

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č. j. VS-110610/ČJ-2016-8026PR

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

Smluvní strany

1. Pronajímatel:

Česká republika, Vězeňská služba České republiky,

se sídlem: Soudní 1672/1a, 140 67 Praha 4,

za níž právně jedná na základě pověření generálního ředitele

č.j. VS 5/026/001/2014-50/PRV/080 ze dne 31.1.2014

Vrchní rada plk. Mgr. Pavel Třasák, ředitel Věznice Oráčov

adresa věznice: Vězeňská služba ČR, Věznice Oráčov, poštovní přihrádka 3, 270 32 Oráčov

IČ : 00212423

DIČ: CZ00212423 (neplátce DPH)

Bankovní spojení: XXXXXX

číslo účtu: XXXXXX

2. Nájemce:

hand – made service s.r.o.

zastoupená jednatelem společnosti Ladislavem Růžičkou

se sídlem: Pelhřimov – Ústrašín 5, PSČ 393 01

IČ: 26339072

DIČ: CZ 26339072

Bankovní spojení: XXXXXX

Č. účtu: XXXXX

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání
(dále jen „Smlouva“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že Česká republika je vlastníkem nemovité věci, prostoru sloužícího k podnikání – nebytových prostor – multifunkční výrobní haly „T“, umístěné v areálu Věznice

Oráčov, která je součástí pozemku p. č. 281 o výměře 1041m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, pozemku p. č. 1531/20 o výměře 1850m², druh pozemku orná půda, vše zapsáno na LV č. 287 v katastrálním území Oráčov, obec Oráčov, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Rakovník.

- 1.2. Pronajímatel je jakožto organizační složka státu oprávněn hospodařit s nemovitou věcí, specifikovanou v čl. 1.1. této Smlouvy, a to podle zákona č. 219/2000 Sb.
- 1.3. Nemovitá věc, specifikovaná v čl. 1.1. této Smlouvy, je nemovitou věcí, kterou pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, lze ji tak přenechat do užívání.

Článek II.

Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává do užívání Nájemci prostor sloužící k podnikání – nebytové prostory (dále jen „**předmět nájmu**“) dle bodu 1.1 Smlouvy, a Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu v souladu s čl. III. této Smlouvy, a platit řádně a včas nájemné a úhradu za služby spojené s nájmem ve sjednané výši a za podmínek dle čl. V. a VI. této Smlouvy.
- 2.2. Předmětem nájmu jsou:
 - **nebytové prostory uvnitř haly** - objektu „T“ č. 037, která je součástí pozemku p. č. 281. Celková plocha pronajatých nebytových prostor uvnitř haly činí **978,09 m²** (podrobněji uvedeno **Příloze č. 1B** v situačním plánu)
 - **nebytové prostory – odstavná a manipulační plocha** o výměře **1 039m²**, která je součástí pozemku p. č. 1531/20 (podrobněji uvedeno v **Příloze č. 1A** v geometrickém plánu)
 - **vybavení předmětu nájmu - movité věci** uvnitř předmětu nájmu (podrobněji uvedeno v **Příloze č. 1** této Smlouvy)

Celková výměra pronajatých prostor činí 2017,09 m².

- 2.3. Stav předmětu nájmu a vybavení nájmu je uveden v předávacím protokolu, který tvoří **Přílohu č. 2** této Smlouvy. V předávacím protokolu bude rovněž uveden stav měřičů médií a energií jako jsou: studená voda, teplá voda, elektrická energie, plyn, a to ke dni předání prostoru.

Článek III.

Účel a podmínky nájmu

- 3.1. Nájem se sjednává za účelem provozování podnikatelské činnosti Nájemce v předmětu nájmu uvedeného v čl. II. této Smlouvy.

- 3.2.** Pronajímatel požaduje, aby předmětem podnikatelské činnosti Nájemce uvnitř předmětu nájmu byla jednoduchá ruční výroba, neboť tento předmět nájmu je podle stavebně-technického určení a na základě provedených administrativních schválení příslušných státních orgánů určen ke shora uvedenému účelu nájmu.
- 3.3.** Nájemce bude předmět nájmu provozovat jako výrobní halu, ve které bude realizovat tyto produkce:
- a) ruční montáže
 - b) kompletace reklamních vzorků a tiskovin
 - c) administrativní a úklidové práce
- 3.4.** Nájemce se zavazuje uzavřít s pronajímatelem současně s touto Smlouvou Smlouvu o dílo o zaměstnávání vězněných osob, která bude uzavřena po celou dobu trvání této Smlouvy.
- 3.5.** Nájemce se zavazuje dodržovat všechny obecně platné právní předpisy, i vnitřní předpisy, které upravují pohyb osob uvnitř střežených objektů a pravidla vnitřní bezpečnosti věznice, přičemž Pronajímatel prokazatelně seznámí Nájemce i jeho zaměstnance se zásadami vstupu do střežených objektů a zásadami styku (jednání) s odsouzenými (Příloha č. 3 této Smlouvy).
- 3.6.** Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu a podmínek nájmu dle čl. III. a dle přílohy č. 3 této Smlouvy. Nedodržení účelu nájmu a podmínek nájmu dle čl. III. a dle přílohy č. 3 této Smlouvy je považováno za hrubé porušení smluvních povinností vůči Pronajímateli ve smyslu ust. § 2309 písm. b) OZ.

