Smlouva
o nájmu prostor sloužících pro podnikání č. 2023001728

(uzavřená v souladu s ust. § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění, Občanského zákoníku, dále též jen jako „NOZ")

1. **Sportovní zařízení města České Budějovice, příspěvková organizace**
   se sídlem: F. A. Gerstnera 7/8, 370 01 České Budějovice,
   jejímž jménem jedná: ředitel příspěvkové organizace Ing. Tomáš Novák
   IČO: 28150244
   DIČ: CZ28150244
   Plátce DPH
   Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka České Budějovice
   Číslo účtu: [redacted]

   (dále též jako „pronajímatel")

   a

2. **Best Solve s.r.o.**
   se sídlem: Na Vyhlídce 1043, 370 06 Srubec,
   zaspaná u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C vložka 33269
   zastoupená Miroslavou Líbalovou, jednatelkou
   IČ: 19429321
   tel. kontakt: [redacted]
   e-mail: [redacted]

   (dále jen jako „nájemce")

Smlouvu
o nájmu prostor sloužících pro podnikání

Čl. I.
Obecná ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že má od svého zřizovatele Statutárního města České Budějovice, jako vlastníka, svěřen na základě zřizovací listiny a příslušných předávacích protokolů do hospodaření mimo jiné nemovitou věc zapsanou v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice, v k. ú. České Budějovice 1 a obci České Budějovice a to pozemek p.č.15 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 10786 m^2, jehož součástí je budova čp. 7 – stavba občanského vybavení (dále jen budova) tak, jak je zapsáno na LV číslo 1, dále též „Budvar aréna" či „BA".
2. Ve shora citované budově se nachází prostory vhodné pro provozování hostinské činnosti (bufetu se zázemím). Tento prostor je za účelem uzavření této smlouvy vymezen místnostmi č. 1.36l., 1.37, 1.38, 1.39, 1.40, 1.41, 1.42, 1.142 o celkové výměře 96,8 m^2.

[redacted]

Tyto prostory se pro účely této smlouvy dále nazývají jen „předmět nájmu". V období od dubna do září bude nájemci k předmětu nájmu vymezen také venkovní prostor o výměře 12 m^2. Umístění předmětu nájmu v Budvar aréně je zachyceno ve schématickém plánku, který je nedílnou součástí této smlouvy a je označen jako Příloha č. 1.

3. Pronajímatel má zájem shora popsaný vymezený prostor přenechat za úplatu do dočasného užívání nájemci a nájemce má zájem si vymezený prostor pronajmout za účelem podnikání.

4. Na základě této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci „předmět nájmu" do dočasného užívání (nájmu) za účelem provozování hostinské činnosti (bufetu se zázemím) a nájemce takto předmět nájmu do nájmu přijímá.

Čl. II.
Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na dobu určitou s platností od 1. 8. 2023 do 31. 7. 2028.

Čl. III.
Nájemné, služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jistota

1. Celkové roční nájemné za celý předmět nájmu činí 102 800,- Kč (slovy: stodvatisícosmsetkorun), tj **8 566,66,- Kč** bez DPH/ měsíc.

2. Služby, které nejsou součástí předmětu nájmu a které si bude Nájemce zabezpečovat samostatně a na své náklady samostatnou smlouvou s dodavateli služeb jsou:

