

Spr 5388/2022

## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (pro poskytování služeb - provozování kantýny)

uzavřená dle ustanovení § 1746 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „občanský zákoník“ nebo „o. z.“), a § 27 a násl. zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „zákon o majetku ČR“) (dále jen „smlouva“)

### I.

#### Smluvní strany

##### Česká republika – Krajský soud v Hradci Králové

se sídlem: Československé armády 218, 502 08 Hradec Králové  
IČO: 00215716  
DIČ: není plátce DPH  
zastoupená vedoucím organ.  
složky státu: JUDr. Vladimír Lanžhotský, Ph.D., předseda Krajského soudu v Hradci Králové  
bankovní spojení: ČNB Hradec Králové  
číslo účtu: 19-6828511/0710  
tel.: 498016111  
fax.: 495514021  
zástupce pověřený k jednání  
ve věcech technických: Ing. Jaromír Vojtěch, DiS., tel. 777454737  
e-mail: jvojtech@ksoud.hrk.justice.cz  
(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

##### Tomáš Ryba

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku  
se sídlem: Pouchovská 746/71, 500 03 Hradec Králové – Slezské Předměstí  
IČO: 65720229  
DIČ: není plátcem DPH  
kontaktní telefon:  
e-mail: [kondic39@seznam.cz](mailto:kondic39@seznam.cz)  
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.  
číslo účtu: ;

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

### II.

#### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je organizační složkou státu příslušnou hospodařit s nemovitou věcí ve výlučném vlastnictví České republiky, a to budovou č. p. 218 stojící na pozemku parc. č. st. 958 v obci a katastrálním území Hradec Králové, zapsané na LV č. 2921 Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové, umístěnou na adrese Československé armády 218, 502 08 Hradec Králové (dále jen „budova“).
2. Předmětem této smlouvy je:

- a) nájem nebytových prostor v suterénu budovy – kantýny, sestávajících z místnosti, která slouží jako prodejna a zároveň i jídelna, a místnosti, v níž se nachází technické zázemí a přípravná jídelna, jako prostoru sloužícího k podnikání,
- b) nájem zařízení a vybavení kantýny, jehož specifikace tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za účelem provozování kantýny nájemcem nebytové prostory:

<u>Prostory</u>	<u>Výměra</u>
Prodejna a jídelna	52,06 m <sup>2</sup>
Technické zázemí a přípravná jídelna	25,37 m <sup>2</sup>

a zařízení a vybavení kantýny, jehož specifikace tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy (dále také jen „předmět nájmu“).

4. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je předmětem služby poskytované nájemcem v rozsahu provozování kantýny pro soudce a zaměstnance Krajského soudu v Hradci Králové, příslušníky justiční stráže a další osoby (zejména užší veřejnost, zpravidla účastníky soudního řízení) za níže specifikovaných podmínek, kdy protiplnění za tuto koncesi malého rozsahu spočívá v právu braní užiteků vyplývajících z poskytování stravovacích služeb, a to současně s přenosem rizika spojeného s braním užiteků z takového plnění. Nájemce bere na vědomí skutečnost, že právo braní užiteků vyplývajících z poskytování služeb znamená, že se na něj jako nájemce (poskytovatele služeb) přenáší provozní riziko ekonomické povahy, neboli že nájemci za běžných tržních podmínek není zaručena návratnost vynaložených investic nebo nákladů vzniklých při poskytování služeb.
5. Nájemce předmět nájmu od pronajímatele do nájmu přijímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné v souladu s čl. IV. této smlouvy a plnit řádně a včas veškeré právními předpisy a touto smlouvou stanovené povinnosti.
6. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k provozování kantýny a mít za tím účelem v předmětu nájmu zřízenou svou provozovnu. Změna dohodnutého účelu nájmu je možná jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce je oprávněn užívat k provozování kantýny zařízení a vybavení pronajímatele (Příloha č. 1 smlouvy).
7. Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem podrobně seznámen s předmětem nájmu a že k tomuto nemá žádné výhrady, a prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k řádnému užívání ke sjednanému účelu nájmu. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán datovaný předávací protokol.
8. Předmětem podnikání nájemce je „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“, „Hostinská činnost“ a „Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin“ (Příloha č. 2 smlouvy).

