

SMLOUVA O NÁJMU

SMLUVNÍ STRANY:

1. **Ing. Vladimír Nechutný**, IČ 16691822, sídlem Pražská 37, 301 00 Plzeň, insolvenční správce dlužnice **ASAS Invest a.s.**, IČO 05776023, sídlem Rybalkova 543, 551 01 Jaroměř - Pražské Předměstí (dále jen „**Asas**“)

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. **Insolvenční kancelář Kaplan Mlnářík a spol.**, obchodní společnost se sídlem Politických vězňů 1597/19, 110 00 Praha 1, IČ 07408528, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 78867, kterou zastupuje JUDr. Daniel Kaplan, LL.M., společník, insolvenční správce dlužnice **WARSPITE s.r.o.**, IČO 03490742, sídlem Horská 288, 541 02 Trutnov - Horní Staré Město (dále jen „**Warspite**“)

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně též jako „**Smluvní strany**“ a každý samostatně též jen „**Smluvní strana**“)

SE DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Krajský soud v Hradci Králové rozhodl usnesením č.j. KSHK 33 INS 17055 / 2024-A-13 ze dne 4.12.2024 o insolvenčním návrhu Asas tak, že zjistil úpadek dlužnice Asas a současně prohlásil na majetek dlužnice konkurs. Insolvenčním správcem byl ustanoven Pronajímatel.
- 1.2. Krajský soud v Hradci Králové rozhodl usnesením č.j. KSHK 33 INS 17055 / 2024-A-13 ze dne 3.3.2025 o insolvenčním návrhu Warspite tak, že zjistil úpadek dlužnice Warspite a současně prohlásil na majetek dlužnice konkurs. Insolvenčním správcem byl ustanoven Nájemce.
- 1.3. Mezi Asas jako pronajímatelem a Warspite jako nájemcem byly uzavřeny celkem 4 nájemní smlouvy č. N01 ze dne 1. ledna 2022, č. N10 ze dne 1. září 2022, č. N08 ze dne 1. ledna 2023 a č. N03 ze dne 1. května 2023 (dále jen „**Nájemní smlouvy**“), na jejichž základě byly Warspite přenechány do užívání prostory specifikované v Nájemních smlouvách v objektu vlastněném Asas v Trutnově na adrese Horská č.p. 288, Trutnov (dále jen „**Prostory**“). V současné době již provoz obchodního závodu Warspite de facto skončil a Prostory jsou částečně jen využity k tomu, že v nich je uskladněn movitý majetek náležející do soupisu majetkové podstaty Warspite (dále jen „**Movitý majetek**“).
- 1.4. Pronajímatel pojal objekt, v němž se mj. nacházejí Prostory, tj. pozemek st.č. 323 zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba Horní Staré Město č.p. 288, a pozemek č 1089/19 ostatní plocha, vše zapsáno na LV č. 6406, Katastrální území Horní Staré Město (dále jen „**Nemovitosti**“), do soupisu majetkové podstaty Asas a k Nemovitostem má tedy dispoziční oprávnění.

2. *Předmět smlouvy*

- 2.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude užívat Prostory nebo jejich vymezenou část výhradně k uskladnění Movitého majetku, a že Movitý majetek může zůstat tam, kde se aktuálně nachází. Nemovitosti jsou předmětem dražby v insolvenčním řízení Asas a Pronajímatel je oprávněn informovat zájemce o koupi o tom, že předmětem prodeje v insolvenčním řízení Warspite bude Movitý majetek, o který se kupující bude moci ucházet a v rámci možností a při dodržení zákonných podmínek bude i jako nabyvatel Movitého majetku preferován.
- 2.2. Nájemce předá jedno vyhotovení klíčů od Prostor Pronajímateli tím způsobem, že klíče budou předány dražebníkovu Gavlas, spol. s r.o., který realizuje prohlídky Nemovitostí.
- 2.3. V případě, že vyvstane potřeba vyklidit část Prostor, dohodnou se Smluvní strany na sestěhování/přemístění částí Movitého majetku do Pronajímatelem určené části Prostor. Výše nájemného tím není dotčena.
- 2.4. Na základě této smlouvy se ruší všechny Nájemní smlouvy, nájemní vztahy a případně i další související smlouvy uzavřené mezi Warspite a Asas.

3. *Trvání nájmu*

- 3.1. Smluvní strany se dohodly na nájmu za podmínek dle této smlouvy **ode dne 7.4.2025**. Nájem dle této smlouvy zaniká:
- (a) na základě dohody Smluvních stran;
 - (b) uplynutím jednoho měsíce ode dne, kdy Nemovitosti budou Pronajímatelem zpeněženy a jejich vlastníkem se tedy stane nabyvatel – třetí osoba, a kdy tento nabyvatel vyrozumí Nájemce, že o Movitý majetek nemá zájem a žádá tedy vyklizení Prostor;
 - (c) dnem, kdy z Prostor bude vyklizen Movitý majetek, např. v důsledku prodeje Movitého majetku Nájemcem třetí osobě;
 - (d) na základě písemné výpovědi podané kteroukoli Smluvní stranou bez uvedení důvodu, přičemž výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.

4. *Nájemné a úhrada za služby*

- 4.1. Nájemné činí **10.000 Kč + zákonná DPH** měsíčně (za každý kalendářní měsíc), a to počínaje 3.3.2025. Nájemné v sobě již zahrnuje všechny náklady a bude účtováno ve stejné výši bez ohledu na to, v jaké míře budou Prostory užívány Nájemcem (tj. účtováno bude ve stejné výši i pokud by došlo k redukci Prostor užívaných k uskladnění Movitých věcí).
- 4.2. Nájemné může být hrazeno výhradě z majetkové podstaty Warspite, a to v souladu s insolvenčním zákonem a za podmínek jím stanovených - v režimu ostatních pohledávek za majetkovou podstatou. Nájemné bude hrazeno na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem na účet majetkové podstaty Asas, přičemž interval fakturace je ponechán na vůli Pronajímatele. Nájemné ovšem nebude fakturováno v kratších než měsíčních intervalech.

5. *Společná a závěrečná ustanovení*

- 5.1. Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou Smluvních stran.
- 5.2. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost či neúčinnost této smlouvy jako celku ani jiných jejích ustanovení, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným či účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení smlouvy.
- 5.3. Smluvní strany sjednávají rozvazovací podmínku účinnosti této smlouvy spočívající v tom, že s touto smlouvou vyjádří nesouhlas věřitelský orgán Warspite poté, co bude ustanoven, nebo případně insolvenční soud. V takovém případě se smlouva od splnění rozvazovací podmínky ruší.
- 5.4. Tato smlouva je vyhotovena a podepsána elektronicky.

Dne 5.5.2025

Ing. Vladimír Nechutný

Insolvenční kancelář Kaplan Mlnářík a spol.
JUDr. Daniel Kaplan, LL.M., společník