   a) Telekomunikační služby

   b) Úklid předmětu nájmu

3. Služby, které nejsou součástí předmětu nájmu a nejsou součástí ceny nájmu, které zabezpečuje pronajímatel:
   - Teplo na vytápění + teplo na ohřev TUV (teplá užitková voda) – bude hrazeno dle skutečného odběru (podružné měření) 2x ročně, s odečty měřidel k 30. 6. a 31. 12. běžného roku ve výši skutečných nákladů pronajímatele na 1 GJ v příslušném účtovacím období, s tím, že 30 % těchto nákladů připadá na vrub společnosti CB Hokej 2013 s.r.o., která část tepla spotřebuje pro vytápění fanshopu. Nájemce tak uhradí 70 % celkových nákladů na toto odběrné místo. Podkladem k úhradě bude pronajímatelem vystavený doklad. Teplo na ohřev TUV bude stanoveno na základě technického výpočtu spotřeby tepla na ohřev 1 m^3 [(x GJ = množství vody ohřáté (m^3) * koeficient pro ohřev 1 m^3 vody (koeficient byl stanoven na 0,4 GJ)].
   - Vodné, stočné – (teplá i studená voda) – bude hrazeno na základě skutečného odběru (podružné měření) 2x ročně, s odečty měřidel vždy k 30. 6. a 31. 12. běžného roku v platných sazbách dodavatele v příslušném období. Pokladem k úhradě bude pronajímatelem vystavený doklad.
   - Elektrická energie – bude hrazena 2x ročně dle pronajímatelem vystaveného dokladu na základě skutečných nákladů odběratele.

4. Nájemné je splatné v měsíčních splátkách vždy k 28. dni příslušného měsíce ve výši jedné dvanáctiny ročního nájemného na základě daňového dokladu vystaveného

pronajímatelem na účet pronajímatele. Pro případ, že nájem nebude trvat celý kalendářní rok, uhradí nájemce alikvótní výši nájemného (účtován bude vždy celý započatý měsíc).

5. K nájemnému a platbě za služby spojené s užíváním nebytových prostor je pronajímatel oprávněn nájemci připočítávat DPH ve výši stanovené právními předpisy platnými v době uskutečnění zdanitelného plnění v případě, že poskytované plnění bude podléhat DPH. V případě, že dojde ke změně právních předpisů na úseku DPH, je oprávněn pronajímatel změnit výši nájemného dle platných právních předpisů o DPH. Takovéto nájemné navýšené o DPH je pak nájemce povinen pronajímateli uhradit.

6. Pronajímatel je oprávněn nájemné dle čl. 1 za trvání nájmu jednostranně zvýšit a to takto: pronajímatel je oprávněn vždy s účinností od 1. 1. příslušného roku jednostranně zvýšit nájemné a to o částku rovnající se roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. V případě, že se tak pronajímatel rozhodne, bude výše inflace oznámena prostřednictvím dopisu.

Čl. IV.
Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Smluvní strany prohlašují, že pronajímatel předá nájemci předmět nájmu, a to dne 1. 8. 2023. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán protokol, jehož obsahem bude zejména popis stavu předmětu nájmu a místo. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, seznámil se s jeho stavem a dispozicí a prohlašuje, že ve smyslu ust. § 2206 NOZ se předmět nájmu ke dni uzavření této smlouvy nachází ve stavu umožňujícímu jeho řádné užívání.

Čl. V.
Skončení nájmu

1. Tato smlouva může být ukončena:
   a) okamžitým odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele pro tyto případy:
      - s nájemcem bude zahájeno insolvenční řízení k jeho vlastnímu návrhu nebo bude u nájemce zjištěn úpadek v rámci insolvenčního řízení
      - nájemce bez souhlasu pronajímatele: podnajme předmět nájmu či postoupí práva a povinnosti z této smlouvy či jejich část třetí osobě na základě smlouvy o převodu obchodního závodu, jeho nájmu či jeho části
      - nájemce i přes písemnou výzvu bude porušovat ust. čl. VI. odst. 1., 2. této smlouvy (provozování neschváleného podnikání v předmětu nájmu a nabídka neodsouhlaseného sortimentu zboží)
      - nájemce bude v prodlení s úhradou peněžního plnění ve prospěch pronajímatele založeného touto smlouvou po dobu delší než 1 měsíc či v částce přesahující výši jednoho měsíčního nájemného
   b) jednostrannou výpovědí kterékoliv smluvní strany bez udání důvodu,
   c) dalšími způsoby uvedenými v zákoně.

2. Je-li smlouva vypovězena, skončí nájem uplynutím výpovědní doby, která činí 12 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď smlouvy doručena druhé smluvní straně.