Článek IV.

Předání a převzetí

- 4.1.** Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu Nájemci ke dni **10.7.2016** a Nájemce se jej k tomuto dni zavazuje od Pronajímatele převzít. Den převzetí předmětu nájmu vyznačený na předávacím protokolu (viz Příloha č. 2), je současně dnem zahájení nájmu a dnem zahájení podnikatelské činnosti v předmětu nájmu dle čl. III této Smlouvy.
- 4.2.** O předání předmětu sepiší smluvní strany předávací protokol, ve kterém budou vedle náležitostí dle bodu 2.3 Smlouvy uvedeny počty klíčů, případné zjevné vady nebo další skutečnosti o stavu předmětu nájmu.

Článek V.

Nájemné

- 5.1.** Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné **v celkové výši 26 427,- Kč** (slovy: dvacet šest tisíc čtyři sta dvacet sedm korun českých) **měsíčně**.

Nájemné za nebytové prostory bylo stanoveno na základě Realitního posudku ze dne 15.6.2016, který je přílohou č. 4 této Smlouvy takto:

1. část – výrobní prostory - nájemní plocha 548,09 m ² = 16,- Kč/m ²	8 769,-Kč
2. část – skladové prostory – nájemní plocha 212,48 m ² = 15,-Kč/m ²	3 187,-Kč
3. část – ostatní prostory – nájemní plocha 217,52 m ² = 11,- Kč/m ²	2 393,-Kč
Venkovní odstavná manipulační plocha – nájemní plocha 1 039 m ² = 2,-Kč/m ²	2 078,- Kč

Měsíční nájemné za nebytové prostory celkem: 16 427,- Kč

Nájemné za movité věci bylo stanoveno dohodou smluvních stran s přihlédnutím k ceně movitého majetku takto:

Měsíční nájemné za movité věci celkem: 10 000,- Kč

Výše nájemného odpovídá nájemnému v místě a čase obvyklém. V nájemném není zahrnuta úplata za služby poskytované spolu s užíváním předmětu nájmu.

- 5.2. Podle ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je dlouhodobý pronájem nebytových prostor osvobozen od DPH.
- 5.3. Bude-li trvání doby nájmu delší než jeden rok, může Pronajímatel výši nájemného jednostranně upravit formou písemného dodatku o přírůstek nebo pokles průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu (CPI — Consumer Price Index), dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O zvýšení nebo snížení nájemného informuje Pronajímatel Nájemce písemně, nejpozději do 15. dubna příslušného roku. Nájemné se zvýší od 1. ledna příslušného roku, přičemž rozdíl mezi dosud zaplaceným nájemným a nově stanoveným nájemným za již uplynulé měsíce příslušného roku (zpravidla leden až březen) bude splatný s běžným měsíčním nájemným za měsíc květen, bude-li v té době smluvní vztah trvat; v opačném případě bude splatný dnem následujícím po dni, v němž Nájemce oznámení Pronajímatele o zvýšení nájemného obdrží.
- 5.4. Ujednáním obsaženým v předchozím odstavci této Smlouvy není nikterak dotčena možnost Pronajímatele navrhnout zvýšení nájemného za podmínek obsažených v ust. § 2249 OZ.
- 5.5. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného po dobu, po kterou Pronajímatel i přes Nájemcovo upozornění neodstraní v předmětu nájmu závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má Nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním předmětu nájmu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání předmětu nájmu podstatně zhoršilo. Jestliže Nájemce Pronajímatele na závadu či vadné poskytování plnění spojeného s užíváním předmětu nájmu písemně neupozorní, právo na slevu z nájemného nevznikne.
- 5.6. Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytována s užíváním předmětu nájmu se uplatňují bez zbytečného odkladu u Pronajímatele, a to písemně. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad, nebo obnovení řádného poskytování plnění spojených s užíváním předmětu nájmu.

Článek VI.

