

Smlouva o nájmu nebytových prostor

(dále jen "Smlouva")

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. , ve spojení s § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen "NOZ")

č. 1/2015 N

I.

SMLUVNÍ STRANY

Pronajímatel :

Česká republika, Vězeňská služba České republiky,

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

IC: 00212423

DIČ: CZ00212423

Českou republiku zastupuje ředitel Věznice a ústavu pro VZD Vrchní rada, plk. Mgr. Ivo Turok na základě pověření generálního ředitele č.j. : VS 5/025/001/2014 – 50/PRV/080 ze dne 31. 1. 2014

Adresa věznice: Věznice a ústav pro výkon zabezpečovací detence Opava se sídlem Krnovská 68, 746 49 Opava

Tel. 553 707 111, fax: 553707211, e-mail : info@vez.opa.justice.cz

Bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce :

SOZAP OPAVA s.r.o.

se sídlem Přemyslovců 20/10, 747 07 Opava - Jaktař

zastoupená jednatelem společnosti p. Janem Hrbáčem

IC: 268 75 837

DIČ: CZ26875837

Podnikání v oblasti: viz výpis z obchodního rejstříku

Tel.: 553 620 668, e-mail: sozap@seznam.cz

Bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

se dohodli níže uvedeného dne, měsíce a roku na uzavření této smlouvy:

II.

PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

2.1 Česká republika je vlastníkem a pronajímatel má příslušnost hospodařit s objektem č. p. 68 na ul. Krnovské v Opavě v katastrálním území Opava-Předměstí, jehož součástí jsou nebytové prostory výrobní haly na pozemku parc. č. 26/4, identifikované v bodu 2.3 této smlouvy.

2.2 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nebytové prostory specifikované v bodu 2.3 této smlouvy do nájmu nájemci ve smyslu a s účinky § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

2.3 Předmětem nájmu je prostor výrobní dílny a kanceláře o celkové ploše 146 m², který se nachází v 1. NP výrobní haly na pozemku parc. č. 26/4.

Uvedené nebytové prostory jsou zakresleny ve stavební dokumentaci, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

2.4 Nebytový prostor uvedený v bodu 2.3 této smlouvy bude nájemce výhradně užívat k výrobě konstrukčních součástí.

2.5 Pronajímatel i nájemce prohlašují, že předmět nájmu je podle stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle bodu 2.4 této smlouvy.

III. DOBA NÁJMU

3.1 Nájem se uzavírá na dobu určitou 5 let počínaje dnem účinnosti této smlouvy.

3.2 Při zájmu o prodloužení doby nájmu na další období, musí tuto skutečnost nájemce písemně sdělit pronajímateli nejpozději 3 měsíce před skončením doby nájmu. Celková doba takto sjednaného nájmu však nesmí překročit 8 let od počátku této smlouvy. Neučiní-li tak v dohodnuté době před ukončením sjednané doby nájmu, má se za to, že nájemní vztah bude ukončen posledním dnem účinnosti této smlouvy.

IV. NÁJEMNÉ

4.1 Roční nájemné za 1m² se sjednává dohodou ve výši 203,- Kč, tedy za pronajatý nebytový prostor se sjednává nájem v celkové výši **29 640,- Kč (slovy dvacet devět tisíc šest set čtyřicet korun českých)** za kalendářní rok.

Nájemce bude shora uvedené nájemné hradit v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **2.470,- Kč**.

4.2 Nájemné bude pronajímatelem fakturováno ve výše uvedených měsíčních splátkách. Splatnost faktury s náležitostmi účetního dokladu podle § 11 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, kdy musí splňovat náležitosti obsažené v § 29 zákona č.235/2004Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a § 435 zák. č. 89/2012, občanský zákoník, je po dohodě smluvních stran 14-ti denní a počíná běžet ode dne jejího doručení nájemci. Pokud nájemce neuhradí fakturované nájemné ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.

4.3 Pokud však faktura nebude mít smlouvou nebo zákonem vyžadované náležitosti, a objednatel požádá zhotovitele o její opravu nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ji prokazatelně obdržel, počíná lhůta splatnosti faktury běžet teprve dnem, kdy objednatel obdrží bezchybnou fakturu. Objednatel může o opravu faktury požádat i elektronickými prostředky.

4.4 S ohledem na možný nárůst cen nájemného vlivem inflace se smluvní strany dohodly na tom, že roční nájemné uvedené v čl. IV. se každým rokem zvyšuje o výši průměrné roční inflace. Toto zvýšení nájemného je účinné od prvního dne kalendářního měsíce, ve kterém Český statistický úřad zveřejní výši průměrné roční inflace za uplynulý kalendářní rok.

