

Nájemní smlouva

č. 6440-MPS1-2024-077

Níže uvedeného dne, měsíce a roku, smluvní strany:

1. Česká republika – Ministerstvo obrany

Sídlo: Tychonova 221/1, 160 01 Praha 6
IČO: 60162694
DIČ: CZ60162694
Bankovní spojení: Česká národní banka, Na Příkopě 28, Praha 1
Číslo účtu: 19-22232881/0710, VS 42819
Za kterou jedná: Mgr. Tomáš Urbánek, ředitel Agentury hospodaření s nemovitým majetkem, na základě pověření ministryně obrany čj. MO 838741/2024-8694 ze dne 17. 10. 2024, 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:

Datová schránka: hjyaavk

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

dále také jen „pronajímatel“ na straně jedné

a

2. Be a Future s.r.o.

zapsána u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 285925

Sídlo: Karlovo náměstí 313/8, 120 00 Praha 2

IČO: 04876041

DIČ: CZ04876041

Zastoupená: Ing. Petrem Šindelářem, jednatelem

Kontaktní osoba:

E-mail:

Datová schránka: wfmq4hv

Adresa pro doručování: Karlovo náměstí 313/8, 120 00 Praha 2

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 je na straně pronajímatele ve smyslu § 27 odst. 1 ZMS hospodárnější využití dočasně nepotřebného majetku.
- 1.2. Účelem této smlouvy na straně nájemce je zajištění technické podpory ŠIS.

Článek 2 **Předmět nájmu**

- 2.1. Česká republika je výlučným vlastníkem a Ministerstvo obrany je příslušné hospodařit s následující nemovitou věcí:
 - **SO č. 031** (Spojový uzel MO-SUMO) - 1. NP – místnost č. 125 o podlahové ploše 15 m², č. 125a o podlahové ploše 15,5 m², č. 126 o podlahové ploše 30,5 m², č. 127 o podlahové ploše 15 m², celkem tedy 76 m², stavební objekt je součástí pozemku p. č. 227/5 o celkové výměře 2208 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoříto vše zapsané na listu vlastnictví č. 4940, pro katastrální území Dejvice, obec Praha, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen jako „předmět nájmu“). Předmět nájmu je označen v centrální evidenci pronajímatele číslem CE 00-06-45.
- 2.2. S uvedenou nemovitou věcí v souladu s ustanovením § 9 odst. 1 ZMS přísluší hospodařit Ministerstvu obrany.
- 2.3. Smluvní strany prohlašují, že nemovitá věc uvedená v čl. 2.1. smlouvy je způsobilá k nájmu v souladu s účelem podle čl. 1 smlouvy, který odpovídá jejímu druhu a způsobu využití uvedenému v katastru nemovitostí.
- 2.4. Nemovitá věc, včetně součástí a příslušenství, tak jak je uvedena v čl. 2.1. smlouvy, je předmětem nájmu.
- 2.5. 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 a za předpokladu, že bude plnit své závazky vůči pronajímateli.
- 2.6. Nájemce bude užívat předmět nájmu v souladu s právními předpisy ČR, pouze za účelem uvedeným v čl. 1. smlouvy. 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. 12. 2024 do 30. 11. 2028**, tedy do skončení trvání Smlouvy o poskytování služby – Technická podpora ŠIS č. 24121000746.
- 3.2. Doba nájmu se automaticky neprodlužuje tím, že by užívání pokračovalo po dni, kdy měl uživatelský vztah skončit.
- 3.3. Předání předmětu nájmu proběhne po dohodě s kontaktní osobou ve věcech provozních a bude o něm sepsán písemný protokol. V případě, že bude nájemce požadovat prodloužení smluvního vztahu, je povinen písemnou formou požádat pronajímatele o prodloužení smluvního vztahu, a to minimálně tři měsíce před uplynutím doby platnosti této smlouvy.

