

SMLOUVA O NÁJMU A PROVOZU KANTÝNY

(dále jen „**Smlouva**“) uzavřená podle § 2302 a násl. a § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“)

I.

Smluvní strany

- 1. Název:** Jihomoravský kraj
Sídlo: Žerotínovo náměstí 449/3, 601 82 Brno
IČO: 70888337
DIČ: CZ70888337
Zastoupený: Mgr. Janem Grolichem, hejtmanem
ID datové schránky: x2pbqzq
Kontaktní osoba ve věcech smluvních: Mgr. Martin Koníček, vedoucí odboru kancelář ředitele Krajského úřadu Jihomoravského kraje
telefon: 541 651 261
e-mail: konicek.martin@jmk.cz
- Kontaktní osoby ve věcech technických: Ing. Roman Straka, vedoucí oddělení hospodářské správy odboru kancelář ředitele Krajského úřadu Jihomoravského kraje
telefon: 541 658 863
e-mail: straka.roman@jmk.cz
- Ing. Zbyněk Lenomar, oddělení hospodářské správy odboru kancelář ředitele Krajského úřadu Jihomoravského kraje
telefon: 541 658 833
e-mail: lenomar.zbynek@jmk.cz

(dále jen „**Pronajímatel**“)

- 2. Název/obch. firma/jméno:** Teamium, s.r.o.
Sídlo: Špitálská 885/2a, Vysočany, 190 00 Praha 9
IČO: 04179820
DIČ: CZ04179820
Zastoupený: [redacted] jednatelem
Bankovní spojení: ČSOB, a.s.
Číslo účtu: 286501838/0300
ID datové schránky: jqt5sd7
Kontaktní osoba ve věcech smluvních: [redacted] ředitelka pro rozvoj
telefon: [redacted]
e-mail: [redacted]
- Kontaktní osoba ve věcech technických: [redacted], manažer divize Kavárny
telefon: [redacted]
e-mail: [redacted]

Osoba zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, v odd. C, č. vl. 243467 (dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen jako „**Smluvní strany**“, jednotlivě také jen jako „**Smluvní strana**“)

I. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nebytových prostor, kantýny zahrnující prostor s posezením pro zákazníky, prodejní prostor, přípravnu jídel, zázemí pro personál kantýny (WC s předsíní a umyvadlem, prostor pro převlékání) a sklad, ve zvýšeném přízemí budovy č. p. 449, stavba pro administrativu, na adrese Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 602 00 Brno (dále jen „**Budova**“), jež je součástí pozemku parc. č. 341, v katastrálním území Veveří, obec Brno, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 2352 (dále jen „**Předmět nájmu**“). Předmět nájmu je dále popsán a graficky vyznačen v Příloze č. 1 Smlouvy (Seznam místností a plán Předmětu nájmu).
2. Vedle Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn v přiměřené míře spoluožívat i přístupové cesty k Předmětu nájmu.
3. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci Předmět nájmu do užívání, a to spolu s movitým vybavením (dále jen „**Movité vybavení**“) uvedeným v Příloze č. 2 Smlouvy (Seznam Movitého vybavení). Movité vybavení přenechává Pronajímatel Nájemci do bezplatného užívání. Zbylé vybavení, které bude pro provoz kantýny nezbytné a které není uvedeno v Seznamu Movitého vybavení v Příloze č. 2 Smlouvy, si na svůj náklad zajistí Nájemce (např. profesionální pákový kávovar apod.). Takto pořízené vybavení zůstává po celou dobu trvání nájmu ve vlastnictví Nájemce, který zároveň není oprávněn za jeho užívání a opotřebení v souvislosti s provozem kantýny účtovat Pronajímateli jakékoli poplatky. Ustanovení Smlouvy týkající se Předmětu nájmu se přiměřeně vztahují i na Movité vybavení.
4. Nájemce přijímá Předmět nájmu a Movité vybavení do užívání za podmínek stanovených Smlouvou včetně její Přílohy č. 4 (Další podmínky nájmu) a Přílohy č. 5 (Koncepce provozu kantýny), v nichž jsou konkretizovány povinnosti Nájemce související se zajištěním provozu kantýny.
5. Nájemce bude za užívání Předmětu nájmu platit nájemné a platby za služby ve výši dle Smlouvy.

II. ÚČEL NÁJMU

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu a Movité vybavení za účelem provozování kantýny sloužící zejména pro potřeby pracovníků a návštěvníků Krajského úřadu Jihomoravského kraje.
2. Nájemce se zavazuje zajistit provoz kantýny na vlastní odpovědnost.

III. DOBA NÁJMU

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, která začíná běžet ode dne **01.07.2023**.

IV. VÝŠE NÁJEMNÉHO A PLATEB ZA SLUŽBY

1. Měsíční nájemné za užívání Předmětu nájmu činí celkově **10.000,00 Kč** (slovy: deset tisíc korun českých) a je v souladu s § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů osvobozeno od DPH.
2. Nájemce bude vedle nájemného platit Pronajímateli platby za služby. Seznam služeb poskytovaných Pronajímatelem Nájemci (dále jen „**Služby**“) je uveden v Příloze č. 3 Smlouvy (Seznam Služeb), jiné služby Pronajímatel Nájemci neposkytuje.
3. Výše nájemného a plateb za služby za neúplnou část měsíce bude stanovena v poměrné výši.

V. PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Nájemné je splatné vždy pozadu na základě faktury – daňového dokladu vystavené Pronajímatelem do 15 dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se rozumí poslední kalendářní den měsíce, za který je nájemné poukazováno.
2. Nájemce se zavazuje platit Pronajímátele čtvrtletní zálohy na poskytované Služby. Výše čtvrtletní zálohy na Služby, jakož i způsob jejího vyúčtování, je stanovena v Seznamu Služeb v Příloze č. 3 Smlouvy.
3. Záloha na Služby se platí za každé kalendářní čtvrtletí na základě zálohové faktury vystavené Pronajímatelem do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
4. Uhrazené zálohy na Služby budou Pronajímatelem vyúčtovány na základě skutečné spotřeby za předchozí kalendářní rok, případně po ukončení doby nájmu. Přeplatky či nedoplatky za Služby v příslušném kalendářním roce budou Nájemci vyúčtovány nejpozději do 2 měsíců poté, co budou Pronajímátele známy skutečné náklady na Služby.
5. Pronajímátele přeúčtuje Nájemci náklady na Služby dle skutečné spotřeby Nájemce v cenách za Služby požadovaných od přímých či nepřímých dodavatelů Služeb:
 - výše plateb za elektrickou energii a vodné a stočné bude stanovena na základě odečtu stavu podružných měřidel;
 - výše plateb za vytápění, ostrahu Budovy, zabezpečovací systémy a systém požární ochrany Budovy bude stanovena výpočtem, který je součástí Přílohy č. 3 Smlouvy (Seznam Služeb).
6. Pronajímátele dále přenechává Nájemci do užívání pevnou telefonní linku včetně telefonního přístroje. Platba za užívání pevné telefonní linky bude Pronajímatelem Nájemci účtována za daný kalendářní rok, případně po skončení nájmu, a výše částky bude odpovídat cenám účtovaným ze strany příslušného poskytovatele telekomunikačních služeb a délce a počtu hovorů realizovaných z předmětné telefonní linky. Součástí faktury budou výpisy hovorného za jednotlivé měsíce s uvedením skutečných nákladů na hovorné.
7. Nájemce se dále zavazuje platit Pronajímátele čtvrtletní paušální platbu za svoz odpadu (dále jen „Paušál“), a to na základě faktury – daňového dokladu vystavené Pronajímatelem do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Paušál je stanoven dle dodavatelských cen hrazených Pronajímatelem a nepodléhá vyúčtování. Výše Paušálu je stanovena v Příloze č. 3 Smlouvy (Seznam služeb).
8. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímátele je oprávněn jednostranně změnit výši zálohy na Služby a Paušálu, dojde-li ke změně cen u dodavatelů. Pronajímátele je však povinen tuto změnu písemně Nájemci oznámit prostřednictvím sdělení vedoucího odboru kancelář ředitele Krajského úřadu Jihomoravského kraje. Nájemce se zavazuje hradit nově stanovenou výši zálohy na Služby a Paušálu od kalendářního čtvrtletí následujícího poté, co mu bylo doručeno výše uvedené sdělení.
9. Faktury – daňové doklady, zálohové faktury a vyúčtování – faktury s doplatkem/přeplatkem, případně opravné daňové doklady (dále jen „Faktury“) vystavené Pronajímatelem jsou splatné do 30 kalendářních dnů ode dne jejich doručení Nájemci.
10. Úctované částky Nájemce uhradí na bankovní účet Pronajimátele uvedený na Faktuře. Příslušná částka je považována za zaplacenou dnem jejího připsání na účet Pronajimátele.
11. Faktury vystavené Smluvními stranami v souvislosti se Smlouvou budou obsahovat veškeré náležitosti dle platných právních předpisů.

12. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že Pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. dubnu příslušného roku oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to bez potřeby uzavírání dodatku ke Smlouvě. Základem pro úpravu výše nájemného je výše měsíčního nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto Smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců předchozího roku. Pronajímatel je povinen tuto změnu písemně oznámit Nájemci prostřednictvím sdělení vedoucího odboru kancelář ředitele Krajského úřadu Jihomoravského kraje a Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit.

VI. JISTOTA

1. Nájemce je povinen nejpozději do 10 dnů ode dne uzavření Smlouvy složit na účet Pronajímatele č. 27-7188260227/0100 s užitím variabilního symbolu 04179820 (IČO Nájemce) **jistotu ve výši 30 000,00 Kč (slovy: třicettisícikorunčeských)**.
2. Pronajímatel je oprávněn jistotu kdykoliv v průběhu nájemního vztahu použít k úhradě veškerých svých pohledávek ze Smlouvy vůči Nájemci, a to včetně jejich příslušenství.
3. V případě čerpání jistoty Pronajímatelem je Nájemce povinen jistotu doplnit na původní výši, a to nejpozději do deseti (10) dnů ode dne doručení písemného oznámení Pronajímatele o čerpání jistoty.
4. Nájemce nemá právo na úroky z jistoty. Případné úroky z peněžních prostředků složených jako jistota na účtu Pronajímatele za dobu, po kterou bude jistota uložena na účtu Pronajímatele, náleží Pronajímateli.
5. Po skončení nájmu je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci jistotu, pokud nebyla čerpána v souladu s tímto článkem, a to nejpozději do třiceti (30) dnů od vyrovnání všech závazků Nájemce vyplývajících ze Smlouvy.

VII. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU A MOVITÉHO VYBAVENÍ

1. Nájemce podpisem Smlouvy potvrzuje, že mu Pronajímatel umožnil prohlídku Předmětu nájmu včetně Movitého vybavení, že si jej prohlédl a shledal jej ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Nájemce dále prohlašuje, že nemá žádné výhrady ke stavebnětechnickému a právnímu stavu Předmětu nájmu.
2. Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu včetně Movitého vybavení do užívání v první den sjednané doby nájmu, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak. O předání Předmětu nájmu a Movitého vybavení bude sepsán předávací protokol, který po úspěšném předání podepíší obě Smluvní strany.
3. Při skončení nájmu nejpozději k poslednímu dni nájmu do 16:00 hod. je Nájemce povinen předat Předmět nájmu včetně Movitého vybavení zpět Pronajímateli, a to vyklizený (vyjma Movitého vybavení) a uklizený, bez poškození a závad ve stavu, v jakém jej převzal od Pronajímatele, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení odpovídajícímu době a účelu nájmu, včetně všech klíčů, listin a dalších věcí, které od Pronajímatele obdržel. O předání Předmětu nájmu včetně Movitého vybavení po skončení nájmu bude sepsán přebírací protokol.
4. Předmětem předávacího a přebíracího protokolu bude popis skutečného stavu Předmětu nájmu a Movitého vybavení v den jejich předání a převzetí, počet předaných klíčů nebo jiných věcí, popřípadě

výčet předané dokumentace. Předávací a přebírací protokol jsou oprávněně podepsat i kontaktní osoby uvedené v záhlaví Smlouvy.

