

# SMLOUVA NA NÁJEM PROSTORU RESTAURACE BEZ TECHNOLOGICKÉHO VYBAVENÍ A PROVOZNIHO A INTERIÉROVÉHO ZAŘÍZENÍ

## **Město Jindřichův Hradec**

se sídlem: Klášterská 135/II, 377 01 Jindřichův Hradec

IČ: 00246875, DIČ: CZ00246875

zastoupené starostou města Mgr. Ing. Michalem Kozárem, MBA,  
(dále jen „Pronajímatel“)

*na straně jedné*

a

## **Kapitán JIH s.r.o.**

se sídlem: Hornoměřolupská 663/141, Horní Měcholupy, 109 00 Praha 10

IČ: 06772251, DIČ: CZ06772251

zastoupená jednatelkou Lucíí Bílou

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, odd. C, vložka 288604  
(dále jen „Nájemce“)

*na straně druhé*

(společně dále jen „Smluvní strany“ nebo každý jednotlivě „Smluvní strana“)

uzavírají

v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012, Sb., občanského zákoníku, ve znění  
pozdějších předpisů (dále jen „ObčZ“) tuto

smlouvu na nájem prostoru pivovaru bez technologického vybavení a provozního zařízení

(dále jen „Smlouva“)

takto:

## **1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

- 1.1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 1211/1, katastrální území Jindřichův Hradec, zapsaném na listu vlastnictví č. 10001 Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, součástí pozemku p.č. 1211/1, je stavba Jindřichův Hradec I č.p. 2, obč. vyb. nacházející se na adrese Dobrovského 2/I, 377 01 Jindřichův Hradec (dále jen „Budova“). Budova je nemovitou kulturní památkou v památkové rezervaci a dříve sloužila jako zámecký pivovar.
- 1.2. Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou prostory sloužící podnikání nacházející se v Budově, které jsou označeny v příloze č. 1 této Smlouvy – Specifikace předmětu nájmu RESTAURACE – část objektu v projektové dokumentaci označována jako SO 01 (dále také jen „Předmět nájmu“). Předmět nájmu zahrnuje zejména: část stavebního objektu označenou v projektové

dokumentaci jako SO 01 sestávající se z prostor v 1.PP označených jako 0.00 zahrádka restaurace (96,7 m<sup>2</sup>), 0.02 restaurace (313,5 m<sup>2</sup>), 0.03 kuchyně (75,3 m<sup>2</sup>), 0.04 pivotéka (6,6 m<sup>2</sup>), 0.06.1 zázemí kuchyně-sklad (3,1 m<sup>2</sup>), 0.06.2 zázemí kuchyně-sklad (6,6 m<sup>2</sup>), 0.06.3 zázemí kuchyně-sklad (5,2 m<sup>2</sup>), 0.06.4 zázemí kuchyně-úklidová místnost (1,5 m<sup>2</sup>), 0.07.1 zázemí personálu-šatna (4,5 m<sup>2</sup>), 0.07.2 zázemí personálu-sprcha (1,7 m<sup>2</sup>), 0.07.3 zázemí personálu-kabina WC (2,8 m<sup>2</sup>), celková užitná plocha všech prostor je 517,5 m<sup>2</sup>. Samotný objekt je nemovitou kulturní památkou a nachází se v památkově chráněném území (MPR).

- 1.3. Budova včetně Předmětu nájmu v době uzavření této Smlouvy prochází stavebními úpravami prováděnými v rámci plnění veřejné zakázky zadané Pronajímatelem jakožto zadavatelem s názvem „NOVÁ EPOCHA PIVOVARU PÁNŮ ZLATÉ RŮŽE“ (dále jen „Veřejná zakázka“). Nájemce bere na vědomí, že provádění prací na Předmětu nájmu včetně vydání kolaudačního souhlasu by mělo být v souladu s podmínkami Veřejné zakázky dokončeno do 31.12.2025.
- 1.4. Stavební úpravy Předmětu nájmu jsou spolufinancovány z peněžních prostředků Státního fondu podpory investic na revitalizaci území se starou stavební zátěží (brownfieldů) financovanou z Nástroje pro oživení a odolnost (dále jen „Dotace“).
- 1.5. Pronajímatel oznámil dne 16.5.2024 svůj úmysl uzavřít smlouvu na pronájem Předmětu nájmu na základě vyhlášeného záměru pronájmu obálkovou metodou s názvem „Pronájem Restaurace“ (dále jen „Záměr“), tento Záměr tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy a je její nedílnou součástí. Na základě Záměru byla vybrána nabídka Nájemce, tato nabídka tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy a je její nedílnou součástí (dále jen „Nabídka“).
- 1.6. Nájemce prohlašuje, že svou nabídku v Záměru učinil vážně a prost omylu, přičemž si je vědom předmětu a rozsahu svých závazků z této Smlouvy včetně informační povinnosti a součinnosti Nájemce v souvislosti s Dotací.
- 1.7. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se Záměrem, na jehož základě se tato smlouva uzavírá, plně mu porozuměl a bezvýhradně s ním souhlasí a dále prohlašuje, že v případě konfliktu mezi Záměrem či Nabídkou a touto smlouvou má přednost ustanovení Záměru a Nabídky.

## 2. PŘEDMĚT SMLOUVY A ÚČEL NÁJMU

- 2.1. Pronajímatel se zavazuje za podmínek této Smlouvy přenechat Nájemci Předmět nájmu k užívání na sjednanou dobu a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné ve výši dle čl. 5 této Smlouvy.
- 2.2. Účelem nájmu dle této Smlouvy je provozování podnikatelské činnosti Nájemce v Předmětu nájmu jakožto prostoru sloužícího k podnikání. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu výlučně k **provozování restauračního zařízení** a k němu souvisejícím činnostem, vše v souladu s podnikatelským záměrem předloženým ve své nabídce v Záměru. Provoz jakýchkoliv jiných činností Nájemce v Předmětu nájmu musí mít pouze doplňkovou povahu k činnosti hlavní a musí být předem písemně odsouhlasen Pronajímatelem. Pronajímatel není povinen Nájemci povolit provoz jiných činností v Předmětu nájmu, a to zejména pokud by jejich výkon byl v rozporu s podmínkami Dotace, s účelem užívání Budovy dle stavebních předpisů nebo pokud by příliš zatěžoval Předmět nájmu. Smluvní strany vylučují užití § 2304 ObčZ.

- 2.3. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, ani jinak umožnit užívání Předmětu nájmu třetí osobě, nesjedná-li Smluvní strany písemně jinak.
- 2.4. Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel poskytuje Předmět nájmu k užívání **bez technologického a provozního a interiérového vybavení** Restaurace, jakož i bez dalšího vybavení prostor. Poskytne-li Pronajímatel spolu s Předmětem nájmu k užívání Nájemci též movité věci nacházející se v Předmětu nájmu, uvedou Smluvní strany tyto věci v protokolu o předání. Smluvní strany sjednávají, že movité věci uvedené v protokolu o předání jsou výprosou, nebude-li mezi Smluvními stranami písemně sjednáno jinak.
- 2.5. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno seznámit se s předpokládaným stavem Předmětu nájmu pro provedení Veřejné zakázky na základě Projektové dokumentace pro provádění stavby pro stavbu Nová epocha pivovaru pánů zlaté růže, zpracované zodpovědným projektantem: Ing. arch. Petrem Řehořkou (dále jen „Projektová dokumentace“).
- 2.6. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že stavebně-technický stav Předmětu nájmu popsáný v Projektové dokumentaci může v návaznosti na probíhající práce v rámci Veřejné zakázky doznat dílčích změn. Pronajímatel v průběhu Veřejné zakázky přiměřeně informuje Nájemce o změnách v Projektové dokumentaci a na Předmětu nájmu, mohou-li takové změny mít vliv na budoucí užívání Předmětu nájmu; Nájemce se zavazuje informovat Pronajímatele, pokud by oznámené změny mohly negativně ovlivnit budoucí užívání Předmětu nájmu Nájemcem. Provedení jakýchkoliv změn na Předmětu nájmu nemá vliv na sjednanou výši nájemného.
- 2.7. Nájemce prohlašuje, že se v souladu s podmínkami Dotace nijak nepodílí a nebude se podílet na plnění Veřejné zakázky přímo jako dodavatel, ani jako poddodavatel.

### **3. DOBA NÁJMU**

- 3.1. Nájem se uzavírá na dobu určitou od 1.1.2026 do 31.12.2055, nedojde-li k pozdějšímu začátku doby nájmu dle čl. 3.2. této Smlouvy.
- 3.2. Vzhledem k tomu, že Předmět nájmu bude předán Nájemci až po dokončení prací v rámci Veřejné zakázky a jejich převzetí Pronajímatelem jakožto objednatel, smluvní strany sjednávají, že se začátek doby nájmu může posunout v závislosti na plnění Veřejné zakázky; doba nájmu se v takovém případě prodlužuje o počet dní, o něž se posunul začátek doby nájmu.
- 3.3. Došlo-li k posunutí začátku doby nájmu po 1.1.2026, trvá nájem ode dne, v němž je Předmět nájmu předán Nájemci, nebo kdy se považuje za předaný Nájemci postupem dle čl. 3.4 Smlouvy.
- 3.4. Pronajímatel se zavazuje oznámit Nájemci nejméně 5 pracovních dnů předem přesný termín předání Předmětu nájmu a v takovém termínu Předmět nájmu Nájemci předat a Nájemce se zavazuje v oznámeném termínu Předmět nájmu převzít a poskytnout Pronajímateli k tomuto veškerou součinnost. Neposkytne-li Nájemce Pronajímateli veškerou součinnost k předání Předmětu nájmu a/nebo nepřevzme-li Předmět nájmu, považuje se Předmět nájmu za předaný Nájemci v termínu oznámeném dle věty první tohoto článku. O předání Předmětu nájmu sepíší Smluvní strany protokol.
- 3.5. Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel může umožnit Nájemci omezené dočasné užívání Předmětu nájmu již před začátkem doby nájmu, a to jakožto výpůjčky činěné výlučně za účelem

přípravy Předmětu nájmu k provozování činnosti Nájemce v souladu s touto Smlouvou (např. navezení a instalace technologií a zařízení Nájemce). Tato výpůjčka bude učiněna dle samostatně uzavřeného předávacího protokolu podepsaného oběma Smluvními stranami. Smluvní strany sjednávají, že na případné užívání Předmětu nájmu Nájemcem před začátkem doby nájmu formou výpůjčky se obdobně použijí ustanovení této smlouvy týkající se nájmu, vyjma povinnosti hradit nájemné.

- 3.6. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemně veškerou součinnost a informace nezbytné k zahájení nájmu, přičemž se především vzájemně informují o všech skutečnostech, které mohou ovlivnit začátek doby nájmu.
- 3.7. Nájemce může požádat Pronajímatele o prodloužení nájmu nejpozději 1 rok před skončením sjednané doby nájmu. Prodloužení nájmu na základě žádosti Nájemce a případně upravení podmínek nájmu včetně nájemného je podmíněno schválením v příslušných orgánech Pronajímatele. Pronajímatel přihlédne k dosavadnímu plnění závazků Nájemce z této Smlouvy.