Článek 4

Nájemné a úhrada za poskytovaná plnění a služby spojené s nájmem

- 4.1.** Nájemce se zavazuje platit pronajímateli po dobu trvání smlouvy cenu za nájem ve výši dle níže uvedeného rozpisu. V souladu s ustanovením § 27 odst. 3 ZMS sjednávají smluvní strany cenu za nájem dohodou.
- Výpočet úhrady za nájem:
- | | |
|----------------------------------|--------------------|
| celková výměra podlahových ploch | 76 m ² |
| úhrada za 1 m ² | 693,09 Kč/ročně |
| úhrada za 76 m ² | 52.674,84 Kč/ročně |
- Nájemné je ve smyslu ustanovení § 51 odst. 1 písm. g) a § 56a zák. č. 235/2000 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, osvobozeno od DPH bez nároku na odpočet.
- 4.2.** Poměrnou část za období od 1. 12. 2024 do 31.12.2024 ve výši **4.389,57 Kč** uhradí nájemce do 30 dní od podpisu smlouvy, a to na účet pronajímatele č. ú. **19-22232881/0710**, variabilní symbol **42819**, specifický symbol **7103**.
- 4.3.** Platba za nájem je splatná ve čtvrtletních splátkách ve výši **13.168,71 Kč** vždy nejpozději 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, a to na účet pronajímatele č. ú. **19-22232881/0710**, variabilní symbol **42819**, specifický symbol **7103**.
- 4.4.** Platba je považována za uhrazenou dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele. Je-li nájemce v prodlení s placením, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení v souladu s platnými právními předpisy (v době sjednání této dohody - 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, evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů).
- 4.5.** 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 odst. 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 zaplacených plateb 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 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, požární ochrany. Odpovídá za všechny případné škody vzniklé v důsledku porušení této jeho povinnosti, to se netýká běžného opotřebení věci při jejím řádném užívání. Požární dozor ve smyslu § 85 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, vykonává ve vojenských objektech Vojenský požární dozor. 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. Pokud nájemce s předchozím písemným souhlasem pronajímatele provede změny či úpravy na předmětu nájmu, nemá po skončení této smlouvy právo požadovat od pronajímatele jejich kompenzaci a je povinen je odstranit, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
- 5.7. Pronajímatel je povinen přenechat nájemci předmět nájmu tak, aby ho mohl užívat ke sjednanému účelu užívání.
- 5.8. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu užívání, pro které byl přenechán do nájmu.
- 5.9. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání ve sjednaném rozsahu.

Článek 6

Pojištění a odpovědnost za škodu

- 6.1. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu není ze strany pronajímatele pojištěn.
- 6.2. Nájemce je při plnění této smlouvy povinen dodržovat veškeré relevantní právní předpisy, jakož i interní předpisy pronajímatele vztahující se k užívání předmětu nájmu. O interních předpisech dle předchozí věty se pronajímatel zavazuje nájemce informovat. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené porušením jeho povinností vyplývajících mu z předpisů dle předchozí věty.
- 6.3. Nájemce se při plnění této smlouvy zavazuje předcházet jakýmkoliv škodám. Vznikne-li při plnění této smlouvy nebo v souvislosti s ním jakákoliv škoda, případně hrozí-li vznik takové škody, a to bezprostředně i do budoucna, je nájemce povinen o této skutečnosti neprodleně informovat pronajímatele, umožnit mu přístup k předmětu nájmu v rozsahu potřebném pro odstranění či odvrácení škody, a poskytnout pronajímateli veškerou potřebnou součinnost.
- 6.4. Při vzniku škodní události, která nastala za okolností nasvědčujících spáchání trestného činu nebo přestupku, má nájemce povinnost oznámit událost neprodleně Policii ČR nebo jiné příslušné bezpečnostní složce. Současně je povinen zaslat pronajímateli kopie veškerých vyhotovených dokumentů, zejména zápisu o vzniku škodní události, popřípadě písemný protokol vyhotovený Policií ČR atd.

Článek 7

Skončení nájmu

- 7.1. Nájem podle této smlouvy končí:
 - 7.1.1. Uplynutím ujednané doby nájmu. Nájem podle této smlouvy se automaticky neprodlužuje.
 - 7.1.2. Písemnou dohodou smluvních stran.
 - 7.1.3. Písemnou výpovědí bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí tři kalendářní měsíce a plyne od prvního dne kalendářního měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