Služby poskytované s nájmem

- 6.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci prostřednictvím dodavatelů v souvislosti s užíváním předmětu nájmu následující služby: dodávka elektrické energie, tepelné energie, dodávka vody/stočné, pevná telefonní linka pro komunikaci uvnitř věznice. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli náklady spojené s poskytováním uvedených služeb.
- 6.2. Součástí služeb poskytovaných s nájmem nejsou služby spojené s nakládáním s odpady. V tomto ohledu se Nájemce zavazuje, že s odpady naloží na vlastní náklady podle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a podle dalších obecně platných předpisů týkající se nakládání s odpady.

6.3. Spotřeba elektrické energie bude odečítána z instalovaných podružných elektroměrů. Vyúčtování elektrické energie bude prováděno měsíčně v souladu s cenovým vyúčtováním dodavatele elektrické energie v ceně, za jakou byla pronajímatelem pořízena (cena za jednotku bude stanovena za fakturační období z průměrné fakturační ceny, kterou zaplatí pronajímatel za elektrickou energii dodavateli).

6.4. Pronajímatel zajistí **dodávku vody** do pronajatých prostor. Množství dodané vody bude měřeno na vstupu osazeným vodoměrem. Zároveň pronajímatel zajistí odvedení odpadní vody z pronajatých nebytových prostor.

Náklady na **vodné a stočné** budou nájemci fakturovány podle skutečné spotřeby zjištěné vodoměrem. Cena vodného a stočného bude stanovena na základě výpočtu odpovídajícímu nákladům na dodávku vody a odvedení odpadní vody ve Věznici Oráčov a bude přílohou faktury. Tato cena bude zvýšena o DPH v zákonné výši.

Dodávka vody a odvod splaškové vody bude pronajímatelem nájemci fakturována pololetně podle odpočtu vodoměru pro studenou vodu, a to vždy po ukončení kalendářního pololetí. Faktura bude splatná do 15 dnů na účet pronajímatele vedený u XXXXXXXXX, č. účtu XXXXXXXXX. Dnem zaplacení je den, kdy byla platba připsána na účet Pronajímatele. Pokud v průběhu doby nájmu dojde z objektivních důvodů ke zvýšení nákladů na úpravu a čerpání vody (např. zvýšení poplatků, zvýšení energií apod.), zvýší dodavatel cenu za dodávku vody a za odvod odpadních vod podle skutečných nákladů.

6.5. Vytápění pronajatých prostor a ohřev teplé vody bude zajištěno z plynové kotelny určené k vytápění pronajatých prostor. Dodávku plynu pro vytápění a ohřev teplé vody sjedná nájemce s dodavatelem plynu a bude hradit přímo dodavateli skutečnou spotřebu plynu určeného k vytápění a ohřevu teplé vody ze samostatného odběrného místa.

Pronajímatel bude zajišťovat provoz a údržbu zařízení pro vytápění a ohřev teplé vody a zajistí v rámci běžné údržby i pravidelné revize všech technologických zařízení (technologické zařízení: zařízení pro vytápění, ohřev teplé vody, vč. všech rozvodů, plynové přípojky, elektroinstalace a ochrana před bleskem) a potřebné opravy technologického zařízení v záruční i pozáruční době.

6.6. Pronajímatel zajistí **přípojku telefonní linky včetně přístroje** umožňující pouze komunikaci uvnitř věznice. Nájemce si pro svoji potřebu může uzavřít smlouvu na provozování pevné linky na své náklady. Používání mobilních telefonů není v rámci střeženého prostoru výrobní zóny povoleno.

6.7. Pronajímatel povoluje Nájemci instalaci **internetového připojení ADSL** v místnosti č. 008 (kancelář mistra) za podmínky zabezpečení tohoto přípojného místa proti zneužití vězněnými osobami. Náklady internetového připojení hradí Nájemce. Nájemce si pro svoji potřebu může uzavřít smlouvu na provozování internetového připojení na své náklady.

Článek VII.

Platební podmínky

- 7.1.** Nájemné je splatné měsíčně na základě vystavené faktury, splatnost nájemného bude vždy určena na základě vystavené faktury, vystavené vždy k 15. dni v měsíci na daná kalendářní měsíc.
- 7.2.** Nájemné je splatné na účet Pronajímatele uvedený na vystavené faktuře. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet Pronajímatele.
- 7.3.** Úplata za služby spojené s nájmem bude hrazena:
- Elektrická energie: měsíčně, splatnost na základě vystavené faktury,
 - Vodné a stočné: pololetně, splatnost na základě vystavené faktury,
 - Pevná telefonní linka uvnitř věznice: bezúplatně.

Článek VIII.

Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

- 8.1.** Pronajímatel je povinen předat Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit Nájemci plný výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu ke Smlouvou dohodnutému účelu.
- 8.2.** Nájemce se zavazuje o předmět nájmu pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu.
- 8.3.** Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Drobné opravy v předmětu nájmu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí Nájemce.
- 8.4.** Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou předmětu nájmu si smluvní strany pro účely této Smlouvy sjednávají takto:
- a) Za drobné opravy se považují opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu nájmu a je ve vlastnictví Pronajímatele, a to podle výše nákladu, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu níže uvedeného.
 - b) Náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu jsou náklady na udržování a čištění předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné čištění předmětu nájmu, malování včetně opravy omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.
- 8.5.** Zjistí-li Nájemce v předmětu nájmu poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned Pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání předmětu nájmu, oznámí Pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při

zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které Nájemce odpovídá. Nesplní-li Pronajímatel svoji povinnost odstranit závady a překážky bránící obvyklému užívání předmětu nájmu, nebo jimiž je výkon práva nájmu ohrožen, má Nájemce právo po předchozím upozornění Pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u Pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li Nájemce Pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.

- 8.6. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny. Případné stavební úpravy nebo opravy, které by mohly mít vliv na užívání předmětu nájmu, budou realizovány Pronajímatelem vždy po předchozím upozornění.
- 8.7. Nájemce se zavazuje umožnit přístup určeným zástupcům Pronajímatele do předmětu nájmu kdykoli o to Pronajímatel požádá, za účelem kontroly technického stavu předmětu nájmu, a za účelem kontroly dodržování účelu a podmínek nájmu dle čl. III. této Smlouvy a také za účelem kontroly dodržování ostatních podmínek Smlouvy. V případě mimořádných bezpečnostních opatření ve věznici je Pronajímatel oprávněn ke vstupu do předmětu nájmu i bez předchozího požádání.
- 8.8. V posledních měsících trvání nájemního vztahu je Nájemce povinen umožnit budoucím zájemcům o pronajmutí předmětu nájmu jeho prohlídku v přítomnosti Pronajímatele nebo jeho zástupce, a to tak, aby Nájemce nebyl prohlídkou zbytečně obtěžován.
- 8.9. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo k jinému užívání dalším osobám. Nájemce není oprávněn provést převod předmětu nájmu podle ust. § 2307 odst. 1 OZ s předchozím souhlasem Pronajímatele, neboť tento předchozí souhlas Pronajímatele je vyloučen podle ust. § 27 odst. 6 zákona č. 219/2000 Sb.
- 8.10. Nájemce se zavazuje zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se dozvěděl od pronajímatele v souvislosti s předmětem této Smlouvy, a to během nájmu i po jeho skončení.

Článek IX.

Doba trvání a ukončení smlouvy

- 9.1. Smlouva se uzavírá v souladu s ust. § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., na dobu určitou, a to na dobu **8 let**, počínaje dnem **10.7.2016**.
- 9.2. Nájemní vztah založený touto Smlouvou **skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán**. Uplynutím doby nájem zaniká a Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2285 OZ, nebude použito. Prodloužit nájemní vztah lze pouze dohodou stran za podmínek dle podle § 27 odst.2 věty druhé zákona č.219/2000 Sb., na toto prodloužení však nemá nájemce právní nárok.
- 9.3. Dalším způsobem, kterým lze Smlouvu ukončit ještě před uplynutím doby trvání nájemní smlouvy, je **výpověď**.
- 9.4. Pronajímatel může písemně vypovědět Smlouvu v tříměsíční výpovědní lhůtě z těchto důvodů:

Porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli. Za hrubé porušení smluvních povinností se pro účely této Smlouvy považuje:

- a) je-li Nájemce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší jak jeden měsíc,
- b) užívá-li Nájemce předmět nájmu v rozporu s účelem a podmínkami uvedenými v čl. III. a dle Přílohy č. 3 této Smlouvy,
- c) poškozuje-li Nájemce předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- d) způsobuje-li Nájemce Pronajímateli jinak závažné škody.

9.5. Pronajímatel může písemně vypovědět Smlouvu okamžitě bez výpovědní lhůty, přestanou-li platit podmínky uvedené v § 27 odst. 1 a odst.2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMS“).

9.6. Nájemce může písemně vypovědět Smlouvu v tříměsíční výpovědní lhůtě z těchto důvodů:

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci.

9.7. Strany mohou nájemní vztah ukončit také na základě oboustranné dohody o skončení nájmu uzavřené podle ust. § 1981 OZ.

Článek X.

Vrácení předmětu nájmu

10.1. Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady prostory vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat Pronajímateli ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, které je povinen odstranit Pronajímatel. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení prostor či jeho vybavení, odpovídá Nájemce za škodu jím takto způsobenou.

