



SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ (pro umístění nápojového automatu na teplé nápoje a automatu na studené nápoje a drobné občerstvení)

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
(dále jen „Smlouva“)

Smluvní strany



1. Česká republika – Okresní soud v Pardubicích

se sídlem: Pardubice, Na Tříslé 118, PSČ 530 95
zastoupená: JUDr. Petrou Novákovou, předsedkyní okresního soudu
IČO: 00024988 DIČ: není plátce
bankovní spojení: 
číslo účtu: 

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

2. KAJA UnO, s.r.o.

se sídlem: Ústí nad Orlicí, Sokolská 208, PSČ 562 04
zastoupená: Milan Janecký, jednatel společnosti
Roman Kalousek, jednatel společnosti
(jednatelé jsou oprávněni zastupovat společnost navenek samostatně)
IČO: 25937375
DIČ : CZ25937375
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové oddíl C, vložka 16013
bankovní spojení: 
číslo účtu: 

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

článek I.

Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodaření s majetkem státu, tj. budovou Okresního soudu v Pardubicích stojící na pozemku parc. č. st. 3429/1 v obci a katastrálním území Pardubice, zapsané na LV č. 8674 Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice, umístěné na adrese Na Tříslé 118, 530 95 Pardubice (dále jen „budova“).

článek II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu prostory sloužící k podnikání (dále také „prostory“ nebo „předmět nájmu“) v nemovitosti specifikované v článku I. /1. této smlouvy, a to prostory pro umístění, zapojení a provozování 1 ks prodejního automatu na teplé nápoje a 1 ks prodejního automatu na studené nápoje a drobné občerstvení (dále také

„prodejní automaty“) v I. nadzemním podlaží soudní budovy, prostor proti vchodu ze vstupní haly. Celková výměra předmětu nájmu činí 1,5 m².

2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pro něj dočasně nepotřebný.
3. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se platit nájemné pronajímateli za podmínek dále touto smlouvou stanovených.
4. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat pouze pro účel svého podnikání - provozování prodejních automatů v předmětu nájmu a za podmínek stanovených touto smlouvou. Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu pouze pro tento účel.

článek III.

Vymezení a doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci do užívání na dobu určitou, a to – **od 12.12.2022 do 30.11.2026 (48 měsíců).**
2. Nájemní poměr založený touto smlouvou může být ukončen dohodou smluvních stran před uplynutím sjednané doby trvání nájmu. Výpověď nájmu i odstoupení dle tohoto článku musí být písemné a musí být doručeno druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a započne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Za doručenou se tato písemnost považuje desátým dnem od jejího dodání do datové schránky druhé strany a, není-li tato schránka funkční či dostupná, desátým dnem od předání písemné výpovědi České poště, s.p.
3. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy před uplynutím sjednané doby nájmu, jestliže:
 - a) nájemce neplní řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy a platných právních předpisů,
 - b) předmět nájmu se stane pro pronajímatele potřebným,
 - c) nájemce je v prodlení s placením sjednaného nájemného nebo úhrad za služby s tím spojené více než 1 měsíc,
 - d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, i přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek,
 - e) bylo rozhodnuto o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,
 - f) nájemce využívá předmět nájmu k jinému účelu, než byl sjednán v čl. II./4. této smlouvy,
 - g) nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,
 - h) z důvodů stanovených v ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, jakož i ostatními příslušnými zákony upravujícími nájem prostor sloužící k podnikání,
 - i) přestanou být plněny podmínky § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky, v platném znění.
4. V případě ukončení nájmu se nájemce zavazuje předat pronajímateli předmět nájmu řádně vyklizený, nejpozději v poslední den výpovědní lhůty nebo v den ukončení nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

článek IV.
Nájemné a jeho splatnost, úhrada za služby

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu bylo sjednáno takto:

Celková nabídková cena za prostory sloužící podnikání o výměře 1,5 m² za kalendářní měsíc:

| Celková cena bez DPH | DPH | Částka DPH v Kč | Celková cena včetně DPH |
|-----------------------------|------------|------------------------|--------------------------------|
| 186,00 Kč | 21% | 39,06 Kč | 225,06 Kč |

