



NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 6440-MPS1-2020-004

Níže uvedeného dne, měsíce a roku, smluvní strany:

1. Česká republika – Ministerstvo obrany

Sídlo: Tychonova 221/1, 160 00 Praha 6
IČO / DIČ: 60162694 / CZ60162694
Bankovní spojení: Česká národní banka, Na Příkopě 28, Praha 1
Číslo účtu: 19-22232881/0710
za kterou jedná: Ing. Bc. Milan Polleč, ředitel Agentury hospodaření s nemovitým majetkem, na základě pověření ministra obrany ČR Čj. MO 11794/2020-8694 ze dne 14. ledna 2020 vydaného ve smyslu ustanovení § 7 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů
se sídlem na adrese: Hradební 772/12, 110 05 Praha 1

Kontaktní osoby:

- ve věcech smluvních:

- ve věcech technických:

E-mail:

Datová schránka: hjyaavk

Adresa pro doručování: Agentura hospodaření s nemovitým majetkem, Odbor správy nemovitého majetku, Oddělení územní správy nemovitého majetku Praha, Hradební 772/12, P.O.BOX č. 45, 110 05 Praha 1

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

2. PRODUCTS4U, s.r.o.

zapsána u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 222965

Sídlo: Jaurisova 515/4, 140 00 Praha 4 Michle

IČO: 02737833

DIČ: CZ 02737833

zastoupena: Antonínem Stezkou

Adresa pro doručování: Jaurisova 515/4, 140 00 Praha 4 Michle

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

uzavřely podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také jen „OZ“), a v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (dále jen „ZMS“), ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu:

Článek 1 Účel smlouvy

- 1.1. Prostory se pronajímají za účelem prodeje upomínkových předmětů, knih, tiskovin a předmětů s vojenskou tematikou souvisejících s expozicí muzea.
- 1.2. Nájemce není oprávněn užívat prostory jinak, než v souladu s účelem této smlouvy uvedeným v odstavci 1.1.

Článek 2 Předmět nájmu

- 2.1. Česká republika je výlučným vlastníkem a Ministerstvo obrany je příslušné hospodařit s objektem leteckého muzea Kbely v Praze 9. Součástí tohoto objektu je:
 - Budova bez č.p./č.e., jiná stavba, SO č. 19 (Dílna 157), na pozemku p.č. 1992/191, o výměře 44 m², druh pozemku: zastavěná plocha nádvoří, zapsané na LV č. 116, pro katastrální území Kbely, obec Praha, Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Označené v centrální evidenci číslem CE 00-09-27.
 - Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání v objektu prostory v přízemní budově SO č. 19 (Dílna 157), a to část místnosti č. 01NP 104 o podlahové ploše 32,4 m² z celkové výměry 107,40 m² (dále jen „prostory“) a nájemce tyto prostory od pronajímatele do užívání přejímá.
- 2.2. Smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu uvedený v čl. 2.1. smlouvy je způsobilý k užívání v souladu s účelem nájmu podle čl. 1 smlouvy, který odpovídá druhu a způsobu využití uvedenému v katastru nemovitostí.
- 2.3. Na předmětu nájmu nevážnou právní a věcné vady.
- 2.4. Pronajímatel touto smlouvou přenechává předmět nájmu nájemci do užívání za podmínek stanovených obecně právními předpisy, zejména OZ a ZMS, a konkrétně za podmínek ujednaných touto smlouvou. Nájemce předmět nájmu podle této smlouvy přijímá do užívání a má právo na nerušené užívání a pokojnou držbu předmětu nájmu za podmínek této smlouvy v rozsahu užívacího práva za předpokladu, že bude plnit své závazky vůči pronajímateli, zejména že bude řádně platit sjednané nájemné.
- 2.5. Nájemce bude užívat předmět nájmu v souladu s právními předpisy ČR, pouze za účelem uvedeným v čl. 1.2. smlouvy a nedovolí (zabrání), aby byly užívány/spoluužívány jinými osobami a nedovolí ani, aby jakýmkoliv užíváním předmět nájmu utrpěl škodu, či utrpěly škodu jiné osoby v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Nájemce je v užívání omezen v rozsahu právních předpisů a podle této smlouvy.
- 2.6. Pronajímatel nebude nájemci protokolárně předávat předmět nájmu, ten nájemce již užívá na základě Smlouvy o nájmu nemovitých věcí č. 00,09-P-199 a jejího Dodatku č. 1. Předmět nájmu je vyznačen ve snímku katastrální mapy, který tvoří přílohu č. 1 smlouvy.