5. Stav Předmětu nájmu a Movitého vybavení bude při předání a převzetí zdokumentován pořízením fotografií a/nebo videonahrávky k okamžiku jejich předání a převzetí. Nedílnou součástí předáváče a přebíracího protokolu bude zaznamenání stavu existujících měřidel médií, která jsou součástí Služeb poskytovaných dle Smlouvy.

VIII. PODMÍNKY UŽÍVÁNÍ

1. Předmět nájmu a Movité vybavení budou po celou dobu trvání Smlouvy využívány pouze v souladu s potřebami a požadavky Pronajímatele.
2. Movité vybavení bude předmětem každoroční inventarizace prováděné ze strany Pronajímatele. Nájemce se za tímto účelem zavazuje Pronajímateli poskytnout řádnou součinnost. Případné změny Movitého vybavení budou po projednání a odsouhlasení ze strany kontaktní osoby Pronajímatele ve všech technických zachyceny v aktuálním inventarizačním seznamu, který se stane novou Přílohou č. 2 Smlouvy bez potřeby uzavírání dodatku ke Smlouvě. Uvedené nevyklučuje odpovědnost Nájemce za škodu způsobenou na Movitém vybavení.
3. Nájemce může přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s písemným souhlasem Pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností Nájemce vyplývajících ze Smlouvy.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele užívat a uvádět adresu Předmětu nájmu jako své sídlo, místo podnikání, provozovnu, či sídlo nebo provozovnu jakékoliv jiné osoby. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících ze Smlouvy.
5. Nájemce je povinen Předmět nájmu užívat v souladu se Smlouvou tak, aby nenarušoval práva a oprávněné zájmy okolí. Nájemce zejména nesmí zatěžovat své okolí nadměrným hlukem a nadměrným znečišťováním.
6. Nájemce nesmí chovat v Předmětu nájmu jakékoliv živočichy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících ze Smlouvy.
7. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné a jiné právní předpisy týkající se užívání Předmětu nájmu, zejména předpisy BOZP, PO a hygienické předpisy, včetně interních předpisů Pronajímatele (směrnice 5/INA-KrÚ Provozní řád, 32/INA-KrÚ BOZP, 17/INA-KrÚ Požární ochrana), jejichž znalost Nájemce potvrzuje podpisem této Smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že v Předmětu nájmu je zakázáno vařit teplá jídla. Porušení tohoto zákazu se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících ze Smlouvy.
8. Nájemce se zavazuje dodržovat Pronajímatelem předané instrukce a návody k obsluze Movitého vybavení.
9. Nájemce odpovídá za dodržování zákazu kouření a zákazu prodeje a konzumace alkoholických nápojů nad 2,5 % objemu alkoholu jak v Předmětu nájmu, tak v prostorách Budovy, které bude Nájemce spoluužívat.

10. Nájemce je oprávněn umístit označení kantýny na místo a v podobě schválené Pronajímatelem. Propagaci služeb může Nájemce umísťovat jen na místech vyhrazených k tomuto účelu Pronajímatelem.
11. Nájemce je povinen i bez vyzvání odstranit veškerá znečištění společných prostor Budovy nebo pozemků okolo Budovy, které způsobil. V případě, kdy si to vyžaduje zásah do Budovy či jejího vybavení, je povinen nejprve informovat o vzniklém znečištění Pronajímatele a vyčkat jeho pokynu.
12. Nájemce je povinen zajistit, aby osoby Nájemce (návštěvy, zákazníci či zaměstnanci), které se pohybují v/užívají Předmět nájmu, dodržovaly podmínky Smlouvy. V případě porušení podmínek Smlouvy osobou, která se pohybuje v/užívá Předmět nájmu se takové jednání považuje za porušení podmínek Smlouvy Nájemcem s veškerými důsledky tím spojenými.
13. Nájemce je povinen disponovat po celou dobu trvání nájmu platným živnostenským oprávněním s předmětem podnikání Hostinská činnost (druh živnosti: ohlašovací řemeslná). Porušení této povinnosti se považuje za podstatné porušení Smlouvy.
14. Všechna další potřebná správní rozhodnutí a opatření orgánů státní správy a samosprávy si Nájemce zajistí samostatně na vlastní náklady. Kopie pravomocných povolení (zejména povolení příslušné Hygienické stanice) předá Nájemce Pronajímateli bez zbytečného odkladu po jejich obdržení. Nájemce nesmí provozovat kantýnu bez výše uvedených správních aktů.
15. Obdržení příslušných rozhodnutí je odpovědností Nájemce a Nájemce nemá právo požadovat slevu na nájemném a nemá právo ukončit Smlouvu z důvodu, že neobdržel příslušná rozhodnutí.
16. Další podmínky nájmu jsou ujednány v Příloze č. 4 Smlouvy (Další podmínky nájmu) a v Příloze č. 5 (Koncepte provozu kantýny).

IX. ODPOVĚDNOST ZA ŠKODY

1. Pronajímatel je povinen uzavřít pojištění vztahující se na škody způsobené poškozením Budovy v důsledku živelných událostí. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech, a není povinen v tomto smyslu uzavírat žádné pojistné smlouvy.
2. Nájemce bude mít po celou dobu plnění dle Smlouvy uzavřenou pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za způsobené škody na zdraví či majetku třetích osob do výše pojistného plnění alespoň 5 mil. Kč. Toto pojištění je Nájemce povinen kdykoliv na výzvu Pronajímatele doložit, a to do tří dnů od učiněné výzvy. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností Nájemce vyplývajících ze Smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje zaplatit v plné výši veškeré případné škody vzniklé Pronajímateli v důsledku nesprávného užívání Předmětu nájmu a či v důsledku provozu zařízení Nájemce.

