

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č.j.: VS-230989-6/ČJ-2019-802150

uzavřená dle ustanovení § 2201a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "občanský zákoník"), a v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o majetku České republiky"), mezi níže uvedenými smluvními stranami:

Článek I Smluvní strany

Pronajímatel: Česká republika, Vězeňská služba České republiky
PSC, sídlo: 140 67 Praha 4, Soudní 1672/1a
za kterou právně jedná na základě pověření generálního ředitele
č.j. VS-10280-16/ČJ-2019-800020-SP ze dne 26. 8. 2019
vrchní rada plk. Mgr. Jaromír Brich, ředitel Věznice Pardubice
Adresa věznice: Vězeňská služba ČR, Věznice Pardubice
Husova 194, P. O. BOX 18,
530 44 Pardubice
tel.: [REDACTED], fax: [REDACTED]
IČO: 00212423
bankovní spojení: ČNB Hradec Králové
č. účtu: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: Faurecia Interiors Pardubice s.r.o.
PSC, sídlo: 530 03 Pardubice, Průmyslová 537
za kterou právně jedná Pavel Herma, Magdalena Turkow – prokuristé
IČO: 27848663
DIČ: CZ27848663
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
č. účtu: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

(společně též jako „smluvní strany“)

Článek II Předmět a účel nájmu

2.1. Česká republika je vlastníkem a Vězeňská služba České republiky je příslušná hospodařit s objektem č. 17 v areálu Věznice Pardubice (dále jen „věznice“) na adrese Husova 194, 530 44 Pardubice, p. č. 10184, zapsaná na LV 2303, k.ú. Pardubice, obec Pardubice, vedené u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice.

- 2.2.** Předmětem nájmu jsou tyto nebytové prostory: místnosti č. 104, 104a, 104b, 105, 108, 109, 109a v objektu č. 17 (jedná se o část haly nacházející se v 1.NP) v areálu Věznice Pardubice. Uvedený předmět nájmu je zakreslen ve stavební dokumentaci, která tvoří přílohu č. 2 této nájemní smlouvy (dále jen „smlouva“) a je nedílnou součástí smlouvy. Celková rozloha pronajímaných místností je 368,13 m².
- 2.3.** Předmět nájmu uvedený v čl. 2.2. smlouvy bude nájemce užívat pouze ke sjednanému účelu, a to k zařazení odsouzených na ruční práce spojené s opracováním plastových a textilních dílů pro automobily, jejich výrobou, kompletací, čištěním, lepením, kontrolou, balením. Jedná se o střežené pracoviště uvnitř věznice.
- 2.4.** Nájemce se zavazuje, že při činnosti uvedené v bodě 2.3. smlouvy zařadí do práce odsouzené ve věznici, a to za podmínek uvedených ve smlouvě týkající se zařazení odsouzených do práce.

Článek III Doba nájmu

- 3.1.** Smlouva se uzavírá na dobu určitou osmi let s účinností od 1. 4. 2020 do 31. 3. 2028.
- 3.2.** Pronajímatel může smlouvu vypovědět písemně s dvouměsíční výpovědní lhůtou, a to z následujících důvodů:
- a) nájemce neuhradí nájemné, zálohy na provádění služeb a vyúčtování služeb a náhradu za vodné a stočné a dodávané energie do 30 dnů po dohodnuté splatnosti. Touto výpovědí není dotčena povinnost nájemce uhradit veškerý dluh vůči pronajímateli vyplývající ze vzájemných smluvních vztahů,
 - b) nájemce neuzavře dodatek ke smlouvě ve smyslu čl. IV odst. 4.3. smlouvy,
 - c) z důvodů uvedených v čl. V odst. 5.9. smlouvy,
 - d) nájemce poruší povinnost stanovenou v čl. II odst. 2.3. smlouvy,
 - e) pro hrubé porušení nájemní smlouvy (např. porušení zásad vnitřní bezpečnosti ve věznici).
- 3.3.** Nájemce může smlouvu vypovědět písemně s dvouměsíční výpovědní lhůtou, a to z následujících důvodů:
- a) poklesu poptávky po produkci, která je předmětem výrobního programu nájemce a je vyvolaná situací na trhu,
 - b) při zvýšení nákladů na pracovní sílu, která je poskytována pronajímatelem (legislativní změny upravující výši a podmínky odměňování odsouzených).
- 3.4.** Výpovědní lhůta uvedená v odst. 3.2. a v odst. 3.3. smlouvy počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 3.5.** Pronajímatel si vyhrazuje právo smlouvu kdykoliv okamžitě ukončit, pokud přestanou být plněny podmínky uvedené v ustanovení § 27 odst. 1 zákon o majetku České republiky. K vyklizení předmětu nájmu bude nájemci poskytnuta přiměřená lhůta.