Článek 3 Doba nájmu

- 3.1. Dobu trvání nájmu si smluvní strany v souladu s § 27 odst. 2 ZMS ujednávají jako dobu určitou od 19.2.2020 do 18.2.2025, vždy v době otevření muzea v měsíci květen až říjen kalendářního roku, kdy přesný datum zahájení a ukončení bude uveden v zápise o předání a převzetí prostorů provozním střediskem.
- 3.2. Doba nájmu se automaticky neprodlužuje tím, že by užívání pokračovalo po dni, kdy měl užívací vztah skončit.

Článek 4

Nájemné a úhrada za poskytované služby spojené s nájmem

- 4.1 Roční nájemné 33.837,20 Kč je sjednáno dohodou smluvních stran ve výši 1044,36 Kč/m²/rok.
Nájem je ve smyslu § 51 odst. 1 písm. g a § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, osvobozena od DPH bez nároku na odpočet.
- 4.2 Celkové nájemné za období květen - říjen kalendářního roku činí 16.918,60 Kč a je splatné vždy ve dvou splátkách ve výši 8.459,30 Kč do 15.5. a 15.8. kalendářního roku, a to převodem na účet pronajímatele u ČNB, č.ú.19-22232881/0710, variabilní symbol 42536, specifický symbol 7103.
- 4.3 Platba je považována za uhrazenou dnem připsání příslušné platby na účet pronajímatele podle čl. 4.2. smlouvy. Je-li nájemce v prodlení s placením, je pronajímatel oprávněn účtovat uživateli úrok z prodlení v souladu s platnými právními předpisy (v době sjednání této smlouvy - nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se stanoví výše úroku z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob).
- 4.4 Počínaje rokem následujícím po roce podpisu této smlouvy vždy s účinky od 1. ledna příslušného roku bude sjednaná výše nájemného každoročně upravována o inflaci. Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok, zveřejněná Českým statistickým úřadem. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena nejpozději do 31. března příslušného kalendářního roku, a to ve struktuře údajů dle čl. 4.1. smlouvy. Základem pro úpravu výše nájemného je výše nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené výše uvedeným způsobem. Smluvní strany prohlašují, že úpravy výše nájemného podle tohoto odstavce budou považovat za závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2 odstavec 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a nájemce se zavazuje upravené nájemné, jehož výše byla správně stanovena a řádně oznámena hradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen je platit podle termínů dohodnutých ve smlouvě.
- 4.5. Služby spojené se souběžným užíváním smluvní strany sjednávají dohodou na základě přílohy č. 2 „Rozúčtování služeb a plnění spojené se souběžným užíváním“ (dále jen „rozúčtování“). Rozúčtování je provedeno na základě předložených podkladů uživatelem.
- 4.6. Rozsah služeb odpovídá rozsahu k datu podpisu této smlouvy spotřeby energií uživatelem. Smluvní strany se dohodly na tom, že pokud v době trvání souběžného užívání dojde ke změně výše spotřeby energií je povinen uživatel tuto skutečnost neprodleně oznámit poskytovateli. Bude sjednán příslušný dodatek ke smlouvě, kterým dojde k aktualizaci spotřeby. Cena za energie se stanoví podle průměrné ceny za jednotku v daném účtovacím období stanovené dodavateli energie pro MO. Poskytované služby budou fakturovány v kalendářním roce vždy k 30. 9.

