

## **Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

uzavřená ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“)

(dále jen „smlouva“)

### **Článek I. Smluvní strany**

#### **Česká republika - Generální finanční ředitelství**

se sídlem: Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1 – Nové Město  
zastoupená: Mgr. Ing. Radanou Nedvědovou, ředitelem Sekce ekonomiky  
IČO: 72080043  
DIČ: CZ72080043  
bankovní spojení:   
číslo účtu:  k úhradě nájemného  
 k úhradě služeb

Adresa pro doručování: Mánesova 1803/3a, 371 87 České Budějovice  
jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

#### **EUROGASTRO s. r. o.**

se sídlem: Kubelíkova 1224/42, 130 00 Praha 3 - Žižkov  
zastoupená: Lukášem Ašenbrylem, jednatelem  
IČO: 26114950  
DIČ: CZ26114950  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vl. č. 182823  
bankovní spojení:   
číslo účtu:   
jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

společně také jako „smluvní strany“

### **Článek II. Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je podle zákona č. 219/2000 Sb. příslušný hospodařit s pozemkem parc. č. 62/2, jehož součástí je stavba - budova s č. p. 1803 (stavba pro administrativu) na adrese Mánesova 1803/3a, České Budějovice ve vlastnictví

České republiky (dále jen „budova pronajímatele“) zapsaného na listu vlastnictví č. 447 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, pro katastrální území České Budějovice 7, obec České Budějovice.

Příslušnost hospodařit s majetkem státu vznikla na základě zápisu o změně příslušnosti k hospodaření s majetkem státu uzavřenému dne 21. 1. 2005 mezi Finančním ředitelstvím v Českých Budějovicích (dnes Generální finanční ředitelství) a Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

2. Součástí budovy pronajímatele je nebytový prostor, který pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, a který je oprávněn v souladu s ust. § 27 zákona č. 219/2000 Sb. přenechat do užívání nájemci.
3. Nájemní právo podle této smlouvy se nezapisuje do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

### **Článek III. Předmět smlouvy**

1. Za podmínek stanovených touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do užívání nebytový prostor nacházející se v budově pronajímatele o celkové výměře 2 749,70 m<sup>2</sup> v členění: kancelářská plocha 0 m<sup>2</sup>, ostatní plocha 2 749,70 m<sup>2</sup>, a dále 2 parkovací místa v prostoru zadního dvora budovy na vyhrazených státních (dále jen „předmět nájmu“). Bližší specifikace předmětu nájmu je uvedena v příloze č. 1 smlouvy, umístění předmětu nájmu je vyznačeno v plánu budovy pronajímatele, který tvoří přílohu č. 2 smlouvy.
2. Společně s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytně nutném i společné prostory budovy pronajímatele a dále přístup do budovy pronajímatele a příjezdové cesty.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s předmětem nájmu, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a že jej za podmínek níže uvedených do nájmu přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli nájemné a náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
4. O předání a převzetí předmětu nájmu včetně počtu předaných klíčů bude sepsán písemný předávací protokol, který podepíší oprávnění zástupci obou smluvních stran.

### **Článek IV. Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem provozování bufetu a hostinské činnosti, pořádání společenských, kulturních, sportovních a prodejních akcí.
2. Pro jiný účel nájmu je nutný předchozí souhlas pronajímatele.

## **Článek V. Nájemné**

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je sjednáno dohodou smluvních stran v souladu s ust. § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši 158 200,- Kč Kč/kalendářní čtvrtletí (slovy: jednostopadesátosmtisícdvěšest korun českých) bez DPH za ostatní plochu a ve výši 1 140,- Kč/kalendářní čtvrtletí (slovy: jedentisícjednostočtyřicet korun českých) bez DPH za parkovací místa.
2. V souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů, pronajímatel u nájemného za ostatní plochu uplatňuje osvobození od DPH. K nájemnému za parkovací místa bude při fakturaci účtována DPH ve výši platné v den zdanitelného plnění.
3. Smluvní strany se dohodly na každoroční valorizaci nájemného. Počínaje rokem následujícím po podpisu smlouvy bude nájemné navýšeno od 1. 1. příslušného kalendářního roku o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jiným kompetentním orgánem. Základem pro výpočet inflace bude výše nájemného k 31. 12. předchozího kalendářního roku. V případě, že míra inflace bude mít nulovou nebo zápornou hodnotu, výše nájemného zůstává nezměněna. Nájemné bude navýšeno automaticky bez nutnosti uzavírat dodatek ke smlouvě. Nájemné navýšené o inflaci bude pronajímatelem fakturováno v první platbě nájemného poté, co bude známa výše inflace. Zvýšení nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemně.
4. Nájemné nezahrnuje náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jejichž výčet je uveden v následujícím článku smlouvy a které jsou hrazeny samostatně.