#### **4. SOUČINNOST NÁJEMCE**

- 4.1. Pronajímatel upozorňuje, že Projektová dokumentace k provedení revitalizace předmětu nájmu byla připravena s ohledem na předpokládanou variantu technologie Restaurace. Stavební připravenost předmětu nájmu (zejm. rozvody a dílčí stavební úpravy) tak může být v návaznosti na zvolenou technologii nájemce upravena v rámci Veřejné zakázky již před začátkem trvání nájmu s ohledem na konkrétní technologii nájemce, a to při poskytnutí součinnosti nájemce a za splnění podmínek smlouvy na plnění Veřejné zakázky a podmínek Dotace.
- 4.2. Nájemce prohlašuje, že ve své nabídce v Záměru uvedl, že jím zvolená technologie nebude vyžadovat úpravy Předmětu nájmu dle čl. 4.1 této Smlouvy.
- 4.3. Vyžaduje-li technologie Nájemce dílčí úpravy stavební připravenosti Předmětu nájmu, zavazuje se Nájemce poskytnout Pronajímateli veškerou součinnost za účelem případných změn Předmětu neprodleně po účinnosti této Smlouvy. Pokud náklady na tyto úpravy budou vícenáklady v rámci Veřejné zakázky, budou provedeny na náklady Nájemce.
- 4.4. Smluvní strany pro vyloučení pochybností konstatují, že Pronajímatel není povinen provést jakékoliv změny na Předmětu nájmu. Důvodem pro neprovedení změn na Předmětu nájmu může být zejména neposkytování součinnosti ze strany Nájemce a/nebo její nedostatečný rozsah, zvýšená finanční náročnost takových změn pro Pronajímatele nebo neúčelnost navrhaných změn. Nájemce dále bere na vědomí, že v případě neposkytnutí dostatečné součinnosti Pronajímateli nebude možné provést změny na Předmětu nájmu v rámci Veřejné zakázky. Změny na předmětu nájmu, které nebudou provedeny v rámci Veřejné zakázky, mohou být učiněny pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a na náklady Nájemce.

#### **5. NÁJEMNÉ**

- 5.1. Nájemce se zavazuje od počátku doby nájmu platit Pronajímateli nájemné ve výši 33.000,- Kč (třicettřítisíc korun českých) bez DPH měsíčně (dále jen „Nájemné“). Smluvní strany se dohodly, že u nájemného bude uplatněno DPH v zákonné výši.

- 5.2. Smluvní strany sjednávají, že výše Nájemného se zvyšuje vždy od ledna každého kalendářního roku o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikovanou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to počínaje rokem 2027.
- 5.3. Nájemné je splatné vždy do posledního dne kalendářního měsíce, za které náleží.
- 5.4. Bude-li nájem trvat v daném kalendářním měsíci pouze jeho část, uhradí Nájemce Pronajímateli poměrnou část Nájemného stanovenou podle počtu kalendářních dnů, po které nájem v daném měsíci trval.
- 5.5. Nájemce hradí Nájemné na bankovní účet Pronajímatele číslo účtu: 19-0603140379/0800, vedený u České spořitelny, a. s., variabilním symbolem platby , který bude doplněn při prvním vystavení faktury.
- 5.6. Nájemné v sobě nezahrnuje platby za energie a služby spojené s Předmětem nájmu, přičemž tyto nejsou ze strany Pronajímatele poskytovány a budou poskytovány na základě smluv uzavřených Nájemcem přímo s jejich poskytovateli; Pronajímatel poskytne k uzavření těchto smluv nezbytnou součinnost.

## **6. DALŠÍ PODMÍNKY NÁJMU**

- 6.1. Nájemce se zavazuje provést investici spočívající v pořízení gastro technologie a interiérového vybavení, která bude ctít prostorové rozvržení a technickou zprávu Projektové dokumentace. Nájemce provede investici na své náklady a takto provedená investice se zásadně nestává po dobu platnosti nájemní smlouvy součástí majetku pronajímatele. V případě, že investici nájemce budou stroje či jiné upevněné zařízení, pronajímatel a nájemce učiní ve smyslu § 508 ObčZ výhradu, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že pronajímaný prostor je památkově chráněn a instalaci vybavení pevně spojeného s nemovitostí je nutné předem konzultovat s příslušným orgánem oddělením památkové péče případně jiným dotčeným orgánem státní správy či poskytovatelem Dotace.
- 6.2. Pronajímatel umožní nájemci omezené dočasné užívání Předmětu nájmu již před začátkem doby nájmu, a to jakožto výpůjčky činěné výlučně za účelem přípravy Předmětu nájmu k provozování činnosti nájemce v souladu s předloženým podnikatelským záměrem (např. navezení a instalace technologií a zařízení nájemce). Nájemce se zavazuje umístit v Předmětu nájmu pouze taková zařízení a technologie, jejichž provoz nezatěžuje Předmět nájmu nad míru obvyklou a nepředstavuje nepřiměřené riziko vzniku újmy třetích osob a na majetku Pronajímatele. Nájemce je odpovědný za dodržování veškerých právních předpisů upravujících podnikání Nájemce v Předmětu nájmu a zavazuje se splnit zákonné a technické předpisy k tomu potřebné.
- 6.3. Investice budoucího nájemce do pořízení technologie bude odepisována v souladu s platnými právními předpisy počínaje rokem zahájení provozu tak, aby byla odepsána nejpozději ke dni ukončení nájmu. Po uplynutí sjednané doby nájmu se nájemce zavazuje převést pronajímateli investici do technologie za zůstatkovou účetní hodnotu, která by se měla rovnat nule. Dojde-li k ukončení této smlouvy před uplynutím sjednané doby nájmu nabídne nájemce přednostně pronajímateli technologii k odkoupení za zůstatkovou účetní cenu. Nájemce nesmí demontovat stroje či zařízení, které je pevně spojené (upevněné) s nemovitou věcí bez předchozího souhlasu pronajímatele. Nájemce bude povinen specifikovat vložené investice do technologie

tvořící funkční celek a předložit soupis takto pořízeného majetku včetně odpisového plánu před zahájením provozu Restaurace.

- 6.4. Nájemce se zavazuje na své náklady a odpovědnost provádět běžnou údržbu a dále opravy Předmětu nájmu a to v případě, kdy náklady na takovou opravu nepřesáhnou v každém jednotlivém případě částku 80.000,- Kč bez DPH.
- 6.5. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy či jiné zhodnocení předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele, který bude obsahovat i způsob vypořádání vynaložených nákladů ke dni ukončení Smlouvy.
- 6.6. Předmětem pronájmu nejsou prostory sociálního zařízení umístěné v Restauraci. Nájemce se zavazuje ke správě, údržbě a hrazení nákladů na energie tohoto sociálního zařízení, které bude sloužit jak návštěvníkům restaurace, tak návštěvníkům multifunkčního kulturního centra. Zároveň nájemce musí umožnit bezplatný a neomezený přístup k výtahu přístupném z prostor Restaurace.
- 6.7. Nájemce se zavazuje dodržovat veškerá protipožární, hygienická, ekologická, bezpečnostní a další obecně závazná pravidla a ustanovení právních předpisů a normy pro provoz a užívání nemovitostí a jejich příslušenství a provádět na svůj náklad revize zařízení umístěných v předmětu nájmu, která podléhají pravidelným technickým kontrolám
- 6.8. Zásobování Restaurace musí být zabezpečeno v souladu s dopravním značením zejména vozidly s max. hmotností do 3,5 t.
- 6.9. Nájemce se zavazuje mít součástí odborného týmu osobu odpovědnou za provoz restaurace se zkušeností praxe min. 5 let s provozováním restaurace o minimální kapacitě 30 hostů, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu. Pokud dojde ke změně sládky, zavazuje se Nájemce o tomto písemně informovat Pronajímatele.
- 6.10. Nájemce se zavazuje poskytovat Pronajímateli veškerou součinnost k plnění povinností Pronajímatele v souvislosti s poskytnutou Dotací, a to v termínu stanoveném Pronajímatelem v návaznosti na podmínky Dotace nebo požadavky poskytovatele Dotace. Nájemce bere na vědomí, že neplnění závazků Nájemce dle této Smlouvy může vést ke vzniku škody na straně Pronajímatele, a to včetně korekce či odnětí Dotace, a zavazuje se zaplatit Pronajímateli náhradu škody či jiné újmy vzniklé v souvislosti s porušením závazků Nájemce. K náhradě škody bude Nájemce písemně vyzván Pronajímatelem na základě jednostranného právního úkonu.

## **7. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

- 7.1. Pronajímatel má právo kontrolovat dodržování této Smlouvy včetně práva na vstup do Předmětu nájmu za účelem ověření, zda je Předmět nájmu užíván řádným způsobem a zda nedochází ke škodám na Předmětu nájmu. Pronajímatel činí kontrolu zpravidla po předchozím oznámení učiněném s předstihem alespoň 3 dnů. Nájemce umožní kontrolu Předmětu nájmu i bez předchozího oznámení, nebrání-li tomu závažné provozní důvody na straně Nájemce.
- 7.2. Pronajímatel má právo zejména v případě havárie či neodkladné potřeby provedení oprav, nebo hrozby vzniku škody a v případě jiných závažných situací týkajících se Předmětu nájmu,

vstoupit do Předmětu nájmu i bez předchozího ohlášení Nájemci; o vstupu do Předmětu nájmu dle tohoto článku je Pronajímatel povinen informovat Nájemce, který je oprávněn žádat písemné sdělení Pronajímatele obsahující čas, důvod vstupu a činnosti prováděné Pronajímatelem v Předmětu nájmu.

