

**SMLOUVA O NÁJMU  
prostoru sloužícího k podnikání**

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku státu a jeho vystupování v právních vztazích, v platném znění

SMLUVNÍ STRANY

**1. Armádní Servisní, příspěvková organizace**

se sídlem Podbabská 1589/1, 160 00 Praha 6 - Dejvice

Zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl Pr, vložka č. 1342

Zastoupená Ing. Martinem Lehkým, ředitelem

IČ: 60460580, DIČ: CZ60460580

ID datové schránky: dugmkm6

Bankovní spojení: [REDAKCE]

Osoba oprávněná jednat ve věcech smluvních: [REDAKCE]

tel.: [REDAKCE]

Osoba oprávněná jednat ve věcech technických: [REDAKCE]

tel.: [REDAKCE]

(dále jen „pronajímatel“)

**a**

**2. KAJA UnO, s.r.o.**

se sídlem Sokolská 208, 562 04 Ústí nad Orlicí

Zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, vložka 16013

Zastoupená [REDAKCE] a [REDAKCE], jednatelem

IČ: 25937375, DIČ: CZ25937375

ID datové schránky: c7ceu6q

Bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen „nájemce“ a společně „smluvní strany“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu.

**I. Předmět nájmu**

1. Česká republika je vlastníkem a pronajímatel má příslušnost hospodařit s majetkem státu, a to s pozemkem p. č. 1850/63, - zastavěná plocha a nádvoří, a na něm stojící stavbou ubytovacího zařízení budova bez čísla popisného nebo evidenčního, katastrální území Moravská Třebová, obec Moravská Třebová, Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 4039.
2. Předmětem nájmu jsou prostory umístěné ve vstupním vestibulu na chodbě v přízemí budovy uvedené v odstavci 1 tohoto článku (dále jen „předmět nájmu“ nebo „prostor“).
3. Smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu je způsobilý k užívání v souladu s účelem nájmu podle čl. II. smlouvy.
4. Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatého prostoru.

5. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání předmět nájmu za podmínek stanovených právními předpisy a za podmínek ujednaných touto smlouvou. Nájemce má právo na jejich nerušené užívání a pokojnou držbu za podmínek této smlouvy v rozsahu užívacího práva za předpokladu, že bude plnit své závazky vůči pronajímateli, zejména že bude řádně platit sjednané nájemné.

## II. Účel nájmu

1. Účelem této smlouvy je na straně pronajímatele ve smyslu § 27 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb., v platném znění (dále jen „ZMS“) účelnější využití věci před konečným naložením s věcí, u které bylo rozhodnuto o trvalé nepotřebnosti.
2. Nájemce je seznámen se stavem prostor, které bude užívat za účelem provozování 1 ks jídelního automatu nabízejícího bagety a cukrovinky a 1 ks automatu na teplé nápoje.
3. Nájemce není oprávněn užívat prostory jinak než v souladu s účelem této smlouvy uvedeným v čl. II. této smlouvy.

## III. Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu určitou 8 let, od 1. 11. 2019 do 31. 10. 2027.
2. V souladu s ustanovením § 27 odst. 2 ZMS berou obě strany na vědomí, že nelze použít ustanovení § 2230 odst. 1 občanského zákoníku.

## IV. Nájemné

1. Základní roční nájemné bez DPH bylo stanoveno částkou 8 900,- Kč pro dva automaty. Nájemce je povinen uzavřít smlouvu o dodávce elektrické energie a vody s Provozním střediskem Moravská Třebová.
2. Nájemné bude nájemcem hrazeno čtvrtletně, vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí, na účet uvedený v záhlaví smlouvy v hlavičce pronajímatele, na základě daňových dokladů vystavených pronajímatelem. Výše čtvrtletního nájemného činí [REDACTED] Kč bez DPH.
3. DPH bude připočteno k ceně v sazbě platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
4. Veškeré úhrady jsou splatné do 30 dnů od doručení příslušných daňových dokladů.
5. Pronajímatel je oprávněn zvýšit výši měsíčního nájemného dle míry státem uznané inflace, publikované Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, a to vždy nejpozději do 30. dubna probíhajícího kalendářního roku.
6. Základem pro výpočet inflačního nárůstu je vždy částka měsíčního nájemného naposledy stanovená.
7. V případě realizace inflačního nárůstu měsíčního nájemného je nájemce povinen na základě písemně vzneseného nároku, resp. vyúčtování pronajímatele, doplatit pronajímateli rozdíl mezi inflačně zvýšeným a původně sjednaným, resp. aktuálním nájemným za měsíce leden až květen probíhajícího kalendářního roku, nejpozději do 31. května příslušného roku; počínaje červnem hradí nájemce pronajímateli automaticky měsíční nájemné již zvýšené o inflační nárůst.