## **Článek VI. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat nájemci služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to dodávku médií a služeb v rozsahu dále uvedeném v tomto článku a nájemce se zavazuje nést náklady na tyto služby.
2. Náklady na dodávku médií hrazených nájemcem budou stanoveny takto:

### **a. Elektrická energie a voda (vodné a stočné)**

Náklady na dodávku elektrické energie a vody budou nájemcem hrazeny dle skutečné spotřeby zaznamenané na podružných měřidlech za ceny účtované dodavatelem.

### **b. Teplo**

Náklady na dodávku tepla a ohřevu teplé vody budou nájemcem hrazeny dle skutečné spotřeby zaznamenané na podružných měřidlech za ceny účtované dodavatelem a podílem nákladů nájemce stanoveného z celkových nákladů pronajímatele účtovaných dodavatelem na budovu pronajímatele (po odečtu hodnot

z podružných měřidel, jež slouží k přeúčtování služeb), a to dílem stanoveným jako poměr podlahové plochy předmětu nájmu, který není vytápěn větví napojené na podružné měřidlo, k celkové ploše budovy pronajímatele stanovené pro výpočet tepla, která není vytápěna větvemi s podružným měřidlem.

3. Náklady na služby hrazené nájemcem budou stanoveny takto:

a. Servis výtahu

Podíl nákladů nájemce bude stanoven dle dodavatelských faktur pro výtahy umístěné v části předmětu nájmu.

b. Ostraha budovy pronajímatele

Náklady na zajištění ostrahy nebytových prostor užívaných společně nájemcem i pronajímatelem budou nájemcem hrazeny paušální částkou, ve výši stanovené na základě nákladů minulých období. Výčet a výše paušálních plateb jsou uvedeny v příloze č. 3 smlouvy. Výše paušálních plateb může být ze strany pronajímatele upravována v návaznosti na skutečné náklady předchozího roku, a to formou písemného oznámení doručeného nájemci s tím, že na vyžádání doloží pronajímatel nájemci kopie dokladů (faktur) doložených dodavatelem, které jsou základem pro výpočet paušální částky.

4. Náklady dle odst. 2. písmeno a. a b. a náklady dle odst. 3. písmeno a. tohoto článku budou nájemcem hrazeny zálohově. Výčet a výše zálohových plateb jsou uvedeny v příloze č. 4 smlouvy. Vyúčtování zálohových plateb bude provedeno pronajímatelem po doručení vyúčtování dodavatelem. Na vyžádání doloží pronajímatel nájemci k vyúčtování zálohových plateb kopie dokladů (faktur) doložených dodavatelem. Výše zálohových plateb může být ze strany pronajímatele upravována v návaznosti na skutečné náklady předchozího roku, a to formou písemného oznámení doručeného nájemci.
5. Za celkovou plochu budovy stanovenou pro výpočet služby se považuje plocha o velikosti stanovené technickými údaji budovy. Velikost takto určené plochy bude vyčíslena ve vyúčtování skutečných služeb.
6. K cenám médií a služeb bude při fakturaci připočtena pronajímatelem DPH ve výši platné v den zdanitelného plnění.
7. Nájemce je povinen zajistit celoročně na své náklady úklid přilehlé venkovní přístupové cesty (včetně přístupového schodiště) k sálové části budovy (vchod od ul. Lidická) vyznačené v příloze č. 5, která tvoří nedílnou součást této smlouvy, a v zimních měsících pak zajistit její schůdnost, zejména zajistit včasný úklid sněhu a posyp, a to nejlépe směsí písku a soli.
8. Úklid předmětu nájmu, třídění odpadu a jeho následný odvoz v souladu s platnými právními předpisy si nájemce zajistí sám na vlastní náklady.
9. Nájemce je povinen zajistit si na vlastní náklady ostrahu předmětu nájmu, a v případě konání hromadných akcí je nájemce povinen zajistit pořadatelskou službu.

