

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 6440-MPS2-2023-42

Níže uvedeného dne, měsíce a roku, smluvní strany:

1. Česká republika – Ministerstvo obrany

Sídlo: Tychonova 1, 160 01 Praha 6 - Hradčany
 IČO: 60162694
 DIČ: CZ60162694
 Bankovní spojení: Česká národní banka, Na Příkopě 28, Praha 1
 Číslo účtu: 19-22232881/0710
 Variabilní symbol: 2392 0000 38
 Specifický symbol: 1420
 Za kterou jedná: Ing. Dalibor Kadlec, zástupce ředitele - ředitel odboru správy nemovitého majetku Agentury hospodaření s nemovitým majetkem, pověřený řízením AHNM, na základě pověření ministryně obrany, Čj. MO 695564/2023-8694 ze dne 27.9.2023, vydaného ve smyslu § 7 odst. 2 zákona č.219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

Kontaktní osoba: - ve věcech smluvních:
 - ve věcech provozních

E-mail:

Adresa pro doručování: Agentura hospodaření s nemovitým majetkem
 Oddělení územní správy majetku Pardubice
 Teplého 1899, PSČ 530 02, Pardubice

Datová schránka: hjyaavk
 dále také jen „pronajímatel“ na straně jedné

a

2. JIROMOTO s.r.o.

IČO: 275 27 441
 se sídlem: Zámecká 1615, 583 01 Chotěboř
 Za kterou jedná: Ing. Jiří Ondráček, jednatel

-ve věcech smluvních:
 -ve věcech provozních:

E-mail:

Datová schránka: df4dzc2
 dále také 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 také jen „ZMS“), ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu:

Článek 1 - Účel smlouvy

- 1.1. Účelem této smlouvy na straně pronajímatele je ve smyslu § 27 odst. 1 ZMS účelnější a hospodárnější využití dočasně nepotřebného majetku.
- 1.2. Účelem této smlouvy na straně nájemce je využití prostor v objektech pronajímatele v rámci jeho podnikání, konkrétně ke garážování vozové techniky a skladování náhradních dílů, a využití části pozemku jako manipulační plochy.

Článek 2 - Předmět nájmu

- 2.1. Česká republika je výlučným vlastníkem a Ministerstvo obrany je příslušné hospodařit s následujícím majetkem v areálu [REDACTED]
- pozemek st. p. č. 219 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 243 m², jehož součástí je stavba bez čp./če – jiná stavba (objekt SO 42)
 - pozemek st. p. č. 214 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 157 m², jehož součástí je stavba bez čp./če – jiná stavba (objekt SO 25)
 - pozemek p. č. 228/86 – ostatní plocha o výměře 8380 m² vše v katastrálním území Bílek.
- Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, pro obec Chotěboř, na LV 237.
- 2.2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání stavební objekty část plochy před stavebním objektem (**dále jen „předmět nájmu“**)
- SO 42 (který je součástí pozemku st. p. č. 219), **prostory o výměře 243 m²**
 - SO 25 (která je součástí pozemku st. p. č. 214), **prostory o výměře 156 m²**
 - **část pozemku p. č. 228/86 o výměře 100 m² (plocha před SO 42)**
- Podmínky užívání jsou stanoveny obecně právními předpisy, zejména OZ a ZMS, a konkrétně 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 řádně uhradí nájemné.
- 2.3. **Zákres předmětu nájmu je přílohou smlouvy.**
- 2.4. 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.

Článek 3 - Doba nájmu

- 3.1. Dobu trvání nájmu si smluvní strany v souladu s § 27 odst. 2 ZMS ujednávají jako dobu určitou **od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2025.**
- 3.2. Doba nájmu se automaticky neprodlužuje tím, že by užívání pokračovalo po dni, kdy měl užívací vztah skončit.
- 3.3. Předmět nájmu nebude nájemci předán protokolárně, jelikož užívání objektu SO 42 navazuje na užívání podle smlouvy č. 6440-MPS2-2020-66 (UZSVM/HHB/7562/2015-HHBM) ze dne 16. 12. 2015, ve znění pozdějších dodatků, a užívání objektu SO 25 na užívání podle smlouvy č. 6440-MPS2-2020-64 (UZSVM/HHB/1069/2016-HHBM) ze dne 20. 4. 2016, ve znění pozdějších dodatků.