### III.

#### Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 48 měsíců s počátkem nájmu od 1. 1. 2023.
2. Nájemce může před uplynutím sjednané doby nájmu vypovědět:
- ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu pronajat,
  - přestane-li být pronajatý nebytový prostor z objektivních důvodů způsobilý ke smluvenému užívání a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo

- c) porušuje-li pronajímatel vůči nájemci opakovaně hrubě své povinnosti vyplývající z právních předpisů a z této smlouvy.
3. Pronajímatel může před uplynutím sjednané doby nájem vypovědět, jestliže:
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou,
  - nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu pronajat,
  - nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu,
  - nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
  - bylo rozhodnuto o odstranění nebo o změnách stavby, které brání užívání předmětu nájmu,
  - nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - nájemce hrubě, tj. zvláště závažným způsobem poruší svou povinnost vůči pronajímateli nebo opakovaně poruší své povinnosti stanovené touto smlouvou.
4. Výpověď musí být písemná a musí v ní být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. Výpovědní doba je (3) tříměsíční a počíná běžet 1. dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. V takovém případě je nájemce povinen nebytové prostory vyklidit a předat pronajímateli ve lhůtě čtrnácti dnů po doručení výpovědi.
5. Vypoví-li pronajímatel nájem z důvodu, že organizační složce vyvstala jiná potřeba využití pronajaté věci než k poskytování služeb formou provozu kantýny, zaniká nájemní vztah doručením takové výpovědi nájemci, v takovém případě je nájemce povinen nebytové prostory vyklidit a předat pronajímateli ve lhůtě (14) čtrnácti dnů po doručení výpovědi. Nájemce není oprávněn, v případě realizace tohoto ustanovení ze strany pronajímatele, uplatňovat náhradu škody, či jiné nároky vůči pronajímateli.
6. Vypoví-li pronajímatel nájem (pro jakýkoli výpovědní důvod), nemá nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny (§ 2315 o. z.), ani nárok na odstupné (§ 2223 o. z.).
7. Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 o. z. a § 2287 o. z.
8. Smlouva zanikne jejím rozvázáním za splnění podmínky, že soud vydá rozhodnutí o úpadku nájemce. Smlouva zanikne dnem vydání rozhodnutí soudu o úpadku nájemce.
9. Nájemce je povinen den po skončení nájmu pronajatý prostor vyklidit, vyčistit, provést nátěr stěn bílou barvou, a předmět nájmu pronajímateli protokolárně odevzdat ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele. V případě porušení této povinnosti se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2 000 Kč za každý započatý den prodlení, a to na účet pronajímatele vedený u České národní banky, pobočky Hradec Králové, číslo účtu: 19-6828511/0710. Právo pronajímatele na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody vedle smluvní pokuty.
10. Smluvní strany vylučují obnovení nájmu v případě pokračování užívání pronajatého prostoru nájemcem po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k odevzdání předmětu nájmu.

## IV.

**Nájem, úhrada služeb spojených s nájmem**

1. Nájemné v celkové výši 73 548,12 Kč ročně se sjednává dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Výše nájemného byla stanovena jako výše v daném místě a čase obvyklá v souladu se znaleckým posudkem č. 009/1014 vypracovaným znaleckým ústavem EXPERTIZA CZ – ZNALECKÝ ÚSTAV s.r.o. a činí 960 Kč ročně za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy prodejny kantýny a 480 Kč ročně za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy technického zázemí zvýšené od roku 2015 (za období od zpracování znaleckého posudku) každoročně o meziroční inflaci měřenou vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející.

Sjednané nájemné za prodejnu kantýny činí 58 173,29 Kč za rok a za technické zázemí 14 174,83 Kč za rok s tím, že nájemce je dále povinen platit nájemné za užívání zařízení a vybavení kantýny (viz Příloha č. 1 smlouvy), jehož výše činí 1 200 Kč za rok (viz také odst. 2 tohoto článku smlouvy).

U nájemného není uplatňována daň z přidané hodnoty.