Článek 5

Užívání, změny, údržba a úpravy předmětu nájmu

- 5.1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a jen ke

- sjednanému účelu.
- 5.2. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho jednotlivé části do podnájmu ani výpůjčky třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
 - 5.3. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat právní předpisy a další platné normy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, dodržování předpisů v oblasti hygieny, ochrany životního prostředí, odpadového hospodářství a požární ochrany a umožní vstup orgánu vojenského požárního dozoru. Odpovídá za všechny případné škody vzniklé v důsledku porušení této jeho povinnosti. Požární dozor ve smyslu § 85a zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vykonává ve vojenských objektech Vojenský požární dozor Sekce dozoru a kontroly MO. Nájemce je povinen poskytnout mu součinnost pro výkon jeho činnosti v rozsahu § 31 zákona, zejména jeho zaměstnancům umožnit vstup a vjezd do pronajatých prostor v případě zjišťování příčin požárů a kontrolu dodržování povinností stanovených předpisy o požární ochraně.
 - 5.4. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly předmětu nájmu za účelem ověření, zda nájemce předmět nájmu užívá řádným způsobem a v souladu s touto smlouvou.
 - 5.5. Nájemce je povinen zdržet se umístování jakékoliv stavby na předmětu nájmu nebo provádění jakékoliv změny nebo úpravy předmětu nájmu a jeho součástí či příslušenství, pokud neobdrží předchozí písemný souhlas pronajímatele.
 - 5.6. Nájemce může s předchozím písemným souhlasem pronajímatele nemovitou věc, ve které se nalézají pronajaté prostory, opatřit v přiměřeném rozsahu štítem, návěstím nebo jiným podobným znamením. Pronajímatel může z vážného důvodu udělení souhlasu odmítnout. Nájemce je povinen při skončení nájmu umístěná znamení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
 - 5.7. Nájemce není oprávněn převést nájem na jinou osobu.
 - 5.8. Smluvní strany výslovně vylučují použití ustanovení § 2315 OZ, nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny.
 - 5.9. Pokud nájemce s předchozím písemným souhlasem pronajímatele provede změny či úpravy na předmětu nájmu, nemá po ukončení nájemního vztahu právo požadovat od pronajímatele jejich kompenzaci a je povinen je odstranit, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
 - 5.10. Pronajímatel je povinen přenechat nájemci předmět nájmu tak, aby ho mohl užívat ke sjednanému účelu užívání.
 - 5.11. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat. Běžnou údržbu věci a drobné opravy provádí nájemce. Běžnou údržbu a drobné opravy smluvní strany pro účely této smlouvy sjednávají ve stejném rozsahu a obsahu jako stanoví nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmu běžná údržba.
 - 5.12. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.
 - 5.13. Nájemce bude mít k dispozici pouze klíče od branky pro pěší. Případný vjezd vozidel podléhá povolení odpovědného pracovníka pronajímatele – v pracovní dny v době od 7:00 do 15:30 – [REDACTED]. Mimo pracovní dobu a ve dnech volna umožní případný vjezd vozidel stálý operační dozor hradní stráže na telefonním čísle [REDACTED]. Nájemce je oprávněn pro přístup k budově č. e. 12 užívat v nezbytném rozsahu pozemek p.č. 365/2 k.ú. Hradčany ve vlastnictví pronajímatele.

Článek 6

Pojištění a odpovědnost za škodu

- 6.1. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu není ze strany pronajímatele pojištěn a pronajímatel nájemci neodpovídá za případnou škodu na majetku nájemce umístěném na a v předmětu nájmu.
- 6.2. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou pronajímateli v souvislosti s touto smlouvou a v době trvání nájmu na předmětu nájmu, jakož i na jiném majetku pronajímatele nebo jiných osob. Rovněž odpovídá za škody na životním prostředí a všech jeho složkách v době platnosti této smlouvy. 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 nájemce je povinen na své náklady předmět nájmu zabezpečit pro případ vzniku škody a odpovídá za újmu způsobenou v souvislosti se vznikem škody na majetku pronajímateli i jiným osobám jeho vlastním jednáním, jednáním jeho zaměstnanců či jeho zástupců nebo třetích stran.
- 6.3. 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.
- 6.4. Při vzniku škodní 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 škodní události, popřípadě písemný protokol vyhotovený policií, atd.

Článek 7

Skončení nájmu

- 7.1. Nájem podle této smlouvy končí:
 - 7.1.1. Uplynutím ujednané doby nájmu. Smluvní strany výslovně vylučují možnost uplatnění ustanovení § 2230 odst. 1 OZ. Nájem podle této smlouvy se automaticky neprodlužuje.
 - 7.1.2. Písemnou dohodou smluvních stran.
 - 7.1.3. Písemnou výpovědí pronajímatele, pokud bude zahájeno insolvenční řízení s nájemcem podle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. Výpovědní doba činí jeden kalendářní měsíc a plyne od prvního dne kalendářního měsíce po doručení výpovědi nájemci.
 - 7.1.4. Okamžitým skončením nájmu podle § 27 odst. 2 ZMS, pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 ZMS, za kterých může pronajímatel předmět nájmu poskytnout do užívání.
- 7.2. Nájemce je povinen nejpozději v poslední den nájmu předmět nájmu pronajímateli protokolárně předat ve stavu, v jakém jej převzal do užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Termín předání bude stanoven po vzájemné dohodě tak, aby zpravidla připadal na pracovní den a dobu mezi 7:00 – 14:00. Nejpozději však k předání dojde do tří pracovních dnů poté, co o to nájemce požádá. Termín předání nájemce dohodne s kontaktní osobou pronajímatele pro věci smluvní