- 7.1.4.** Písemnou výpověď 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.
- 7.1.5.** Písemnou výpověď bez výpovědní doby podle § 2232 OZ, tj. porušuje-li druhá smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, za což se považuje zejména:
- a) užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že jej opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, nebo že hrozí zničení předmětu nájmu a nezjedná nápravu, k níž ho pronajímatel v souladu s § 2228 odst. 1 OZ vyzval,
 - b) nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného, i přes postup pronajímatele podle § 2228 odst. 4 OZ.
- 7.1.6.** Písemnou výpověď pronajímatele z některého z následujících důvodů, představujících hrubé porušení smlouvy nájemcem:
- a) nájemce je v prodlení s uhrazením nájemného a dlužnou částku neuhradí ani do deseti (10) dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno písemné upozornění pronajímatele na prodlení s výzvou k nápravě;
 - b) nájemce užívá předmět smlouvy i k jinému než sjednanému účelu;
 - c) nájemce i přes písemné upozornění pronajímatele porušuje požární a hygienické předpisy a předpisy v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady;
 - d) nájemce umožnil užívání předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jiné třetí osobě (podnájem, výpůjčka apod.).
- Výpovědní doba činí jeden kalendářní měsíc a plyne od prvního dne kalendářního měsíce po doručení výpovědi nájemci.
- 7.1.7.** Písemnou výpověď nájemce z některého z následujících důvodů, představujících hrubé porušení smlouvy pronajímatelem:
- a) pronajímatel svévolně či bezdůvodně brání nájemci v dosažení účelu této smlouvy, aniž by pronajímatel provedl nápravu ve lhůtě deseti (10) dnů ode dne, kdy mu byla doručena písemná výzva nájemce k nápravě;
 - b) stane-li se předmět nájmu nepoužitelný k ujednanému účelu smlouvy a pronajímatel i přes písemné upozornění nájemce bez zbytečného prodlení neobnoví možnost nájemce předmět nájmu ke sjednanému účelu smlouvy užívat.
- Výpovědní doba činí jeden kalendářní měsíc a plyne od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.
- 7.1.8.** Předčasným vrácením předmětu nájmu. Nájemce má právo vrátit předmět nájmu předčasně po předchozím písemném oznámení pronajímateli. Pronajímatel může předčasné vrácení odmítnout, pokud by mu z toho vznikly obtíže.
- 7.1.9.** Písemným odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele sjednaným pro případ, kdy nájemce v rozporu s čl. 4.2. smlouvy neuhradí ve sjednané lhůtě první platbu nájemného.
- 7.1.10.** 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.** Pokud nájemce po skončení nájmu předmět nájmu řádně nevyklidí a pronajímateli nepředá ve sjednaném termínu a tím pronajímateli znemožní nebo výrazně ztíží běžné užívání předmětu nájmu, může pronajímatel vymáhat po nájemci smluvní pokutu za opožděné předání předmětu nájmu.

Článek 8 Smluvní pokuty

- 8.1.** Smluvní strany sjednávají tyto smluvní pokuty pro případ porušení povinností nájemce:
- 8.1.1.** V případě prokázaného porušení povinností nájemce podle čl. 5.2. smlouvy (neodsouhlasené sjednání podnájmu nebo výpůjčky) je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2 500,- Kč.

- 8.1.2.** V případě prokázaného porušení povinnosti nájemce podle čl. 5.5. smlouvy (provedení předem písemně neodsouhlasených změn na předmětu nájmu nebo jeho součásti) je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každá započatý týden ode dne zjištění porušení uvedeného čl. do doby sjednání nápravy.
- 8.1.3.** V případě porušení povinnosti nájemce podle čl. 7.2. smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý z prvních tří dnů prodlení. Nedojde-li k vrácení předmětu nájmu ani do 3 dnů ode dne skončení nájmu, je nájemce povinen hradit pronajímateli, nedohodnou-li se jinak, smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý další den prodlení.
- 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 § 28 odst. 2 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 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.

Článek 9

Doručování

- 9.1.** Veškerá právní jednání, která musí či mohou být učiněna podle nebo v souvislosti s touto smlouvou budou učiněna a doručena prostřednictvím datové schránky, písemně do sídla smluvní strany osobně, nebo uznávaným doručovatelem nebo doporučenou poštou, nedohodnou-li se strany písemně jinak.

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.** 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.
- 10.4.** 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.
- 11.5.** Tuto smlouvu lze platně měnit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.