2. Nájemce hradí nájemné pololetně vždy k 10. dni měsíce ledna (na období leden až červen) a k 10. dni měsíce července (na období červenec až prosinec), a to převodem na bankovní účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu **19-625561/0710**, VS 25937375 (IČO nájemce). Nájemce hradí nájemné na základě Splátkového kalendáře, který je jako Příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy (Příloha č. 2).
3. Nájemce je povinen uhradit mimo sjednané nájemné i úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, tj. za dodávku elektrické energie a dodávku studené vody, kterou pronajímatel poskytuje nájemci a kterou nájemce hradí v uvedeném rozsahu a za následujících podmínek:
4. Spotřeba vody bude stanovena podle skutečné ceny účtované pronajímateli v objemu spotřeby odečtené z lokálního vodoměru ve vlastnictví pronajímatele.
5. Spotřeba elektrické energie bude stanovena podle skutečné ceny účtované pronajímateli v objemu spotřeby odečtené z lokálního elektroměru ve vlastnictví pronajímatele.
6. Náklady za odběr elektrické energie a studené vody pro provoz prodejních automatů umístěných v předmětu nájmu jsou stanoveny jako pololetní zálohové částky ve výši 1 800,00 Kč včetně DPH/6 měsíců za odběr elektrické energie/2 prodejní automaty a 600,00 Kč včetně DPH/6 měsíců za odběr studené vody/prodejní automat na teplé nápoje, které bude nájemce hradit pololetně, vždy k 10. dni měsíce ledna (na období leden až červen) a k 10. dni měsíce července (na období červenec až prosinec), a to převodem na bankovní účet pronajímatele vedený u České národní banky, č. ú. **19-625561/0710**, VS 25937375(IČO nájemce). Nájemce hradí zálohy na služby na základě Splátkového kalendáře, který je jako Příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy. (Příloha č. 2).
7. Shora uvedené služby pronajímatel vyúčtuje nájemci po uplynutí každého kalendářního roku, vždy do 20. 1. každého následujícího kalendářního roku, a to vždy jedním daňovým dokladem (fakturou), jejíž přílohou je vyúčtování nákladů spojených s nájmem prostor, ve kterém bude rozepsána spotřeba jednotlivých médií dle podmínek v odstavcích 4 a 5 uvedených. Nájemce uhradí doplatek za služby na základě daňového dokladu, a to převodem na uvedený bankovní účet pronajímatele. Splatnost daňového dokladu bude 7 dní od jeho doručení nájemci. Ve stejné lhůtě se pronajímatel zavazuje uhradit nájemci případně zjištěný přeplatek.

8. Činnosti potřebné k zajištění provozu a užívání předmětu nájmu, jako jsou např. revize technologických zařízení nájemce, dovážka zboží apod. zajišťuje, vykonává a hradí nájemce svým jménem a na svůj účet.
9. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného za předmět nájmu tak, že pronajímatel je vždy k 1. březnu příslušného roku oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace v závislosti na meziročním indexu spotřebitelských cen vyhlášeném Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku.
10. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že při změně rozsahu, kvality nebo ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu v probíhajícím roce provede pronajímatel jednostranným písemným úkonem odpovídající změnu výše záloh na tyto služby, a to s účinností od prvního dne měsíce následujícího po cenové úpravě.
11. V případě prodlení s úhradou nájemného nebo nákladů specifikovaných v bodě 4 a 5 tohoto článku je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **1%** z dlužné částky za každý den prodlení. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.
12. Smluvní strany se pro případ přechodu České republiky na jednotnou měnovou jednotku Evropské unie Euro, nebo na jinou jednotku zavazují společnými silami upravit údaje o nájemném obsažené v této smlouvě tak, že hodnoty uvedené v korunách budou nahrazeny hodnotami uvedenými v eurech či jiné jednotce k prvnímu dni platnosti nové měny. Hodnoty nájemného a jiných plateb budou na eura či jinou jednotku převedeny dle zákonných předpisů a přepočtových kurzů stanovených ke dni přechodu, nebo nebudou-li takové předpisy a přepočtové kurzy vydány, dle středového směnného kurzu vyhlášeného Českou národní bankou ke dni předcházejícímu prvnímu dni platnosti nové měny.