10.2. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li Pronajímatel klíče od předmětu nájmu a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho následném užívání.

10.3. Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením či předáním prostor má Pronajímatel právo kdykoli prostory na náklady Nájemce sám vyklidit, s čímž Nájemce výslovně souhlasí.

10.4. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou prostor, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí Nájemce nejpozději k termínu předání prostor (skončení nájmu). Pokud tak Nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklady Nájemce Pronajímatel. S tím Nájemce vyslovuje souhlas.

Článek XI.

Odpovědnost za škodu

- 11.1.** Poruší-li Nájemce povinnost stanovenou v této Smlouvě, nahradí škodu z toho vzniklou Pronajímateli. Této povinnosti se Nájemce zproští, prokáže-li, že mu ve splnění povinnosti ze Smlouvy bránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka, vzniklá nezávisle na jeho vůli. Překážka vzniklá z osobních poměrů Nájemce nebo vzniklá až v době, kdy byl Nájemce s plněním smlouvené povinnosti v prodlení, ani překážka, kterou byl Nájemce povinen podle Smlouvy překonat, ho však povinnosti k náhradě škody nezproští.
- 11.2.** Pronajímatel nemá právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti Nájemce, ke které se vztahuje smluvní pokuta, ujednaná v čl. XII. této Smlouvy.
- 11.3.** Pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé nesplněním peněžitého dluhu Nájemce jen tehdy, není-li kryta úroky z prodlení.

Článek XII.

Smluvní pokuty a úroky z prodlení

- 12.1.** Ocitne-li se Nájemce v prodlení s placením nájemného či úhrad za služby poskytovanými s nájmem dle čl. VI. a VII. této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn nájemci účtovat zákonný úrok z prodlení z neuhrazené dlužné částky dle ust. § 1970 OZ a ve výši stanovené dle § 2 a § 3 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném a účinném znění. V tomto ohledu Pronajímatel nemá právo na náhradu škody.
- 12.2.** Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením předmětu nájmu za podmínek dle čl. X. této Smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení Nájemce. Pronajímatel je oprávněn požadovat tuto smluvní pokutu bez zřetele k tomu, zda mu vznikla škoda.
- 12.3.** Pro případ porušení povinnosti Nájemce dle čl. III. a dle čl. VIII. odst. 10 této Smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 10.000,-Kč za každý jednotlivý případ porušení povinnosti. Pronajímatel je oprávněn požadovat tuto smluvní pokutu bez zřetele k tomu, zda mu vznikla škoda.

Článek XIII.

Závěrečná ustanovení

- 13.1.** Tato Smlouva nabývá platnosti jejím uzavřením, účinnosti dnem 10.7.2016.
- 13.2.** Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jeden exemplář. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její přílohy:
- Příloha č. 1 – Popis předmětu nájmu
- Příloha č. 1A – Geometrický plán

Příloha č. 1B – Situační plán

Příloha č. 2 - Předávací protokol

Příloha č. 3 – Poučení pro Nájemce a jeho zaměstnance

Příloha č. 4 – Realitní posudek

13.3. Tato Smlouva, její výklad a otázky v ní neupravené se řídí českým právem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

13.4. Smluvní strany prohlašují, že Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Oráčově dne:

Za Nájemce:

Za Pronajímatele:

.....

Ladislav Růžička
jednatel
hand - made service s.r.o.

.....

Vrchní rada
plk. Mgr. Pavel Třasák
ředitel Věznice Oráčov

Příloha č. 1

POPIS PŘEDMĚTU NÁJMU

a) Předmětem nájmu jsou nebytové prostory umístěné v objektu Věznice Oráčov „T“, podrobněji vymezené v geometrickém plánu (Příloha č. 1A) a v situačním plánu (Příloha č. 1B).

Předmětem nájmu jsou tyto nebytové prostory objektu Věznice Oráčov:

- **nebytové prostory uvnitř haly** - objektu „T“ č. 037, která je součástí pozemku p. č. 281 o výměře 978,09 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří (podrobněji uvedeno v situačním plánu)
- **odstavná a manipulační plocha** o výměře 1039m², která je součástí pozemku p. č. 1531/20, druh pozemku orná půda. Přístupová cesta o výměře 811 m², která je součástí pozemku p. č. 1531/20, není předmětem nájmu. Nájemce je oprávněn užívat přístupovou cestu pouze pro průjezd k multifunkční výrobní hale „T“ a na pronajaté manipulační a odstavné plochy. Na přístupové cestě není oprávněn odstavovat vozidla nebo jinak cestu znepřístupnit (podrobněji uvedeno v geometrickém plánu).