- 11.6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž pronajímatel obdrží dva výtisky a nájemce obdrží jeden výtisk.
- 11.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní strany a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), nejdříve však dnem uvedeným v odst. 3.1..
- 11.8. 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.
- 11.9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou dále její přílohy, a to:
Příloha č. 1 : Situační zakres předmětu nájmu

V Praze dne

za pronajímatele

**Mgr. Tomáš
Urbánek**

Digitálně podepsal
Mgr. Tomáš Urbánek
Datum: 2024.11.28
16:14:34 +01'00'

.....
Mgr. Tomáš Urbánek
ředitel AHNM

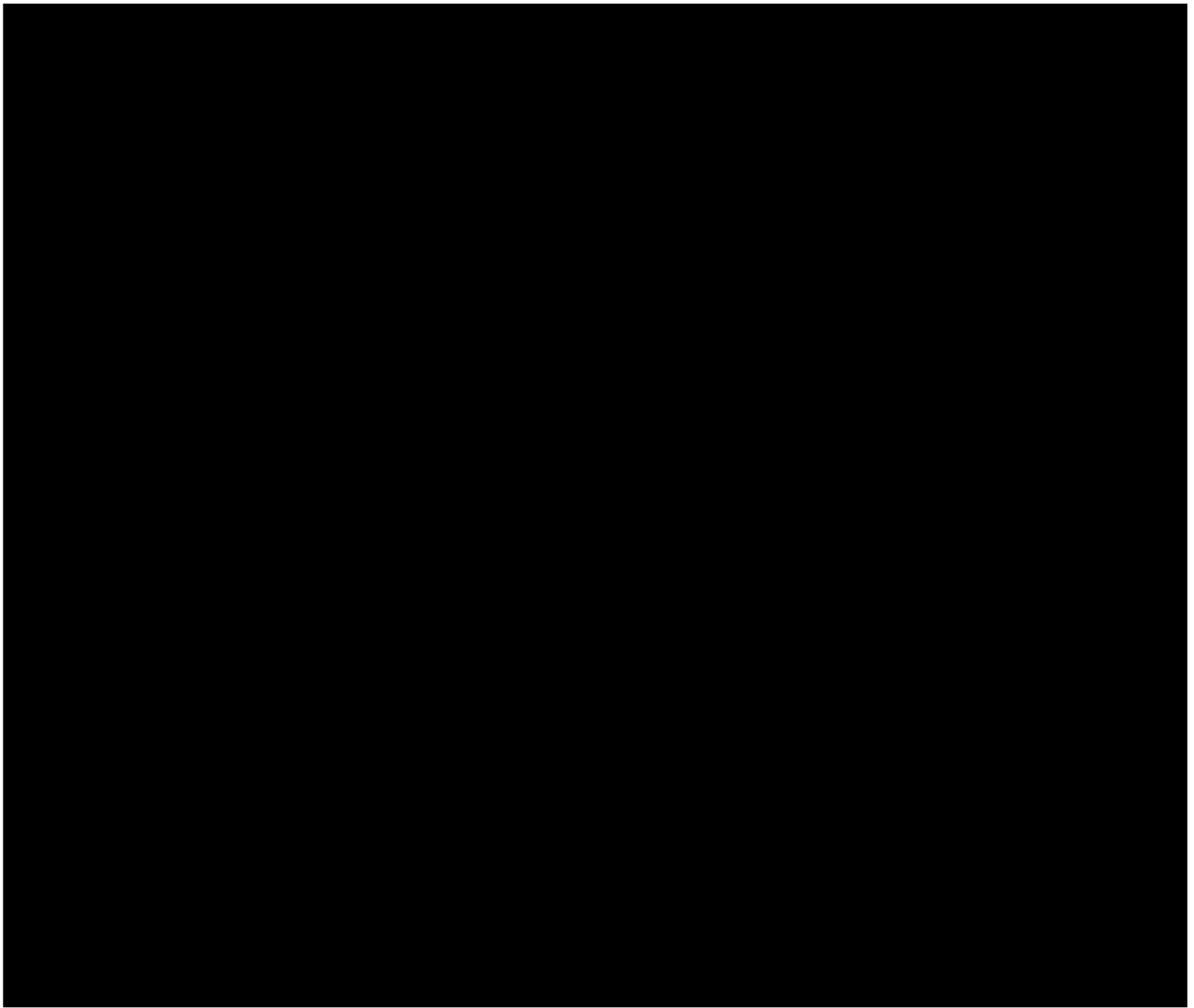
V Praze dne

za nájemce

**Ing. Petr
Šindelář**

Digitálně podepsal
Ing. Petr Šindelář
Datum: 2024.11.27
21:40:21 +01'00'

.....
Ing. Petr Šindelář
jednatel



 Předmět nájmu