- 7.3. 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.

Článek 8

Smluvní pokuty

- 8.1. Smluvní strany sjednávají tyto smluvní pokuty pro případ porušení povinností nájemce:
- 8.1.1. V případě porušení povinností nájemce podle čl. 5.2. smlouvy (neodsouhlasené sjednání podnájmu nebo výpůjčky) je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.
- 8.1.2. V případě porušení povinností nájemce podle čl. 5.5. smlouvy (provedení předem písemně neodsouhlasených změn na předmětu nájmu nebo jeho součásti) nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.
- 8.2. V případě vzniku práva pronajímatele uplatnit vůči nájemci smluvní pokutu vystaví pronajímatel fakturu s lhůtou splatnosti 21 dní ode dne jejího doručení povinné smluvní straně. Faktura musí splňovat náležitosti daňového dokladu dle ustanovení § 29 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Faktura se považuje za uhrazenou okamžikem připsání fakturované částky na účet pronajímatele uvedený na faktuře.
- 8.3. Uhrazení smluvní pokuty nezavazuje nájemce povinností odstranit porušení právní povinnosti, za které byla smluvní pokuta uložena, a nahradit pronajímateli škodu, vzniklou mu porušením povinností zajištěné smluvní pokutou v plném rozsahu. Smluvní strany výslovně vylučují možnost aplikace § 2050 OZ.

Článek 9

Doručování

- 9.1. Veškerá oznámení, která musí či mohou být učiněna podle nebo v souvislosti s touto smlouvou budou učiněna a doručena písemně do sídla smluvního partnera osobně, nebo uznávaným doručovatelem nebo doporučenou poštou, nedohodnou-li se strany písemně jinak.
- 9.2. V případě pochybností se za doručení písemnosti příslušné smluvní straně považuje její předání do dispoziční sféry této smluvní strany, kterým se rozumí i umístění písemnosti anebo oznámení o jejím uložení u držitele poštovní licence do náležitě označené poštovní schránky této smluvní strany. Smluvní strany zároveň výslovně sjednávají, že každá písemnost se považuje za doručenou druhé smluvní straně 15. den ode dne jejího prokazatelného odeslání smluvní stranou na zasílací adresu smluvní strany uvedenou ve smlouvě, pokud k jejímu doručení prokazatelně nedojde dříve dle předchozí věty.

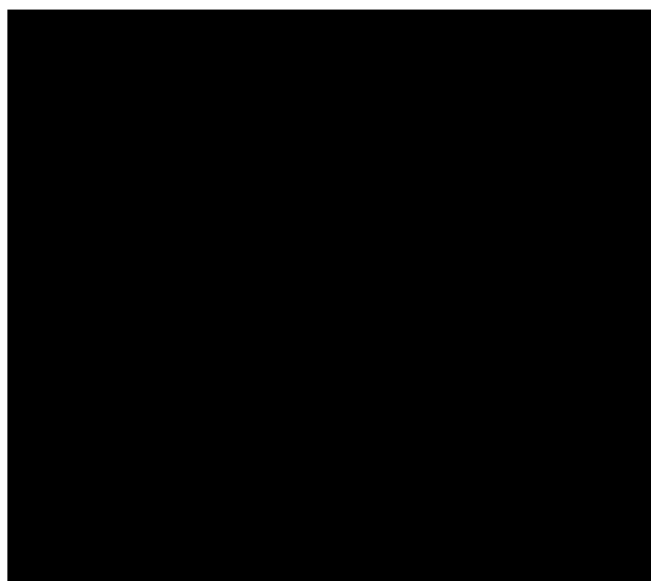
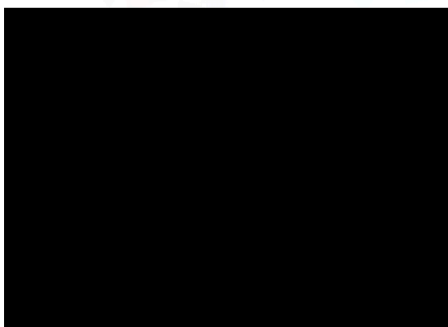
Článek 10