- 7.3. Nájemce se zavazuje na své náklady a odpovědnost provádět údržbu Předmětu nájmu a odstraňovat drobné vady vzniklé v prostorách Předmětu nájmu dle odst. 6.4. této Smlouvy. Nájemce je povinen informovat Pronajímatele o vadách, které se vyskytnou na Předmětu nájmu, a poskytnout Pronajímateli součinnost k uplatnění práv z odpovědnosti za vady a záruky ze smlouvy na plnění Veřejné zakázky. Nezbytné opravy Předmětu nájmu provádí vždy Pronajímatel, nejedná-li se o údržbu či opravy do limitu uvedeného v článku 6.4. této smlouvy.
- 7.4. Pronajímatel se zavazuje odstranit vady, za které odpovídá, pokud tyto vady brání řádnému užívání Předmětu nájmu a pokud mu byly Nájemcem nahlášený. Nájemce se zavazuje umožnit osobám určeným Pronajímatelem přístup do Předmětu nájmu za účelem provedení oprav vad Předmětu nájmu Pronajímatelem a/nebo třetí osobou určenou Pronajímatelem.
- 7.5. Nebude-li v rozporu se svými závazky Nájemce provádět údržbu Předmětu nájmu a/nebo neprovede-li opravu Předmětu nájmu, ačkoliv je k tomu dle této Smlouvy povinen a takové prodlení může nepříznivě ovlivnit stav Předmětu nájmu, vyzve Pronajímatel Nájemce k provedení takové údržby či opravy, k čemuž mu stanoví dodatečnou přiměřenou lhůtu. Nesplní-li Nájemce ani v dodatečné lhůtě svou povinnost provést údržbu či opravu, má Pronajímatel právo provést tyto práce sám a/nebo prostřednictvím třetí osoby a Nájemce se zavazuje takto vzniklé náklady Pronajímateli uhradit nejpozději do 30 dnů ode dne jejich vyúčtování Pronajímatelem.
- 7.6. Nájemce je oprávněn umístit na Budově své logo či označení své provozovny. Při instalaci a umístění loga či označení provozovny musí Nájemce dbát pokynů Pronajímatele a orgánů památkové péče.
- 7.7. Nájemce se zavazuje umístit v Předmětu nájmu pouze taková zařízení a technologie, jejichž provoz nezatěžuje Předmět nájmu nad míru obvyklou a nepředstavuje nepřiměřené riziko vzniku újmy třetích osob a na majetku Pronajímatele. Nájemce je odpovědný za dodržování veškerých právních předpisů upravujících podnikání Nájemce v Předmětu nájmu a zavazuje se splnit zákonné a technické předpisy k tomu potřebné.
- 7.8. Nájemce se zavazuje dodržovat veškerá protipožární, hygienická, ekologická, bezpečnostní a další obecně závazná pravidla a ustanovení právních předpisů a normy pro provoz a užívání nemovitostí a jejich příslušenství a provádět na svůj náklad revize zařízení umístěných v předmětu nájmu, která podléhají pravidelným technickým kontrolám.
- 7.9. Nájemce je povinen před zahájením provozu doložit odbornost spolupracovníků nájemce v souladu s podmínkami záměru, které akceptoval podáním přihlášky do záměru.

## **8. POJIŠTĚNÍ**

- 8.1. Nájemce musí mít po celou dobu nájmu pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou v rámci jeho podnikatelské činnosti či v souvislosti s ní třetím osobám, které bude zahrnovat též odpovědnost za škodu z provozní činnosti v předmětu nájmu. Pojištění musí vždy zahrnovat odpovědnost nájemce za škodu na majetku pronajímatele (tj. zejména na předmětu nájmu).

- 8.2. Na výzvu Pronajímatele je Nájemce povinen kdykoli prokázat Pronajímateli existenci pojištění dle čl. 8.1 této Smlouvy, a to předložením dokladů k pojištění, zejména potvrzení pojišťovny či pojišťovacího makléře, pojistné smlouvy včetně pojistných podmínek a dokladu o zaplacení pojistného.

## **9. SMLUVNÍ POKUTY**

- 9.1. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 250.000,- Kč za každý případ porušení své povinnosti:
- 9.1.1. užívat Předmět nájmu výlučně v souladu s čl. 2.2. této Smlouvy po dobu udržitelnosti dotace;
- 9.1.2. nepřenechat Předmět nájmu či jeho část k užívání třetí osobě dle čl. 2.3. této Smlouvy po dobu udržitelnosti dotace;
- 9.1.3. provést investice dle čl. 6.1. této Smlouvy;
- 9.2. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení se splněním své povinnosti:
- 9.2.1. poskytnout součinnost dle čl. 6.10. této Smlouvy;
- 9.2.2. porušení čl. 10.7.
- 9.3. Nájemce se zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za nesplnění podmínky uvedené v čl. 7.9. a čl. 6.9. této smlouvy.
- 9.4. Ujednáním ani zaplacením smluvní pokuty není dotčeno ani omezeno právo Smluvní strany domáhat se v plné výši a rozsahu náhrady škody vzniklé porušením povinnosti druhé Smluvní strany, na kterou se vztahuje smluvní pokuta; ust. § 2050 ObčZ se dohodou Smluvních stran neuplatní.

## **10. SKONČENÍ NÁJMU**

- 10.1. Nájem dle této Smlouvy končí:
- 10.1.1. uplynutím doby, na níž byl sjednán;
- 10.1.2. písemnou dohodou Smluvních stran; nebo
- 10.1.3. písemnou výpovědí doručenou druhé Smluvní straně.
- 10.2. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu výlučně v případě, že:
- 10.2.1. Předmět nájmu přestane být bez přičinění Nájemce způsobilý ke sjednanému účelu a Pronajímatel nezajistí nápravu v přiměřené lhůtě, nejméně však ve lhůtě 180 dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce k nápravě;
- 10.2.2. Pronajímatel nezahájí odstraňování vady bránící podstatným způsobem užívání Předmětu nájmu, za kterou Pronajímatel odpovídá a která mu byla Nájemcem nahlášena, a to ani v dodatečně poskytnuté lhůtě, nejméně však ve lhůtě 180 dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce k nápravě.

- 10.3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu zejména v případě, že Nájemce i přes výzvu Pronajímatele hrubě či opakovaně porušuje své povinnosti a na možnost výpovědi byl Pronajímatelem upozorněn, avšak Nájemce nápravu nesjednal ani v dodatečně poskytnuté lhůtě, a to zejména v případech, kdy:
- 10.3.1. Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem dle čl. 2.2. této Smlouvy;
  - 10.3.2. Nájemce přenechá Předmět nájmu či jeho část k užívání třetí osobě v rozporu s čl. 2.3. této Smlouvy;
  - 10.3.3. Nájemce neposkytuje údaje či součinnost dle čl. 6.10. této Smlouvy;
  - 10.3.4. Nájemce je v prodlení s úhradou Nájemného po dobu více jak 3 měsíce ode dne doručení výzvy Pronajímatele Nájemci;
- 10.4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby v případě, že Nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem. Porušením povinnosti Nájemce zvláště závažným způsobem se rozumí zejména
- 10.4.1. Prohlášení Nájemce dle čl. 2.7. této Smlouvy bylo nebo se stane nepravdivým;
  - 10.4.2. Nájemce je v prodlení s úhradou Nájemného po dobu více než 6 měsíců;
  - 10.4.3. Nájemce neprovedl investice dle čl. 6.1. této Smlouvy;
- 10.6. Nejde-li o výpověď podle čl. 10.5 této Smlouvy, činí výpovědní doba 9 měsíců a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena příslušné Smluvní straně.
- 10.7. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájmu vyklidit a odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu, v jakém Předmět nájmu převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. O předání Předmětu nájmu se vyhotoví písemný zápis o jeho předání a převzetí Pronajímatelem; skončil-li nájem výpovědí bez výpovědní doby, učiní tak Nájemce nejpozději do 30 dnů.
- 10.8. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a předáním Předmětu nájmu ve lhůtách dle čl. 10.7 této Smlouvy o více jak 30 dnů, je Pronajímatel oprávněn (bez jakéhokoliv předchozího či následného oznámení Nájemci) převzít Předmět nájmu jakýmkoliv způsobem, znemožnit Nájemci další užívání Předmětu nájmu. Ujednáním tohoto článku není dotčeno právo Pronajímatele dle § 2234 Občanského zákoníku.

## 11. DORUČOVÁNÍ

- 11.1. Smluvní strany spolu budou komunikovat buď písemně na adresy uvedené v záhlaví Smlouvy nebo datovou schránkou.
- 11.2. Obě Smluvní strany se dohodly, že za den doručení zásilky je považován i den, v němž adresát odmítl zásilku převzít, nebo den, kdy se jejímu odesílateli vrátí nedoručená zásilka, která byla adresátovi řádně odeslána na jeho adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo později

písemně oznámenou druhé Smluvní straně, s vyznačením, že adresát nebyl zastižen nebo adresát si zásilku nevyzvedl.

## 12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 12.1. Práva a povinnosti Smluvních stran vzniklé na základě Smlouvy nebo v souvislosti se Smlouvou se řídí právním řádem České republiky.
- 12.2. Pokud se jakékoliv ustanovení Smlouvy stane neplatným, právně neúčinným, zdánlivým nebo nevymahatelným, zůstanou zbývající ustanovení v plné platnosti a účinnosti. Smluvní strany se dohodly nahradit neplatné, právně neúčinné, zdánlivé a nevymahatelné ustanovení takovými platnými, právně účinnými a vymahatelnými ustanoveními, jež se svým významem co nejvíce přiblíží smyslu a účelu dotčených ustanovení. Smluvní strany se dohodly, že po dobu šesti let od zahájení provozu se obsah smlouvy řídí Záměrem.
- 12.3. Smlouvu je možné měnit pouze písemně, a to formou vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou Smluvních stran. Smluvní strany tímto dle § 564 ObčZ vylučují možnost změnit obsah této Smlouvy jinou než písemnou formou a dále vylučují, aby osoby uvedené v ust. § 166 a § 430 ObčZ sjednávaly změny obsahu této Smlouvy jinak než na základě písemného zmocnění statutárního orgánu či prokuristy příslušné Smluvní strany.
- 12.4. Nájemce je oprávněn postoupit pohledávky vyplývající ze Smlouvy třetím osobám pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.
- 12.5. Nájemce je podle ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných výdajů. Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru Pronajímatele bere Nájemce na vědomí, že tato Smlouva musí být zveřejněna v registru smluv, a to včetně veškerých údajů týkajících se či souvisejících s plněním této Smlouvy, podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím. Vzhledem k podmínkám Záměru a právním předpisům upravujících svobodný přístup k informacím bere Nájemce na vědomí, že žádná část této Smlouvy nemůže být obchodním tajemstvím.
- 12.6. Nájemce je povinen uchovávat doklady, které souvisejí s realizací projektu a jeho financováním, po lhůtu (dle zákona č. 563/1991 Sb.), nestanoví-li platný právní předpis či podmínky dotace lhůtu delší.
- 12.7. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli zaměstnancům nebo zmocněncům poskytovatele dotace, Ministerstvu financí ČR, Nejvyššímu kontrolnímu úřadu a dalším oprávněným orgánům veřejné správy vstup do Budovy a Předmětu nájmu, jakož i umožnit kontrolu plnění a dokladů souvisejících s Dotací.
- 12.8. Nájemce je povinen k plnění stanovených pravidel a podmínek stanovených řídicím orgánem v rozhodnutí o poskytnutí dotace, resp. dohodnutých ve smlouvě mezi řídicím orgánem a příjemcem dotace, s nimiž byl seznámen.
- 12.9. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Dle dohody Smluvních stran uveřejní tuto Smlouvu prostřednictvím registru smluv Pronajímatel. Tato smlouva byla schválena usnesením RMě č. 602/21R/2024 ze dne 24.7.2024.

12.10. Smluvní strany dále vylučují aplikaci ustanovení §§ 2223, 2227, 2230 odst. 1, 2232, 2287 a 2308 ObčZ a dále § 2315 ObčZ o náhradě za převzetí zákaznické základny.

12.11. Přílohu této Smlouvy tvoří:

12.11.1. Příloha č. 1 – Specifikace předmětu nájmu (Restaurace)

12.11.2. Příloha č. 2 – Záměr

12.11.2. Příloha č. 3 – Nabídka

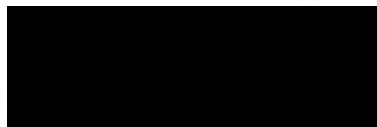
12.12. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž dva obdrží Pronajímatel a jeden Nájemce.