[redacted]

3. Nájemce je povinen vrátit pronajímateli předmět nájmu nejpozději poslední den trvání nájmu. Za tímto účelem je nájemce povinen zabezpečit vyklizení předmětu nájmu. O vrácení předmětu nájmu pronajímateli bude mezi smluvními stranami sepsán protokol, který bude zejména obsahovat popis stavu předmětu nájmu, datum a podpisy smluvních stran. Předmět nájmu je vrácen pronajímateli dnem, kdy jej pronajímatel na základě písemného protokolu výslovně převezme.
4. Nájemce je povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Čl. VI.
Účel nájmu

1. Nájemce má právo používat předmět nájmu v plném rozsahu výhradně pro provozování hostinské činnosti (bufetu se zázemím).
2. Změna dohodnutého předmětu podnikání provozovaného v předmětu nájmu může být provedena pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran formou dodatku ke smlouvě. V případě porušení dohody způsobu užití předmětu nájmu bude toto považováno za užívání nebytových prostor v rozporu se smlouvou. Tím je dán důvod pro okamžité odstoupení od této smlouvy ze strany pronajímatele.
3. Nájemce je oprávněn přenechat předmět pronájmu nebo jeho část do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele. Práva a povinnosti z této smlouvy se vztahují i na toho, komu byl předmět nájmu přenechán do pronájmu. Za plnění této smlouvy v tomto případě ručí nájemce pronajímateli.

Čl. VII.
Stavební úpravy, instalace, reklamy

1. Nájemce má právo umístit se souhlasem pronajímatele na své náklady v pronajatých prostorách či na plochách pronajímatele reklamní prostředky. Rozsah reklamních prostředků, jejich estetické a technické provedení musí být schváleno pronajímatelem.

Čl. VIII.
Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn postoupit obsah této smlouvy, tj. práva a povinnosti z této smlouvy či jejich část třetí osobě, jako součást obchodního závodu či jeho části na základě smlouvy o převodu, prodeji či nájmu obchodního závodu či jejich části bez souhlasu pronajímatele.
2. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat.
3. Pronajímatel je povinen na své náklady udržovat budovu, ve které se nachází předmět nájmu.
4. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl se stavem předmětu nájmu podrobně seznámen a že jej v tomto stavu, který je způsobilý ke smluvenému užívání, přijímá do svého užívání.
5. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu způsobem stanoveným v této smlouvě a

přiměřeně povaze a určení předmětu nájmu.

6. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv, po předchozím písemném upozornění doručeném nájemci ve lhůtě tři dny předem, vstoupit do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem. Nájemce je povinen toto právo pronajímatele respektovat a umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu. Při mimořádných událostech, jako jsou havárie technologií, povodně, požáry či jiné mimořádné události je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ihned bez předchozího upozornění.
7. Jakékoliv změny na předmětu nájmu (zejména stavební činnost či úpravy podléhající ohlášení nebo povolení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu /stavební zákon/) je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
8. Běžnou údržbu a drobné opravy, jejichž potřeba vznikne v souvislosti s obvyklým užíváním pronajatých nebytových prostor, je povinen zajišťovat nájemce na svůj náklad. Při prodlení nebo zanedbání této povinnosti odpovídá nájemce pronajímateli za vzniklou škodu. Rozsah běžné údržby a drobné opravy se analogicky posuzuje v souladu s příslušnými ustanoveními nařízení vlády č. 308/2015 Sb., O vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění.
9. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel a umožnit jejich provedení. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou.
10. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za poškození předmětu nájmu.
11. Nájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, plynu, nebo dalších rozvodů bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
12. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických, protipožárních a jiných předpisů v předmětu nájmu. U všech přenosných elektrických zařízení, která jsou ve vlastnictví či v užívání nájemce a která budou umístěna na či v předmětu nájmu, zajišťuje nájemce revize, údržbu a opravy podle obecně závazných předpisů a technických norem. Kopie platné revizní zprávy o přenosných zařízeních nájemce předá pronajímateli do 3 dnů od provedení revize, nejpozději však vždy k 1. 9. běžného roku. Nájemce nesmí v předmětných nebytových prostorech používat přímotopy.
13. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu skladovat nebezpečné věci.
14. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu zákon č. 223/2015 Sb.
15. Nájemce se zavazuje dodržovat pořádek a čistotu v předmětu nájmu, jakož i v okolí předmětu nájmu.
16. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek těchto služeb z důvodů na straně dodavatelů těchto služeb nebo na straně nájemce.
17. Nájemce odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví při práci svých zaměstnanců a za škody jím vzniklé při plnění pracovních úkolů nebo v přímé souvislosti s nimi, taktéž za

bezpečnost a ochranu zdraví třetích osob ve spojení s ním jsoucích.