2. Rozpis ročního nájemného:

<b><u>Předmět nájmu</u></b>	<b><u>Roční nájemné celkem</u></b>
Prodejna kantýny	58 173,29 Kč
Technické zázemí	14 174,83 Kč
Zařízení a vybavení	1 200 Kč
<b>Celkem</b>	<b>73 548,12 Kč</b>

3. Nájemce se zavazuje platit nájemné v měsíčních splátkách po **6 129,01 Kč** (slovy šesttisícjednostodvacetdevět korun českých a jeden haléř), které jsou splatné vždy předem nejpozději do 5. dne příslušného měsíce na účet pronajímatele vedený u České národní banky, pobočky Hradec Králové, číslo účtu: **19-6828511/0710**. Zaplacením se rozumí připsání na účet pronajímatele.
4. Pronajímatel je oprávněn upravit výši sjednaného nájemného bez dohody smluvních stran z důvodu inflace za podmínek dále uvedených:
- Inflaci se rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející, vyjádřená v procentech.
  - Vždy od 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné z důvodů inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v roce předcházejícím.
  - Nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané nájemné.
  - Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 31. 3. kalendářního roku s účinností od 1. 1. kalendářního roku a od tohoto oznámení je nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Valorizaci nájemného (rozdíl mezi dosavadním nájemným zaplaceným od 1. 1. kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1. 1. kalendářního roku) nájemce zaplatí spolu s platbou již valorizovaného nájemného. Takto stanovené (valorizované) nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

5. Vedle sjednaného nájemného se nájemce zavazuje platit pronajímateli za poskytované služby, tj. dodávky tepla, teplé vody, vodné a stočné, elektrickou energii, a to v poměrné výši na něho připadající.

Úhrada za dodávku tepla byla sjednána ve výši 0,5 % ceny vyúčtované dodavatelem tepla pronajímateli za příslušnou topnou sezónu. Vzhledem k výši ceny tepla v minulé topné sezóně byla sjednána záloha za dodávku tepla ve výši **500 Kč** měsíčně.

Záloha na teplou vodu byla sjednána na částku **500 Kč** měsíčně a bude vyúčtována dle skutečného odběru, zjištěného z podružného měřidla pronajímatele, po ukončení topné sezóny v ceně účtované pronajímateli dodavatelem.

Záloha na vodné a stočné byla sjednána na částku **150 Kč** měsíčně a bude vyúčtována dle skutečného odběru, zjištěného z podružného měřidla pronajímatele za příslušný kalendářní rok v ceně účtované pronajímateli dodavatelem.

Elektrickou energii dodávanou a spotřebovanou v pronajatých prostorách bude nájemce jako další poskytovanou službu hradit pronajímateli taktéž zálohově ve výši **1 300 Kč** měsíčně a bude vyúčtována za příslušný kalendářní rok dle skutečného odběru na elektroměru instalovaném jen pro tyto prostory na základě obdržného vyúčtování od dodavatele elektrické energie za jednotlivá fakturovaná období v daném roce (do vyúčtované ceny za odebranou jednotku spotřebované elektrické energie se kromě ceny za distribuované množství započítávají i regulované ceny, jestliže jsou počítány v jednotkách elektrické energie MWh, tzn. systémové služby, úhrada nákladů spojených s podporou elektřiny, spotřeba silové elektřiny a dále daň z elektřiny s tím, že naopak se nezapočítávají fixní náklady na odběrné místo, atd.).

#### Rozpis záloh na úhradu za služby

<b>Služba</b>	<b>Měsíční záloha</b>
Dodávka tepla a teplé vody	1 000 Kč
Vodné a stočné	150 Kč
Elektrická energie	1 300 Kč
<b>Celkem</b>	<b>2 450 Kč</b>

Na úhradu všech poskytovaných služeb se tedy nájemce zavazuje pronajímateli platit zálohu ve výši **2 450 Kč** (slovy dvatisícečtyřístapadesát korun českých) měsíčně, která je splatná vždy nejpozději do 5. dne příslušného měsíce na účet pronajímatele vedený u České národní banky, pobočky Hradec Králové, číslo účtu: **6828511/0710**.

6. Pronajímatel je oprávněn změnit výši měsíčních záloh za služby, dojde-li ke změně výše nákladů na zajištění zmíněných služeb nebo ke změně jiných skutečností rozhodných pro výpočet úhrady za poskytované služby, a to písemným oznámením zaslaným nájemci. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve za kalendářní měsíc následující po kalendářním měsíci, ve kterém bylo nájemci doručeno písemné oznámení nové výše zálohy obsahující odůvodnění.
7. Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli změny skutečností rozhodných pro výpočet úhrady za poskytované služby.