X. VSTUP DO BUDOVY A PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele měnit vložky zámku od dveří Předmětu nájmu. V případě výměny vložky zámku je Nájemce povinen bezodkladně předat Pronajímateli jedno vyhotovení klíčů od nové vložky zámku.
2. Nájemce je povinen bezodkladně po předchozím oznámení umožnit osobám pověřeným Pronajímatelem přístup do Předmětu nájmu za účelem provedení prací nezbytných pro údržbu, revizi

a rekonstrukci Předmětu nájmu, nebo za účelem odečtu měřidel služeb či zjištění technického stavu Předmětu nájmu v případě, že takové práce nesnesou odkladu.

3. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu po oznámení této skutečnosti nejméně 24 hodin předem, a to za účelem kontroly Předmětu nájmu, provedení oprav Předmětu nájmu, kontroly dodržování povinností Nájemce vyplývajících mu z obecně závazných právních předpisů a ze Smlouvy.
4. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu ve výjimečných případech bez doprovodu Nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost či nasvědčující-li okolnosti, že takový stav či situace může nastat. Pronajímatel musí Nájemce bezodkladně uvědomit a informovat je o důvodech vstupu do Předmětu nájmu.

XI. OPRAVY A STAVEBNÍ ÚPRAVY

1. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět veškeré drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu. Opravy a údržbu v rozsahu nepřevyšujícím 2.000,00 Kč bez DPH za jednotlivou opravu/údržbu je Nájemce vždy povinen provést na vlastní náklady.
2. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy, opravy či jiné změny Předmětu nájmu (společně dále jako „**Úpravy**“) mimo předchozí článek Smlouvy, a to ani na svůj náklad, bez písemného souhlasu Pronajímatele. Součástí písemného souhlasu Pronajímatele bude výslovná specifikace Úprav vč. jejich popisu a seznamu a písemná dohoda o jejich financování.
3. V případě porušení předchozího článku Smlouvy Nájemcem je Pronajímatel oprávněn požadovat, aby Nájemce provedené Úpravy bezodkladně odstranil na svůj náklad. Pokud Nájemce Úpravy neodstraní, je Pronajímatel oprávněn je odstranit sám na náklady Nájemce.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však do pěti (5) dnů od vzniku takové skutečnosti, oznámit Pronajímateli potřebu provedení těch oprav či úprav Předmětu nájmu, které má provést Pronajímatel na svůj náklad, a umožnit Pronajímateli jejich provedení.
5. Nesplní-li Pronajímatel svou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání Předmětu nájmu, nebo jimiž je výkon Nájemcova práva dle Smlouvy ohrožen, má Nájemce právo po předchozím upozornění Pronajímatele závady odstranit v nezbytném rozsahu a požadovat od Pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů.
6. V případě nefunkčnosti či nutnosti opravy Movitého vybavení předaného Pronajímatelem je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu požádat Pronajímatele o zajištění (záruční) opravy.

XII. UKONČENÍ NÁJMU

1. Nájem Předmětu nájmu končí:
 - a) písemnou dohodou Smluvních stran;
 - b) jednostrannou písemnou výpovědí dle Smlouvy;
 - c) odstoupením od Smlouvy dle Smlouvy či ze zákonných důvodů.
2. Obě Smluvní strany jsou oprávněny vypovědět Smlouvu bez uvedení důvodu s výpovědní dobou tří (3) měsíců, která začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že:

- a) Nájemce hrubě porušil Smlouvu a neprovedl nápravu vadného stavu ani ve lhůtě podle písemné výzvy Pronajímatele;
 - b) Nájemce neposkytne opakovaně (více než pětkrát za tři měsíce) služby v požadované kvalitě a v souladu se Smlouvou;
 - c) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek v Předmětu nájmu nebo v Budově;
 - d) Nájemce neprovádí řádně údržbu a opravy Předmětu nájmu;
 - e) Nájemce přenechá bez souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo umožní jeho užívání bez právního důvodu jiné osobě;
 - f) Nájemce je déle než 30 dnů v prodlení s uhrazením splatného nájemného nebo platby za Služby;
 - g) bylo rozhodnuto o odstranění stavby anebo o změnách stavby, jež brání užívání Předmětu nájmu.
4. Výpověď z nájmu dle bodu 3 tohoto článku musí být dána písemně a je účinná dnem doručení výpovědi Nájemci.
 5. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od Smlouvy v případě, že v insolvenčním řízení bude zjištěn úpadek Nájemce nebo insolvenční návrh byl zamítnut pro nedostatek majetku Nájemce. Pronajímatel je rovněž oprávněn odstoupit od Smlouvy v případě, že Nájemce vstoupí do likvidace.
 6. Účinky odstoupení od Smlouvy nastávají dnem doručení odstoupení oprávněné strany druhé Smluvní straně. Odstoupením od Smlouvy nejsou dotčena práva Smluvních stran na náhradu škody.
 7. Po skončení nájmu nemá Nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny vybudované Nájemcem. Smluvní strany vylučují použití § 2315 Občanského zákoníku.
 8. Smluvní strany vylučují jakoukoliv možnost prodloužení či obnovení nájemního vztahu dle Smlouvy po jeho skončení bez výslovného projevu vůle obou Smluvních stran.

XIII. SANKCE

1. V případě prodloužení Nájemce se zaplacením splatného nájemného nebo splatné částky za Služby je Pronajímatel oprávněn Nájemci účtovat smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení až do jejího úplného zaplacení a Nájemce se zavazuje takto účtovanou smluvní pokutu zaplatit.
2. V případě, že Nájemce Předmět nájmu nepředá Pronajímateli ve stanovené lhůtě po ukončení nájmu, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,00 Kč (slovy: pět set korun českých) za každý den prodlení se splněním této povinnosti a také hradit alikvotní část nájemného a plateb za Služby po celou dobu prodlení.
3. Jakýmkoliv ujednáním o smluvní pokutě v této smlouvě není dotčeno právo Pronajímatele požadovat náhradu škody či ušlého zisku.
4. Smluvní pokuta je splatná vždy nejpozději do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení výzvy k jejímu uhrazení na účet uvedený v této výzvě.