18. Nájemce je povinen dodržovat v rámci své celkové činnosti platné právní předpisy k zajištění požární ochrany. Jedná se zejména o zákon ČNR č. 133/85 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, včetně příslušných prováděcích předpisů, vyhlášek a nařízení. Pronajímatel si vyhrazuje právo, prostřednictvím pověřené osoby, provádět namátkové kontroly dodržování povinností na úseku požární ochrany v těchto pronajatých prostorách. Pokud tato kontrola zjistí nedostatky, je povinností nájemce tyto nedostatky neprodleně odstranit, a to nejpozději v termínu, který určí pověřená osoba provádějící namátkovou kontrolu. V této souvislosti má pronajímatel právo vstupovat do předmětu nájmu za účelem prováděný kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Nájemce je povinen poskytnout mu součinnost. Pokud nebude ze strany nájemce součinnost poskytnuta, je oprávněn pronajímatel vstoupit do předmětu nájmu sám prostřednictvím uložených rezervních klíčů uložených u správce areálu.
19. Pro případ vzniku mimořádných událostí (požár, havárie apod.), je nájemce povinen uložit jednu kompletní sadu klíčů od všech pronajatých prostor v zapečetěné obálce u pronajímatele. Na obálku vyznačí, které osoby pronajímatele a za jakých okolností mohou tuto obálku použít.
20. Nájemce není oprávněn provozovat v předmětu nájmu jinou činnost, nebo změnit podmínky či způsob jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu sjednaného touto smlouvou.
21. Smluvní strany vylučují pro účely této smlouvy účinnost ust. § 2315 NOZ ohledně náhrady za převzetí zákaznické základny pro případ ukončení této nájemní smlouvy.
22. Nájemce se zavazuje provádět sběr a likvidaci odpadů v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 541/2020 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, na své náklady. Pro tento případ je povinen zajistit alespoň 2 kontejnery na odpad včetně zajištění odvozu odpadu z těchto kontejnerů. Pronajímatel upozorňuje nájemce na zákaz vypouštění mastných odpadů do kanalizační sítě. V této souvislosti se nájemce zavazuje schraňovat tyto mastné odpady do příslušných obalů a likvidovat povoleným způsobem v souladu se zákonem o odpadech. Nájemce se zavazuje provozovat svojí činnost v souladu s dalšími předpisy a zákony vyplývající z charakteru živnosti.
23. Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřenou platnou pojistnou smlouvu na pojištění nebezpečí vzniku škody na budově a že takovou pojistnou smlouvu bude mít platnou a účinnou po celou dobu trvání této smlouvy. Pronajímatel však vylučuje odpovědnost za škodu na věcech vnesených či umístěných v předmětu nájmu, které nejsou součástí budovy.
24. Nájemce prohlašuje, že má uzavřenou platnou pojistnou smlouvu na pojištění nebezpečí vzniku škody na věcech vnesených a umístěných v předmětu nájmu, které nejsou součástí budovy a že takovou pojistnou smlouvu bude mít platnou a účinnou po celou dobu trvání této smlouvy. Pronajímatel vylučuje odpovědnost za škodu na věcech nájemce či třetích osob, vnesených či umístěných v předmětu nájmu.
25. Tato smlouva opravňuje nájemce taktéž k užívání společných prostor umožňujících vstup a přístup do pronajatých prostor.