Článek 4 - Nájemné

- 4.1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli **nájemné ve výši 71.128,00 Kč ročně.** Nájemné smluvní strany sjednávají dohodou v souladu s ustanovením § 27 odst. 3 ZMS. Nájemné je ve smyslu ustanovení § 51 odst. 1 písm. g) a § 56a zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, osvobozeno od DPH bez nároku na odpočet.

Výpočet nájemného:

- Nájemné za 1 m² prostor v objektech172,00 Kč/rok
- Nájemné za celkem 399 m² prostor v objektech68.628,00 Kč/rok
- Nájemné za 1 m² plochy před SO 4225,00 Kč/rok
- Nájemné za 100 m² plochy před SO 42 2.500,00 Kč/rok

- 4.2. Nájemné je **splatné ve čtvrtletních splátkách po 17.782,00 Kč** na účet pronajímatele, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem během **prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.** Splatnost faktur činí 30 dnů od jejího doručení nájemci.

- 4.3.1. Pronajímatel bude poskytovat nájemci tato plnění a služby: **pro objekt SO 42 elektřinu, pro objekt SO 25 žádné služby.**
- 4.3.2. Nájemce se zavazuje po dobu trvání smluvního vztahu pronajímateli za poskytnutá plnění a služby platit dle jejich skutečného odběru podle cen účtovaných dodavatelem pronajímatele. Spotřeba bude odečtena z elektroměru pronajímatele; kontrolní odečet stavu provede pronajímatel dvakrát ročně, a to k 31. 7. a k 31. 12. daného roku. K uvedeným dnům provede následně vyúčtování, a to do 60 kalendářních dnů poté, co od svého dodavatele obdrží vyúčtování za příslušné odběrné místo. Poté pronajímatel vystaví nájemci fakturu. Pronajímatel si nebude účtovat žádný zisk, pouze oprávněné náklady, které zahrnují cenu skutečně poskytnuté služby nebo plnění dle platného ceníku dodavatele a poměrnou část nákladů, služeb a poplatků, účtovaných pronajímateli jeho dodavatelem (např. u elektřiny ceny za distribuci, systémové služby atd.). Cena těchto nákladů, služeb a poplatků, které ponese nájemce, bude stanovena poměrem odběru pronajímatele vůči celkovému odběru na příslušném odběrném místě. Zjištěný rozdíl bude oprávněné straně vyplacen do 30 kalendářních dnů.
- 4.3.3. Nebude-li úhrada za poskytnuté služby uhrazena do 10 dnů od dne splatnosti, je pronajímatel oprávněn bez dalšího upozornění odběr elektřiny ukončit.
- 4.3.4. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel není primárním dodavatelem elektřiny, a neodpovídá proto za plynulost dodávek. Neodpovídá rovněž ani za škody způsobené přerušením či omezením dodávek.
- 4.3.5. Skončí-li nájem v průběhu kalendářního roku, uhradí nájemce pronajímateli spotřebu elektřiny za dobu trvání nájmu.
- 4.4. Nájemné se považuje za uhrazené dnem připsání příslušné platby na účet pronajímatele. Je-li nájemce v prodlení s placením, je pronajímatel oprávněn účtovat mu 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 a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích).
- 4.5. Počínaje rokem 2025 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.
- 4.6. Skončí-li nájem před uplynutím stanovené doby, provede pronajímatel vyúčtování uhrazeného nájemného a písemně je zašle nájemci do 60 dnů od skončení nájmu. Smluvní strany se zavazují vydat si přeplatek / nedoplatek do 30 dnů od doručení vyúčtování nájemci.

