

Smlouva o nájmu nebytových prostor pro umístění a provoz nápojových automatů

(dále je „smlouva“)

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpis (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“)

(dále jen „smlouva“)

mezi těmito smluvními stranami:

Pronajímatel:

Česká republika – Generální finanční ředitelství

se sídlem: Lazarská 15/7, 110 00 Praha 1

zastoupená:

IČO: 72080043

DIČ: CZ72080043

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu:

číslo účtu:

ev. číslo AVIS^{me}: 25/2300/0003

(dále jen „nájemce“)

a

Nájemce:

L cafe vending s.r.o.

se sídlem: Tyršova 1019, 330 27 Vejprnice

zastoupená:

IČO: 62618890

DIČ: CZ62618890

zapsaná: v OR vedeném u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vl. číslo 6068

bankovní spojení:

č. účtu:

(dále jako „nájemce“)

společně také jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě „smluvní strana“

Článek I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je podle zákona č. 219/2000 Sb. příslušný hospodařit s nemovitostmi, a to:
 - pozemkem parc. č. 9895 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 457 m², jehož součástí je budova č. p./č. e. 2790/14 – stavba pro administrativu na ulici Hálkova 14 v Plzni,

- pozemkem parc. č. 8608/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 619 m², jehož součástí je budova č. p./č. e. 2490/8 – stavba pro administrativu na Náměstí Českých bratří 8 v Plzni,

zapsanými jako vlastnictví České republiky na listu vlastnictví č. 8885 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracoviště Plzeň – město, pro katastrální území Plzeň, obec Plzeň.

2. Součástí budov specifikovaných v odst. 1. tohoto článku (společně dále také jako "budovy pronajímatele") jsou nebytové prostory, které pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, a které je oprávněn v souladu s ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. přenechat do užívání nájemci.

Článek II. Předmět a účel smlouvy

1. Za podmínek stanovených touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory v budovách pronajímatele o celkové výměře 1,25 m², a to nebytové prostory v budově na náměstí Českých bratří 8 v Plzni o celkové výměře 0,65 m² a nebytový prostor v budově na ulici Hálkova 14 v Plzni o výměře 0,60 m² (oba nebytové prostory dále jen jako „předmět nájmu“) za účelem umístění celkem tří kusů nápojových automatů se sortimentem teplých nápojů a polévky a zajištění kompletního provozu těchto nápojových automatů nájemcem na jeho účet a odpovědnost, a to dle potřeb pronajímatele (dále jen „automaty“ nebo jednotlivě „automat“).
2. Dva kusy automatů budou umístěny dle pokynu pronajímatele v 1. nadzemním podlaží v budově na Náměstí Českých bratří 8 v Plzni (v levé a pravé části od hlavního vstupu do budovy) a jeden kus automatu bude umístěn dle pokynu pronajímatele v 1. nadzemním podlaží v budově na ulici Hálkova 14 v Plzni.
3. Automaty jsou specifikovány v příloze č. 1. smlouvy. Případná výměna automatu za stejný nebo obdobný se zachováním všech funkcí nebude smluvními stranami považována za podstatnou změnu smlouvy a nebude proto uzavírán dodatek ke smlouvě. Případnou výměnu nebo změnu automatu sdělí nájemce pronajímateli písemně.
4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s předmětem nájmu, že předmět nájmu je ve stavu způsobitelném ke smluvenému účelu užívání a že jej za podmínek níže uvedených do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to pronajímateli sjednané nájemné a cenu služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.
5. Předmět nájmu předá pronajímatel nájemci na základě písemného předávacího protokolu podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
6. Nájemce prohlašuje, že je osobou plně oprávněnou k provozování podnikatelské činnosti ve smyslu této smlouvy.

Článek III. Nájemné a náklady na služby

Nájemné:

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu se sjednává dohodou mluvnických stran ve výši 4.307,56 Kč/m²/rok, tj. celkem za předmět nájmu 5.384,44 Kč/rok. Rozpis nájemného je uveden v příloze č. 1 smlouvy.