XIV. Odstoupení od smlouvy

1. V případě, že Nájemce nezaplatí platby za první měsíc nájemního vztahu ve lhůtě dle Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn do 1 týdne od uplynutí této lhůty odstoupit od Smlouvy.

XV. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že neporušuje etické principy, principy společenské odpovědnosti a základní lidská práva.
2. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s předmětem plnění podle této Smlouvy, že se nejedná o plnění nemožné a že Smlouvu uzavírají po pečlivém zvážení všech možných důsledků. Nájemce podpisem Smlouvy přebírá na sebe nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.
3. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví Smlouvy jsou v souladu s právním stavem platným a účinným v době uzavření Smlouvy. Nájemce se zavazuje oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu jakékoliv změny týkající se jeho identifikačních údajů, zejména změnu zapsaného či faktického sídla, změnu právní formy, změny v plátcovství DPH a další skutečnosti, které se týkají Smlouvy. Taková změna nevyžaduje uzavření dodatku ke Smlouvě.
4. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení Smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení Smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné či neúčinné novým ustanovením platným a účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného či neúčinného.
5. Jakákoliv změna Smlouvy (nestanoví-li přímo tato Smlouva výjimku) musí mít písemnou formu a musí být podepsána osobami oprávněnými za Pronajímatele a Nájemce jednat a podepisovat nebo osobami jimi zmocněnými. Změny Smlouvy se sjednávají jako dodatek ke smlouvě s číselným označením pořadovým číslem příslušné změny Smlouvy.
6. V případě plurality osob na straně Nájemce se tyto osoby zavazují, že budou vůči Pronajímateli a třetím osobám z jakýchkoliv právních vztahů vzniklých v souvislosti s plněním předmětu této Smlouvy zavázáni společně a nerozdílně, a to po celou dobu plnění Smlouvy, i po dobu trvání jiných závazků vyplývajících ze Smlouvy.
7. Práva a povinnosti vyplývající ze Smlouvy nesmí být postoupeny bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany.
8. Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1: Seznam místností a plán Předmětu nájmu;
 - Příloha č. 2: Seznam Movitého vybavení;
 - Příloha č. 3: Seznam Služeb;
 - Příloha č. 4: Další podmínky nájmu;
 - Příloha č. 5: Koncepce provozu kantýny.
9. Tato Smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle 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 (dále jen „**Zákon o registru smluv**“). Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění Smlouvy včetně uvedení metadat v registru smluv zajistí Pronajímatel, který současně

zajistí, aby informace o uveřejnění Smlouvy byly zaslány druhé Smluvní straně, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

10. Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru Pronajímatele Nájemce výslovně prohlašuje, že souhlasí se zveřejněním smluvních podmínek obsažených ve Smlouvě v rozsahu a za podmínek vyplývajících z příslušných právních předpisů (zejména zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a Zákona o registru smluv). Nájemce dále výslovně prohlašuje, že žádná část Smlouvy neobsahuje jeho obchodní tajemství.
11. Tato Smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle Zákona o registru smluv.
12. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po dvou (2) vyhotoveních.
13. Smluvní strany potvrzují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly a že s jejím obsahem souhlasí. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Doložka dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

Smlouva byla schválena Radou Jihomoravského kraje dne 17.05.2023 na 99. schůzi usnesením č. 6728/23/R99.

V Brně dne 23.06.2023

V Brně dne 19.06.2023

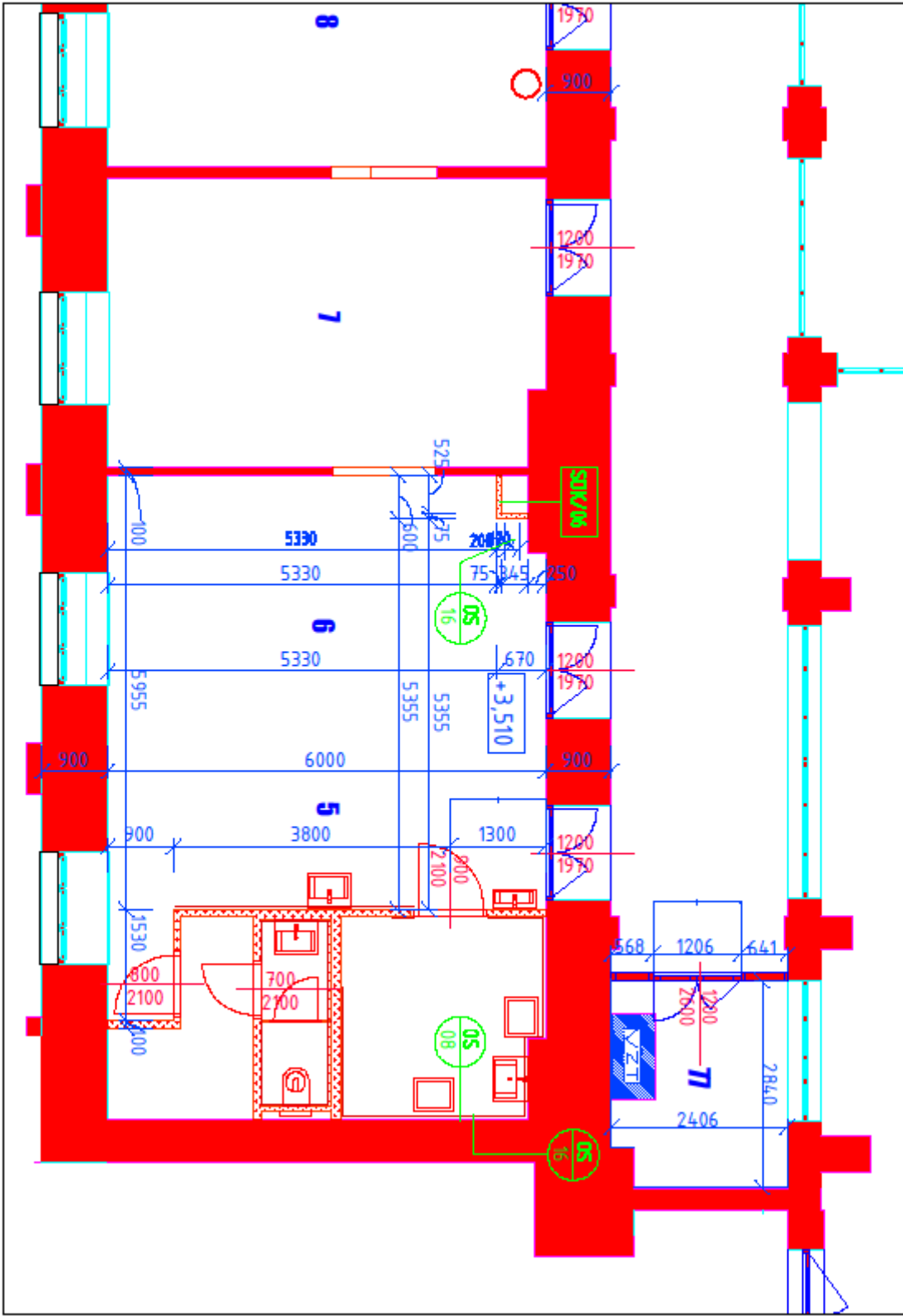
Pronajímatel
Jihomoravský kraj
zastoupený
Mgr. Janem Grolichem, hejtmánem