Pronajímatel

Nájemce

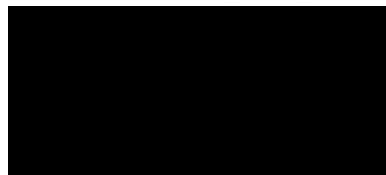
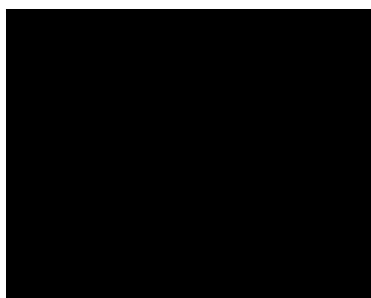
V J.Hradci dne     -5. 09. 2024    

V J.HRADCI dne     -5. 09. 2024    



Město Jindřichův Hradec  
Mgr. Ing. Michal Kozár, MBA, starosta

Kapitán JIH s.r.o.  
Lucie Bílá, jednatelka



## Příloha č. 1

### Smlouvy na nájem prostoru restaurace bez technologického vybavení a provozního a interiérového zařízení

#### SPECIFIKACE PŘEDMĚTU NÁJMU

##### RESTAURACE – část objektu v projektové dokumentaci označována jako SO 01

Předmětem nájmu pro provoz restaurace jsou prostory sloužící k podnikání nacházející se v budově na adrese Dobrovského čp. 2/I, 377 01 Jindřichův Hradec, na pozemku parc.č. 1211/1 v k.ú. Jindřichův Hradec, a to část stavebního objektu označená jako SO 01 sestávající se z prostor v 1.PP označených jako 0.00 zahrádka restaurace (96,7 m<sup>2</sup>), 0.02 restaurace (313,5 m<sup>2</sup>), 0.03 kuchyně (75,3 m<sup>2</sup>), 0.04 pivotéka (6,6 m<sup>2</sup>), 0.06.1 zázemí kuchyně-sklad (3,1 m<sup>2</sup>), 0.06.2 zázemí kuchyně-sklad (6,6 m<sup>2</sup>), 0.06.3 zázemí kuchyně-sklad (5,2 m<sup>2</sup>), 0.06.4 zázemí kuchyně-úklidová místnost (1,5 m<sup>2</sup>), 0.07.1 zázemí personálu-šatna (4,5 m<sup>2</sup>), 0.07.2 zázemí personálu-sprcha (1,7 m<sup>2</sup>), 0.07.3 zázemí personálu-kabina WC (2,8 m<sup>2</sup>), celková užitná plocha všech prostor je 517,5 m<sup>2</sup>. Samotný objekt je nemovitou kulturní památkou a nachází se v památkově chráněném území (MPR).

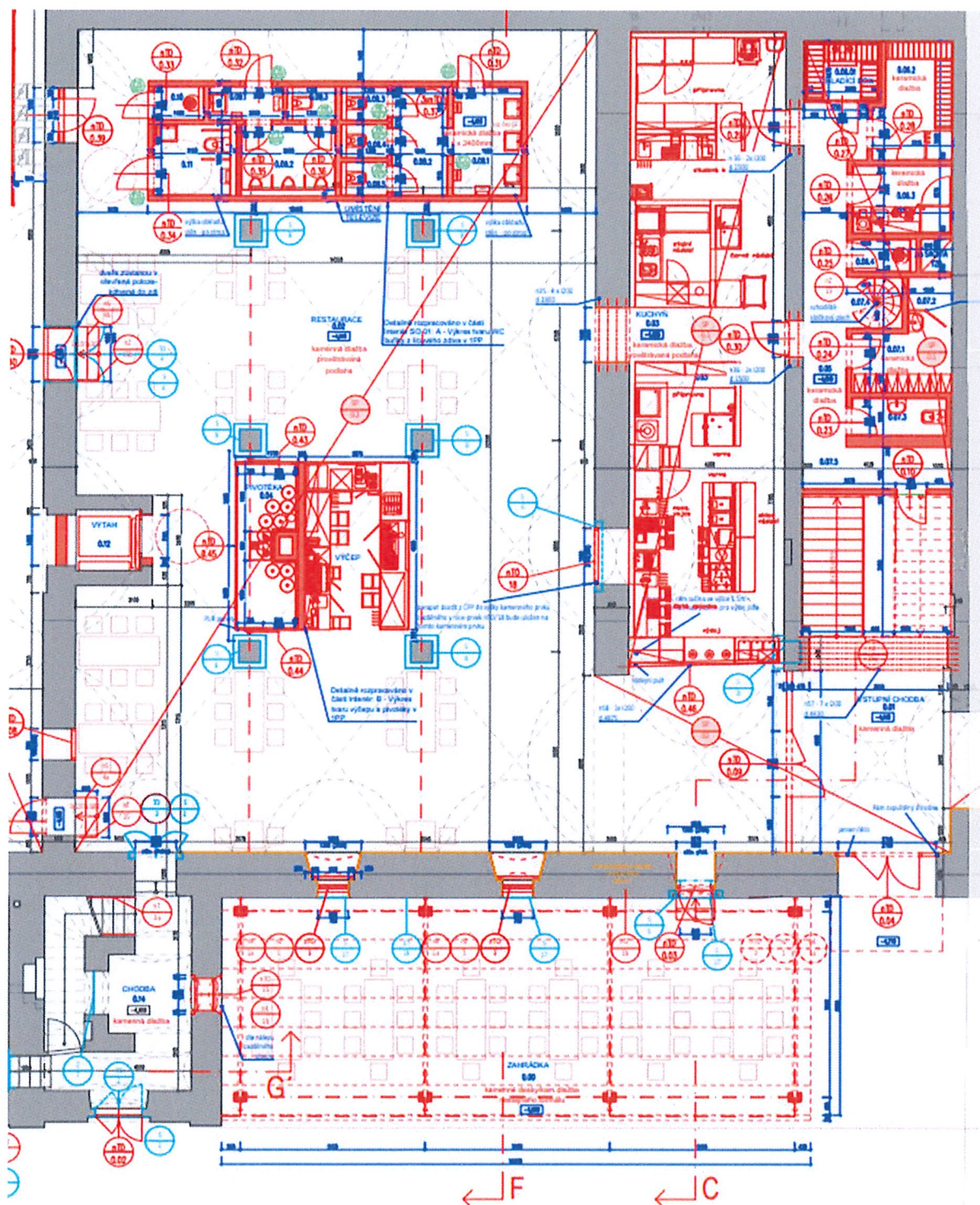
#### Specifikace předmětu pronájmu dle jednotlivých místností:

#### Sestávající se z objektů v 1PP

##### LEGENDA MÍSTNOSTÍ 1PP – SO 01

označení	účel místnosti	plocha [m <sup>2</sup> ]	povrch podlahy	úprava stěn	úprava stropu
0.00	zahrádka restaurace	96,7	kamenné desky	vnější fasáda(omítka)	dřevěná prkna a trámy
0.02	restaurace	313,5	kamenná dlažba	omítka, malba	omítka, malba
0.03	kuchyně	75,3	keramická dlažba	omítka, malba	omítka, malba
0.04	pivotéka	6,6	kamenná dlažba	omítka, malba	SDK podhled
0.06.1	zázemí kuchyně – sklad	3,1	keramická dlažba	systémový panel	systémový panel+ omítka malba
0.06.2	zázemí kuchyně – sklad	6,6	keramická dlažba	omítka, malba	omítka, malba
0.06.3	zázemí kuchyně – sklad	5,2	keramická dlažba	keramický obklad	omítka, malba
0.06.4	zázemí kuchyně – úkl. místnost	1,5	keramická dlažba	keramický obklad	omítka, malba
0.07.1	zázemí personálu – šatna	4,5	keramická dlažba	omítka, malba	omítka, malba
0.07.2	zázemí personálu – sprcha	1,7	keramická dlažba	keramický obklad	omítka, malba
0.07.3	zázemí personálu – kabina WC	2,8	keramická dlažba	keramický obklad	omítka, malba

Výřez z projektové dokumentace







# MĚSTO JINDŘICHŮV HRADEC

ODBOR SPRÁVY MAJETKU MĚSTA  
Klásterská 135, 377 01 Jindřichův Hradec

Klásterská 135 / II , 377 22 Jindřichův Hradec, tel.: 384 351 111, www.jh.cz

Město Jindřichův Hradec na základě § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. v platném znění tímto zveřejňuje svůj

## ZÁMĚR PRONAJMOUT RESTAURACI BEZ TECHNOLOGICKÉHO (GASTRO) VYBAVENÍ A INTERIÉROVÉHO ZAŘÍZENÍ

**nebytové prostory sloužící k podnikání v budově čp. 2/I, jež je součástí pozemku parc. č. 1211/1 v k.ú. Jindřichův Hradec**, a to část objektu v projektové dokumentaci označenou jako SO 01. Předmět nájmu zahrnuje zejména: část stavebního objektu označenou v projektové dokumentaci jako SO 01 sestávající se z prostor v 1.PP označených jako 0.00 zahrádka restaurace (96,7 m<sup>2</sup>), 0.02 restaurace (313,5 m<sup>2</sup>), 0.03 kuchyně (75,3 m<sup>2</sup>), 0.04 pivotěka (6,6 m<sup>2</sup>), 0.06.1 zázemí kuchyně-sklad (3,1 m<sup>2</sup>), 0.06.2 zázemí kuchyně-sklad (6,6 m<sup>2</sup>), 0.06.3 zázemí kuchyně-sklad (5,2 m<sup>2</sup>), 0.06.4 zázemí kuchyně-úklidová místnost (1,5 m<sup>2</sup>), 0.07.1 zázemí personálu-šatna (4,5 m<sup>2</sup>), 0.07.2 zázemí personálu-sprcha (1,7 m<sup>2</sup>), 0.07.3 zázemí personálu-kabina WC (2,8 m<sup>2</sup>), celková užitná plocha všech prostor je 517,5 m<sup>2</sup> (dále označován jako „Restaurace“), s cílem **otevřeným a transparentním způsobem vybrat spolehlivého nájemce, který na základě nájemní smlouvy zabezpečí provoz restauračního zařízení.**

Současně s tímto záměrem je zveřejněn také záměr města Jindřichův Hradec týkající se pronájmu Pivovaru v objektu Dobrovského čp. 2/I, Jindřichův Hradec. Každý zájemce může podat nabídku i na oba prostory určené k podnikání současně. Nabídka ale v takovém případě musí být podána samostatně jak pro Pivovar, tak pro Restauraci.

### Podmínky záměru:

1. **PŘEDMĚT, ÚČEL A DOBA NÁJMU**
  - 1.1. **Předmětem nájmu** jsou prostory sloužící k podnikání nacházející se v budově čp. 2/I, která je součástí pozemku parc. č. 1211/1 v k.ú. Jindřichův Hradec, v bývalém zámeckém pivovaru v Jindřichově Hradci, které jsou podrobně pro účely nájemní smlouvy specifikovány v příloze č. 1 tohoto záměru – Specifikace předmětu nájmu RESTAURACE – část objektu v projektové dokumentaci označována jako SO 01 o celkové užitné ploše 517,5 m<sup>2</sup> (dále také jen „Předmět nájmu“ či „Restaurace“). Samotný objekt je nemovitou kulturní památkou a nachází se v památkově chráněném území.
  - 1.2. Předmět nájmu je pronajímán **bez technologického a interiérového vybavení**, součástí pronajímáných prostor není zejména gastro technologie a interiérové vybavení restaurace, které nájemce pořídí vlastním nákladem dle vlastního návrhu.

