



# Smlouva o nájmu

## Rámcová kupní smlouva

### číslo : 19002

uzavřená mezi

**1) CESK, a.s.**, se sídlem Brno, Příkop 6/837, 602 00 Brno,  
IČ: 255 69 465 DIČ: CZ25569465  
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vl. 3027,  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č.ú. 27-9600180237/0100 KB  
jednající Michalem Černým - místopředsedou představenstva  
e-mail: licman@cesk.cz

*na straně jedné jako pronajímatel  
dále jen „pronajímatel“*

a

**2) Centrum sociálních služeb pro seniory Pohoda, příspěvková organizace**, se sídlem Bruntál,  
Okružní 1779/16, 792 01 Bruntál  
IČ: 712 94 970, DIČ: CZ71294970  
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, Pr 5157,  
bankovní spojení: 107-5832710227/0100  
jednající: Bc. Jarmila Šíblová  
e-mail: siblova@centrum-pohoda.cz

*na straně druhé jako nájemce  
dále jen „nájemce“*

## I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem nápojových souprav:  
VERMA 5  
Příslušenství 5 sirup
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za úplaty výše uvedenou nápojovou soupravu (dále jen „předmět nájmu“) k tomu účelu, aby ji po sjednanou dobu a na základě sjednaných podmínek užíval k výrobě sodové vody, případně i nealkoholických nápojů z post-mixových sirupů dodávaných pronajímatelem. Pronajímatel se zavazuje dodávat nájemci za níže uvedených podmínek a po dobu platnosti této smlouvy post-mixové sirupy.
3. Nájemce od pronajímatele za podmínek této smlouvy a ke shora uvedenému účelu předmět nájmu najímá a do užívání přebírá.



## II

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání do 21 dnů, nejpozději však do jednoho měsíce ode dne podpisu této smlouvy.
2. Předmět nájmu je po celou dobu trvání této smlouvy i po jejím ukončení výlučným vlastnictvím pronajímatele.
3. Pronajímatel se zavazuje při předávání předmětu nájmu zaškolit jeho obsluhu. Nájemce musí určit osobu, která bude zaškolená a bude stroj obsluhovat. Bude-li obsluhujících pracovníků více, je povinen zajistit, aby při zaškolení byli všichni přítomni.
4. Pronajímatel je povinen po celou dobu trvání nájmu udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání. Nájemce je však povinen provádět běžnou denní údržbu předmětu nájmu jak je uvedeno v návodu k používání a předvedeno při zaškolení obsluhy.
5. Pronajímatel je povinen na své náklady provádět výměny filtrů vždy po 15.000 vytočených litrech nápojů, nejméně však 1x ročně. Výměnu provede na požádání. Množství vytočených litrů sleduje nájemce.
6. Nájemce je pronajímateli povinen písemně potvrdit převzetí předmětu nájmu, jakož i odzkoušení jeho plné funkčnosti a zaškolení obsluhy.
7. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu po celou dobu trvání nájmu. Předmět nájmu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přemístován.

