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 199783021/0300, vždy k 15. dni běžného měsíce.

Nájemné bude hrazeno dle splátkového kalendáře, který tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy jako příloha č. 4.

Splátkový kalendář bude vyhotovován vždy k 1. lednu následujícího roku, nebo dojde-li ke změně platné sazby DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Výše sjednaného nájemného je možné upravit o částku rovnající se inflaci vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v předcházejícím kalendářním roce, vyhlášené Českým statistickým úřadem pro předcházející rok. Jako základ pro tuto úpravu bude vždy vzato nájemné v předcházejícím kalendářním roce.

Článek pátý: Úhrada služeb spojených s užíváním nebytových prostor

Spotřeba elektrické energie, plynu, vodné a stočné v pronajatých budovách budou hrazeny pronajímatelem. Faktury za spotřebované energie, kterými budou přefakturovány náklady za spotřebované energie vyčíslené dodavateli, vystaví pronajímatel nájemci neprodleně po obdržení faktur dodavatelů, a to s nejméně 20denní splatností nájemce. Lhůta splatnosti bude dodržena, bude-li poslední den lhůty připsána finanční částka na účet pronajímatele. Přílohou faktur budou kopie faktur od dodavatele energií a služeb Jihočeskému kraji.

Článek šestý: Práva a povinnosti

I.

Práva a povinnosti pronajímatele:

- a) Pronajímatel je povinen přenechat věci nájemci tak, aby je mohl užívat ke sjednanému účelu.
- b) Pronajímatel je povinen udržovat pronajaté věci v takovém stavu, aby mohly sloužit ke sjednanému užívání.
- c) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání věcí po dobu nájmu.
- d) Pronajímatel umožní nutné drobné stavební úpravy spojené s obnovou technologií a vybavení, které nebudou zásadně zasahovat do nosných konstrukcí budov, kterými nebude zásadně měněn způsob užívání jednotlivých prostor, a kterými nedojde ke snížení stávající kapacity prostor.
- e) Pronajímatel se zavazuje organizačně zajistit, aby využití místnosti č. 1.010 (jídlna v pronajatých prostorách v objektu U Zimního stadionu 1952/2, Č. Bud.) pro účely dle článku šestého odst. II. p) co nejméně omezilo účel nájmu.

- f) Pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci veškerou škodu a ušlý zisk za dobu, kdy nájemce nemohl užívat předmět nájmu, popř. jej mohl užívat omezeně v důsledku situace popsané v článku šestém odst. II. p); toto dále zahrnuje rovněž náhradu za nespotřebované připravené pokrmy, náhradu nákladů za nespotřebované suroviny, náhradu za postih ze strany třetích osob vůči nájemci v důsledku neplnění závazků, popř. omezeného plnění závazků nájemce vůči těmto třetím osobám, apod.

II.

Práva a povinnosti nájemce:

- a) Nájemce je povinen pronajaté provozy vybavit svým spotřebním materiálem (nádobí pro vaření i konzumaci apod.).
- b) Nájemce je povinen zajistit na své náklady vlastní úklid a běžnou údržbu pronajatých prostor a zařízení. Opravy vybavení a zařízení pronajatých i vlastních si hradí nájemce.
- c) Nájemce je povinen užívat pronajaté věci výlučně ke sjednanému účelu sám svými zaměstnanci, není oprávněn přenechat předmět nájmu třetí osobě.
- d) Nájemce je povinen vždy ke konci běžného roku oznámit pronajímateli změny pronajatého movitého majetku (př. zničení věci, ztráta věci apod.) tak, aby mohla být k 1. lednu následujícího roku upravena příloha č. 1a a č. 2a této nájemní smlouvy.
- e) Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní a požární předpisy, a vnitřní provozní a technické předpisy pronajímatele.
- f) Nájemce je povinen po vzájemné dohodě umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor za účelem zjištění, zda jsou užívány v souladu s touto smlouvou.
- g) Nájemce je povinen postupovat v souladu s živnostenským oprávněním a mít zajišťování provozu stravovacích služeb v předmětu podnikání.
- h) Nájemce je oprávněn pronajaté nebytové prostory a vstupní dveře do nich, nikoli však budovu, ve které se nebytové prostory nachází, opatřit přiměřeně velkými nápisy (název provozovatele, provozní doba apod.).
- i) Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, že pronajatá věc má vadu (např. špatný stavební stav pronajatých prostor), kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl.
- j) Nájemce se zavazuje, že v rámci svého provozu na požádání zajistí občerstvení pro pravidelná zasedání Rady a Zastupitelstva Jihočeského kraje, jakož i další mimořádné akce, jednání, pracovní obědy apod., a to i mimo pronajímané prostory, avšak v rámci budov, ve kterých se prostory nachází.
- k) Omezení užívání předmětu nájmu – předmět nájmu je možné pro veřejnost užívat pouze v návštěvní době.