8. Nájemce je povinen složit na shora uvedený účet pronajímatele jistotu ve výši trojnásobku základního měsíčního nájmu, tj. [REDACTED] Kč, a to do 30 dnů ode dne podpisu smlouvy. Nezaplacení jistoty je důvodem pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.
9. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu pro úhradu dlužných částek nájemce v případě, že nájemce nezaplatí řádně a včas platby vyplývající z této smlouvy. V případě, že pronajímatel užije jistotu nebo její část, je nájemce povinen ji doplatit do výše trojnásobku v té době aktuálního měsíčního nájmu, a to nejpozději do 7 dnů od doručení písemné výzvy k zaplacení. Neuhrazení či nedoplacení jistoty nájemcem bude považováno za podstatné porušení povinností vyplývajících z této smlouvy a je důvodem k okamžité výpovědi z nájemní smlouvy.
10. Jistota bude pronajímatelem nájemci vrácena nejpozději do 30 dnů po skončení nájmu za podmínky, že nájemce vyhověl všem svým závazkům plynoucím z této smlouvy, a že zaplatil všechny dlužné platby ve vztahu k této smlouvě.
11. Smluvní strany se dohodly, že složená jistota nebude úročena.

#### **V. Zvláštní ustanovení**

V případě mimořádných opatření ze strany Ministerstva obrany ČR, případně Armády ČR (např. živelné události, válečný stav, branná pohotovost) je nájemce povinen na výzvu pronajímatele poskytnout veškerou potřebnou součinnost. Podmínky provozu a způsob náhrady nákladů za využívání pronajatých nebytových prostor po dobu trvání zvláštního režimu budou stanoveny zvláštní dohodou.

#### **VI. Práva a povinnosti stran**

1. Pronajímatel je povinen předmět nájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatého prostoru spojeno a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem po celou dobu trvání této smlouvy.
2. Nájemce je povinen zabezpečit si svůj majetek pojištěním proti všem rizikům. Pokud tak neučiní, jdou veškeré případné škody na jeho účet.
3. Nájemce odpovídá za dodržování veškerých bezpečnostních, hygienických, protipožárních a ekologických předpisů a je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv uživatelů objektu.
4. Nájemce nemůže přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu jiné osobě.
5. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostor protokolárně předat pronajímateli vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Zjistí-li pronajímatel jeho neúměrné opotřebení či poškození, které vzniklo užíváním prostoru nájemcem, uvede tuto skutečnost do předávacího protokolu a úměrně poškození stanoví výši škody, kterou je nájemce povinen uhradit v dohodnuté lhůtě. Nájemce má právo se k tomu vyjádřit.
6. Nájemce není oprávněn postoupit své nájemní právo. Přenechat pronajaté prostory do podnájmu třetí osobě může pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
7. Nájemce je povinen hradit veškeré drobné opravy související s užíváním pronajatých prostor a náklady spojené s jejich obvyklým udržováním a řádným provozem pronajatých

prostor včetně jejich úklidu. Drobnými opravami se rozumí opravy, které nejsou spojené s nosnými částmi budovy a infrastrukturou, jež je v ní zabudována (např. rozvody vody, plynu, elektrické energie apod.) a dále opravy způsobené běžným opotřebením.

8. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby pronajímateli ani třetím osobám nevznikla škoda.
9. Nájemce je povinen po dohodě s pronajímatelem označit na své náklady předmět nájmu svým obchodním názvem na místě k tomu účelu vhodném a přípustném.
10. Provedení stavebních úprav v předmětu nájmu je zásadně možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
11. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly předmětu nájmu za účelem ověření, zda nájemce předmět nájmu užívá řádným způsobem a v souladu s touto smlouvou.