Článek IV Výše nájemného

4.1. Nájemné a náklady za poskytované služby spojené s dodávkou energií bude nájemcem hrazeno ode dne účinnosti smlouvy.

4.2. Výše nájemného se sjednává dohodou v těchto ročních sazbách za 1 m² podlahové plochy :

objekt č. 17

kancelář

24,09 m² 586,28 Kč/m²/rok celkem: 14.123,49 Kč

výrobní prostory

299,38 m² 282,29 Kč/m²/rok celkem: 84.511,98 Kč

ostatní

44,66 m² 293,78 Kč/m²/rok celkem: 13.120,21 Kč

Celkové roční nájemné po zaokrouhlení činí 111.756,00 Kč, měsíčně nájemné činí 9.313,00 Kč.

4.3. Ujednání o valorizaci nájemného:

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit stanovené nájemné vždy s účinností ode dne 1. ledna běžného roku o index nárůstu spotřebitelských cen oproti předchozímu kalendářnímu roku vyjádřený v procentech podle oficiálních statistických údajů Českého statistického úřadu. Na toto zvýšení nájemného se nájemce zavazuje přistoupit formou sepsání písemného dodatku ke smlouvě a uhradit je. Valorizace bude prvně uplatněna pro rok 2021.

4.4. Nájemné dle ustanovení odst. 4.1. smlouvy je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, vždy do patnáctého dne kalendářního měsíce, za který je úhrada prováděna. Měsíční nájemné činí částku 9.313,00 Kč, slovy: devěttisíctřicet korun českých, a bude hrazeno na účet pronajímatele vedený u České národní banky Hradec Králové, číslo účtu [REDACTED]. Podle ustanovení § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, nájem prostor sloužících podnikání je osvobozen od daně z přidané hodnoty.

4.5. Smluvní strany si dohodly pro případ prodlení s úhradou platby nájemného dle článku 4.4. smlouvy úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů. Výše úroku z prodlení odpovídá ročně vyšší repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.

4.6. V ceně za nájem dle bodu 4.2. smlouvy nejsou zahrnuty náklady za poskytované služby, tedy za elektrickou energii, dodávku tepla, vodného a stočného a srážkovou vodu s tím, že jejich spotřeba bude měřena individuálními podružnými měřicími přístroji, respektive u srážkové vody budou vypočteny dle vyhlášky č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že podmínky dodávek elektřiny a vody včetně způsobu měření a úhrady jsou specifikovány v příloze č. 1 smlouvy.

Článek V

Ostatní ujednání

Povinnosti nájemce:

- 5.1.** Nájemce je povinen hradit ze svého náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu včetně jejich úklidu. V případě potřeby provádění oprav pronajímatelem se zavazuje nájemce strpět po nezbytnou dobu přechodná omezení v užívání předmětných prostor a umožnit tak provádění těchto oprav. Přechodná omezení nemají vliv na výši nájemného.
- 5.2.** Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět vnitřní úpravy a stavební práce těchto prostor nebo jejich technické zhodnocení. V souhlasu pronajímatele bude dohodnuta i otázka odpisování technického zhodnocení nájemcem, otázka naložení se zhodnocením, popřípadě otázka vzájemného vyrovnání smluvních stran po ukončení nájemního vztahu. Nájemce nemá nárok na náklady vynaložené na zhodnocení předmětu nájmu, pokud nebude s pronajímatelem dohodnuto jinak a řešeno písemným dodatkem k této smlouvě.
- 5.3.** Nájemce je povinen provádět kontrolu stavebně technického stavu pronajatých nebytových prostor, ohlašovat bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, dodržovat předpisy platné na úseku požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí, hygieny, likvidace odpadů a ropných látek. Nájemce se zavazuje jako původce odpadů, že naloží s těmito odpady ze své činnosti dle čl. 2.3. smlouvy na vlastní náklady.
- 5.4.** Nájemce si zajistí sám a na své náklady dodání kontejneru a odvoz komunálního odpadu u firmy Marius Pedersen a.s., Průběžná 1940/3, 500 09 Hradec Králové nebo jej bude třídít do vlastních nádob a odvážet do své provozovny v Pardubicích, kde probíhá centrální odpadové hospodářství.
- 5.5.** Nájemce odpovídá za škody způsobené z nedbalosti i zaviněním včetně škod na životním prostředí způsobených v souvislosti s činností prováděnou v předmětu nájmu i způsobené bez souvislosti s touto činností.
- 5.6.** Nájemce se zavazuje do 30 dnů po účinnosti smlouvy pojistit předmět nájmu proti živelným pohromám a krádeži vloupáním, proti škodám vzniklým podnikatelskou činností a proti škodám vzniklým na věcech vnesených, a to v takovém finančním objemu, aby v případě pojistné události pokrylo pojistné plnění majetkovou újmu vzniklou pronajímateli, a tento mít pojištěný po celou dobu účinnosti smlouvy.
- 5.7.** Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí nalézajících se v pronajatém prostoru.
- 5.8.** Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v rozsahu uvedeném v čl. II odst. 2.3. smlouvy s péčí řádného hospodáře.
- 5.9.** Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