#### **Předmět nájmu bude umístěn na adrese:**

Město: Bruntál

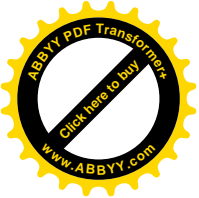
Ulice: Okružní 1779/16

PSČ: 792 01

Kontaktní osoba: Václav Meca

tel.: 739 343 425

8. Nájemce je povinen určit pracovníky, kteří budou zacházet s předmětem nájmu, a tyto seznámit s návodem na jeho použití při předávání předmětu nájmu. Nájemce je povinen chránit předmět nájmu před neodbornou manipulací, poškozením, ztrátou nebo zničením. Případné poškození, ztrátu nebo zničení předmětu nájmu je nájemce povinen neprodleně oznámit pronajímateli. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli škodu, která na předmětu nájmu vznikne zejména neodbornou nebo hrubou manipulací s předmětem nájmu a vandalizmem osob, kterým nájemce umožnil k předmětu nájmu přístup.
9. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu, ani jakoukoliv jeho část, do podnájmu.
10. Nájemce je povinen zajistit odpovídající prostory pro umístění předmětu nájmu tak, aby tyto prostory vyhovovaly zejména hygienickým předpisům, provozem předmětu nájmu dotčeným právními normám a aby mohl být předmět nájmu schopen užívání, tedy přípojné místo ( 220V / 10A ) k rozvodům elektrické energie, místo pro umístění tlakové lahve s CO<sub>2</sub>, a aby v těchto prostorech byla po celou dobu nájmu udržována teplota v rozmezí +5 až +30 °C.
11. Nájemce je povinen hradit na své náklady spotřebovanou režié a suroviny spojené s provozem předmětu nájmu. Jedná se zejména o:
  - náklady na spotřebovanou pitnou vodu (vodné, stočné) a elektrickou energii,
  - náklady na tlakové lahve s CO<sub>2</sub>, resp. náklady na výměnu náplně tlakových lahví s CO<sub>2</sub>,
  - náklady na post-mixové sirupy.
12. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby veškerých oprav předmětu nájmu. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat věc pro vady věci.
13. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajaté věci v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování věci. Opravy závad zaviněných nevhodným zacházením s předmětem nájmu ze strany nájemce nebo neoprávněné třetí osoby hradí nájemce. Nájemce nemá po tuto dobu právo na slevu



nájemného. Náhradní předmět nájmu je pronajímatel povinen nájemci poskytnout pouze tehdy, pokud se na tom strany dohodnou a pokud bude mít pronajímatel k dispozici zařízení obdobné předmětu nájmu.

14. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli veškerou součinnost k tomu, aby pronajímatel či jím pověřená osoba mohla provádět kontroly, servis nebo demontáž předmětu nájmu v případě zániku nájemního vztahu. Nájemce tímto dává pronajímateli výslovný souhlas k průchodu a vstupu do všech jím užívaných prostor za tímž účelem.
15. Nájemce je v případě zničení či ztráty předmětu nájmu povinen uhradit pronajímateli jeho plnou cenu, tak je stanovena v čl. IX této smlouvy, a to bez ohledu na to zda zničení či ztrátu předmětu nájmu zavini, či zda k této skutečnosti došlo na základě vyšší moci. Pronajímatel z tohoto důvodu doporučuje nájemci, aby si nechal provozovnu řádně pojistit proti krádeži, vandalizmu a neodborné manipulaci ze strany vlastních zaměstnanců nebo třetích osob.
16. Smluvní podmínky „Smlouvy o nájmu“ jsou individuální a neveřejné. Obě strany se zavazují nesdělovat informace o podmínkách pronájmu třetím osobám.
17. Nájemce není oprávněn měnit předmět nájmu či na něm provádět jakékoliv úpravy.

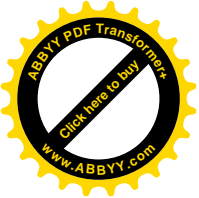
### III.