2. K nájemnému bude připočtena DPH ve výši platné v den zdanitelného plnění.
3. Smluvní strany se dohodly na valorizaci nájemného. Nájemné bude každoročně počínaje rokem 2026 vždy od 1. 1. příslušného kalendářního roku navýšeno o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Základem pro výpočet inflace bude výše nájemného k 31. 12. předchozího kalendářního roku. V případě, že míra inflace bude mít nulovou nebo zápornou hodnotu, výše nájemného zůstává nezměněna. Nájemné bude navýšeno automaticky bez nutnosti uzavírat dodatek ke smlouvě. Zvýšení nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemně. Nájemné navýšené o inflaci bude nájemcem hrazeno v první platbě nájemného poté, co bude nová výše nájemného nájemci oznámena. Nedoplatek na nájemném představující rozdíl mezi výší nájemného před navýšením a výší nájemného po navýšení za období od 1. 1. příslušného kalendářního roku bude nájemcem uhrazen v první platbě nájemného následující po doručení oznámení o zvýšení nájemného nájemci.
4. Nájemné nezahrnuje náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jejichž výčet je uveden dále a které jsou hrazeny samostatně.

Náklady na služby:

5. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat nájemci služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to dodávku elektrické energie a vody.
6. Náklady na dodávku elektrické energie a vody budou nájemcem hrazeny paušální částkou stanovenou dohodou smluvních stran, a to ve výši 11.400,- Kč/rok za dodávku elektrické energie a 1.005,- Kč/rok za dodávku vody. Rozpis úhrad je uveden v příloze č. 1 smlouvy.
7. K cenám bude připočtena DPH platná v den zdanitelného plnění.
8. V případě nárůstu ceny elektrické energie nebo vody je pronajímatel oprávněn navýšit výši paušálních plateb, a to formou písemného oznámení doručeného nájemci bez nutnosti uzavírat dodatek ke smlouvě. Na vyžádání doloží pronajímatel nájemci kopie dokladů (faktur) doložených dodavatelem.

Článek IV. Platební podmínky

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu bude nájemcem hrazeno pololetně na základě daňového dokladu – faktury (dále jen „faktura“) vystavené pronajímatelem ve druhém kalendářním měsíci příslušného pololetí, a to na účet pronajímatele pro úhradu nájemného uvedený v záhlaví smlouvy.
2. Cena za dodávku elektrické energie a vody bude nájemcem hrazena pololetně na základě faktury vystavené pronajímatelem ve druhém kalendářním měsíci příslušného pololetí, a to na účet pronajímatele pro úhradu služeb uvedený v záhlaví smlouvy.
3. Splatnost faktur je 21 dnů ode dne doručení nájemci.
4. Faktura musí obsahovat všechny náležitosti dle platných právních předpisů, zejména dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, náležitosti ve smyslu ustanovení § 435 občanského zákoníku a náležitosti dle § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
5. Nájemce je oprávněn vrátit bez zaplacení fakturu, pokud nebude obsahovat náležitosti stanovené platnými právními předpisy a touto smlouvou nebo budou-li tyto údaje

uvedeny chybně. Pronajímatel podle povahy nesprávnosti fakturu opraví. Do doby doručení opravené faktury není nájemce v prodlení s úhradou. Okamžikem doručení opravené faktury počíná běžet nová lhůta splatnosti.

6. Při prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb s nájmem spojených je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

Článek V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje po předchozí dohodě umožnit pracovníkům nájemce za přítomnosti oprávněné osoby pronajímatele přístup k předmětu nájmu a automatům za účelem plnění této smlouvy, zejména za účelem jejich servisu, kontroly, doplňování, případné výměny automatů, apod.
2. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci připojení na elektrickou energii a vodu v budovách pronajímatele a dále pak k dodávkám těchto energií potřebným pro provoz automatů.
3. Pronajímatel je povinen hradit a zabezpečit bezporuchovou dodávku elektrické energie a vody, pokud nedojde k výpadku dodávky elektrické energie nebo vody ze strany jejich dodavatelů nebo z důvodů spočívajících v okolnostech, které pronajímatel nemohl předvídat nebo ovlivnit.
4. Pronajímatel učiní dle svých možností taková opatření, aby nedocházelo k poškození automatů ze strany třetích osob.
5. Pronajímatel umožní svým pracovníkům přístup k automatům.