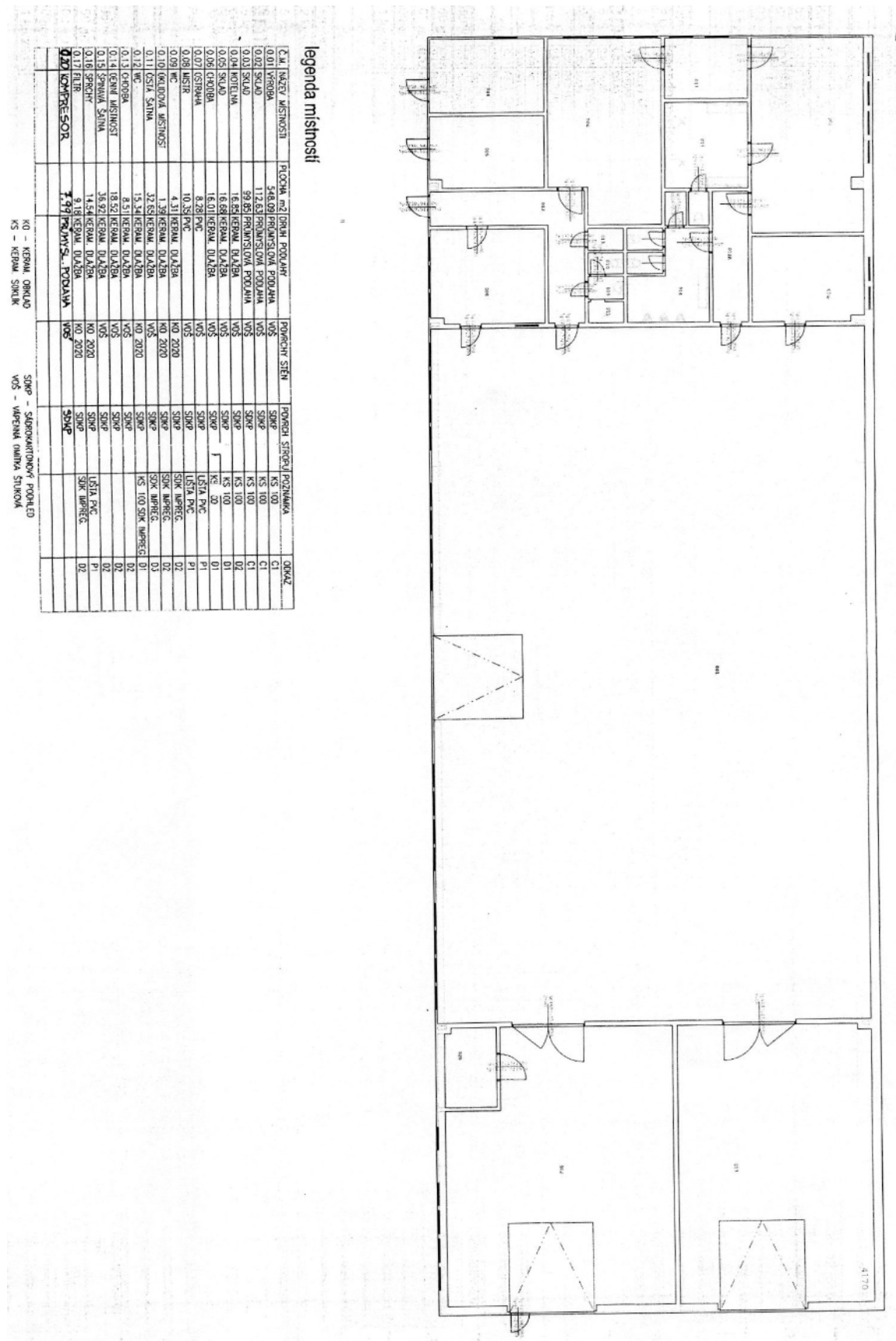
Celková výměra pronajatých prostor činí **2 017,09 m²**.

b) Předmětem nájmu je dále vybavení předmětu nájmu. Soupis movitého majetku dotčeného k pronájmu ve výrobní zóně věznice:

Židle	40 ks v hodnotě 773,50 Kč/ ks	30 940,00 Kč
Židle	50 ks v hodnotě 605,00 Kč/ks	30 250,00 Kč
Stoly pracovní TRU	76 ks v hodnotě 4 248,30 Kč/ks	322 870,80 Kč
Kompresor	1 ks pořizovací cena 154 193,00 Kč	105 539,00 Kč
Plynové kotle Thermona Duo	4 ks pořizovací cena 46 970,00 Kč	128 548,00 Kč
Součásti kotle a příslušenství		67 466,00 Kč

CELKOVÁ HODNOTA MAJETKU		685 613,80 Kč

Příloha č. 1B – situační plánek



Příloha č. 2

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

Stavebně technický stav předmětu nájmu:

Předmětem fyzického předání je předmět nájmu specifikovaný v Příloze č. 1 Smlouvy.