- 1.3. Celý objekt, v němž se nachází předmět nájmu, prochází komplexními stavebními úpravami (rekonstrukcí) v rámci veřejné zakázky města Jindřichův Hradec s názvem „NOVÁ EPOCHA PIVOVARU PÁNŮ ZLATÉ RŮŽE“ (dále jen „Veřejná zakázka“). Provádění prací na předmětu nájmu včetně vydání kolaudačního souhlasu by mělo být v souladu s podmínkami Veřejné zakázky dokončeno do 31.12.2025; stavebně-technický stav prostor popsany v projektové dokumentaci může v návaznosti na probíhající práce doznat dílčích změn.
- 1.4. Stavební úpravy Předmětu nájmu jsou spolufinancovány z peněžních prostředků Státního fondu podpory investic na revitalizaci území se starou stavební zátěží (brownfieldů) financovanou z Nástroje pro oživení a odolnost (dále jen „Dotace“). Nájemce je povinen poskytovat pronajímateli veškerou součinnost k plnění povinností pronajímatele v souvislosti s poskytnutou dotací ze státního rozpočtu (zejm. informační činnost). Neplnění povinností ze strany nájemce může vést ke vzniku škody na straně pronajímatele, a to včetně korekce či odnětí dotace.
- 1.5. K očekávanému stavebně-technickému stavu předmětu nájmu ke dni zahájení nájmu je zpracována projektová dokumentace pro provádění stavby pro stavbu „NOVÁ EPOCHA PIVOVARU PÁNŮ ZLATÉ RŮŽE“ zpracovaná zodpovědným projektantem Ing. arch. Petrem Řehořkou (dále jen „Projektová dokumentace“). Projektová dokumentace bude poskytnuta žadatelům na vyžádání odborem ROZ MĚÚ, kontaktní osoba Ing. Karel Hron, tel. 384351180, e-mail: hron@jh.cz
- 1.6. **Restauraci musí využívat nájemce výlučně k provozování restauračního zařízení** a k němu souvisejícím činnostem. Provoz jakýchkoliv jiných činností musí mít pouze funkci doplňkovou. Nájemce nemůže dát předmět nájmu do podnájmu nebo jinak umožnit jeho užívání třetí osobě.
- 1.7. **Nájem bude uzavřen na dobu určitou dle předložené nabídky minimálně na dobu 10 let**, a to s předpokladem trvání od 1.1.2026 do termínu uvedeného v nabídce, přičemž maximální doba pronájmu je 30 let. Doba začátku nájmu je podmíněna dokončením stavebních úprav na předmětu nájmu v rámci Veřejné zakázky. Výpovědní lhůta bude činit 9 měsíců, nepůjde-li o závažné porušení povinností vyplývajících z nájemní smlouvy.
- 1.8. Nájemce může požádat o prodloužení nájmu nejpozději 1 rok před skončením nájmu. Prodloužení nájmu na základě žádosti nájemce a případně upravení podmínek nájmu včetně nájemného je podmíněno schválením v příslušných orgánech pronajímatele.

## 2. ZÁKLADNÍ PODMÍNKY NÁJMU

- 2.1. Účastníkem nabídnuté měsíční nájemné musí činit minimální částku 30.743,- Kč bez DPH. Výše nájemného bude každoročně upravena na základě inflační doložky obsažené v Nájemní smlouvě. Nájemné nezahrnuje platby za energie a služby spojené s předmětem nájmu; nájemce bude hradit úplatu za tato plnění na základě smluv uzavřených přímo s jejich poskytovateli.
- 2.2. Nájemce je povinen provést investici spočívající v pořízení gastro technologie a interiérového vybavení, která bude ctít prostorové rozvržení a technickou zprávu Projektové dokumentace. Nájemce provede investici na své náklady a takto provedená investice se zásadně nestává po dobu platnosti nájemní smlouvy součástí majetku pronajímatele. V případě, že investicí nájemce budou stroje či jiné upevněné zařízení, pronajímatel a nájemce učiní ve smyslu § 508 ObčZ výhradu, že pevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti.
- 2.3. Pronajímatel umožní nájemci omezené dočasné užívání Předmětu nájmu již před začátkem doby nájmu, a to jakožto výpůjčky činěné výlučně za účelem přípravy Předmětu nájmu k provozování činnosti nájemce v souladu s předloženým podnikatelským záměrem (např. navezení a instalace technologií a zařízení nájemce). Nájemce se zavazuje umístit v Předmětu nájmu pouze taková zařízení a technologie, jejichž provoz nezatěžuje Předmět nájmu nad míru obvyklou a nepředstavuje nepřiměřené riziko vzniku újmy třetích osob a na majetku

Pronajímatele. Nájemce je odpovědný za dodržování veškerých právních předpisů upravujících podnikání Nájemce v Předmětu nájmu a zavazuje se splnit zákonné a technické předpisy k tomu potřebné.

- 2.4. Investice budoucího nájemce do pořízení technologie bude odepisována v souladu s platnými právními předpisy počínaje rokem zahájení provozu tak, aby byla odepsána nejpozději ke dni ukončení nájmu. Po uplynutí sjednané doby nájmu se nájemce zavazuje převést pronajímateli investici do technologie za zůstatkovou účetní hodnotu, která by se měla rovnat nule. Dojde-li k ukončení této smlouvy před uplynutím sjednané doby nájmu nabídne nájemce přednostně pronajímateli technologii k odkoupení za zůstatkovou účetní cenu. Nájemce nesmí demontovat stroje či zařízení, které je pevně spojené (upevněné) s nemovitou věcí bez předchozího souhlasu pronajímatele. Nájemce bude povinen specifikovat vložené investice do technologie tvořící funkční celek a předložit soupis takto pořízeného majetku včetně odpisového plánu před zahájením provozu Restaurace.
- 2.5. Nájemce se zaváže na své náklady a odpovědnost provádět běžnou údržbu a dále opravy Předmětu nájmu, a to v případě, kdy náklady na takovou opravu nepřesáhnou v každém jednotlivém případě částku 80.000,- Kč bez DPH.
- 2.6. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy či jiné zhodnocení předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele, který bude obsahovat i způsob vypořádání vynaložených nákladů ke dni ukončení Smlouvy.
- 2.7. Předmětem pronájmu nejsou prostory sociálního zařízení umístěné v Restauraci. Nájemce se zaváže ke správě, údržbě a hrazení nákladů na energie tohoto sociálního zařízení, které bude sloužit jak návštěvníkům restaurace, tak návštěvníkům multifunkčního kulturního centra. Zároveň nájemce musí umožnit bezplatný a neomezený přístup k výtahu přístupným z prostor Restaurace.
- 2.8. Nájemce se zaváže dodržovat veškerá protipožární, hygienická, ekologická, bezpečnostní a další obecně závazná pravidla a ustanovení právních předpisů a normy pro provoz a užívání nemovitostí a jejich příslušenství a provádět na svůj náklad revize zařízení umístěných v předmětu nájmu, která podléhají pravidelným technickým kontrolám.
- 2.9. Zásobování Restaurace musí být zabezpečeno v souladu s dopravním značením zejména vozidly s max. hmotností do 3,5 t.
- 2.10. Nájemce musí mít po celou dobu nájmu pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou v rámci jeho podnikatelské činnosti či v souvislosti s ní třetím osobám, které bude zahrnovat též odpovědnost za škodu z provozní činnosti v předmětu nájmu. Pojištění musí vždy zahrnovat odpovědnost nájemce za škodu na majetku pronajímatele (tj. zejména na předmětu nájmu).
- 2.11. Pronajímatel si vyhrazuje právo na uplatnění smluvních pokut při nedodržení či porušení podmínek, což bude upraveno v nájemní smlouvě.

### **3. ÚPRAVY PŘEDMĚTU NÁJMU A SOUČINNOST NÁJEMCE**

- 3.1. Pronajímatel upozorňuje, že Projektová dokumentace k provedení revitalizace předmětu nájmu byla připravena s ohledem na předpokládanou variantu technologie Restaurace. Stavební připravenost předmětu nájmu (zejm. rozvody a dílčí stavební úpravy) tak může být v návaznosti na zvolenou technologii nájemce upravena v rámci Veřejné zakázky již před začátkem trvání nájmu s ohledem na konkrétní technologii nájemce, a to při poskytnutí součinnosti nájemce a za splnění podmínek smlouvy na plnění Veřejné zakázky a podmínek Dotace.
- 3.2. Žadatel je povinen seznámit se s Projektovou dokumentací tak, aby zvolená technologie respektovala rozvržení prostor.
- 3.3. Ve své nabídce musí každý žadatel specifikovat gastro technologii Restaurace, kterou hodlá do prostoru instalovat, jakož i prohlášení, zda technologie vyžaduje či nevyžaduje provedení dílčích

- stavebních úprav oproti projektové dokumentaci (úpravy rozvodu či dílčí stavební úpravy), tyto údaje uvede žadatel v příloze č. 2 tohoto oznámení (Krycí list nabídky).
- 3.4. V případě, že technologie nájemce bude vyžadovat dílčí úpravy stavební připravenosti předmětu nájmu, musí tyto úpravy respektovat rozvržení prostor a technickou zprávu projektové dokumentace. Pokud náklady na tyto úpravy budou vícenásobné v rámci Veřejné zakázky, budou provedeny na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli veškerou součinnost (informace) za účelem přizpůsobení stavební připravenosti technologií zvolené nájemcem v rámci Veřejné zakázky.
- 3.6. Pronajímatel není povinen provést jakékoliv změny na předmětu nájmu. Důvodem pro neprovedení změn na předmětu nájmu může být zejména neposkytování součinnosti ze strany nájemce, zvýšená finanční náročnost změn pro pronajímatele či jejich neúčelnost. Změny na předmětu nájmu, které nebudou provedeny v rámci Veřejné zakázky, mohou být učiněny pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na náklady nájemce.

#### 4. PODNIKATELSKÝ ZÁMĚR

- 4.1. Žadatel je povinen ve své nabídce předložit **podnikatelský záměr**, který bude obsahovat popis plánovaného užití Předmětu nájmu.

**Podnikatelský záměr musí obsahovat tyto údaje:**

- představení účastníka, jeho identifikační a kontaktní údaje,
- kapitálové složení,
- hlavní záměr projektu (cíle, předmět podnikání a hlavní podnikatelské aktivity), příp. odkazy či uvedení již realizovaných projektů,
- marketingový plán se zaměřením na turismus ve městě,
- návrh technologie (gastro technologie) a interiérového zařízení včetně uvedení předběžných nákladů na jejich pořízení a harmonogramu pořízení,
- typ nabízené kuchyně,
- čestné prohlášení o bezdlužnosti (u finančního úřadu, OSSZ, zdravotní pojišťovny, města Jindřichův Hradec),
- prohlášení, že se žadatel seznámil s kompletní projektovou dokumentací a že akceptuje zveřejněné podmínky pronájmu.