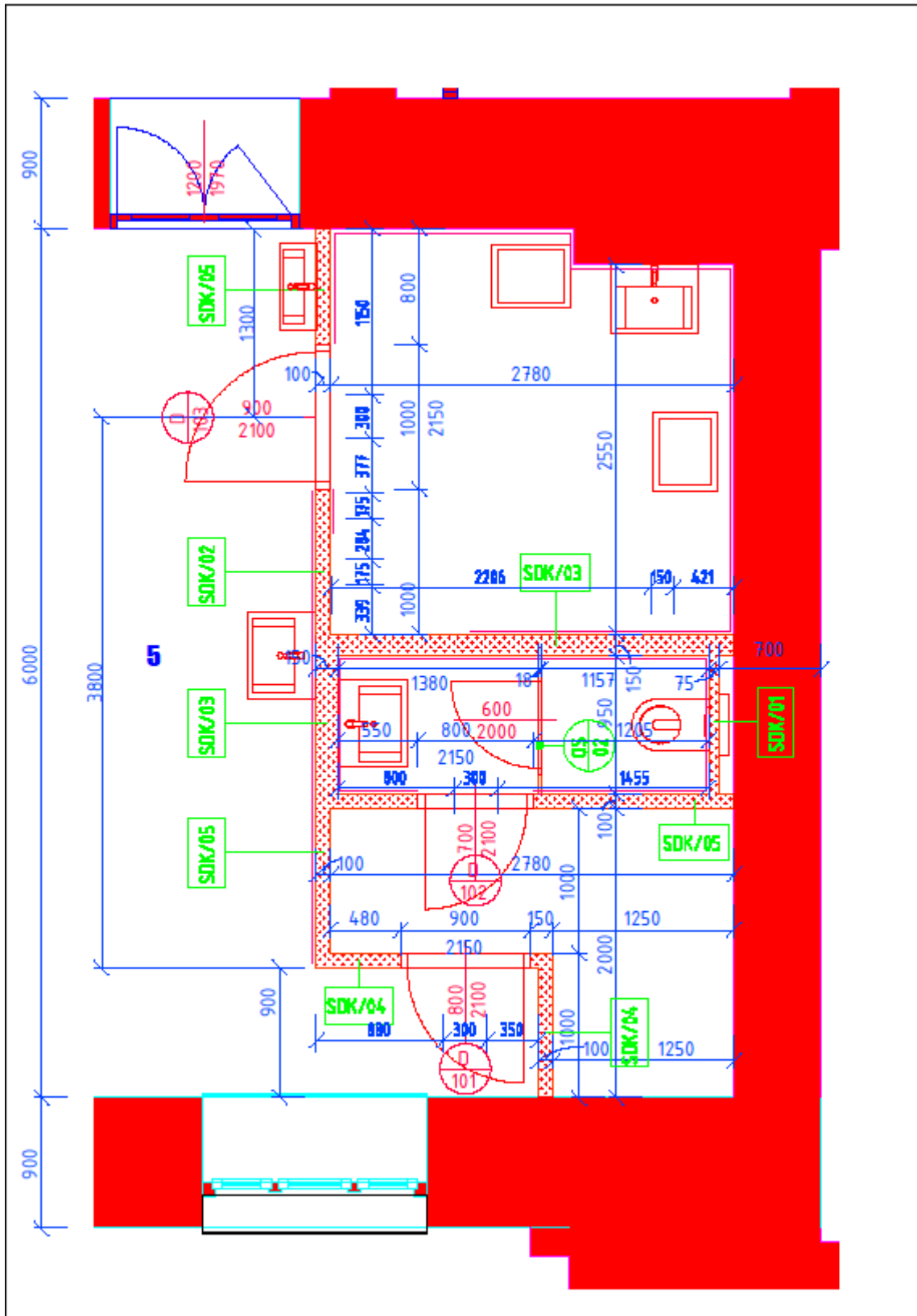
Nájemce
Teamium, s.r.o.
zastoupený
[redacted], jednatelem

Příloha č. 1: Seznam místností a plán Předmětu nájmu

Číslo místnosti	Podlaží	Účel místnosti	Plocha místnosti v m ²
5	zvýšené přízemí	provozní zázemí	28,7
6	zvýšené přízemí	zázemí pro klienty	23,8
77	zvýšené přízemí	sklad	6,8