8. V případě prodlení s placením nájemného se nájemce zavazuje pronajímateli zaplatit vedle zákonného úroku z prodlení i smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody vedle smluvní pokuty.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci přístup do pronajatých prostor. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat pronajaté prostory v souladu s předmětem smlouvy, není-li dále stanoveno jinak.
2. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě předmětu nájmu i ostatních částí budovy a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody vedle smluvní pokuty. Při dočasném vyloučení možnosti užívání předmětu nájmu není po dobu trvání takového omezení nájemce povinen hradit pronajímateli nájemné či jeho příslušnou část.
3. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody vedle smluvní pokuty.
4. Pronajímatel neodpovídá nájemci za dodávky těch služeb, které si nájemce zajistí smluvně přímo s jednotlivými dodavateli.
5. Pronajímatel nenese odpovědnost za případné škody způsobené nájemcem v rámci jeho podnikatelské činnosti provozované v pronajatých prostorách. Nenese také odpovědnost za případné škody, které vzniknou nájemci v důsledku jeho činnosti v pronajatých prostorách. Pronajímatel dále prohlašuje, že na sebe nepřebírá provozní ani podnikatelské riziko plynoucí z poskytování služeb v provozované kantýně. Naopak, nájemce odpovídá za škodu, kterou způsobí on nebo jeho spolupracovníci (zaměstnanci) na majetku pronajímatele nebo na majetku a zdraví třetích osob.
6. Vzhledem k výše uvedenému je nájemce zejména povinen:
  - a) zajistit neprodleně protipožární ochranu pronajatých prostor, a to zejména tím, že v prostorách bude umístěn alespoň jeden funkční hasicí přístroj.
  - b) při užívání předmětu nájmu dodržovat veškeré právní, zejména pak protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy; odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.
  - c) dodržovat a u svých spolupracovníků (zaměstnanců) zajistit dodržování vodohospodářských předpisů.
  - d) pojistit sebe a své spolupracovníky (zaměstnance) zejména pro případ vzniku odpovědnosti za škodu; pojistit pronajaté prostory pro případ násilného vniknutí nebo živelné pohromy (oheň, voda apod.); příslušné smlouvy o pojištění se zavazuje uzavřít nejpozději do 15 dnů od uzavření této nájemní smlouvy.

- e) respektovat bezpečnostní a provozní opatření přijatá pronajímatelem a těmto opatřením přizpůsobit provoz v provozovně umístěné v pronajatém prostoru (omezení vstupu osob do budovy krajského soudu po konci pracovní doby pronajímatele apod.).
  - f) bez zbytečného odkladu informovat pronajímatele o nutnosti oprav, které je pronajímatel povinen v pronajatých prostorách provést a umožnit jejich provedení. V případě zanedbání této povinnosti odpovídá nájemce za škody, které následkem toho vzniknou. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.
  - g) využívat předmět nájmu pouze pro účel vyjádřený v této smlouvě.
7. Nájemce se dále zavazuje:
- a) udržovat pronajaté prostory v řádném stavu a za tím účelem provádět a na svůj náklad zajistit provedení běžné údržby a potřebných drobných oprav,
  - b) v pronajatém prostoru udržovat čistotu a pořádek,
  - c) pečovat o zařízení a vybavení kantýny s péčí řádného hospodáře,
  - d) dodržovat veškeré platné hygienické předpisy,
  - e) neodkládat žádné předměty ve společných prostorách budovy krajského soudu bez předchozího souhlasu pronajímatele,
  - f) umožnit pronajímateli kdykoli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu a způsobu jejich užívání,
  - g) umožnit vstup pracovníkům oprávněným k provedení pravidelných revizí elektrických, plynových a dalších zařízení, příp. k odstranění závad, resp. provedení nutných oprav,
  - h) na svůj náklad zajistit nezávadné uložení odpadu vzniklého z jeho podnikatelské činnosti,
  - i) zajistit pravidelný úklid pronajatých prostor.
8. Drobnými opravami a běžnou údržbou předmětu nájmu se rozumí:
- a) drobné opravy: opravy podlah, podlahových krytín, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny a opravy elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení zejm. vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, domácích telefonů, elektrických zámků, zásuvek rozvodů, datových sítí, signálů digitálního televizního vysílání, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy a výměny osvětlovacích těles, opravy a výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor, opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy a výměny sifonů a lapačů tuku, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, opravy a výměny mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, bidetů, infrazářičů, vařičů, opravy kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, a kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně opravy a výměny uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení. Za drobné opravy se považují i výměny drobných součástí těchto shora vyjmenovaných předmětů.
  - b) běžná údržba: zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů shora uvedených, dále pak malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytín a obkladů stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení předmětu nájmu, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.
9. Nájemce je povinen ve svém sortimentu mimo jiné nabízet ohřívání jídla z rychlého občerstvení za předpokladu splnění hygienických norem a požadavků. Mimo prodeje potravin je nájemce povinen zajišťovat i prodej kolkových známek.
10. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele:
- a) přenechat pronajaté nebytové prostory ani jejich část do podnájmu jiné osobě, byť jen na přechodnou dobu,