**Minimální požadavky - předkládaný podnikatelský záměr musí splnit:**

- předložit kapitálové složení a výpisem z účtu doložit sdružení finančních prostředků minimálně ve výši 2 mil. Kč, (v případě podání nabídky i na Pivovar, je nutné sdružit finanční prostředky v celkové výši minimálně 10 mil. Kč),
- oprávnění k výkonu podnikatelské činnosti dle předloženého podnikatelského záměru,
- zkušenosti osoby odpovědné za provoz restaurace s provozem restauračního zařízení o minimální kapacitě 30 hostů, a to po dobu nejméně 5 let
- závazek umožnit prodej či výčep produktu „piva typu ležák“ nesoucí značku s odkazem na město Jindřichův Hradec vyráběného v přílehlém Pivovaru,
- předmětem a účelem pronájmu musí být provozování restaurace

Pro vyloučení pochybností město Jindřichův Hradec uvádí, že nepožaduje, aby podnikatelský záměr obsahoval podrobné informace o výrobní a obchodní strategii účastníka majících povahu obchodního tajemství.

- 4.2. Účastník je povinen na výzvu města Jindřichův Hradec blíže objasnit nebo doplnit svůj podnikatelský záměr; doplnění či objasnění podnikatelského záměru není změnou nabídky. V případě, že účastník neobjasní nebo nedoplní podnikatelský záměr, může být jeho nabídka vyloučena.

## 5. HODNOCENÍ A VÝBĚR NEJVHODNĚJŠÍ NABÍDKY

- 5.1. Kritériem pro výběr nejvhodnější z nabídek je účastníkem nabídnuté nájemné v korunách českých bez DPH za měsíc (Kč/měsíc). Město Jindřichův Hradec je oprávněno posoudit při výběru nabídek předložené podnikatelské záměry s ohledem na ekonomický, kulturní a společenský přínos pro město Jindřichův Hradec. Město Jindřichův Hradec je oprávněno vyloučit nabídky takového účastníka, u něhož bude mít pochybnost, zda účastník bude schopen plnit podmínky Nájemní smlouvy.
- 5.2. Účastníkem nabídnuté nájemné musí činit nejméně 30.743,- Kč bez DPH měsíčně, kdy tato výše byla určena znaleckým posudkem. Výši nájemného uvede účastník v příloze č. 2 – Krycí list nabídky.
- 5.3. Výše nájemného bude každoročně upravena na základě inflační doložky obsažené v Nájemní smlouvě. Bude hodnoceno měsíční nájemné nabídnuté účastníkem, které je závazné pro rok 2026.
- 5.4. K přijetí nabídky je nezbytné její schválení příslušným orgánem města Jindřichův Hradec.

## 6. ZPŮSOB A LHŮTA PRO PODÁVÁNÍ NABÍDEK

- 6.1. Účastník je povinen ve své nabídce předložit následující dokumenty: Krycí list nabídky a Čestné prohlášení (příloha č. 2 tohoto záměru) a vyplněný a podepsaný Podnikatelský záměr dle čl. 4 tohoto záměru vč. výpisu z účtu dokládající výši sdružených finančních prostředků.
- 6.2. Nabídka musí být písemná, v listinné podobě, předložena v uzavřené obálce. Obálka s nabídkou **musí být označena „NABÍDKA NEOTVÍRAT – „RESTARURACE – NÁJEMCE“**
- 6.3. Nabídky musí být podány nejpozději dne 20.6.2024 do 13:00 hod. K později podaným nabídkám se nepřihlíží.
- 6.4. Místo podání nabídek: Městský úřad Jindřichův Hradec, Podatelna, Klášterská 135/II, 377 01 Jindřichův Hradec.

## 8. OSTATNÍ PODMÍNKY

- 8.1. Město Jindřichův Hradec si vyhrazuje právo odmítnout všechny předložené nabídky.
- 8.2. Účastníci jsou svou nabídkou vázáni. Podané nabídky lze změnit nebo doplnit do lhůty pro podávání nabídek. Po lhůtě pro podávání nabídek nelze nabídky doplnit a měnit; doplněním či změnou nabídek se nepovažuje doplnění či objasnění podnikatelského záměru učiněného na základě výzvy města Jindřichův Hradec.
- 8.3. Současně s tímto záměrem je zveřejněn také záměr pronájmu Pivovaru v objektu Dobrovského čp. 2/I, Jindřichův Hradec. Každý účastník může podat nabídku na oba prostory určené k podnikání. Nabídka ale musí být podána samostatně jak pro Pivovar, tak pro Restauraci.
- 8.4. Součástí tohoto záměru jsou tyto přílohy:
  - 8.4.1. Příloha č. 1 Specifikace předmětu nájmu Restaurace
  - 8.4.2. Příloha č. 2 – Krycí list nabídky a Čestné prohlášení
  - 8.4.3. Příloha č. 3 – Projektová dokumentace – bude poskytnuta účastníkům na vyžádání odborem ROZ MěÚ, kontaktní osoba Ing. Karel Hron, tel. 384351180, e-mail: hron@jh.cz

---

Bližší informace mohou zájemci získat na odboru správy majetku MěÚ, kontaktní osoba – Ing. Renata Severová, tel. 384 351 160, informace ke zpracované projektové dokumentaci na odboru rozvoje, kontaktní osoba – Ing. Karel Hron, tel. 384 351 180.

*Otevírání obálek bude uskutečněno na zasedání komise dne 21.06.2024 v 8:00 hodin v zasedací místnosti Městského úřadu v Klášterské ulici čp. 135/II v Jindřichově Hradci – číslo dveří 3. Otevírání obálek se mohou zúčastnit zájemci, kteří v termínu podali nabídku.*

*Otisk úředního razítka*

Ing. Renata Severová, v.r.  
vedoucí Odboru správy majetku města

Čj. SMM/31177/2024

Příloha č. 1:

## SPECIFIKACE PŘEDMĚTU NÁJMU

### RESTAURACE – část objektu v projektové dokumentaci označována jako SO 01

Předmětem nájmu pro provoz restaurace jsou prostory sloužící k podnikání nacházející se v budově na adrese Dobrovského čp. 2/I, 377 01 Jindřichův Hradec, na pozemku parc.č. 1211/1 v k.ú. Jindřichův Hradec, a to část stavebního objektu označená jako SO 01 sestávající se z prostor v 1.PP označených jako 0.00 zahrádka restaurace (96,7 m<sup>2</sup>), 0.02 restaurace (313,5 m<sup>2</sup>), 0.03 kuchyně (75,3 m<sup>2</sup>), 0.04 pivotéka (6,6 m<sup>2</sup>), 0.06.1 zázemí kuchyně-sklad (3,1 m<sup>2</sup>), 0.06.2 zázemí kuchyně-sklad (6,6 m<sup>2</sup>), 0.06.3 zázemí kuchyně-sklad (5,2 m<sup>2</sup>), 0.06.4 zázemí kuchyně-úklidová místnost (1,5 m<sup>2</sup>), 0.07.1 zázemí personálu-šatna (4,5 m<sup>2</sup>), 0.07.2 zázemí personálu-sprcha (1,7 m<sup>2</sup>), 0.07.3 zázemí personálu-kabina WC (2,8 m<sup>2</sup>), celková užitná plocha všech prostor je 517,5 m<sup>2</sup>. Samotný objekt je nemovitou kulturní památkou a nachází se v památkově chráněném území (MPR).

#### Specifikace předmětu pronájmu dle jednotlivých místností:

#### Sestávající se z objektů v 1PP

##### LEGENDA MÍSTNOSTÍ 1PP – SO 01

označení	účel místnosti	plocha [m <sup>2</sup> ]	povrch podlahy	úprava stěn	úprava stropu
0.00	zahrádka restaurace	96,7	kamenné desky	vnější fasáda(omítky)	dřevěná prkna a trámy
0.02	restaurace	313,5	kamenná dlažba	omítka, malba	omítka, malba
0.03	kuchyně	75,3	keramická dlažba	omítka, malba	omítka, malba
0.04	pivotéka	6,6	kamenná dlažba	omítka, malba	SDK podhled
0.06.1	zázemí kuchyně – sklad	3,1	keramická dlažba	systémový panel	systémový panel+ omítka malba
0.06.2	zázemí kuchyně – sklad	6,6	keramická dlažba	omítka, malba	omítka, malba
0.06.3	zázemí kuchyně – sklad	5,2	keramická dlažba	keramický obklad	omítka, malba
0.06.4	zázemí kuchyně – ukl. místnost	1,5	keramická dlažba	keramický obklad	omítka, malba
0.07.1	zázemí personálu – šatna	4,5	keramická dlažba	omítka, malba	omítka, malba
0.07.2	zázemí personálu – sprcha	1,7	keramická dlažba	keramický obklad	omítka, malba
0.07.3	zázemí personálu – kabina WC	2,8	keramická dlažba	keramický obklad	omítka, malba



## Příloha č. 2 záměru pronájmu

### KRYCÍ LIST NABÍDKY a ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Pronajímatel: **Město Jindřichův Hradec, Klášterská 135/II, J.Hradec**

Záměr pronájmu: **Na uzavření smlouvy na nájem prostoru Restaurace bez technologického a interiérového vybavení**

#### A) Identifikace účastníka a kontaktní údaje:

Obchodní firma/název/jméno a příjmení účastníka:	
IČO, bylo-li přiděleno:	
DIČ, bylo-li přiděleno:	
Zápis v obchodním či jiném rejstříku:	
Sídlo/místo podnikání:	
Doručovací adresa: (je-li odlišná od sídla/místa podnikání)	
ID datové schránky:	
Jméno a příjmení kontaktní osoby:	
Kontaktní e-mail účastníka:	
Kontaktní telefon účastníka:	

*Účastník doplní identifikační a kontaktní údaje do tabulky.*

#### B) Nabídka účastníka – nájemné:

Výše měsíčního nájemného Restaurace:	Kč bez DPH
--------------------------------------	------------

*Minimální výše nájemného za předmět nájmu činí 30.743,- Kč bez DPH/měsíčně. Měsíční nájemné je platné na rok 2026, nájemní smlouva bude obsahovat inflační doložku. Nájemné v sobě nezahrnuje platby za energie a služby.*

#### C) Doba nájmu:

--

*Účastník doplní dobu trvání smlouvy v letech*

#### D) Specifikace technologie zvolené účastníkem:

Část technologie (zařízení)	Výrobce	Výrobek (druh a typ)

*Účastník je oprávněn rozšířit počet položek v tabulce dle potřeby. Účastník uvede specifikaci hlavních částí zvolené technologie (zařízení).*

**E) Předpokládaná výše investice do technologie, provozního a interiérového zařízení**

Předpokládaná výše investic určené na pořízení hmotného a nehmotného investičního majetku v nejbližších třech letech (v Kč):	
rok 2025	Kč bez DPH
rok 2026	Kč bez DPH
rok 2027	Kč bez DPH

Účastník doplní výši předpokládané investice v Kč bez DPH v nejbližších 3 letech.