[redacted]

26. Vybavení pronajatých prostor potřebným nábytkem a gastro zařízením zajistí a provede nájemce na svůj náklad.

27. Nájemce zodpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví při práci svojí, i příp. svých zaměstnanců a za škody jim vzniklé při plnění pracovních úkolů nebo v souvislosti s nimi. Taktéž zodpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví třetích osob, které jsou s ním ve spojení.

28. Během trvání nájmu se nájemce zavazuje v rámci své činnosti:

    - zachovat volné přístupové cesty a zejména únikové cesty z objektu,
    - řádně pečovat o majetek pronajímatele, zabránit jeho ničení nebo odcizení,
    - dbát důvodných pokynů pronajímatele směřujících k zajištění bezpečného a nerušeného provozu zimního stadionu,
    - zamezit neoprávněnému přístupu svých návštěvníků a zaměstnanců do dalších prostor pronajímatele, které nesouvisejí s nájemní smlouvou,
    - upravit provozní dobu bufetu minimálně po dobu veřejného bruslení na zimním stadionu.

Čl. IX.
Sankce

1. V případě, že nájemce předmět nájmu nevrátí řádně a včas při skončení nájmu pronajímateli, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s vrácením předmětu nájmu nebo jeho části pronajímateli.

2. V případě, že nájemce i přes písemnou výzvu pronajímatele poruší tyto povinnosti sjednané ve smlouvě:
    - odmítne vpustit pronajímatele do předmětu nájmu za účelem kontroly,
    - změní účel využití pronajímaného předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele,
    - bez souhlasu pronajímatele podnajme předmět nájmu či postoupí práva a povinnosti z této smlouvy či jejich část třetí osobě na základě smlouvy o převodu obchodního závodu, jeho nájmu či jeho části,

    je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den trvání porušení kterékoliv ze sjednaných povinností. Pro případ prodlení nájemce s úhradou jakéhokoliv peněžního plnění ve prospěch pronajímatele založeného touto smlouvou, vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce je pak na výzvu pronajímatele takovou uplatněnou smluvní pokutu pronajímateli uhradit. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

Čl. X.
Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, řádně, jasně, srozumitelně, nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek.

2. Jakékoliv změny a úpravy této smlouvy mohou být ve smyslu ust. § 564 NOZ prováděny pouze písemnou formou na základě písemného dodatku k této smlouvě, podepsaného pronajímatelem a nájemcem. Smluvní strany po dohodě vylučují, aby jakékoliv změny či

[redacted]

dodatky této smlouvy byly činěny jinou než písemnou formou.

3. Záměr nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu České Budějovice od 12. 6. 2023 do 27. 6. 2023.

4. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží tři výtisky a nájemce jeden. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu posledního z účastníků a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

5. Smluvní strany berou na vědomí, že za podmínek vyplývajících ze zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění, podléhá tato smlouva uveřejnění v registru smluv, přičemž uveřejnění dle tohoto zákona zajistí pronajímatel způsobem, v rozsahu a ve lhůtách z něho vyplývajících. Smluvní strany si ujednávají, že pronajímatel je oprávněn bez omezení provést uveřejnění úplného znění této smlouvy včetně všech příloh v registru smluv i v případě, že povinnost k jejímu uveřejnění ze zákona dle předchozí věty nevyplývá, jakož i uveřejnění na oficiálních webových stránkách města České Budějovice. Smluvní strany berou dále na vědomí, že pronajímatel je povinen tuto smlouvu či skutečnosti z ní vyplývající uveřejnit nebo poskytnout třetím osobám, pokud takový postup vyplývá z příslušných právních předpisů. Pro účely uveřejňování či poskytování dle předchozích vět smluvní strany současně shodně prohlašují, že žádnou část této smlouvy nepovažují za své obchodní tajemství bránící jejímu uveřejnění či poskytnutí. Ujednání dle tohoto odstavce se vztahují i na všechny případné dodatky k této smlouvě, jejichž prostřednictvím je tato smlouva měněna či ukončována.