## **Článek VII. Platební podmínky**

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu bude nájemcem hrazeno čtvrtletně na základě daňových dokladů – faktur vystavených pronajímatelem nejpozději do 15. dne prvního kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí s tím, že daňový doklad – faktura je splatná do 15. kalendářního dne druhého kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí.
2. Náklady na dodávku médií a služeb specifikovaných v článku VI. odst. 2 a 3 smlouvy budou nájemcem hrazeny na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy.
3. Zálohové platby budou nájemcem hrazeny čtvrtletně na základě zálohových faktur vystavených pronajímatelem nejpozději do 15. kalendářního dne prvního kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí s tím, že zálohová faktura je splatná do 15. kalendářního dne třetího kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí. Pronajímatel se poté zavazuje vystavit v souladu s platnými právními předpisy a ustanoveními této smlouvy nájemci za jím zaplacenou zálohu daňový doklad o přijaté platbě, a to vždy nejpozději do 15 kalendářních dnů ode dne připsání příslušné částky na příslušný účet pronajímatele.
4. Paušální platba bude nájemcem hrazena čtvrtletně na základě daňových dokladů – faktur vystavených pronajímatelem nejpozději do 15. kalendářního dne prvního kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí s tím, že faktura – daňový doklad je splatná do 15. kalendářního dne druhého kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí.
5. Skutečné náklady na služby vyúčtované nájemci dle článku VI. odst. 4. smlouvy uhradí nájemce na základě daňového dokladu – faktury vystaveného pronajímatelem.
6. Daňový doklad - faktura musí obsahovat všechny náležitosti dle platných právních předpisů, zejména dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, náležitosti dle § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a náležitosti ve smyslu ustanovení § 435 občanského zákoníku.
7. Splatnost daňových dokladů - faktur je 21 dnů ode dne jejich doručení nájemci na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy, není-li v tomto článku uvedeno jinak.
8. Nájemce je oprávněn vrátit bez zaplacení daňový doklad - fakturu, pokud nebude obsahovat náležitosti stanovené platnými právními předpisy a smlouvou nebo budou-li tyto údaje uvedeny chybně. Pronajímatel podle povahy nesprávnosti daňový doklad - fakturu opraví nebo nově vyhotoví. Do doby doručení doplněného či opraveného daňového dokladu - faktury není nájemce v prodlení s úhradou. Okamžikem doručení doplněného či opraveného daňového dokladu - faktury počíná běžet nová lhůta splatnosti v délce 21 dnů ode dne jeho doručení nájemci.
9. Při prodlení nájemce s úhradou nájemného a služeb s nájmem spojených je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů.

## **Článek VIII. Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání, zavazuje se v tomto stavu jej po dobu trvání nájemního vztahu udržovat a zajistit nájemci řádný a nerušený výkon jeho práv tak, aby byl dosažen účel užívání předmětu nájmu dle této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že budova pronajímatele a předmět nájmu jsou napojeny na systém EPS – elektronické požární signalizace. V případě hlášení požáru se pronajímatel zavazuje neprodleně informovat o této skutečnosti oprávněné osoby nájemce uvedené v článku XII. smlouvy.
3. Pronajímatel je oprávněn vstoupit za trvání nájemního vztahu do předmětu nájmu za účasti osoby pověřené nájemcem v termínu a čase stanoveném po vzájemné dohodě smluvních stran za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a stavu předmětu nájmu. Tento vstup má však pronajímatel vždy v případě havárie nebo živelné či jiné obdobné události, dále v případě poplachu vyvolaného systémem EZS mimo běžnou provozní dobu nájemce, kdy se dá předpokládat, že by mohla být způsobena škoda. O této skutečnosti je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu vyrozumět nájemce se sdělením důvodu vstupu do předmětu nájmu. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má v držení náhradní klíč od předmětu nájmu.
4. Pronajímatel je povinen odstranit v co nejkratší době od nahlášení nájemcem vady předmětu nájmu, které je povinen odstranit, kromě vad způsobených vyšší mocí a pojistných událostí, které se pronajímatel zavazuje odstranit ve lhůtě dohodnuté s nájemcem v každém jednotlivém případě.
5. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádně a včas dodávku médií a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu uvedených v článku VI. smlouvy. Pronajímatel neodpovídá nájemci za poruchy v dodávkách od dodavatelů.
6. Pronajímatel neodpovídá nájemci za hodnoty vnesené nájemcem, jeho zaměstnanci nebo třetími osobami do předmětu nájmu.