**F) Odborný tým**

Odpovědná osoba za provoz restaurace	
Jméno a příjmení	
Vztah vůči účastníkovi (např. zaměstnanec, budoucí pracovní smlouva, apod.)	
Vzdělání a praxe v oboru (min. 5 let praxe v oboru, uvádí se výčet dosavadního vzdělání a praxe (s uvedením délky, období, kde bylo získáno a profesní pozice v rámci praxe)	

Účastník doplní viz výše, součástí nájemní smlouvy bude závazek nájemce, aby osoba odpovědná za provoz restaurace splňovala podmínku praxe min. 5 let zkušeností s provozováním restaurace po celou dobu trvání nájemního vztahu

**Čestné prohlášení účastníka:**

Účastník prohlašuje, že jím zvolená technologie Restaurace **VYŽADUJE / NEVYŽADUJE** stavební úpravy předmětu nájmu.

Účastník označí vyhovující.

Účastník prohlašuje, že se **SEZNÁMIL** s kompletní projektovou dokumentací a že **AKCEPTUJE** zveřejněné podmínky pronájmu.

Účastník prohlašuje, že nemá žádné závazky po lhůtě splatnosti ve vztahu ke státnímu rozpočtu, státnímu fondu, zdravotní pojišťovně, orgánům sociálního zabezpečení, rozpočtu územního samosprávného celku.

Účastník prohlašuje, že všechny výše uvedené údaje jsou úplné a pravdivé.

V \_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_ 2024

.....

identifikace účastníka  
jméno a funkce

POZN. Účastník doplní místo a datum vyhotovení a podepsání krycího listu, dále doplní svou identifikaci a jednající osoby a prohlášení podepíše.

## Příloha č. 2 záměru pronájmu

## KRYCÍ LIST NABÍDKY a ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Pronajímatel: Město Jindřichův Hradec, Klášterská 135/II, J.Hradec

Záměr pronájmu: Na uzavření smlouvy na nájem prostoru Restaurace bez technologického a interiérového vybavení

## A) Identifikace účastníka a kontaktní údaje:

Obchodní firma/název/jméno a příjmení účastníka:	Kapitán JIH s.r.o.
IČO, bylo-li přiděleno:	06772251
DIČ, bylo-li přiděleno:	CZ06772251
Zápis v obchodním či jiném rejstříku:	C 288604/MSPH Městský soud v Praze
Sídlo/místo podnikání:	Sídlo: Hornoměcholupská 663/141, Horní Měcholupy, 109 00 Praha Místo podnikání: Jakubská 91, Jindřichův Hradec
Doručovací adresa: (je-li odlišná od sídla/místa podnikání)	Jakubská 91, Jindřichův Hradec
ID datové schránky:	w6uy6vt
Jméno a příjmení kontaktní osoby:	Jiří Bílý
Kontaktní e-mail účastníka:	bilyjir@gmail.com
Kontaktní telefon účastníka:	+420 721 366 336

Účastník doplní identifikační a kontaktní údaje do tabulky.

## B) Nabídka účastníka – nájemné:

Výše měsíčního nájemného Restaurace:	33.000 Kč bez DPH
--------------------------------------	-------------------

Minimální výše nájemného za předmět nájmu činí 30.743,- Kč bez DPH/měsíčně. Měsíční nájemné je platné na rok 2026, nájemní smlouva bude obsahovat inflační doložku. Nájemné v sobě nezahrnuje platby za energie a služby.

## C) Doba nájmu:

30 let
--------

Účastník doplní dobu trvání smlouvy v letech

## D) Specifikace technologie zvolené účastníkem:

Část technologie (zařízení)	Výrobce	Výrobek (druh a typ)
-----------------------------	---------	----------------------

BUDE DODATNO POZDĚSÍ, ZPRACOVÁVA	SE PROSTĚAT
OD FIRMY SALMON GASTRO, S.V.O.	
VYBAVENÍ BUDE K PŘÍPRAVĚ HOTOVÝCH I	MINUTOVĚ MOCNÝCH
DLE STANDARDŮ HACCP A PLATNÉ LEGISLATIVY.	

Účastník je oprávněn rozšířit počet položek v tabulce dle potřeby. Účastník uvede specifikaci hlavních částí zvolené technologie (zařízení).

#### E) Předpokládaná výše investice do technologie, provozního a interiérového zařízení

Předpokládaná výše investic určené na pořízení hmotného a nehmotného investičního majetku v nejbližších třech letech (v Kč):		
rok 2025	5 000 000	Kč bez DPH
rok 2026	2 000 000	Kč bez DPH
rok 2027	500 000	Kč bez DPH

Účastník doplní výši předpokládané investice v Kč bez DPH v nejbližších 3 letech.

#### F) Odborný tým

Odpovědná osoba za provoz restaurace	
Jméno a příjmení	Ladislav Veselý
Vztah vůči účastníkovi (např. zaměstnanec, budoucí pracovní smlouva, apod.)	budoucí pracovní smlouva
Vzdělání a praxe v oboru (min. 5 let praxe v oboru, uvádí se výčet dosavadního vzdělání a praxe (s uvedením délky, období, kde bylo získáno a profesní pozice v rámci praxe)	17 praxe jako šéfkuchař ve vyhlášených pražských restauracích výčetní list - 65-51-4/07

Účastník doplní viz výše, součástí nájemní smlouvy bude závazek nájemce, aby osoba odpovědná za provoz restaurace splňovala podmínku praxe min. 5 let zkušeností s provozováním restaurace po celou dobu trvání nájemního vztahu

#### Čestné prohlášení účastníka:

Účastník prohlašuje, že jím zvolená technologie Restaurace **VYŽADUJE / NEVYŽADUJE** stavební úpravy předmětu nájmu.


Účastník označí vyhovující.

Účastník prohlašuje, že se **SEZNÁMIL** s kompletní projektovou dokumentací a že **AKCEPTUJE** zveřejněné podmínky pronájmu.

Účastník prohlašuje, že nemá žádné závazky po lhůtě splatnosti ve vztahu ke státnímu rozpočtu, státnímu fondu, zdravotní pojišťovně, orgánům sociálního zabezpečení, rozpočtu územního samosprávného celku.

Účastník prohlašuje, že všechny výše uvedené údaje jsou úplné a pravdivé.

V Jindřichově Hradci, dne 19.6. 2024



identifikace účastníka  
jméno a funkce

*POZN. Účastník doplní místo a datum vyhotovení a podepsání krycího listu, dále doplní svou identifikaci a jednající osoby a prohlášení podepíše.*

Kapitán JIH s.r.o.  
Hornoměřolupská 663/141  
10900 PRAHA

### POTVRZENÍ O VÝŠI ZŮSTATKU NA BANKOVNÍM ÚČTU

Společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. na základě žádosti majitele účtu Kapitán JIH s.r.o., datum narození/rodné číslo 06772251 ze dne 20.06.2024 potvrzuje, že je tato osoba majitelem účtu č. 1043561005/2700 v měně CZK, jehož zůstatek ke dni 19.06.2024 činí 10400586,93 CZK.

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Jindřichův Hradec dne 20.06.2024

Zdeněk Pech  
klientský poradce

Kateřina Prausová  
osobní bankéř

**Čestné prohlášení o bezdlužnosti organizace vůči orgánům státní správy,  
zdravotní pojišťovně, orgánům sociálního zabezpečení a vůči územním  
samosprávným celkům**

**Předkládající organizace**

Název:

KAPITAN JIH S.V.O.

Adresa sídla:

HORNOMĚČCOVOPSKÁ 663/141, PRAHA 10, 109 00

IČ:

06772251

DIČ:

CZ 06772251

**Statutární orgán**

Příjmení, jméno, titul:

JIŘÍ BÍLÝ

Název předkládaného projektu:

PIVOVAR J. HRÁSEK

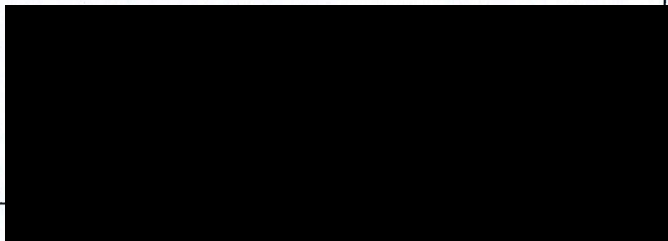
**Prohlašuji, že organizace ke dni podání žádosti nemá žádné závazky po lhůtě splatnosti  
ve vztahu ke státnímu rozpočtu, státnímu fondu, zdravotní pojišťovně, orgánům  
sociálního zabezpečení, rozpočtu územního samosprávného celku.**

Dne:

19.6.2024

Podpis statutárního orgánu předkládající organizace (žadatele):

Razítko organizace:





Jindra

Jindřichohradecký pivovar a restaurace

# Představení

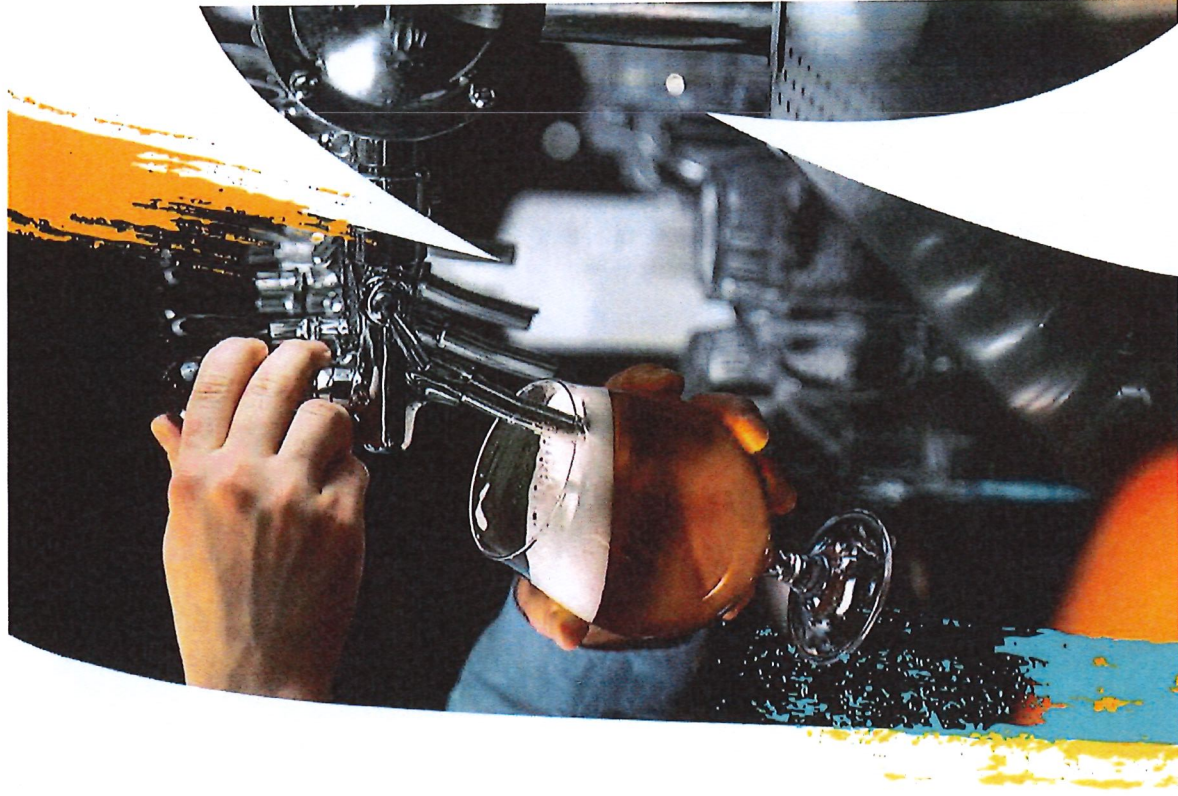
- Velkoobchod Nápoje KAPITÁN (Kapitán JIH s.r.o., IČ: 06772251) jsou největším distributorem alko a nealko nápojů v regionu.
- Jako vrchního sládka jsme oslovili Marcela Hofmana s 35 lety zkušeností z mnoha pivovarů, např. v Panském Dvoře v Telči.
- Provozním ředitelem bude Jan Tržil, absolvent Vyšší odborné školy ekonomických studií a Střední průmyslové školy potravinářských technologií, Praha se zkušenostmi s řízením mnoha pivovarů (Hostivar, Trautenberk, Ossegg. ...)