#### Rámcová kupní smlouva

1. Nájemce se níže svým podpisem zavazuje používat pro provoz předmětu nájmu pouze post-mixové sirupy, které objedná a obdrží od pronajímatele, a to s ohledem na požadovanou kvalitu výsledných nealkoholických nápojů, zejména však s ohledem na technologické uzpůsobení předmětu nájmu složení těchto sirupů a s ohledem na účel smlouvy a výši nájemného.
2. Objednávky post-mixových sirupů je nájemce povinen činit na adresu pronajímatele, a to písemně, faxem nebo telefonicky. Objednané sirupy je povinen nájemce odebrat a zaplatit. Pronajímatel se zavazuje dodat objednané post-mixové sirupy v objednaném sortimentu a množství nejpozději do 14 dnů ode dne obdržení objednávky. Zboží objednavatel zasílá přepravní službou TOPTRANS a k celkové ceně za objednávku se připočtou náklady za přepravné a balné. (např. za 5 ks BIB je cena za přepravu 1.200,- Kč bez DPH, ceny se vypočítávají dle aktuálního ceníku TOPTRANS [https://www.toptrans.cz/portal/page/portal/toptrans\\_www\\_cz/ceny\\_prepravy/](https://www.toptrans.cz/portal/page/portal/toptrans_www_cz/ceny_prepravy/)). V případě objednávky nad 15ks je dopravné zdarma nebo pokud pronajímatel zboží vyzvedne osobně na provozovně v Brně.
3. Cena za dodané zboží a dopravu vychází z aktuálního ceníku pronajímatele, s nímž byl nájemce před podpisem této smlouvy seznámen
4. Při převzetí post-mixových sirupů je nájemce povinen překontrolovat dodávku po stránce množství i sortimentní. V případě zjištění rozdílu je nájemce povinen sepsat písemnou reklamaci, která musí být podepsána oprávněnou osobou nájemce a doručitelem objednávky. Reklamacie dodaného zboží nezabýváje nájemce povinností uhradit kupní cenu za dodané zboží. Pronajímatel se zavazuje vyřídit reklamaci do 14 dnů.
5. Nájemce se tímto zavazuje odebrat od pronajímatele minimálně 25 kusů bag in boxů, a to každý o objemu 20 l v ceně 1.390,- Kč bez DPH za kus, vždy v každém půl roce trvání této smlouvy počínaje dnem uzavření této smlouvy. V případě, že nájemce tuto svoji povinnost nesplní, je tato smlouva automaticky ukončena k prvnímu dni následujícímu po uplynutí posledního dne půlroční lhůty. V případě, že nájemce nesplní v průběhu prvního půl roku tuto svoji povinnost, je tato smlouva automaticky ukončena k prvnímu dni následujícímu po uplynutí posledního dne půlroční lhůty a současně v takovém případě kauce dle čl. VI této smlouvy propadá a náleží v plné výši pronajímateli. Tento závazek se má za splněný, jestliže je sjednaný objem bag in boxů nejpozději poslední den půlroční lhůty ze strany nájemce objednan a převzat dle odst. 2. tohoto článku.
6. Nájemce se současně zavazuje po dobu platnosti a účinnosti této smlouvy odebírat postmixové sirupy pro provoz předmětu nájmu výhradně od pronajímatele. V případě porušení této povinnosti nájemcem má pronajímatel právo od smlouvy okamžitě odstoupit a předmět nájmu demontovat a odebrat od nájemce a nájemce je povinen zaplatit pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.

### IV.

#### Doba trvání smlouvy a její účinnost



1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na 1 rok ode dne nabytí účinnosti této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že se tato smlouva za stejných podmínek automaticky prodlužuje vždy o 1 rok v případě, že nájemce řádně a včas plní své povinnosti, zejména povinnost sjednanou v čl. V odst. 1 této smlouvy. Jestliže se některá ze smluvních stran rozhodne v nájmu nepokračovat, je to povinna straně druhé písemně oznámit nejméně jeden kalendářní měsíc před výročím uzavření smlouvy, v tomto případě nedochází k prodloužení nájemního vztahu a smlouvy zaniká ke dni výročí uzavření smlouvy.
3. Právní vztah touto smlouvou založený zaniká kromě uplynutí nájemní doby také
  - dohodou smluvních stran,
  - zánikem předmětu nájmu,
  - zánikem jedné ze stran,
  - odstoupením od smlouvy,
  - výpovědí pronajímatele,
  - uzavřením kupní smlouvy dle čl.IX.
4. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s 7mi denní výpovědní lhůtou, která počíná běžet následujícího dne poté, co byla doručena nájemci z těchto důvodů:
  - Nájemce v rozporu s nájemní smlouvou předmět nájmu přemístí, podnajme či upraví,
  - Nájemci opakovaně porušil povinnost součinnosti dle čl.II. odst.13
  - Na nájemce bylo zahájeno insolvenční řízení či bylo zahájeno exekuční řízení.
5. Po ukončení nájmu je nájemce povinen ukončit užívání předmětu nájmu a umožnit pronajímateli je demontáž. Nájemce tímto dává pronajímateli pro účely této smlouvy neodvolatelný souhlas, aby pronajímatel za účelem demontáže a převzetí předmětu nájmu vstoupil do prostor, ve kterých je předmět nájmu umístěn, a předmět nájmu od nájemce převzal či odebral. Předání předmětu nájmu proběhne za přítomnosti nájemce nebo jeho zástupce po předchozím písemném nebo telefonickém upozornění nájemce pronajímatelem.