Článek VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje instalovat automaty a zajišťovat kompletní provoz automatů dle smlouvy. Nájemce se zavazuje zejména řádně a včas doplňovat suroviny do automatů, udržovat nabídku a ceny nápojů a polévek, a to minimálně v rozsahu cen sjednaných ke dni uzavření této smlouvy specifikovaných v příloze č. 2 smlouvy. Uvedené činnosti se nájemce zavazuje provádět pokud možno mimo úřední hodiny pronajímatele.
2. V případě prokazatelného navýšení cen vstupních surovin je nájemce oprávněn po předchozím projednání s pronajímatelem upravit ceny nápojů a polévek uvedených v příloze č. 2 smlouvy. Smluvní strany se dále zavazují projednat případné požadavky druhé strany na změnu sortimentu prodáváných nápojů a polévek v automatech. Změna ceny prodáváných nápojů a polévek v důsledku navýšení cen vstupních surovin a změna sortimentu prodáváných nápojů a polévek v automatech není považována za podstatnou změnu smlouvy s nutností uzavírat dodatek ke smlouvě. Případnou změnu ceny nebo sortimentu pronajímatel po předchozím projednání s nájemcem sdělí formou vyhotovení a zaslání nové přílohy č. 2.
3. Nájemce se zavazuje dodržovat a zajistit čištění automatů, jejich pravidelnou kontrolu, jak technickou (včetně revizí a servisu), tak hygienickou, a to minimálně v rozsahu vyžadovaném příslušnými platnými právními předpisy a normami. Výhradně nájemce odpovídá za čistotu a hygienickou nezávadnost automatů i nezávadnost nápojů. Nájemce nesmí nabízet/doplňovat do automatů nápoje s proslou dobou spotřeby či minimální trvanlivostí.

4. Nájemce se zavazuje udržovat automaty v bezpečném a provozu schopném stavu a opravy automatů se zavazuje provést do 24 hodin od nahlášení poruchy. Za tím účelem je nájemce povinen na automatech viditelně umístit telefonní kontakty pro nahlášení poruchy a také pro uplatnění reklamace a současně je nájemce povinen reklamace řádně a včas vyřídit.
5. V případě, že vznikne potřeba rozsáhlejší opravy některého z automatů, kterou by nebylo možné odstranit do 5-ti pracovních dnů od nahlášení poruchy, se nájemce zavazuje takový automat ve stejné lhůtě nahradit automatem stejným, nebo podobným se zachováním všech funkcí.
6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele umísťovat na automatech ani v jejich okolí reklamu či automaty a jejich okolí jinak využívat pro propagační či marketingové účely.
7. Nájemce se zavazuje přemístit automat do jiných prostor v budově pronajímatele, pokud jej o to pronajímatel požádá.
8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě. Nájemce se rovněž zavazuje, že po dobu trvání tohoto smluvního vztahu nepřenechá k užívání ani nepřevéde vlastnická práva k automatům na třetí osobu.
9. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu provádět jakékoliv úpravy či změny předmětu nájmu.
10. Nájemce je povinen dodržovat interní směrnice pronajímatele týkající se požárních předpisů a předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v budovách pronajímatele a provozní řád těchto budov. Nájemce odpovídá za provozovanou činnost ve smyslu dodržování platných právních předpisů týkajících se životního prostředí, hygienických předpisů, požárních předpisů a předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
11. Nájemce je povinen zajistit likvidaci odpadu vzniklého při plnění dle této smlouvy.
12. Nájemce odpovídá za veškeré škody na budově a majetku pronajímatele a na zdraví a majetku osob, které vznikly v důsledku činnosti provozované nájemcem nedodržením platných právních předpisů nebo jednáním jeho pracovníků. Nájemce nesmí do budovy pronajímatele vnášet předměty nebezpečné, nepovolené nebo získané v rozporu se zákonem.

Článek VII. Doba trvání Smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu do 30. 6. 2033.
2. Smluvní vztah lze ukončit před uplynutím doby uvedené v odst. 1. tohoto článku:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran k dohodnutému datu,
 - b) písemnou výpovědí učiněnou kteroukoliv smluvní stranou bez udání důvodu, přičemž výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně,
 - c) písemným odstoupením od smlouvy:
 - i) v případě, že přestanou být splněny podmínky ustanovení § 27 odst. 1. zákona č. 219/2000 Sb.,
 - ii) dojde-li k porušení smlouvy druhou smluvní stranou podstatným způsobem ve smyslu ust. § 2002 občanského zákoníku.