## **Článek IX. Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby tento byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení. Nájemce nesmí do předmětu nájmu vnášet předměty nebezpečné, nepovolené nebo získané v rozporu se zákonem.
2. Nájemce je oprávněn po předchozím projednání s pronajímatelem umístit ve vstupních prostorách budovy pronajímatele a na předmětu nájmu na vlastní náklad označení své osoby, a to jen v podobě, rozsahu a na místech, které pronajímatel předem odsouhlasil. Při skončení nájmu je nájemce povinen odstranit na vlastní náklad označení své osoby a uvést dotčenou část budovy pronajímatele do původního stavu, jinak má pronajímatel právo provést tyto činnosti sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené.

3. Nájemce je povinen dodržovat platný Provozní řád budovy pronajímatele a seznámit s ním své zaměstnance. Nájemce a jeho zaměstnanci odpovídají za provozovanou činnost ve smyslu dodržování platných právních předpisů týkajících se životního prostředí, hygienických předpisů, požárních předpisů a předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v předmětu nájmu.
4. Nájemce a pronajímatel jsou povinni se vzájemně písemně informovat o rizicích a přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením, která se týkají výkonu práce a pracoviště, a spolupracovat při zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany pro všechny zaměstnance v budově pronajímatele.
5. Nájemce bude na své náklady zajišťovat revizi hasicích přístrojů umístěných v předmětu nájmu a umožní pronajímateli nahlížet do revizních zpráv. Podle míry požárního nebezpečí jsou provozované činnosti v budově pronajímatele začleněny do kategorie činností se zvýšeným požárním nebezpečím v souladu s § 4 odst. 2 písm. g) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů. Osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany v užívaných nebytových prostorech v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci) a zákonem č. 262/2006 Sb., zákoníkem práce, ve znění pozdějších předpisů, za nájemce je [REDAKCE]. V případě změny odpovědné osoby je nájemce povinen pronajímatele bezodkladně písemně informovat. Změna osoby odpovědné není důvodem k uzavření dodatku k této smlouvě.
6. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody způsobené na předmětu nájmu, v budově i na budově pronajímatele svou provozní činností, nedodržením platných právních předpisů nebo jednáním svých zaměstnanců, zákazníků nebo třetích osob zajišťujících pro nájemce jiné služby. Škodou na předmětu nájmu se přitom rozumí i opotřebení jdoucí nad míru obvyklou. Náklady na opravy předmětu nájmu a budovy pronajímatele, které způsobil nájemce, jeho zaměstnanci, zákazníci nebo třetí osoby, které pro nájemce zajišťují jiné služby, hradí a zajišťuje nájemce, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. Nájemce je povinen jakékoliv škody na předmětu nájmu nebo budově pronajímatele neprodleně oznámit pronajímateli.
7. Nájemce se zavazuje neznečišťovat svou činností odpadní vody, životní prostředí a okolí budovy pronajímatele.
8. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu provádět na vlastní náklad opravy a údržbu předmětu nájmu. Pro vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav se pro účely této smlouvy použije podpůrně nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
9. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce pronajímateli za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmět nájmu pro vady, které nebyly včas pronajímateli oznámeny.

10. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provádění oprav předmětu nájmu.
11. Nájemce je povinen zaslat na e-mailovou adresu pronajímatele [REDACTED] seznam všech akcí pořádaných v kongresovém sále, a to vždy na kalendářní měsíc dopředu, nejpozději do konce měsíce předcházejícího.
12. Nájemce je povinen zajistit na své náklady čištění lapače tuků, a to 1x za pololetí, a po provedeném vyčištění tohoto lapače bezodkladně předložit pronajímateli písemné doklady toto prokazující.
13. Pronajímatel si vyhrazuje právo 8x ročně, vždy v rozsahu jednoho dne, bezúplatně užít malý sál – místnost č. 152 a 1x ročně kongresový sál – místnost č. 046 pro vlastní potřebu, a to včetně spotřeby energií, vody a jiných služeb spojených s užíváním nebytových prostor, a nájemce se zavazuje mu toto umožnit. Konkrétní termíny budou určeny předem, alespoň 14 dnů před konáním akce, na základě písemné dohody obou smluvních stran. Smluvní strany se tímto dohodly, že pro účely tohoto odstavce je dostačující forma e-mailové zprávy.
14. Nájemce bere na vědomí, že budova, v níž se užívané nebytové prostory nacházejí, je zabezpečena technickými prvky ochrany. V užívaných nebytových prostorech jsou umístěna čidla elektronické požární signalizace a u vstupu do sálové části budovy jsou nainstalovány dvě bezpečnostní kamery, které jsou součástí kamerového systému budovy. Přesné umístění čidel elektronické požární signalizace a bezpečnostních kamer je uvedeno v příloze č. 2, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
15. V případě porušení povinností vyplývajících z této smlouvy ze strany nájemce je pronajímatel oprávněn po něm požadovat jednorázovou smluvní pokutu do výše 1 000,- Kč za každý případ porušení povinností. Tímto ustanovením není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody způsobené mu nájemcem.
16. Nájemce je povinen po podané výpovědi nebo tři měsíce před zánikem práva užívání předmětu nájmu umožnit zájemci o užívání předmětu nájmu jeho prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jím pověřené osoby.
17. Nájemce není oprávněn pronajmout nebo přenechat k bezúplatnému užívání předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
18. Nájemce se zavazuje mít po dobu trvání nájemního vztahu platnou pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škody způsobené při výkonu podnikatelské činnosti, případně pojištění odpovědnosti z veškeré jeho provozní činnosti.