Plocha Předmětu nájmu celkem: 59,3 m²





Příloha č. 2: Seznam Movitého vybavení

Titul: XNUM ***** G O R D I C S O F T W A R E - M A J ***** Strana: 1
 IČO: 7038317 Jihomoravský kraj Datum: 11.11.2023
 UČO: 001 ÚČS Krajský úřad JMK Datum: 11.11.2023
 NS : 7038317 RKS - Krajský úřad JMK Seznam majetku dle místnosti

Kubová: 1
 Místnost: 5

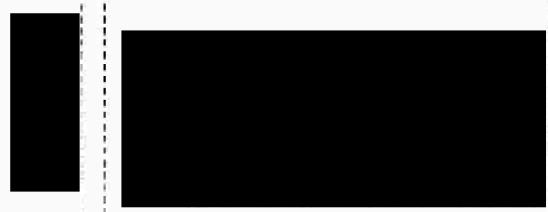
№ Druh Dat. pořiz. Inventurní A. Měsíc

№	Druh	Dat.	pořiz.	Inventurní	A.	Měsíc		
1	DEEM	01.11.2022	KUJMH00172RM	Čalunění skřín				JMK
2	DEEM	01.11.2022	KUJMH0019YCS	barový židle				JMK
3	DEEM	01.11.2022	KUJMH0019YDI	barový židle				JMK
4	DEEM	01.11.2022	KUJMH0019YEN	barový židle				JMK
5	DEEM	01.11.2022	KUJMH0019YFR	barový židle				JMK
6	DEEM	01.11.2022	KUJMH0019YGM	barový židle				JMK
7	DEEM	01.11.2022	KUJMH0019YHN	barový židle				JMK
9	DEEM	01.11.2022	KUJMH0019YIC	židle jídelní K01				JMK
9	DEEM	01.11.2022	KUJMH0019YJ7	židle jídelní K10				JMK
10	DEEM	01.11.2022	KUJMH0019YKZ	židle jídelní K10				JMK
11	DEEM	01.11.2022	KUJMH0019YTX	židle jídelní K10				JMK
12	DEEM	01.11.2022	KUJMH0019YXK	stůl 204cm kruhová asek. dřo00mm				JMK
13	DEEM	01.11.2022	KUJMH0019YXN	stůl 204cm kruhová asek. dřo00mm				JMK
14	DEEM	01.11.2022	KUJMH0019YYS	barový set1				JMK
15	DEEM	01.11.2022	KUJMH0019YTT	barový set1				JMK
16	DEEM	01.11.2022	KUJMH0019YVO	barový set1				JMK

Celkem místnost:
 Kruhová: 16

Celkem:
 Kruhová: 16

Oběd celá Odpov. prac.



Lib: KUM

*** G R M D I C G U I L I N A R E - M A J ***

Strana: 1

ICD: 06888335 Dlempavský AZA1

DCS: 001 DCS Krajský úřad JMK

ČAS : 12:20:25

NR : 06888337 BKS - Správní úřad JMK

Seznam majetku dle místnosti

Podpora: 1
Klebovci: 5

2. Druh Dat: police Inventurní a kázeň

Účetní oza Odpov.prac.

1	DRUM	01.11.2022	KUMH001728U	masíeí skřín profesionální	JMK
2	DCSM	01.11.2022	KUMH001722P	police náčelná technická G.10	JMK
3	DCSM	01.11.2022	KUMH001728K	police náčelná jednatelská G.10	JMK
4	DCSM	01.11.2022	KUMH001728P	police náčelná jednatelská G.10	JMK
5	DRUM	01.11.2022	KUMH001722H	police náčelná jednatelská G.10	JMK
6	DCSM	01.11.2022	KUMH001722S	police náčelná jednatelská G.10	JMK
7	DCSM	01.11.2022	KUMH001722U	police náčelná technická G.10	JMK
8	DCSM	01.11.2022	KUMH001722V	pererový stůl	JMK
9	DRUM	01.11.2022	KUMH001722J	pererový stůl s dřevem, baterií a v	JMK
10	DRUM	01.11.2022	KUMH001722K	pererový stůl v dřevem, baterií a v	JMK
11	DRUM	01.11.2022	KUMH001722G	chladicí skřín jednatelská v plátn	JMK
12	DRUM	01.11.2022	KUMH001722M	chladicí skřín profesionální	JMK
13	DRUM	01.11.2022	KUMH001722M	zněnový vazy automatický	JMK
14	DRUM	01.11.2022	KUMH001720I	mycí stroj na sklo a nádobí (myčka)	JMK
15	DRUM	01.11.2022	KUMH001720V	chladicí skřín polisoré	JMK
16	DRUM	12.10.2022	KUMH001720R	chladicí skřín polisoré	JMK
17	DRUM	01.11.2022	KUMH0019P0U	polisorový tabule	JMK
18	DRUM	01.11.2022	KUMH0019P0I	polisorový tabule	JMK
19	DRUM	01.11.2022	KUMH0019P0G	polisorový tabule	JMK
20	DRUM	01.11.2022	KUMH0019P0H	zplisovací tabule	JMK
21	DRUM	01.11.2022	KUMH0019P0I	stůl zresová dřevový 120x60x74cm	JMK
22	DRUM	01.11.2022	KUMH0019P0S	kuhýlná lišva vř. dvou polie	JMK
23	DRUM	01.11.2022	KUMH0019P0S	výšejší pult	JMK
24	DRUM	01.11.2022	KUMH0019P0S	šatní skřín	JMK

Četkem místnosti:
Místnosti: 24

Četkem:
Místnosti: 24



Seznam Služeb	
a)	dodávka elektrické energie
b)	dodávka vody (vodné a stočné)
c)	dodávka tepla
d)	ostraha Budovy
e)	zabezpečovací systémy a systém požární ochrany Budovy
f)	svoz odpadu
g)	hovorné – pevná linka

Způsob úhrady podílů na provozních nákladech spojených s užíváním nebytových prostor:

elektrická energie

dle odečtu samostatných elektroměrů

vodné a stočné

dle odečtu samostatných vodoměrů

tepelná energie

dle přijatých faktur – výpočet dle využívané výměry z celkové plochy Budovy

ostraha Budovy

dle platových výměrů vrátných včetně odvodů – výpočet dle využívané výměry z celkové plochy Budovy
k platbě v rámci vyúčtování bude připočtena DPH dle aktuální platné sazby

zabezpečovací systémy a systém požární ochrany Budovy

dle přijatých faktur – výpočet dle využívané výměry z celkové plochy Budovy

svoz odpadu

V Budově jsou k dispozici odpadové nádoby na směsný odpad, plasty, papír a sklo; likvidaci tohoto odpadu zajišťuje Pronajímatel s tím, že Nájemce bude za tuto službu hradit čtvrtletní paušální platbu. K platbě bude připočtena DPH dle aktuální platné sazby.