## V. Výše nájemného a způsob placení Sankce

1. Nájemce se zavazuje v souladu s uzavřenou rámcovou kupní smlouvou hradit částku 1,- Kč vč. DPH ročně.
2. Dnem splnění povinnosti zaplatit tu kterou platbu se považuje den připsání fakturované částky na účet pronajímatele.
3. Pro případ prodlení s platbami za úhradu nájmu a ceny post-mixových sirupů i ostatních plateb a nároků vyplývajících z této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
4. Pro případ, že nájemce nepředá nebo neumožní pronajímateli předmět nájmu demontovat a převzít zpět, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý den trvajících prodlení s vydáním předmětu nájmu.
5. Veškeré smluvní pokuty jsou splatné okamžitě po vzniku nároku na ně, pronajímatel je povinen provést jejich písemné vyúčtování, které v písemné podobě zašle nájemci.
6. Povinnost zaplatit smluvní pokutu nemá vliv na povinnost k náhradě škody vzniklé porušením smluvních či zákonných povinností.
7. Veškerá finanční plnění poskytnutá dle této smlouvy se započítávají nejdříve na úhradu smluvních pokut.



## VI. Kauce

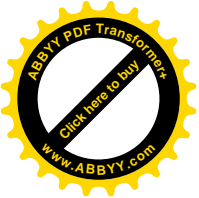
1. Nájemce skládá při podpisu této smlouvy pronajímateli na jeho shora uvedený účet kauci ve výši 10.000,- Kč bez DPH, která slouží k zajištění úhrad splatných pohledávek z titulu veškerých oprávněných splatných nároků pronajímatele vůči nájemci plynoucích z této smlouvy.
2. Tato kauce bude po celou dobu trvání smlouvy uložena na účtu pronajímatele. Nájemce souhlasí s tím, že kauce nebude úročena.
3. Pronajímatel je oprávněn použít kauci na úhradu svých splatných pohledávek, a to kdykoliv od okamžiku, kdy se nájemce ocitne v prodlení s úhradou a bez předchozího upozornění. V případě, že dojde k čerpání kauce pronajímatelem, je pronajímatel povinen nájemce o této skutečnosti písemně informovat bez zbytečného prodlení spolu s důvodem čerpání kauce a částkou, kterou takto vyčerpal.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel dodá nájemci zboží (post-mixové sirupy) v hodnotě kauce nebo její nevyčerpané části po odečtení všech peněžitých závazků nájemce vůči pronajímateli, a to ve lhůtě 14 dnů ode dne, kdy uplyne 1 rok od uzavření této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje dodat nájemci shora uvedené zboží i v případě, že bude tato nájemní smlouva dohodou smluvních stran za stejných podmínek prodloužena. Nová kauce nebude pro další trvání smlouvy od nájemce pronajímatelem požadována.