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 prohlašuje, že si předmět nájmu důkladně prohlédl, je obeznámen se zhoršeným stavebně technickým stavem tohoto objektu a tento bere na vědomí. Současně prohlašuje, že zhoršenému stavebnětechnickému stavu objektu přizpůsobí sortiment skladovaného

- materiálu a že neuplatní vůči pronajímateli nárok na náhradu jakékoliv škody, která by měla původ právě ve zhoršeném stavebnětechnickém stavu předmětného objektu. Nájemce rovněž učiní veškerá možná opatření, která zabrání úrazu nebo vzniku jiné újmy na zdraví v souvislosti s užíváním předmětu nájmu u kohokoliv, kdo na předmět nájmu vstoupí
- 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, požární ochrany. Odpovídá za všechny případné škody vzniklé v důsledku porušení této jeho povinnosti.
- 5.4. Pronajímatel je oprávněn po přechozím oznámení nájemci a za účasti nájemce provádět kontroly předmětu nájmu za účelem ověření, zda nájemce předmět nájmu užívá řádným způsobem a v souladu s touto smlouvou. Nájemce je povinen umožnit vstup vojenského požárního dozoru do pronajatých prostor.
- 5.5. Nájemce je povinen zdržet se vyjma zásahů podle čl. 7 této smlouvy provádění jakýchkoliv změn nebo úprav předmětu nájmu a jeho součástí či příslušenství, pokud neobdrží předchozí písemný souhlas pronajímatele.
- 5.6. 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 (vyjma zásahů podle čl. 7 této smlouvy), pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
- 5.7. Úklid předmětu nájmu včetně přístupových a příjezdových komunikací (zejména v zimním období) zajišťuje nájemce sám svým nákladem.
- 5.8. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho jednotlivé části do podnájmu ani výpůjčky třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.9. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.

Článek 6 – Rozvazovací podmínka sjednaného nájmu

- 6.1. Pronajímatel i nájemce jsou si vědomi zhoršeného stavebně technického stavu objektů v okamžiku uzavření této smlouvy a nutnosti provést na objektech určité opravy a udržovací práce. Nájemce ještě před uzavřením této smlouvy navrhl, že provedení těchto oprav svým jménem a na svůj náklad zajistí. Nájemce současně prohlašuje, že si je vědom, že bez převzetí závazku provést opravy v níže dohodnutém rozsahu a termínech by pronajímatel tuto nájemní smlouvu vůbec neuzavíral.
- 6.2. Smluvní vztah založený touto smlouvou se z důvodu výše uvedeného sjednává s rozvazovací podmínkou, že nájemce provede opravy a udržovací práce a doloží doklady specifikované ve čl. 7 této smlouvy v rozsahu a v termínech tam uvedených.
- 6.3. V případě, že nájemce jakoukoliv opravu nebo udržovací práci, specifikované ve čl. 7 této smlouvy, v rozsahu a v termínech tam uvedených neprovede, marným uplynutím doby k tomu poskytnuté skončí pronájem veškerých ploch a prostor, které tvoří předmět nájmu podle této smlouvy, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodne jinak. Nájemce je v takovém případě povinen vyklidit předmět nájmu do 30 dnů od skončení nájmu.

Článek 7 – Opravy a údržba předmětu nájmu realizovaná nájemcem

- 7.1. Nájemce se zavazuje svým nákladem a na svůj účet provést opravy a udržovací práce níže specifikované:

▪ Na objektu SO 42:

Kategorie	Typ opravy /druh dokladu	Rozsah opravy	Termín
Elektroinstalace	Oprava rozvodné skříně	V rozsahu a způsobem, aby vyhověla revizní zprávě	31. 1. 2024
	Oprava rozvodů	V rozsahu a způsobem, aby vyhověla revizní zprávě	31. 1. 2024
	Revizní zpráva	Se závěrem „Bez	31. 1. 2024

		závad, které brání užívání“	
Střecha, okapy, svody, komín	Kontrola prostupnosti	Oprava poškozených (protékajících) míst	30. 4. 2024
	Oprava oplechování atik	Oprava klempířských prvků tak, aby do atik nezatékalo	30. 4. 2024
	Oprava okapů a svodů	Výměna chybějících či nefunkčních okapů a svodů za jiné včetně ukotvení, materiál plech	30. 4. 2024
	Oprava komína	Oprava nadstřešní části včetně přespárování, oprava komínové krycí desky,	30. 4. 2024
Vnější omítka	Oprava poškozených míst	Oprava (prostřik + zahození) míst, kde omítka chybí nebo je odfouklá	30. 4. 2024

▪ Na objektu SO 25:

Kategorie	Typ opravy /druh dokladu	Rozsah opravy	Termín
Střecha, okapy, svody	Oprava okřídlí	Nové oplechování okřídlí	30. 4. 2024
	Oprava okapů a svodů	Výměna chybějících či nefunkčních okapů a svodů za jiné včetně ukotvení, materiál plech	30. 4. 2024