4.5 V nájemném nejsou zahrnuty služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním nebytových prostor a úhrada za dodávané energie. Podmínky dodávek energií, vodné a stočné, výpočtu a způsobu úhrady jsou specifikovány ve zvláštní smlouvě včetně poskytovaných služeb a jejich úhrady.

V. PODNÁJEM

Nájemce není oprávněn přenechat předmět pronájmu nebo jeho část do podnájmu jiné fyzické či právnické osobě bez písemného souhlasu pronajímatele. V případě porušení tohoto zákazu je povinen uhradit pronajímateli vzniklou škodu, včetně ušlého zisku, představujícího rozdíl mezi nájemným a možným vyšším výnosem z podnájmu.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJIMATELE A NÁJEMCE

6.1 Práva a povinnosti pronajímatele:

a) Pronajímatel předá protokolárně předmět nájmu nájemci ke dni účinnosti této smlouvy a nadále se bude chovat tak, aby nájemce mohl nerušeně provozovat v pronajatých prostorách svoji činnost.

b) Pronajimatel je oprávněn vstupovat do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování této smlouvy, dodržování předpisů o bezpečnosti a požárních předpisů, a to vždy v doprovodu nájemce. I bez doprovodu nájemce je pronajimatel oprávněn do pronajatých prostor vstoupit jen v případě ohrožení životů, zdraví či majetku, je však povinen uvědomit o zásahu nájemce .

6.2 Práva a povinnosti nájemce:

a) Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory výhradně k účelu, pro který mu byly pronajaty, a udržovat je v užívání schopném stavu na své vlastní náklady. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajimatele provádět vnitřní úpravy a stavební práce na předmětu nájmu. Pokud užíváním dojde k znehodnocení předmětu pronájmu větší měrou, než odpovídá běžnému opotřebení, zavazuje se nájemce uhradit pronajimateli škodu tím vzniklou. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru.

b) Nájemce ve své působnosti zajišťuje:

- na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci - provozní činnost ve smyslu příslušných ustanovení, vyhlášek a předpisů na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
Z hlediska bezpečnosti bude respektovat příslušná ustanovení technických norem a jiných souvisejících předpisů,
 - na úseku požární ochrany - svoji činnost bude organizovat a provádět ve smyslu zák. č. 133/85 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a vyhl. č. 246/2001 Sb. o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona o požární ochraně,
 - bude respektovat příslušná opatření na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví a požární ochrany platná pro celý areál Věznice a ústavu pro výkon zabezpečovací detence Opava objektu Krnovská
 - na úseku hygieny a pracovního prostředí - svoji činnost bude zajišťovat ve smyslu hygienických předpisů
- Za škody, vzniklé pronajimateli porušením závazků uvedených v bodě 6.2, odst. b), nájemce pronajimateli plně odpovídá.

c) Nájemce je odpovědný za ochranu životního prostředí a dodržování zákonů č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o odpadech), zákona č. 254/2001 o vodách (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 86/2002 o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, a obecně platných předpisů týkajících se problematiky životního prostředí.

d) Nájemce se zavazuje do 30 dnů po účinnosti této smlouvy pojistit předmět nájmu pro případ poškození nebo zničení živelnou událostí, pro případ poškození nebo zničení vodou a pro případ odcizení věcí, které jsou majetkem pronajimatele.

e) Nájemce je povinen udržovat předmětný nebytový prostor v řádném stavu a provádět jeho kontrolu z hlediska protipožární prevence, hygieny a bezpečnosti práce v souladu s obecně závaznými předpisy.

f) Nájemce je povinen po ukončení smluvního vztahu předat předmět nájmu pronajimateli ve stavu, v jakém jej převzal, eventuelně po předchozí dohodě zhodnoceném o povolené úpravy.

g) Nájemce se zavazuje jako původce odpadů, že naloží na vlastní náklady s odpady vzniklými ze své činnosti, která je předmětem této smlouvy ve smyslu zákona o odpadech a dalších obecně závazných předpisů týkajících se této problematiky; Nájemce je povinen veškerý odpad, který vznikl v prostoru sloužícím podnikání, třídit a odvézt na vlastní náklady z pronajatého prostoru.

h) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen předat pronajimateli předmět nájmu nejpozději poslední den trvání nájmu. Pokud tak neučiní, zavazuje se platit pronajimateli měsíčně částku odpovídající částce nájemného uvedeného v čl. IV, odst. 4.1 této smlouvy a smluvní pokutu dle čl. VIII. této smlouvy. Tímto ujednáním není dotčeno právo pronajimatele požadovat na nájemci náhradu škody, která mu vznikla opožděným předáním předmětu nájmu.