Závěrečná ujednání

- 10.1. Smluvní strany se dohodly, že vztahy v této smlouvě neupravené se řídí ZMS a OZ. Smluvní strany se dále dohodly, že případné spory, které nebudou vyřešeny dohodou, budou řešeny před soudem obecně příslušným dle sídla pronajímatele.
- 10.2. Nájemce není oprávněn zcela ani zčásti postoupit na třetí osobu žádné ze svých práv, ani žádný ze svých závazků plynoucích z této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

- 10.3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, shromažďuje a zpracovává jeho osobní údaje, a to za účelem realizace této smlouvy. Jiné využití se vylučuje. Pronajímatel ve smyslu výše uvedeného zákona nájemce informuje, že má právo na informace a svobodný přístup ke zpracovávaným osobním údajům, právo na opravu zpracovávaných osobních údajů v případě jejich změny, právo žádat o výmaz osobních údajů po skončení užívacího vztahu, právo na omezení zpracování osobních údajů, právo na přenositelnost, tj. poskytnutí shromážděných osobních dat jinému subjektu na základě žádosti, právo vznést námitku proti zpracování osobních dat a právo podat stížnost na pochybení při zpracování osobních dat příslušnému dozorovému orgánu.
- 10.4. Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o skutečnostech, o nichž se dozvěděly v souvislosti s plněním této smlouvy a nesdělovat je třetím stranám. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, povinným subjektem a souhlasí se zveřejněním této smlouvy v režimu tohoto zákona.
- 10.5. Tuto smlouvu lze platně měnit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
- 10.6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní strany.
- 10.7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly a stvrzují, že byla uzavřena po vzájemné shodě na jejím obsahu, podle jejich pravé svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
- 10.8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou dále její přílohy, a to:
Příloha č. 1 : situační zakres předmětu nájmu
Příloha č. 2 : rozúčtování záloh

V Praze dne - 6 -04- 2020



1992/197

92/187

1992/188

1992/189

1992/190

1992/191

1992/192

1992/193

1



Agentura hospodaření s nemovitým majetkem

Provozní středisko 0004, Mladoboleslavská 300, Praha 9, 196 00
 Hradební 772/12, P. O. BOX 45, Praha 1 PSČ 110 05; IČ: 60 162 694, datová schránka hjaayvk

ROZÚČTOVÁNÍ SLUŽEB A PLNĚNÍ SPOJENÝCH S NÁJMEM

K nájemní smlouvě evid. č. : 6440-MPSI-2020-004
 Předmět nájmu : Budova č. 19 (Dílna 157), LM Kbely, CE 00-09-27
 Nájemce : PRODUCTS4U, s.r.o.
 Doba nájmu : od 19.2.2020 do 18.2.2025

Přehled poskytovaných služeb a plnění :

1) Elektrická energie – údaje dle nájemce

Počet ks	Spotřebič	Příkon W	Spotřeba W /den	Počet dnů v roce	Spotřeba v kWh/rok
6	Osvětlovací těleso	46	184	180	33,12
1	Stolní lampa	40	160	180	28,80
1	Ohřívač vody	2500	2500	180	450,00
1	Chladnička		750	180	135,00
1	mrazák		1100	180	198,00
				Celkem	844,92

Celková spotřeba elektrické energie za rok činí 844,92 kWh.

2) Spotřeba vody

Vodné a stočné je odvozeno ze směrných čísel roční spotřeby.
 Celková spotřeba vody je stanovena na 16 m³ za rok.

3) Odvoz odpadu

Nádoba	Druh odpadu	Dny	Hmotnost v kg
120l – 1x za 4 týdny	Sklo	182	7,5
1100 l – 1x týdně	Netříděný	182	574,66
1100 l – 1x za 4 týdny	Papír	182	43,33
1100 l – 1x za 4 týdny	Plast	182	13,77
Celkem			623,26

V Praze dne : 7.2.2020

Za PS 0004 Kbely