## **Článek X. Změny předmětu nájmu**

1. Změny předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele s provedením změn předmětu nájmu se smluvní strany zavazují uzavřít smlouvu v písemné formě upravující zejména podmínky provádění změn předmětu nájmu a náhradu nákladů spojených s těmito změnami.



2. Provede-li nájemce změny předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen na žádost pronajímatele uvést předmět nájmu na své náklady do původního stavu, tj. provedené změny odstranit. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu majetkové i nemajetkové újmy.

## **Článek XI. Doba nájmu**

1. Doba nájmu se sjednává na dobu určitou, a to na dobu od 1. 8. 2017 do 31. 12. 2020.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou může být ukončen i před uplynutím doby uvedené v odst. 1. tohoto článku:

a) Písemnou dohodou smluvních stran k dohodnutému datu.

b) Písemnou výpověď z důvodů uvedených v § 2308 a 2309 občanského zákoníku. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

c) Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu i bez výpovědní doby v případě:

- i) nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu,
- ii) nájemce provedl změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a neuvedl na jeho žádost předmět nájmu do původního stavu,
- iii) nájemce pronajal nebo přenechal k bezúplatnému užívání předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- iv) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného trvajícím déle jak tři měsíce.

Výpovědi musí předcházet výzva, kterou pronajímatel vyzve nájemce ke sjednání nápravy a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu. Výzva musí obsahovat upozornění na možnost výpovědi v případě jejího neuposlechnutí. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být doručena nájemci.

Hrozí-li však v případě uvedeném v bodě i) a ii) vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval ke sjednání nápravy.

d) Písemným odstoupením od smlouvy v případě:

- i) v případě, že přestanou být plněny podmínky ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.,
- ii) stanoví-li tak zákon.

Odstoupení od smlouvy musí obsahovat důvody odstoupení od smlouvy. Odstoupením od smlouvy se smlouva neruší od počátku. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně, není-li v odstoupení uvedeno jinak.

3. Smluvní strany sjednaly, že v případě ukončení nájemního vztahu ze strany pronajímatele, nevzniká nájemci právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
4. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to na základě písemného předávacího protokolu, který podepíše oprávněný zástupce obou smluvních stran a ve kterém bude uveden zejména stav předmětu nájmu a případné závady.
5. V případě, že nájemní vztah skončil výpovědí bez výpovědní doby nebo odstoupením od smlouvy, předá nájemce pronajímateli předmět nájmu do 5ti pracovních dnů ode dne doručení takové výpovědi nebo odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.
6. Pokud nájemce nepředá předmět nájmu pronajímateli ke dni zániku nájemního vztahu a v řádném stavu a je tedy v prodlení s řádným předáním, pronajímateli vzniká právo požadovat po nájemci za každý i započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý i započatý kalendářní den prodlení.
7. Do dne vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli je nájemce rovněž povinen hradit pronajímateli nájemné a náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši a za stejných podmínek jak by je byl povinen hradit, kdyby tento nájemní vztah trval.
8. Smluvní strany se dohodly na smluvním vyloučení aplikace § 2230 a § 2285 občanského zákoníku a výslovně sjednávají, že je vyloučeno pokračování nájemního vztahu tím, že by užívání pokračovalo i po dni, kdy měl nájemní vztah skončit.
9. Smluvní strany se dohodly na smluvním vyloučení aplikace § 2286 odst. 2. občanského zákoníku (povinnost pronajímatele poučovat nájemce o námitkách).