VII. SKONČENÍ NÁJMU

7.1. Smlouva končí uplynutím sjednané lhůty, pokud nájemce nevyužije ust. čl. III. této smlouvy. Smlouvu lze též ukončit písemnou dohodou smluvních stran.

7.2. Smluvní strany mohou vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu a to ve 3 měsíční výpovědní lhůtě, která se počítá ode dne následujícího po jejím doručení druhé smluvní straně.

7.3. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím doby, jestliže

- a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
- b) nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat pronajímateli za úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas,
- c) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru,
- d) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.
- e) nájemce neplní povinnosti uvedené v čl. VI., bodu 6.2. této smlouvy.

7.4. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže

- a) zanikne důvod - účel, pro který mu byl nebytový prostor pronajatý,
- b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
- c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z § 2308 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

7.5. Výpovědní lhůta dle bodů 7.3. a 7.4. je 30 dnů a počítá se ode dne následujícího po dni doručení této výpovědi druhé smluvní straně.

7.6. Nebylo-li dohodnuto jinak, nájem zaniká zánikem předmětu nájmu.

7.7. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu nebytový prostor, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Bylo dohodnuto, že závažný způsob porušení povinností nájemce spočívá v tom, že nájemce bude i přes písemné upozornění, déle než 30 kalendářních dnů, v prodlení s placením nájemného dle této smlouvy. Výpovědi bez výpovědní doby zanikají všechna práva a povinnosti stran ze smlouvy. Výpověď bez výpovědní doby se však nedotýká nároku na náhradu škody vzniklé porušením smlouvy. Sjednává se, že nájemce je povinen, ve lhůtě 14 kalendářních dnů od výpovědi smlouvy bez výpovědní doby, nebytový prostor vyklidit a vyklizený předat pronajímateli. V případě, že nájemce nesplní tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn vyklidit nebytové prostory, a to na náklady nájemce. V takovém případě je pronajímatel oprávněn věci nájemce, nacházející se v nebytovém prostoru, zadržet a zřídit k nim zadržovací právo ve smyslu ust. § 1395 až § 1399 zák.č.89/2012 Sb. v plat.znění, občanský zákoník.

7.8. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je ze zákona povinen odstoupit od smlouvy, kdy nebudou splněny podmínky § 27 zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, tj. v případě kdy bude předmět nájmu potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci realizace své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Nájemce není oprávněn, v případě realizace tohoto ustanovení ze strany pronajímatele, uplatňovat náhradu škody, či jiné nároky vůči pronajímateli.

7.9. Odstoupením od smlouvy podle ustanovení bodu 7.7. není dotčeno ustanovení o smluvní pokutě.

VIII. SMLUVNÍ POKUTA

8.1 Neprovede-li nájemce úhradu nájmu v termínu dle čl. IV. bodu 4.2, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý i započatý den prodlení s tím, že prodlení skončí teprve úplným zaplacením dlužné částky. Tato smluvní pokuta se vztahuje zvláště ke každé měsíční platbě nájmu, tzn. že kumulace smluvních pokut za jednotlivé kalendářní měsíce je možná. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci zaplacení úroku z prodlení dle čl. IV. bodu 4.2.

IX. JINÁ USTANOVENÍ

9.1 Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.

9.2. Nedílnou součástí této smlouvy je oprávnění nájemce k podnikání podle živnostenského zákona nebo osvědčení o provozování své činnosti.

9.3. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné nebo neúčinné novým ustanovením, které nejlépe bude odpovídat původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného nebo neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závaznými právními předpisy České republiky.

9.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem **1. 1. 2016**. Doba nájmu končí **31. 12. 2020**. Jakékoliv změny nebo doplňky smlouvy lze provádět pouze písemně formou dodatků.

9.5. Pronajaté nebytové prostory jsou zakresleny ve stavební dokumentaci, která tvoří přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy.

9.6. Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech výtiscích, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.

Tato smlouva je evidována pod č. j. VS 14/028/001/2015-32/SEK/201

V Opavě dne :

V Opavě dne :

Za nájemce :

Jan Hrbáč

Za pronajimatele :

plk. Mgr. Ivo Turok