b) provádět jakékoli (zejména stavební) úpravy v pronajatých prostorách; případný návrh na provedení stavebních úprav bude obsahovat způsob, rozsah a technologii zamýšlených prací, jakož i místo skladování použitých materiálů a odpadu a termín provedení.

Pokud nájemce provede stavební úpravy bez povolení pronajímatele, je tento oprávněn požadovat odstranění takových úprav. Nepovolené stavební úpravy je nájemce povinen na své náklady odstranit neprodleně po vyzvání.

11. Nájemce je povinen zajistit chod kantýny v pracovních dnech v rozsahu dle dohody s pronajímatelem. Tímto není dotčeno právo nájemce po dobu nezbytně nutnou provést provozní úkony obvykle spojené s přerušением provozu (např. sanitární den, inventura zboží). O zamýšlených uzavírkách je nájemce povinen pronajímatele informovat s dostatečným předstihem vhodným a zřejmým způsobem.
12. Nájemce je povinen zajišťovat prodej zboží i prostřednictvím stravovacích poukázek, vydávaných pronajímatelem svým zaměstnancům. V současné době pronajímatel poskytuje svým zaměstnancům elektronické stravenky Gastro Pass CARD poskytovatele SODEXO. Při změně druhu či poskytovatele stravovacích poukázek pronajímatel nájemce informuje bez zbytečného odkladu.
13. Nájemce před poskytováním služeb dle této smlouvy předloží seznam zaměstnanců, kteří se budou nacházet v budově pronajímatele. Změnu jakéhokoli zaměstnance musí písemně oznámit předem a bez zbytečného odkladu.
14. Nájemce se zavazuje zachovávat mlčenlivost ohledně skutečností, které se v souvislosti s plněním dle této smlouvy dozvěděl, za porušení této povinnosti se stanovuje povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každý jednotlivý případ porušení závazku.

## VI.

### Závěrečná ustanovení

1. Nájemce stvrzuje svým podpisem, že je v budově pronajímatele seznámen s požárně nebezpečnými místy, s obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním hasicích přístrojů a požárními únikovými cestami, jakož i ohlašovacími požáry.
2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze na základě předchozí vzájemné dohody smluvních stran ve formě písemného číslovaného dodatku k této smlouvě, podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Smluvní strany vylučují, aby nabídka s nepodstatnými změnami učiněná jednou smluvní stranou jako protinávrh druhé smluvní straně byla brána jako přijetí nabídky, pokud ji druhá strana neodmítne. Nájemce nemůže mít důvodné očekávání v uzavření písemného dodatku ke smlouvě, dokud o něm nerozhodne příslušný orgán pronajímatele.
3. Na právní vztahy touto smlouvou založené a v ní výslovně neupravené se použijí příslušná ustanovení účinných právních předpisů České republiky.
4. Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména výpověď) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemností odmítl.