## **Článek XII. Oprávněné osoby**

1. Osoby oprávněné jednat za smluvní strany:
  - a. Osoba oprávněná jednat za pronajímatele:  
ve věcech organizačních:  
  
ve věcech technických:  
  
Osoba oprávněná jednat za nájemce:  
ve věcech organizačních a technických:

2. Změna oprávněné osoby není považována za podstatnou změnu smlouvy s nutností uzavírat dodatek ke smlouvě. Případnou změnu oprávněné osoby si sdělí smluvní strany písemně.

### **Článek XIII. Ochrana a uveřejňování informací**

1. Smluvní strany se zavazují, že zachovají jako neveřejné informace týkající se vlastní spolupráce a vnitřních záležitostí smluvních stran, o kterých se dozví za trvání tohoto nájemního vztahu, pokud by jejich zveřejnění mohlo poškodit druhou stranu. Smluvní strany se zavazují neposkytovat tyto informace třetím osobám a zachovávat o těchto skutečnostech mlčenlivost. Mezi tyto informace na straně pronajímatele patří zejména údaje týkající se provozu a zabezpečení budovy a majetku pronajímatele, veškeré informace získané o provozu v budově pronajímatele a o činnosti pronajímatele, pokud nevyplynou z veřejně přístupných informačních zdrojů. Nájemce zajistí splnění povinnosti mlčenlivosti podle tohoto ustanovení ze strany svých zaměstnanců. Závazek mlčenlivosti není časově omezen, povinnost zachovávat mlčenlivost trvá i po ukončení tohoto nájemního vztahu.
2. Smluvní strany se zavazují, že neuvolní třetí osobě důvěrné informace druhé strany bez jejího souhlasu, a to v jakékoliv formě, a že podniknou všechny nezbytné kroky k zabezpečení těchto informací.
3. Za prokázané porušení povinnosti zachovávat mlčenlivost má druhá smluvní strana právo požadovat náhradu takto vzniklé újmy.
4. Nájemce bere na vědomí, že smlouva včetně jejích příloh a případných dodatků bude uveřejněna v registru smluv, vztahuje-li se na ni povinnost uveřejnění prostřednictvím 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“). Případné uveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel.

### **Článek XIV. Závěrečná ustanovení**

1. V ostatních záležitostech touto smlouvou neupravených se řídí práva a povinnosti smluvních stran zejména ujednáními o nájmu upravenými občanským zákoníkem a dále zákonem č. 219/2000 Sb.
2. Veškeré změny a dodatky smlouvy budou provedeny v písemné formě, označeny pořadovými čísly a řádně podepsány smluvními stranami, pokud není ve smlouvě uvedeno jinak.
3. Stane-li se některé ustanovení smlouvy neúčinným nebo neplatným, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné nebo neplatné ustanovení smlouvy ustanovením novým, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního. Do té doby se

smluvní strany zavazují řídit úpravou obecně závazných právních předpisů České republiky.

4. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoliv změně údajů v této smlouvě uvedených.
5. Práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy nelze bez písemného souhlasu druhé smluvní strany převádět na třetí osoby.
6. Pronajímatel prohlašuje, že nemůže dojít k převodu nájmu dle této smlouvy v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti nájemce dle ust. § 2307 občanského zákoníku, protože pronajímatel nemůže dle ust. § 27 odst. 6. zákona č. 219/2000 Sb. nájemci k takovému převodu nájmu udělit souhlas.
7. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 8. 2017, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.
8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
9. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
10. Nedílnou součástí smlouvy jsou její přílohy:
  - Příloha č. 1 - Specifikace předmětu nájmu
  - Příloha č. 2 - Plán budovy
  - Příloha č. 3 - Výčet a výše paušálních plateb
  - Příloha č. 4 - Výčet a výše zálohových plateb
  - Příloha č. 5 - Specifikace venkovních ploch

V Praze dne 21. 7. 2017

V Českých Budějovicích dne 25. 7. 2017

Pronajímatel:

Nájemce:

Česká republika - Generální finanční  
ředitelství

EUROGASTRO CZ s. r. o.

.....  
Mgr. Ing. Radana Nedvěďová  
ředitel Sekce ekonomiky

.....  
Lukáš Ašenbryl  
jednatel