Za porušení smlouvy podstatným způsobem se považuje zejména:

 - opakované prodlení (nejméně 2x) nájemce s úhradou faktury trvajícím déle jak 30 kalendářních dnů,

- jiné porušení smluvních povinností, které nebude odstraněno ve lhůtě 15 kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy k nápravě druhé smluvní straně,
- porušení povinností stanovených touto smlouvou v článku VI. odst. 8. a 9.

Odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemně, jinak je neplatné. Odstoupení od smlouvy je účinné dnem jeho doručení druhé smluvní straně.

3. Smluvní strany tímto výslovně vylučují použití ustanovení § 2230 občanského zákoníku a výslovně sjednávají, že je vyloučeno pokračování nájemního vztahu tím, že by užívání pokračovalo i po dni, kdy měl nájemní vztah skončit.
4. Po skončení smluvního vztahu je nájemce povinen odstranit a odvézt automaty do 15-ti kalendářních dnů ode dne ukončení smluvního vztahu a předmět nájmu uvést do původního stavu. V případě nesplnění povinností dle tohoto odstavce je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 100,- Kč za každý i započatý den prodlení. Předmět nájmu předá nájemce pronajímateli na základě písemného předávacího protokolu podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

Článek VIII. Oprávněné osoby

1. Osoby oprávněné jednat za smluvní strany ve věcech organizačních a technických:

Za pronajímatele:



Za nájemce:



2. Změna v oprávněné osobě nebude smluvními stranami považována za podstatnou změnu smlouvy s nutností uzavírat dodatek ke smlouvě. Případnou změnu oprávněné osoby si smluvní strany sdělí písemně.

Článek IX. Ostatní ujednání

1. Nájemce bere na vědomí, že v důsledku případné odstávky technologických zařízení pronajímatele vedoucích k omezení nebo přerušení dodávky elektrické energie a vody nebo z důvodu oprav budovy pronajímatele, může být po dobu nezbytně nutnou omezeno plné využívání předmětu nájmu a omezen provoz automatů. O těchto skutečnostech bude pronajímatel informovat nájemce bez zbytečného odkladu.
2. Smluvní strany se zavazují, že zachovají jako neveřejné informace týkající se vlastní spolupráce a vnitřních záležitostí smluvních stran, o kterých se dozví za trvání tohoto smluvního vztahu, pokud by jejich zveřejnění mohlo poškodit druhou stranu. Smluvní strany se zavazují neposkytovat tyto informace třetím osobám a zachovávat o těchto skutečnostech mlčenlivost.

Článek X. Závěrečná ustanovení

1. V ostatních záležitostech touto smlouvou neupravených se řídí práva a povinnosti smluvních stran zejména ujednáními o nájmu upravenými občanským zákoníkem.

2. Veškeré změny a dodatky smlouvy budou provedeny v písemné formě, označeny pořadovými čísly a řádně podepsány smluvními stranami, pokud není ve smlouvě uvedeno jinak.
3. Stane-li se některé ustanovení smlouvy neúčinným nebo neplatným, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné nebo neplatné ustanovení smlouvy ustanovením novým, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního. Do té doby se smluvní strany zavazují řídit úpravou obecně závazných právních předpisů České republiky.
4. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoliv změně údajů v této smlouvě uvedených.
5. Práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy nelze bez písemného souhlasu druhé smluvní strany převádět na třetí osoby.
6. Pronajímatel prohlašuje, že nemůže dojít k převodu nájmu dle této smlouvy v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti nájemce dle ust. § 2307 občanského zákoníku, protože pronajímatel nemůže dle ust. § 27 odst. 6. zákona č. 219/2000 Sb. nájemci k takovému převodu nájmu udělit souhlas.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že smlouva včetně příloh se znečitelněním osobních údajů, podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím 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), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel.
8. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 7. 2025, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.
9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují níže své podpisy.
10. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
11. Nedílnou součástí smlouvy jsou její přílohy:
Příloha č. 1 - Rozpis úhrad
Příloha č. 2 - Specifikace sortimentu, ceník

V Praze dne 19.6.2025

Pronajímatel:

Česká republika - Generální
finanční ředitelství

Ve Vejprnicích dne 30.6.2025

Nájemce:

L cafe vending s.r.o.

