

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. 3/2016 N

I.

SMLUVNÍ STRANY

Pronajímatel : **Vězeňská služba České republiky** se sídlem Soudní 1672/1a, 140 00 Praha 4 - Nusle, zastoupená na základě pověření generálního ředitele Č.j. :VS-88537-5/ČJ-2016-800020-SP ze dne 1. 9. 2016 ředitelem Věznice a ústavu pro VZD Opava plk. Mgr. Ivo Turokem

Adresa věznice: Věznice a ústav pro výkon zabezpečovací detence Opava se sídlem Krnovská 68, 746 49 Opava 1

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

IČO: 00212423

DIČ:

Bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce : **KOMFOR spol. s r. o.** se sídlem Olomoucká 238/4, 746 01 Opava

zastoupený jednatelkou společnosti paní **Janou Pernicovou**

Výpis z obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě oddíl C, vložka 1629

Tel. 553 719, 400, e-mail: komfor@quick.cz

IČO : 42864496

DIČ : CZ42864496

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 administrativní budovy na pozemku parc. č. 26/2, a nebytové prostory vstupní budovy na ulici Olomoucké na pozemku parc. č. 2435/3, 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 Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory o ploše 62 m² v objektu č. p. 68 na ulici Krnovské , umístěné v prostorách 1. NP administrativní budovy, a nebytové prostory o ploše 24 m² na ul. Olomoucké, umístěné v prostorách 1. NP vstupní budovy, které dočasně nepotřebuje ke své činnosti. Plocha skladů činí 24 m² a prodejní plocha celkem 62 m². Celková plocha pronajatých ploch činí 86 m².

2.4 Nájemce je oprávněn a povinen užívat pronajaté nebytové prostory za účelem obchodní činnosti. Sortiment zboží bude přizpůsoben potřebám zákazníků s přihlédnutím k nutným omezením ze strany Vězeňské služby ČR včetně zákazu prodeje alkoholických nápojů.

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 223,- Kč, tedy za předmět nájmu se sjednává nájem v celkové výši **19 188,- Kč (slovy devatenáct tisíc jedno sto osmdesát osm korun českých)** za kalendářní rok.

Nájemce bude shora uvedené nájemné hradit v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **1 599,- 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. 235/2004 Sb., 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 úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.

4.3 Pokud však faktura nebude mít smlouvou nebo zákonem vyžadované náležitosti, a nájemce požádá pronajímatele o její opravu nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ji prokazatelně obdržel, počíná lhůta splatnosti faktury běžet teprve dnem, kdy nájemce obdrží bezchybnou fakturu. Nájemce 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 bodu 4.1 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 ceny za služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním předmětu nájmu 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 nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné fyzické či právnické osobě bez písemného souhlasu pronajímatele. V případě porušení tohoto zákazu je nájemce povinen uhradit pronajímateli vzniklou škodu.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE 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) Pronajímatel je oprávněn vstupovat do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování této smlouvy, dodržování předpisů o bezpečnosti a požárních předpisů, a to vždy po předchozím oznámením a v doprovodu nájemce. I bez doprovodu nájemce a bez předchozího oznámení je pronajímatel oprávněn do pronajatých prostor vstoupit jen v případě ohrožení životů, zdraví či majetku, je však povinen uvědomit nájemce o této skutečnosti a zásahu.

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 pronajímatele provádět vnitřní úpravy a stavební práce na předmětu nájmu. Pokud užíváním dojde k znehodnocení předmětu nájmu větší měrou, než odpovídá běžnému opotřebení, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli 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. 133/1985 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 a Olomoucká
 - na úseku hygieny a pracovního prostředí - svoji činnost bude zajišťovat ve smyslu hygienických předpisů
- Za škody vzniklé pronajímateli porušením závazků uvedených v bodě 6.2, odst. b) nájemce pronajímateli 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. 201/2012 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 pronajímatele.

e) Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu 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 pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, eventuálně 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 bude provozována v předmětu nájmu dle této smlouvy, v souladu se zákonem o odpadech a dalšími obecně závaznými předpisy týkajícími se této problematiky; Nájemce je povinen veškerý odpad, který vznikl v předmětu nájmu, třídít a odvézt na vlastní náklady z předmětu nájmu.

h) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu nejpozději poslední den trvání nájmu. Pokud tak neučiní, zavazuje se platit pronajímateli 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 pronajímatele požadovat na nájemci náhradu škody, která mu vznikla opožděným předáním předmětu nájmu.

VII. SKONČENÍ NÁJMU

7.1. Smlouva končí uplynutím sjednané doby, pokud nájemce nevyužije práva dle ust. čl. III. bodu 3.2 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 sjednané doby trvání nájmu, jestliže

- a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou,
- b) nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat pronajímateli namísto nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas,
- c) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,
- d) nájemce přenechá předmět nájmu 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 předmět nájmu pronajat,
- b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
- c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci.

7.5. Výpovědní doba dle bodů 7.3. a 7.4. je jeden měsíc a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém dojde k 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 předmět nájmu předal, 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, předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli. V případě, že nájemce nesplní tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu, a to na náklady nájemce. V takovém případě je pronajímatel oprávněn věci nájemce, nacházející se v předmětu nájmu, 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

pokudě 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 České republiky, 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. 12. 2016. **Doba nájmu končí 30. 11. 2021.** Jakékoliv změny nebo doplňky smlouvy lze provádět pouze písemně formou dodatků.

9.5. Předmět nájmu je zakreslen ve stavební dokumentaci, která tvoří přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy.

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

Tato smlouva je evidována pod č. j. VS-65283-32/ČJ-2016-803200.

V Opavě dne

V Opavě dne

Za nájemce :

Za pronajímatele :