Likvidaci ostatních odpadů, zejména potravinového odpadu, si zajišťuje Nájemce sám na své náklady.

hovorné – pevná linka

dle realizovaných hovorů v cenách poskytovatele telekomunikačních služeb; účtovány nebudou hovory v rámci interních pevných linek úřadu

Výše plateb za 1 čtvrtletí

elektrická energie (záloha).....	6.000,00 Kč
vodné a stočné (záloha).....	3.000,00 Kč
tepelná energie (záloha).....	4.500,00 Kč
ostraha Budovy (záloha).....	4.000,00 Kč
zabezpečovací systémy a požární ochrana (záloha).....	250,00 Kč
svoz odpadu (paušál).....	3.300,00 Kč bez DPH

Příloha č. 4: Další podmínky nájmu

Smluvní strany sjednaly rovněž následující podmínky nájmu:

1) Nájemce se zavazuje, že kantýna bude provozována minimálně v následujícím časovém rozsahu:

pondělí-středa od 6:30 do 16:00 hod.

úterý-čtvrtek od 6:30 do 15:00 hod.

pátek od 6:30 do 13:00 hod.

Otevírací doba se nevztahuje na dny státních a ostatních svátků stanovených příslušným zákonem.

Změna otevírací doby je možná s předchozím písemným souhlasem kontaktní osoby ve věci smluvních (viz záhlaví Smlouvy) bez potřeby uzavírání dodatku ke Smlouvě.

2) Nájemce je povinen zajistit úklid Předmětu nájmu na vlastní náklady nebo vlastními silami.

3) Nájemce si zajistí na své náklady mj. nádobí a spotřební materiál (ubrousky, mycí prostředky, chemii pro gastro zařízení apod.)

4) Pro účely zásobování je umožněn vjezd menší dodávkou nebo osobním autem do dvora Budovy, a to na nezbytně nutnou dobu. Doprava zboží ze dvora Budovy do kantýny je pak možná nákladním výtahem.

5) Nájemce je oprávněn využívat prostor skladu, jehož umístění je blíže vymezeno v Příloze č. 1 (Seznam místností a plán Předmětu nájmu).

6) Nájemce se zavazuje, že zajistí přijatelné ceny nabízeného sortimentu tak, aby odpovídaly cenám v čase a místě obvyklým, neodporujícím dobrým mravům.

7) Nájemce se zavazuje, že zajistí možnost platit v hotovosti, stravenkami (stravenkovými kartami) dodavatele, s nímž má Pronajímatel uzavřenu smlouvu na dodávku stravenek (stravenkových karet), a platebními kartami.

8) Nájemce se zavazuje, že skladba a rozsah nabízeného sortimentu bude odpovídat provozu kantýny sloužící zejména pro potřeby pracovníků a návštěvníků úřadu. V nabízeném sortimentu tak budou zahrnuty alespoň níže uvedené produkty:

- studené nealkoholické nápoje – min. 3 druhy
- teplé nápoje (různé druhy čajů a kávy) – je kladen důraz na širokou nabídku teplých nápojů, zejména u druhů kávy, se širším rozsahem nabízené kvality, od nejnižší kvality až po nejvyšší kvalitu, s tím, že bude zachován poměr kvalita/cena
- čerstvé pekařské výrobky
- čerstvé cukrářské výrobky – min. 3 druhy zákusků
- čerstvé výrobky studené kuchyně (čerstvé a připravované na místě) – min. 2 druhy (např. chlebíčky, panini)
- čerstvé saláty – min. 2 druhy
- sezónní čerstvé ovoce/zelenina

Nájemce se zavazuje během trvání Smlouvy zachovat prodej sortimentu, pokud nebude s Pronajímatelem dohodnuto jinak. Změna sortimentu je možná s předchozím písemným souhlasem kontaktní osoby ve věci smluvních (viz záhlaví Smlouvy) bez potřeby uzavírání dodatku ke Smlouvě.

- 9) Pronajímatel je oprávněn uplatnit opci spočívající v úplatném zajištění občerstvení ze strany Nájemce pro pořádané pracovní či kulturně společenské akce v prostorech Krajského úřadu Jihomoravského kraje i mimo něj. Zadavatel uplatní opci nejpozději 3 pracovní dny před konáním akce (včetně popisu akce a požadovaného plnění), přičemž nájemce je povinen nejpozději druhý den po obdržení žádosti předložit cenovou nabídku zadavateli. Pronajímatel je oprávněn cenovou nabídku neakceptovat a od uplatnění opce odstoupit.
- 10) 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. Nájemce zároveň odpovídá za škody, které vzniknou na zdraví osob po požití jídla nebo nápojů, které Nájemce na základě Smlouvy dodá.
- 11) Nájemce se zavazuje na své náklady zajistit likvidaci zbytků jídel a jejich odvoz.
- 12) Nájemce se zavazuje třídit odpady.

V Brně dne 23.06.2023

V Brně dne 19.06.2023

Pronajímatel
Jihomoravský kraj
zastoupený
Mgr. Janem Grolichem, hejtmanem

Nájemce
Teamium, s.r.o.
zastoupený
[redacted] jednatelem