Příloha:

1. Schématický plánek pronajatých prostor

V Českých Budějovicích dne 31. 07. 2023

Za pronajímatele:

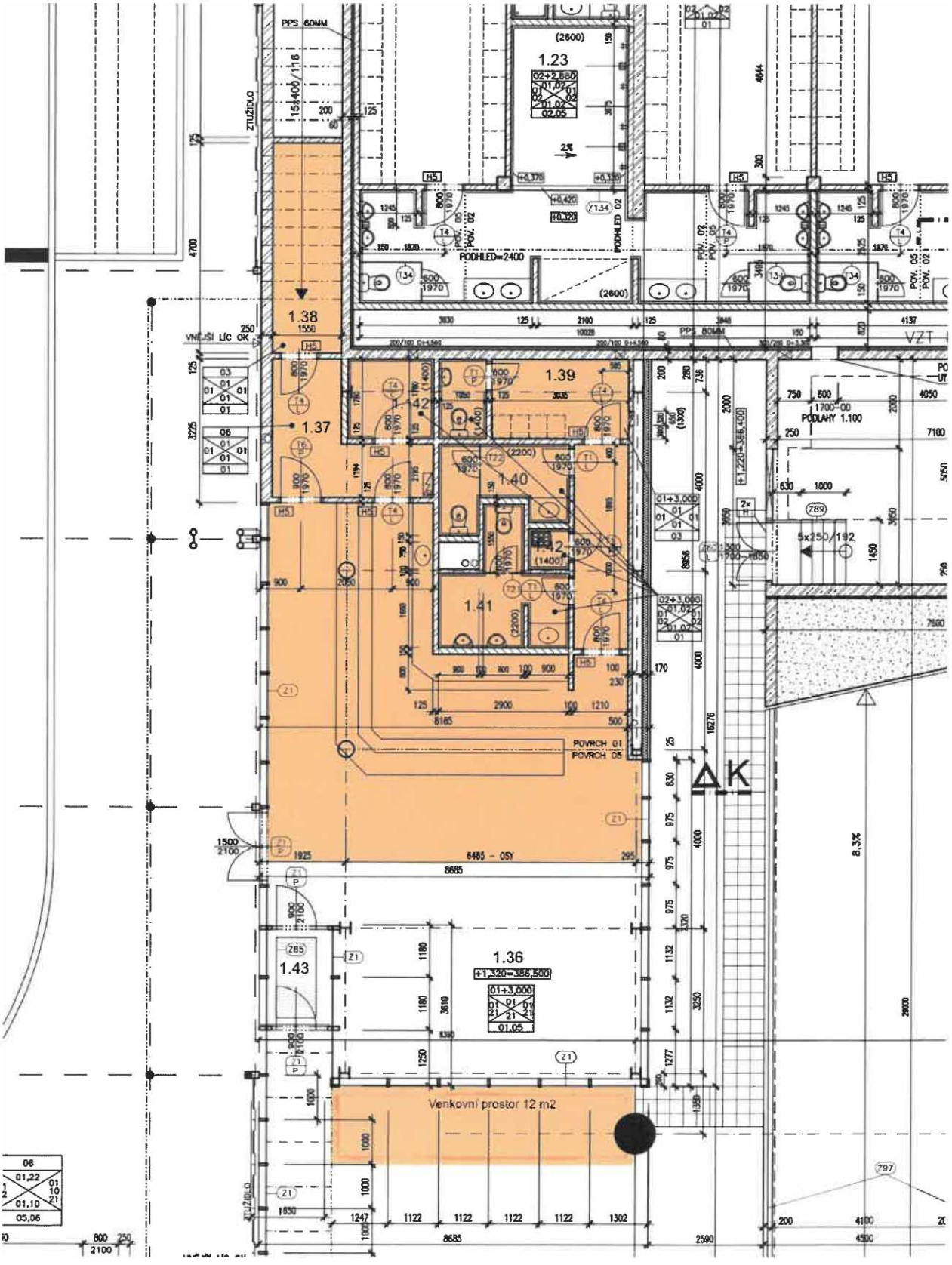
[redacted]

Ing.

IČ: 281 50 244, DIC: CZ28150244

Za nájemce:

[redacted]

Miroslava Elbalová

Příloha č. 1 – Schématický plánek pronajatých prostor