článek V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, je pronajímatel povinen udržovat předmět nájmu na svoje náklady ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a zabezpečit nájemci nerušený výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu při uzavření této smlouvy.
3. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci odběr elektrické energie 230 V a odběr pitné vody v rozsahu nezbytném pro provoz nápojového automatu (přívody z rozvodů k automatu zajišťuje na svůj náklad nájemce).
4. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu za účelem zjištění, zda je využíván ke sjednanému účelu a ke kontrole jeho stavu.
5. V případě, že pronajímatel zjistí zjevné poškození nebo nefunkčnost prodejního automatu, popř. jeho zcizení, neprodleně tuto skutečnost oznámí nájemci a poskytne mu potřebnou součinnost pro zjištění vzniklého stavu.
6. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu platnosti této smlouvy neuzavře smlouvu o instalaci prodejních automatů v předmětu nájmu s jinou firmou, ani nepořídí prodejní automaty do svého vlastnictví za účelem jejich umístění v předmětu nájmu.

7. V souladu s provozními pravidly okresního soudu se pronajímatel zavazuje umožnit v pracovních dnech v době od 7.00 hod do 15.00 hod. pracovníkům nájemce za účelem údržby či opravy nápojového automatu přístup do budovy okresního soudu.
8. Neprodleně oznámit nájemci potřebu přemístění nebo odpojení nápojového automatu.
9. Po skončení Smlouvy umožnit nájemci v souladu s provozními pravidly okresního soudu v pracovních dnech v době od 7.00 hod. do 15.00 hod. odvoz nápojového automatu.
10. Pronajímatel a nájemce sjednávají po případ porušení některé z povinností pronajímatele uvedených v tomto článku Smlouvy smluvní pokutu ve výši 1 000,00 Kč za porušení povinnosti.

článek VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje nevyužívat předmět nájmu k jinému účelu, než je sjednán účel nájmu v článku II. /4. této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli řádně a včas nájemné a úhrady za služby.
3. Nájemce se zavazuje zajišťovat stálý, nepřetržitý provoz prodejních automatů a zabezpečovat jeho údržbu a doplňování nápojů a drobného občerstvení.
4. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat jako řádný hospodář, zejména tento chránit před poškozením nebo zničením. Nájemce odpovídá za škodu na předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Nájemce takto odpovídá za škodu na předmětu nájmu, kterou sám způsobil nebo kterou způsobil osoby, kterým umožnil do předmětu nájmu přístup. Nájemce musí o každé škodě, vzniklé na předmětu nájmu, informovat pronajímatele.
5. Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečnostní předpisy, požární a hygienické předpisy ve smyslu platných právních předpisů a technických norem.
6. Nájemce se zavazuje udržovat čistotu a pořádek v předmětu nájmu i prostorách budovy okresního soudu, které užívá společně s pronajímatelem.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav předmětu nájmu, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
8. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.
9. Nájemce není oprávněn provádět jakékoli stavební a technické úpravy v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Po skončení nájemního vztahu uvede nájemce na vlastní náklady předmět nájmu do původního stavu, pokud nebude smluvními stranami stanoveno jinak.
10. Nájemce je povinen v případě havárie plnit povinnosti vymezené v příloze č. 1 této smlouvy.

11. Nájemce se zavazuje k zajištění a vybavení předmětu nájmu příslušnou technologií a vybavením pro provozování účelu nájmu v článku II. /4. této smlouvy (dále také „vybavení“), a to na svůj účet.
12. Nájemce se zavazuje poskytovat nabídku teplých, studených nápojů dle závazné nabídky.
13. Nájemce je povinen dodat k prodejnímu automatu na teplé nápoje odpadkový koš na kelímky s víkem.
14. Nájemce se zavazuje uhradit daň z nemovitosti za předmět nájmu. Pronajímatel podá u místně příslušného finančního úřadu příznání k dani, následně nájemce vyzve k úhradě vyměřené výše daně z nemovitosti na účet pronajímatele.
15. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli svůj záměr vyměnit nápojový automat za jiný automat. V souvislosti s případnou výměnou je nájemce povinen a předat pronajímateli technické údaje o nově instalovaném nápojovém automatu. Porušení této povinnosti zakládá právo pronajímatele odstoupit od této Smlouvy. Odstoupením od smlouvy nedochází ke zrušení smlouvy od počátku, ale ke dni doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.
16. Pronajímatel a nájemce sjednávají pro případ porušení některé z povinností nájemce uvedených v tomto článku Smlouvy smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každé porušení povinností. Tím není dotčeno právo na náhradu škody.