## VII. Řešení sporů, korespondence

1. Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškeré spory, které by v budoucnu vznikly z této uzavírané smlouvy nebo které vzniknou v souvislosti s ní, včetně otázek její platnosti, jejího výkladu, realizace či ukončení práv z tohoto právního vztahu přímo vznikajících nebo s ním přímo souvisejících, budou urovnány smírnou cestou. Pokud smírného urovnání nebude dosaženo, budou spory rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho Řádu a pravidel třemi rozhodci, místem sudiště je Brno.
2. Smluvní strany jsou povinny se bez zbytečného odkladu informovat o veškerých změnách v údajích uvedených v záhlaví této smlouvy.
3. Veškerá korespondence bude mezi stranami zasílána:
  - v listinné podobě na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na adresu uvedenou ve veřejných rejstřících nebo na adresu, kterou strana ve svém podání označí jako adresu korespondenční,
  - v elektronické podobě na e-mailovou adresu či do datové schránky, jež jsou uvedeny v záhlaví této smlouvy nebo budou později některou ze stran označena jako nová adresa pro el. komunikaci.
4. Písemnost se má za doručenou:
  - v listinné podobě 5. dne poté, co byla dána k poštovní přepravě subjektu s řádnou licencí k poštovní přepravě,
  - v elektronické podobě 5. dne poté, co byla odeslána z e-mailové adresy odesílatele nebo 5. dne poté, co byla doručena do datové schránky.Na právní následky doručení nemá vliv, zda zásilku adresát převzal či nikoliv.

## VIII. Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny jednotlivých částí této smlouvy lze provést písemně na základě dohody smluvních stran pouze osobami oprávněnými za smluvní strany jednat.
2. Všechna ujednání a podmínky v této smlouvě jsou závazné a nabývají účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
3. Podpisem této smlouvy se nahrazují veškerá předchozí ujednání a dohody mezi smluvními stranami.
4. Tato smlouva se uzavírá ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.
5. Účastníci této smlouvy výslovně prohlašují, že jsou plně způsobilí k právním úkonům, obsahu



smlouvy porozuměli a tato odpovídá jejich svobodné, vážné a pravdivé vůli a na důkaz toho připojují níže na smlouvě své vlastnoruční podpisy.

6. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí z. č. 89/2012 Sb. Občanským zákoníkem.

Příloha (součást smlouvy): Pokyny k údržbě post-mixové sestavy

### **IX.**

### **Právo koupě**

1. Pronajímatel a nájemce si dále touto smlouvou sjednávají právo nájemce odkoupit předmět nájmu, tj. VERMA 5 výrobní číslo:  
Příslušenství 5 sirup  
,od pronajímatele za níže uvedených podmínek.
2. Nájemce je oprávněn do půl roku ode dne uzavření této smlouvy předmět nájmu od pronajímatele odkoupit za pořizovací cenu 40.000,- Kč bez DPH poníženou o kauci dle čl.VI. , případně zbývající část kauce, bez dalšího navýšení, a pronajímatel se zavazuje mu předmět nájmu za těchto podmínek prodat.
3. Nájemce je povinen uplatnit svůj nárok u pronajímatele písemně a právo na uzavření kupní smlouvy má pouze v případě, že nemá vůči pronajímateli žádné další splatné a neuhrazené závazky. Pronajímatel, coby prodávající, poskytne nájemci coby kupujícímu záruku na předmět koupě v délce 6 měsíců. Současně se má za to, že nájemce se s předmětem koupě předem dostatečně seznámil a stav předmětu koupě je mu znám, a to včetně běžného opotřebení a nájemci známých a zřejmých vad, a jako takový jej do svého vlastnictví od pronajímatele přijímá.
4. Pronajímatel prodá předmět nájmu nájemci i po uplynutí shora uvedené lhůty, výše kupní ceny, záruka a další podmínky kupní smlouvy budou sjednány na základě dohody stran a mohou být odlišné od ujednání uvedených v této smlouvě.
5. Pro případ, že smluvní strany mezi sebou uzavřou písemnou kupní smlouvu, k přechodu vlastnické práva na nájemce dojde úplným zaplacením kupní ceny, k přechodu nebezpečí škody na věci na nájemce dojde uzavřením kupní smlouvy. Ostatní práva a povinnosti budou uvedena v kupní smlouvě.
6. Okamžikem přechodu vlastnického práva dochází k zániku platnosti a účinnosti této smlouvy.

V Brně dne .....

V Bruntále dne .....

.....  
Za pronajímatele  
Michal Černý,  
místopředseda představenstva

.....  
Za nájemce  
Bc. Jarmila Šíblová  
ředitelka