Stavební objekt multifunkční haly – objekt „T“, č. 037 byl vystavěn v letech 2007 až 2008. Dne 24.6.2008 byl objekt bez zjevných závad řádně zkolaudován. Téhož dne, tj. 24.6.2008, nabylo kolaudační rozhodnutí stavby právní moci a stavba byla dána do užívání.

Provedenou fyzickou prohlídkou nebylo na předávaném předmětu nájmu dle Přílohy č. 1 Smlouvy shledáno žádných závad, technický stav odpovídá stáří předmětu nájmu.

Stavy měřidel:

Ke dni předání předmětu nájmu - objektu výrobní haly č. 037 nájemci byly odečteny následující stavy měřidel:

Stav vodoměru č. 06SC137355

Stav elektroměru č. S/N 0715247043

Stav elektroměru č. S/N 0215355009

Stav obchodního plynoměru č. 0004132527

V Oráčově dne:

Za Pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Vrchní rada
plk. Mgr. Pavel Třasák
ředitel Věznice Oráčov

.....
Ladislav Růžička
jednatel
hand - made service s.r.o.

Příloha č. 3



VĚZEŇSKÁ SLUŽBA ČESKÉ REPUBLIKY

Věznice Oráčov

poštovní přihrádka 3, 270 32 Oráčov

Tel.: 313 593 111, Fax: 313 594 245, ISDS: zgxd4z3

POUČENÍ

pro nájemce a jeho zaměstnance

1. Vstupující osoba je povinna při vstupu do věznice se prokázat bez vyzvání občanským průkazem a předložit zavazadlo ke kontrole (prováděno pomocí RTG zařízení, týká se i vjezdu motorovým vozidlem), popř. i provedení osobní prohlídky.
2. Do věznice je **z a k á z á n o** donášet jakékoliv alkoholické nápoje, jedy, omamné a psychotropní látky a jakékoliv záznamové prostředky včetně médií.
3. Pokud vstupující osoba, při vstupu do věznice, má u sebe **osobní zbraně** nebo **mobilní telefony**, musí je **bez vyzvání odevzdat** do úschovy. (Mobilní telefony se odevzdávají ve vypnutém stavu.)
4. Osobám v podnapilém stavu je vstup do věznice **z a k á z á n**. Vstupující osoba je povinna se na výzvu podrobit orientační dechové zkoušce na alkohol.
5. **J e z a k á z á n o** zneužívat odsouzené nebo obviněné k různým úsluhám, zneužívat jejich práci pro osobní prospěch, přijímat od nich jakékoliv předměty (výrobky apod.), zprostředkovávat jim jakékoliv vzkazy a spojení s osobami nebo institucemi mimo objekt VS ČR (doručování dopisů, zpráv apod.), předávat odsouzeným kuřivo, kávu, léky různé chemikálie, peníze apod.
7. **J e z a k á z á n o** vést s odsouzenými nebo obviněnými osobní rozhovory o mimopracovní problematice, sdělovat jim své osobní problémy, poznatky a názory, sdělovat jim údaje osobního charakteru (adresy, bydliště atd.) Taktéž je zakázáno hovořit s odsouzenými nebo obviněnými o jejich případech trestné činnosti a v případě snahy o navázání kontaktu (nedovoleného styku) toto odmítnout a nahlásit příslušníkovi VS ČR. Nájemce je povinen zabezpečit internetové připojení a pevnou telefonní linku tak, aby nedošlo ke zneužití vězňnými osobami. **Odsouzeným se zásadně vyká.**
8. Vstupující osoba je povinna okamžitě hlásit příslušníkovi VS ČR jakýkoliv poznatek, směřující k přípravě útěku vězňných osob nebo k páchání trestné činnosti.
9. Vstupující osoba je upozorněna, že **porušením** zásad uvedených **v bodech 5 a 6** tohoto poučení, může naplnit skutkovou podstatu **přečinu** „Maření výkonu úředního rozhodnutí“ ve smyslu ustanovení § 337 odst. 1 písm. g) tr. zákoníku a může být podán návrh na zahájení trestního stíhání.
10. Vstupující osoba je povinna se pohybovat pouze ve vymezených prostorech. Viditelně označena identifikačním štítkem (zabránit jeho ztrátě, nebo zneužití) a při odchodu jej nepoškozený vrátit.