## **VII. Pojištění a odpovědnost za škodu**

1. Pronajímatel upozorňuje, že předmět nájmu není pojištěn.
2. Nájemce odpovídá za újmu způsobenou pronajímateli v souvislosti s touto smlouvou a v době trvání nájmu na předmětu nájmu, jakož i na jiném majetku pronajímatele nebo jiných osob. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen v případě vzniku jakékoli škody na předmětu nájmu neprodleně její vznik oznámit pronajímateli, bez zbytečného odkladu je písemně specifikovat a umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu. V souvislosti s plněním této smlouvy je nájemce povinen na své náklady předmět nájmu zabezpečit pro případ vzniku škody a odpovídá za újmu způsobenou vznikem škody na majetku pronajímateli i jiným osobám jeho vlastním jednáním, jednáním jeho zaměstnanců či jeho zástupců nebo třetích stran.
3. Nájemce je povinen učinit všechna opatření, aby se následky poškození omezily na nejmenší možnou míru a aby bylo pronajímateli umožněno uplatnit případné nároky na náhradu škody vůči třetím osobám.
4. Při vzniku škodné události, která nastala za okolností nasvědčujících spáchání trestného činu nebo přestupku, má nájemce povinnost oznámit událost neprodleně Policii ČR. Vznik jiné škody než v důsledku okolností naznačujících spáchání trestného činu či přestupku na majetku ve vlastnictví pronajímatele je nájemce povinen neprodleně písemně oznámit pronajímateli. Současně je povinen zaslat pronajímateli kopie veškerých vyhotovených dokumentů, zejména zápisu o vzniku škodné události, popřípadě písemný protokol vyhotovený Policií ČR apod.

## **VIII. Ukončení nájmu**

1. Nájem zaniká písemnou dohodou smluvních stran, uplynutím doby, nebo písemnou výpovědí bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou v délce tří kalendářních měsíců od prvního dne kalendářního měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Nájem zaniká též písemnou výpovědí z důvodu převodu předmětu nájmu na zřizovatele. V tomto případě je výpovědní doba 1 měsíc a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Podle ustanovení § 27 odst. 2 č. 219/2000Sb. se smluvní strany dohodly na okamžitém ukončení užívacího vztahu, pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
4. Nájem lze ukončit písemnou výpovědí bez výpovědní doby podle § 2232 OZ, tj. porušuje-li druhá smluvní strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti. Za zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce pro účely této smlouvy je považováno nezaplacení nájemného ani do splatnosti příštího nájemného i přes postup pronajímatele podle § 2228 odst. 4 OZ a převedení nájmu na třetí osobu.
5. Nájemce se zavazuje předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli nejpozději v den skončení nájemního vztahu, případně v jiný dohodnutý den.
6. Pokud nájemce ke dni skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a řádně pronajímateli nepředá, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli náhradu za bezsmluvní užívání předmětu nájmu ve výši odpovídající obvyklému nájemnému. Tím není dotčeno právo pronajímatele vymáhat po nájemci smluvní pokutu za opožděné předání předmětu nájmu.

### **IX. Smluvní pokuty**

1. V případě prodlení nájemce s předáním předmětu nájmu pronajímateli při skončení nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,00 Kč za každý z prvních tří dnů prodlení. Nedojde-li k vrácení předmětu ani do 5 dnů ode dne skončení nájmu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli, nedohodnou-li se jinak, smluvní pokutu ve výši 5 000,00 Kč za každý den prodlení.
2. V případě vzniku práva pronajímatele uplatnit vůči nájemci smluvní pokutu vystaví pronajímatel fakturu se lhůtou splatnosti 30 dní ode dne jejího doručení povinné smluvní straně. Faktura musí splňovat náležitosti daňového dokladu dle ustanovení § 28 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Faktura se považuje za uhrazenou okamžikem připsání fakturované částky na účet pronajímatele uvedený na faktuře.
3. Uhrazení smluvní pokuty nezbavuje nájemce povinnosti odstranit porušení právní povinnosti, za které byla smluvní pokuta uložena, a nahradit pronajímateli škodu, vzniklou mu porušením povinnosti zajištěné smluvní pokutou v plném rozsahu. Smluvní strany výslovně vylučují možnost aplikace § 2050 OZ.

### **X. Závěrečná ustanovení**

1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel ve smyslu ustanovení zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, shromažďuje a zpracovává jeho osobní údaje, a to za účelem realizace této smlouvy. Jiné využití se vylučuje.
3. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
4. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat jen písemnými, oboustranně dohodnutými, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma stranami. Podepsané dodatky se stávají nedílnou součástí této smlouvy.

5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uvedeným v článku III. této smlouvy. Smlouva bude zveřejněna v registru smluv, zveřejnění smlouvy v tomto registru zajistí pronajímatel.
6. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