5. Jsou-li v této smlouvě uvedeny přílohy, tvoří její nedílnou součást.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění 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.
7. Smluvní strany se zavazují řešit případné spory dohodou.
8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva obsahuje veškerý projev jejich shodné vůle a mimo ni neexistují žádná ujednání v jiné než písemné formě, která by ji doplňovala, měnila nebo mohla mít význam při jejím výkladu, a že se tedy žádná ze smluvních stran nespolehá na prohlášení druhé strany, které není uvedeno v této smlouvě a jejích přílohách či dodatcích. Tím není dotčen význam komunikace stran.
9. Jestliže se v budoucnu ukáže při plnění této smlouvy potřeba doplnit nebo upřesnit některá její ujednání, nebo jestliže se některá ujednání stanou neplatnými, zdánlivými či neúčinnými zejména v důsledku změny právních předpisů, rozhodnutí správních orgánů České republiky, nebude to mít za následek neplatnost celé této smlouvy. V takových případech se smluvní strany zavazují písemnou dohodou nahradit taková ujednání novými, která po obsahové stránce nejlépe odpovídají zamýšlenému účelu původního ujednání. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
10. Smluvní strany v souladu s ustanovením § 558 odst. 2 o. z. vylučují použití obchodních zvyklostí na právní vztahy vzniklé z této smlouvy. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že tato smlouva není smlouvou uzavřenou adhezním způsobem ve smyslu ustanovení § 1798 a násl. občanského zákoníku. Ustanovení § 1799 a § 1800 občanského zákoníku se nepoužijí.
11. Nájemce si je při plnění této smlouvy vědom povinností vyplývajících ze zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění, a z Obecného nařízení Evropské unie o ochraně osobních údajů (GDPR). Nájemce je oprávněn zpracovávat osobní údaje v rozsahu nezbytném pro plnění předmětu této smlouvy, za tímto účelem je oprávněn osobní údaje ukládat na nosiče informací, upravovat, uchovávat po dobu nezbytnou k uplatnění práv zhotovitele vyplývajících z této smlouvy, předávat zpracované osobní údaje pronajímateli, osobní údaje likvidovat, vše v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění, a s Obecným nařízením Evropské Unie o ochraně osobních údajů (GDPR).
12. Nájemce se při plnění smlouvy zavazuje dodržovat zásady bezpečnosti informací v souladu se zákonem č. 181/2014 Sb., o kybernetické bezpečnosti a o změně souvisejících zákonů (zákon o kybernetické bezpečnosti), ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškou č. 82/2018 Sb., o bezpečnostních opatřeních, kybernetických bezpečnostních incidentech, reaktivních opatřeních, náležitostech podání v oblasti kybernetické bezpečnosti a likvidaci dat (vyhláška o kybernetické bezpečnosti), ve znění pozdějších předpisů. Bezpečnostní informací se rozumí zajištění důvěrnosti, integrity a dostupnosti informací, které budou uchovávány, vytvářeny nebo zpracovávány v rámci plnění této smlouvy. Nájemce je v této souvislosti povinen také dodržovat Instrukci č. 5 Ministerstva spravedlnosti ze dne 30. června 2022, č. j. 115/2022-OI-SP/1, o zajištění bezpečnosti informací v prostředí informačních a komunikačních technologií resortu spravedlnosti, přičemž podpisem této smlouvy potvrzuje skutečnost, že s ní byl pronajímatelem seznámen. Obdobně tímto podpisem nájemce také potvrzuje skutečnost, že byl informován o závazném postupu pro šetření bezpečnostních událostí/incidentů u Krajského soudu v Hradci Králové a byl mu zpřístupněn seznam řešitelů bezpečnostních událostí/incidentů.

13. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.
14. Nájemce bere na vědomí povinnost pronajímatele zveřejnit obsah smlouvy za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy a se zveřejněním smlouvy souhlasí.
15. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sjednána na základě jejich pravé, vážné a svobodné vůle, považují ji za zcela určitou a srozumitelnou, její obsah si přečetli a bezvýhradně s ním souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Hradec Králové dne ..... 1. 12. 2022

Hradec Králové dne . ..... 1. 12. 2022

.....  
 p r o n a j í m a t e l  
 Krajský soud v Hradci Králové  
 JUDr. Vladimír Lanžhotský, Ph.D.  
 předseda krajského soudu

.....  
 n á j e m c e  
 Tomáš Ryba

Přílohy:

1. Soupis vybavení kantýny
2. Plán pronajímaných prostor
3. Kopie Výpisu z živnostenského rejstříku nájemce č. j.: MMHK/200229/2022, sp. zn. SZ MMHK/199256/2022

Příloha č. 1 k nájemní smlouvě Spr 4895/2022

## Zařízení a vybavení kantýny:

- 6x čtvercový stůl,
- 20x restaurační křeslo,
- prodejní pult,
- zařízení kantýny a přípravný,
- 2x pracovní pult s nástavcem,
- zápuťí prodejny,
- pracovní pult se skříňkami a dvěma dřezy,
- šatní skříň,
- věšáková stěna,
- skříňka na spisy,
- skříň dělená,
- čistička vzduchu,
- přístupový bod WI-FI,
- vodoměr.

Příloha č. 2 k nájemní smlouvě Spr 4895/2022

## PLÁN PRONAJÍMANÝCH PROSTOR