- l) Nájemce je povinen dodržovat závazné standardy kvality a hygieny a zajistit jejich kontrolu.
- m) Nájemce je povinen zpracovávat jen čerstvé a kvalitní suroviny včetně dostatečného množství zeleniny, luštěnin, obilovin, ryb apod.
- n) Nájemce je povinen dodržovat technologické postupy při výrobě pokrmů.
- o) Nájemce je povinen sestavovat denní nabídku jídel podle zásad správné výživy s důrazem na moderní trendy gastronomie.
- p) Nájemce je povinen na písemnou výzvu pronajímatele zpřístupnit místnost č. 1.010 a strpět její využití i mimo dobu výdeje jídel pro účely poskytnutí zázemí médií při řešení mimořádných událostí a krizových situací. Odpovědnost za škodu na předmětu nájmu a v předmětu nájmu, včetně škody na životě a zdraví osob v předmětu nájmu a škody na majetku (zejména na vybavení, zařízení a jiném majetku pronajímatele, nájemce nebo třetích osob) nese po dobu trvání situace popsané v tomto odstavci pronajímatel.
- q) Nájemce je povinen strpět umístění 3 ks velkoplošných obrazovek a potřebných síťových rozvodů na zdech místnosti č. 1.010. Opravy a údržbu těchto zařízení se zavazuje provádět na své náklady pronajímatel. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit zjištěné závady a nedostatky a umožnit pronajímateli provedení oprav a údržby těchto zařízení.
- r) Nájemce je oprávněn v rámci nájmu používat jednu velkoplošnou obrazovku se síťovými rozvody jako obrazový a zvukový výstup vyvolávacího systému výdeje jídel.
- s) Vyúčtování cen energií spotřebovaných v souvislosti s využitím místnosti č. 1.010 pro účely dle článku šestého odst. II. p) budou smluvní strany řešit vždy v jednotlivých případech, nedohodnou-li se v budoucnu jinak.

Článek sedmý: Skončení nájmu

Nájemní vztah končí uplynutím nájemní doby. Pokud po uplynutí nájemní doby pronajímatel do jednoho měsíce nevyzve nájemce, aby mu nebytového prostoru odevzdal, platí v souladu s ustanovením § 2230 občanského zákoníku, že nájemní smlouva byla nově uzavřena za podmínek ujednaných původně, a to na dobu 1 roku.

Smluvní strany mohou nájem vypovědět v 6měsíční výpovědní době, porušuje-li druhá smluvní strana své povinnosti.

I bez výpovědní doby může smluvní strana vypovědět nájem, porušuje-li druhá smluvní strana své povinnosti zvláště závažným způsobem, a to i přes písemné upozornění druhé smluvní strany na takové porušení a marné uplynutí lhůty k nápravě v trvání nejméně 7 pracovních dnů. Za zvláště závažný způsob se považuje i neuhrazení splátky na nájemném ani po dvou písemných upomínkách.

Po skončení nájmu nájemce odevzdá pronajímateli pronajaté prostory vyklizené a ve stavu, ve kterém je od pronajímatele převzal předávacím protokolem s přihlédnutím k běžnému opotřebení a dohodnutým opravám.

Článek osmý: Závěrečná ustanovení

Záměr pronajmout nebytové prostory včetně zařízení a vybavení byl v souladu se zákonem č. 129/2000 Sb., *o krajích (krajské zřízení)*, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce Krajského úřadu Jihočeského kraje po celou zákonnou dobu.

Tato smlouva je vyhotovena ve 2 originálních výtiscích.

Tuto smlouvu lze doplňovat či měnit pouze po vzájemné dohodě, popřípadě po schválení Radou Jihočeského kraje, a to písemnými očíslovanými dodatky.

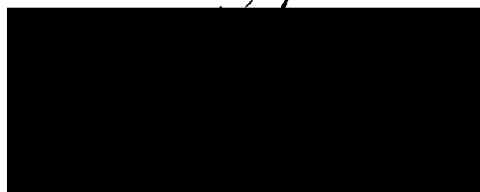
Platnost této smlouvy nastává dnem 19.04.2022.

Účinnost nastává dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., *o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv)*, ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění provede Jihočeský kraj.

Smluvní strany se dohodly, že provoz závodního stravování bude zahájen dne 19.04.2022.

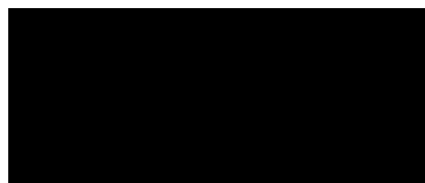
České Budějovice dne 19.4.2022

České Budějovice dne 19.4.2022



Ing. Jan Krob, podnikatel

nájemce



JUDr. Lukáš Glaser, ředitel krajského úřadu

pronajímatel