Jméno, příjmení:

Datum narození:

Číslo občanského průkazu:

V Oráčově dne:

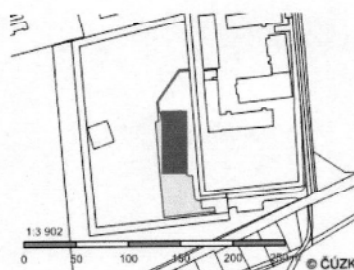
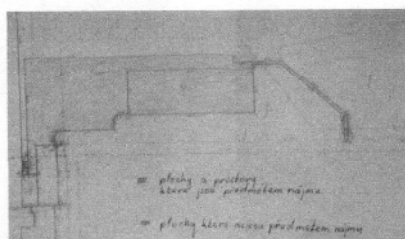
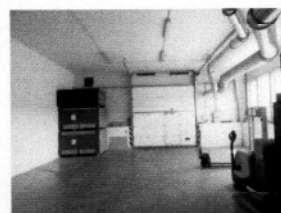
Podpis:

Příloha č. 4



Realitní kancelář CERET Reality, s.r.o.
se sídlem Volyňských Čechů 837, Žatec 438 01
IČ 28670591, DIČ CZ28670591

Realitní posudek



Posouzení nájmu obvyklé ceny samostatně stojící komerční budovy a pozemků v oploceném střeženém areálu ve vlastnictví ČR, s příslušností hospodařit s majetkem - Vězeňská služba ČR, v obci Oráčov, okres Rakovník

Objednatel, příjemce, plátce:
Vězeňská služba České republiky
Věznice Oráčov

Předmětem posouzení je stanovení obvyklé ceny nájmu u dané stavby a pozemků v katastrálním území a obci Oráčov na LV č. 287, bez omezení vlastnického práva a bez jiných zápisů, níže uvedených:

- st.p.č. **281**, výměra **1041 m²** (posuzováno - pronajímáno pouze 978,09 m²) - zastavěná plocha a nádvoří včetně příslušné stavby - budova bez č.p./č.e. - víceúčelová stavba;

- p.p.č. **1531/20**, výměra 1850 m² (posuzováno pouze **1.039 m²**; nepronajata část, která má být označena jako „přístupová cesta“ 811 m²) - orná půda, připravená změna dle geometrického plánu na ostatní plocha, manipulační plocha.

Průmyslový areál uprostřed věznice, blízko obce Oráčov, obec s dobrým napojením na státní silnici Praha - Karlovy Vary, vzdálené 7 km od obce Jesenice a 5 km od obce Kolečovice s velkou občanskou vybaveností. Areál - jednopodlažní, nepodsklepený uzamykatelný objekt (výška 5m, délka 54,8 m, šířka 19 m) s nízkou sedlovou střechou, který se skládá z výrobních prostor, skladových prostor, ostatních prostor (sociální zařízení, kancelář, místnosti technologie vč. kotelny, šatny apod.) a dále před objektem je venkovní odstavná a skladovací plocha (asfalt). Posuzovaný areál byl vystaven před 10 lety a jeho stav je udržovaný a v dobrém stavu. Celková plocha nájemní je **2.080 m²** a je součástí střeženého vězeňského komplexu. Veškeré sítě (elektřina, voda, odpady) zavedeny.

1. Část - výrobní prostory - **Nájemní plocha 548,09 m² = 16,- Kč / m² měsíčně (8.769,44 Kč)**
2. Část - skladové prostory - **Nájemní plocha 212,48 m² = 15,- Kč / m² měsíčně (3.187,20 Kč)**
3. Část - ostatní prostory - **Nájemní plocha 217,52 m² = 11,- Kč / m² měsíčně (2.392,72 Kč)**

Venkovní odstavná manipulační plocha - **Nájemní plocha 1.039 m² = 2,- Kč / m² měsíčně (2.078,- Kč)**

Realitní kancelář CERET Reality, s.r.o. se sídlem Volyňských Čechů 837, Žatec 438 01, IČ 28670591, předkládá výši obvyklé ceny nájmu.

Obvyklá tržní cena nájmu výše uvedené stavby a pozemků byla v rámci možností a dostupných informací porovnávána s dalšími obvyklými cenami obdobných pozemků a budov v podobných lokalitách (obcích) s podobným komerčním využitím, s přihlédnutím k technickému stavu objektů, k umístění ve vězeňském areálu a k vývoji cen nemovitostí v tomto období.

Výše obvyklé ceny měsíčního nájmu budovy a pozemků, které jsou předmětem tohoto posudku, k červnu 2016 je **16.427,36 Kč**.

V Žatci, 15.6.2016

CERET Reality s.r.o.
Volyňských Čechů 837
Žatec 438 01
IČO 28670591