článek VII.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále „OZ“), zákonem č. 219/2000 sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, jakož i ostatními příslušnými zákony.
2. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu ve lhůtě podle článku III. /2. a III. /4. této smlouvy ve stavu, v jakém byl převzat, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebylo dohodnuto jinak. O převzetí předmětu nájmu do užívání nájemce a převzetí předmětu nájmu při skončení nájmu bude sepsán protokol.
3. Nevyklidí-li nájemce v případě skončení nájmu předmět nájmu řádně a včas ani do jednoho měsíce ode dne, kdy nájem skončil (viz článek III. /2. a III. /4. této smlouvy), má pronajímatel právo uplatnit vůči nájemci smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.
4. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu tak, jak je stanoveno v článku VI. / 9. této smlouvy, pokud nebude smluvními stranami stanoveno jinak. Nepředá-li nájemce v případě skončení nájmu předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení, má pronajímatel právo uplatnit vůči nájemci smluvní pokutu ve výši sjednaného měsíčního nájemného. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.
5. Smluvní strany v souladu s ustanovením § 558 odst. 2 OZ vylučují použití obchodních zvyklostí na právní vztahy vzniklé z této smlouvy.

6. Nájemce výslovně prohlašuje, že na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 OZ.
7. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že tato smlouva není smlouvou uzavřenou adhezním způsobem ve smyslu ustanovení § 1798 a násl. OZ. Ustanovení § 1799 a § 1800 OZ se nepoužijí.
8. Vyskytnou-li se události, které jedné nebo oběma smluvním stranám částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností podle této smlouvy, jsou povinni se o tomto bez zbytečného odkladu informovat a společně podniknout kroky k jejich překonání. Nesplnění této povinnosti zakládá právo na náhradu újmy pro stranu, která se porušení smlouvy v tomto bodě nedopustila.
9. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným či neúčinným, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují neprodleně dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému hospodářskému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
10. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou (2) vyhotoveních.
11. Smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
12. Nájemce si je při plnění této Smlouvy vědom povinností vyplývajících ze zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění, a z Obecného nařízení Evropské unie o ochraně osobních údajů (GDPR). Nájemce je oprávněn zpracovávat osobní údaje v rozsahu nezbytném pro plnění předmětu této Smlouvy, za tímto účelem je oprávněn osobní údaje ukládat na nosiče informací, upravovat, uchovávat po dobu nezbytnou k uplatnění práv zhotovitele vyplývajících z této Smlouvy, předávat zpracované osobní údaje pronajímateli, osobní údaje likvidovat, vše v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění, a s Obecným nařízením Evropské Unie o ochraně osobních údajů (GDPR).
13. Nájemce se při plnění Smlouvy zavazuje dodržovat zásady bezpečnosti informací v souladu se zákonem č. 181/2014 Sb., o kybernetické bezpečnosti a o změně souvisejících zákonů (zákon o kybernetické bezpečnosti), ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškou č. 82/2018 Sb., o bezpečnostních opatřeních, kybernetických bezpečnostních incidentech, reaktivních opatřeních, náležitostech podání v oblasti kybernetické bezpečnosti a likvidaci dat (vyhláška o kybernetické bezpečnosti), ve znění pozdějších předpisů. Bezpečností informací se rozumí zajištění důvěrnosti, integrity a dostupnosti informací, které budou uchovávány, vytvářeny nebo zpracovávány v rámci plnění této smlouvy.
14. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva je účinná dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
15. Smluvní strany souhlasí se uveřejněním této Smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) na dobu neurčitou.

16. Součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 -Vymezení povinností nájemce v případě havárií – Bezpečnostní standardy

Příloha č. 2 – Splátkový kalendář

17. Účastníci této smlouvy prohlašují, že smlouva byla sjednána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že si její obsah přečetli a bezvýhradně s ním souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Pardubicích dne 07.12.2022

V Ústí nad Orlicí dne 07.12.2022

JUDr. Petra Nováková
předsedkyně okresního soudu

Pronajímatel

Roman Kalousek - jednatel
KAJA UnO, s.r.o.

Nájemce