Kontaktní info: Jiří Bílý, +420 721 366 336, [bilyjir@gmail.com](mailto:bilyjir@gmail.com)



# Distribuce

- Hlavním distribučním kanálem bude vlastní velkoobchod společnosti KAPITAN se stabilní a rozsáhlou klientelou
- Primým distribučním kanálem (a zároveň "showroomem") bude pivovarská restaurace přímo v objektu, kterou máme také zájem provozovat
- Doplňkový prodej bude probíhat na e-shopu *PivovarJindra.cz*, dárkové balení pak přímo v pivovaru a restauraci



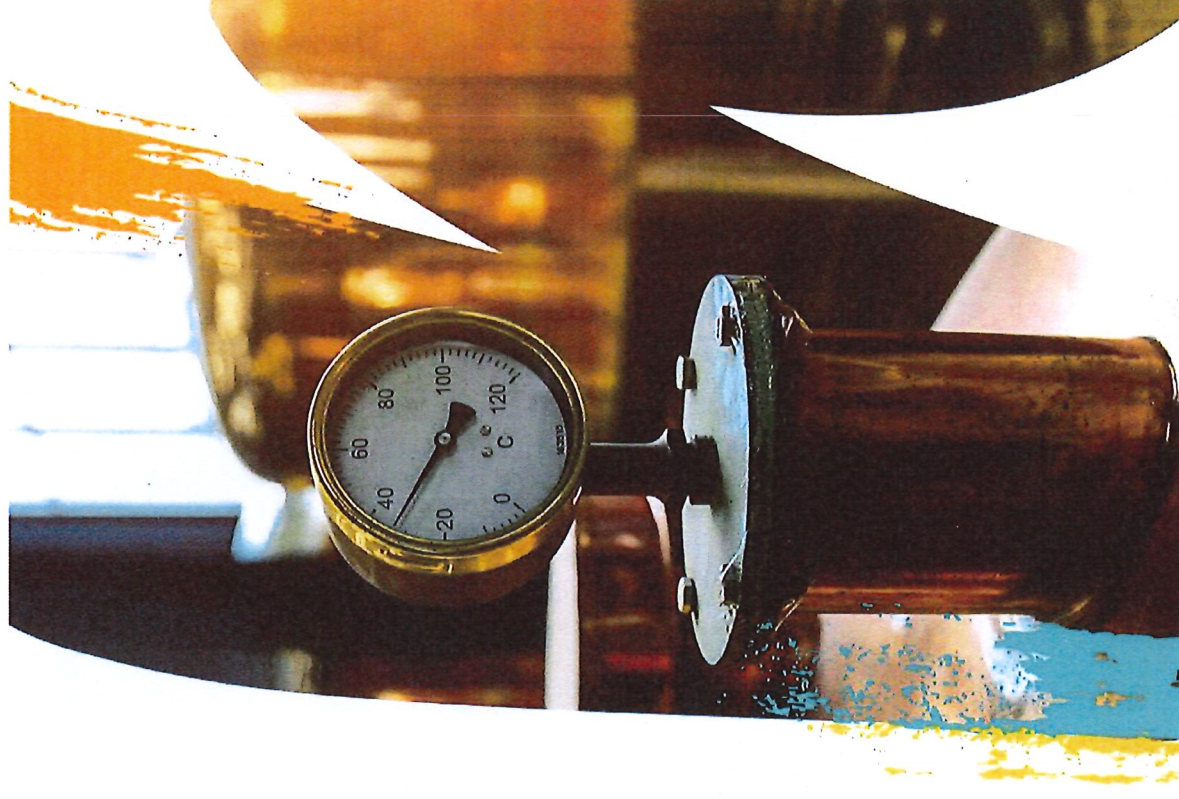
# Financování

- Investice bude realizovaná ze zdroju společnosti KAPITAN a jejích společníků
- Nebude využito bankovní financování ani jiný typ úvěru
- Očekávaná výše investice: 40 000 000 CZK v průběhu 3 let



# Návrh technologie

- Klasická metoda vaření piva "Plzeňského typu" s dozráváním v CK tancích
- Roční výstav: 8000 hl
- Balení Keg sudy 10l,15l,30l,50l. Plechovky 0,5l. Speciální dárkové balení.
- Harmonogram instalace bude upřesněn v průběhu stavby, dle domluvy se zhotovitelkou společností
- Kompletní technologie přílohou v CN od dodavatele



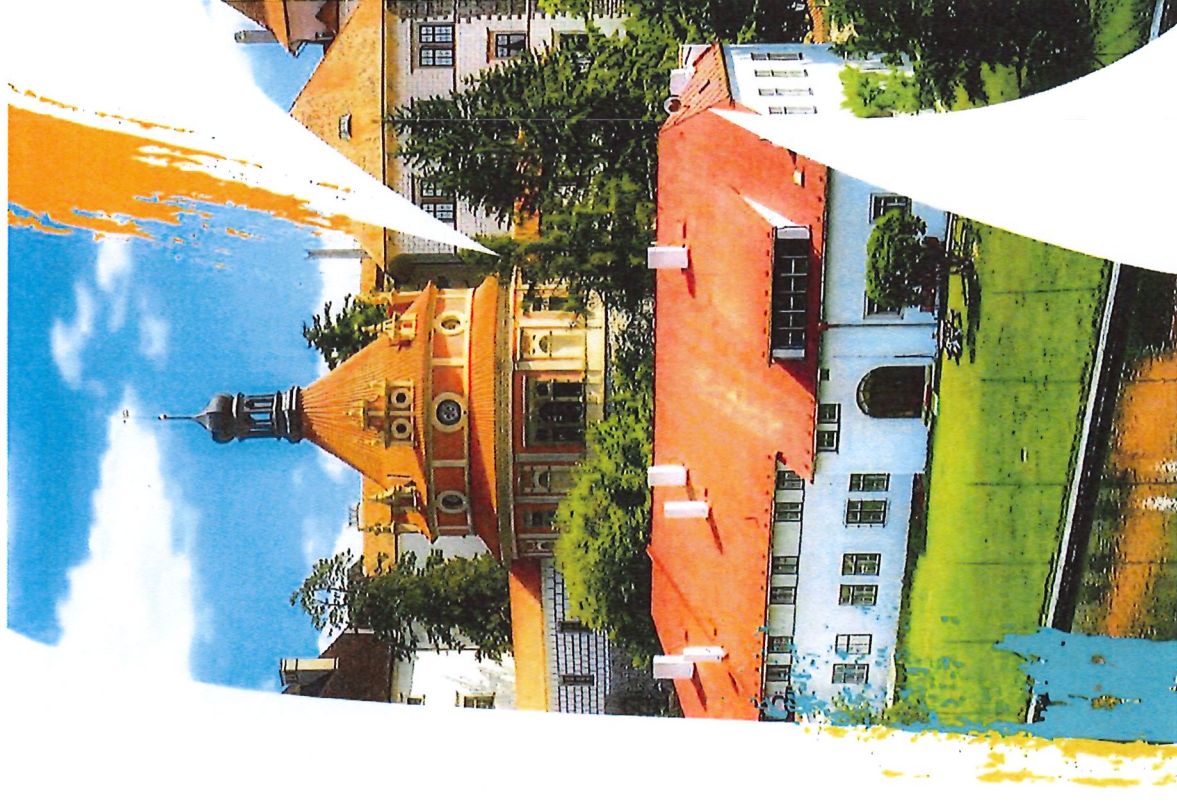
# Investice, pracovní místa

- Harmonogram investic
  1. rok: 15 000 000 Kč
  2. rok: 15 000 000 Kč
  3. rok: 10 000 000 Kč
- Počet nových pracovních míst (pivovar + restaurace): 15



# Kontext

- Jindřichův Hradec je historické město, které se těší oblibě turistů
- JH má restaurace, hospody i bary, ale:
  - Současné gastro v JH je vysoce sezónní
  - Častým jevem je pouze víkendový provoz
  - Chybí zde další atrakce a volnočasové aktivity
- JH má mnohasetletou pivovarnickou tradici, pivovar městu chybí
- Chceme městu vrátit ztracenou pivovarnickou pýchu, a vytvořit příjemné místo pro celoroční trávení volného času pro jednotlivce i rodiny



# Koncepce pivovaru

- Brand JJINDRA
  - Jasně ukazuje vztah k městu a patriotismus
  - Indikuje hravost, energii
  - Vyslovitelný i pro zahraniční turisty [Yeen-drah, Dzindrah]
- Produkt
  - Světlá 10°/11°
  - Světlá 12°
  - Sezonní specialy
  - Radlery ve spolupráci s výrobcem nealko nápojů
  - Kolaborace s dalšími značkami (např. HILL'S)
  - kolekce zajímavých obalů s odkazem na historii → suvenýr



# Restaurace

- Celoroční, každodenní provoz
- Menší nezávazná jídla „tapas“, sdílení
- Fúze české a globální kuchyně
- Primárně lokální suroviny od lokálních dodavatelů



# Volnočasové aktivity

- Rádi bychom prostory v 1. NP využili jako "rodinnou klubovnu s obsluhou"
- Hry a prolézačky pro děti každého věku
- Stoly s výhledem na hrací kouty
- Obsluha a menu z restaurace
- Ideální místo pro trávení času s rodinou a přáteli (nejen) za nepříznivého počasí
- Aktivity formou WORKSHOPŮ PRO ŠKOLY
- Interaktivní BEER BREWER SIMULATOR



## Pár slov na závěr

- Za projektem stojí hradečáci, kterým záleží na tom, aby se ve městě žilo dobře
- Projekt vnímáme jako způsob jak mestu, které nam tolik dalo, něco vrátit
- Ekonomický aspekt je samozřejmě důležitý, ale není to pro nás zdaleka jediný důvod proč chceme Jindru realizovat
- Vzhledem k našim úspěchům v jiných podnikáních jsme připraveni do Jindry dlouhodobě investovat a rozvíjet ho v časech dobrých i v těch složitějších