- 7.2. Splnění shora vymezeného závazku nájemcem pronajímatel ověří na technické obhlídce předmětu nájmu za přítomnosti nájemce. Termín obhlídky stanoví pronajímatel.
- 7.3. Nájemce prohlašuje, že k provedení výše specifikovaných oprav a úprav přistupuje s vědomím, že nebudou ze strany pronajímatele v době nájmu ani kdykoliv po jeho skončení žádným způsobem kompenzovány. Bere taktéž na vědomí, že pronajímatel nemohl a nemůže závazek nájemce investovat do předmětu nájmu výše specifikovaným způsobem nijak zohlednit ani při sjednání výše nájemného ani nastavení ostatních podmínek této smlouvy, včetně ujednání o skončení nájmu.

Článek 8 - Pojištění a odpovědnost za škodu

- 8.1. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu není ze strany pronajímatele pojištěn a pronajímatel nájemci neodpovídá za případnou škodu na majetku nájemce umístěném na předmětu nájmu.
- 8.2. 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.
- 8.3.** 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.
- 8.4.** Při vzniku škodní události, která nastala za okolností nasvědčujících spáchání trestného činu nebo přestupku, má nájemce povinnost oznámit událost neprodleně Policii ČR nebo Vojenské policii. 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 ČR či Vojenskou policií, atd.

Článek 9 - Skončení nájmu

- 9.1.** Nájem podle této smlouvy končí:
- 9.1.1.** Uplynutím ujednané doby nájmu. Smluvní strany výslovně vylučují možnost uplatnění ustanovení § 2230 odst. 1 OZ. Nájem podle této smlouvy se automaticky neprodlužuje.
- 9.1.2.** Písemnou dohodou smluvních stran.
- 9.1.3.** 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.
- 9.1.4.** Písemnou výpovědí bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí tři kalendářní měsíce a plyne od prvního dne kalendářního měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 9.1.5.** Písemnou výpovědí podle § 2232 OZ (bez výpovědní doby), tj. porušuje-li smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, což se považuje zejména
- je-li nájemce s úhradou nájemného v prodlení po dobu delší než dva měsíce
 - užije-li nájemce předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu nebo umožní bez potřebného souhlasu pronajímatele užívání jiným osobám.
- 9.1.6.** Naplněním rozvazovací podmínky dle čl. 6 této smlouvy.
- 9.2.** Nájemce v případě skončení doby užívání vrátí jeho předmět pronajímateli protokolárně v původním stavu (vyjma zásahů podle čl. 7 této smlouvy); termín předání bude dohodnut s kontaktní osobou pronajímatele pro věci provozní.

Článek 10 - Závěrečná ustanovení

- 10.1.** Práva a povinnosti účastníků se v otázkách touto smlouvou neupravených řídí příslušnými ustanoveními OZ a ZMS.
- 10.2.** Nájemce není oprávněn zcela ani zčásti postoupit na třetí osobu žádné ze svých práv, ani žádný ze svých závazků plynoucích z 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.** 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. Tento souhlas je poskytován do budoucna na dobu neurčitou pro účely informování veřejnosti o činnosti smluvních stran. Výslovně je pro strany této smlouvy sjednána možnost zpřístupnění či zveřejnění celé této smlouvy v jejím

plném znění, jakož i všech úkonů a okolností s touto smlouvou přímo souvisejících, pokud tím nedojde k porušení zákonem stanovené povinnosti mlčenlivosti.

- 10.5.** Tuto smlouvu lze platně měnit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
- 10.6.** Smlouva se podepisuje ve třech vyhotoveních, dvě obdrží pronajímatel, jedno nájemce.
- 10.7.** Smluvní strany berou na vědomí, že smlouva podléhá povinnosti 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), a účinnosti nabude nejdříve dnem uveřejnění. Smlouvu uveřejní pronajímatel.

Příloha: Zákres předmětu nájmu

V Praze dne

Česká republika – Ministerstvo obrany
Ing. Dalibor Kadlec
pověřený řízením Agentury hospodaření
s nemovitým majetkem

V Chotěboři dne

JIROMOTO s.r.o.
Ing. Jiří Ondráček
jednatel