- 5.10.** Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen s ukončením nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v řádném stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a vyklizený. Při předání bude sepsán předávací protokol.
- 5.11.** Nájemce se zavazuje umožnit přístup určeným zástupcům pronajímatele do pronajatých prostor kdykoli o to pronajímatel požádá za účelem kontroly technického stavu předmětu nájmu, dodržování účelu užívání, zajištění požární ochrany, dodržování podmínek smlouvy, popřípadě bez předchozího požádání v případě mimořádných bezpečnostních opatření.
- 5.12.** Zaměstnanci nájemce mají za povinnost uzamykat vstupní dveře vždy při průchodu ve všech prostorách, ve kterých se pohybují (rozsah pohybu se vymezuje na zvláštní povolení).
- 5.13.** Nájemce je povinen dodržovat tyto podmínky provozu přímé telefonní linky:
- a) Telefonní přístroj umístit na předem stanoveném a neměnném místě.
 - b) V případě potřeby změny umístění přístroje je třeba předchozího souhlasu pronajímatele.
 - c) Nepovoluje se na danou linku připojovat další telefonní přístroje (podvojná přípojka).
 - d) Kabelové připojení telefonní linky v prostorách objektu pronajímatele může provádět pouze spojový technik pronajímatele.
 - e) Při vstupu do objektu pronajímatele je nepřípustné nosit mobilní telefony všech typů a zřizovatelů dle platného nařízení ředitele věznice.
 - f) Vlastní telefonní přístroj dané linky bude v mimopracovní době nájemcem umístěn v uzamčené místnosti bez možnosti jeho zneužití.
 - g) Případné přečíslování nahlásí nájemce předem písemně vedoucímu oddělení logistiky pronajímatele a veškeré technické požadavky budou předem projednány se zástupcem vedoucího oddělení logistiky (klapka 113).
 - h) Vlastnosti telefonního přístroje – nelze použít bezdrátový.
 - ch) Zamezit přístupu odsouzených k telefonnímu přístroji.
- 5.14.** Nájemce a jeho zaměstnanci se zavazují, že budou dodržovat všechna bezpečnostní opatření, se kterými byli pronajímatelem při uzavření smlouvy prokazatelně seznámeni. Nájemce je povinen dodržovat pokyny pronajímatele a předpisy týkající se ochrany utajovaných skutečností a důvěrných informací získaných v souvislosti se svým působením v areálu pronajímatele.
- 5.15.** Nájemce a jeho zaměstnanci mají povinnost zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se dozví od pronajímatele v souvislosti s plněním předmětu smlouvy, a to po celou dobu účinnosti smlouvy i po jejím ukončení. Za porušení mlčenlivosti zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,00 Kč, a to za každý případ zvlášť.

Povinnosti pronajímatele:

- 5.16.** Pronajímatel předává předmět nájmu nájemci vyklizený, ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
- 5.17.** Pronajímatel je povinen na vlastní náklady zabezpečovat a provádět opravy většího rozsahu, nad rámec běžné údržby, tj. opravy liniových rozvodů, veškerých instalací vedených objektem, střední a generální opravy obvodového a střešního pláště, mimo případy poškození způsobené provozem nájemce.

- 5.18.** Pronajímatel je povinen včas upozornit nájemce na provádění oprav v pronajatých prostorách.
- 5.19.** Pronajímatel proškolí nájemce a jeho zaměstnance v oblasti bezpečnosti na ochrany zdraví při práci, seznámí ho s vnitřním chodem věznice a s bezpečnostními předpisy.

Článek VI

Společná a závěrečná ustanovení

- 6.1.** Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti od 1. 4. 2020, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
- 6.2.** Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky, očíslovanými v nepřetržité řadě od č. 1, podepsanými smluvními stranami.
- 6.3.** Smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích, z nichž má každý platnost originálu. Tři výtisky obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
- 6.4.** Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravená se řídí obecně platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

V Pardubicích dne

V Pardubicích dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Vrchní rada
plk. Mgr. Jaromír Brich
ředitel věznice

.....
Pavel Herma, Magdalena Turkow
prokuristé

Sjednání způsobu rozúčtování cen a úhrad za poskytované plnění a služby spojené s užíváním

Elektřina

- Dodávka elektřiny je splněna předáním ze zařízení pronajímatele do zařízení nájemce.
- Pronajímatel je povinen provést na svém zařízení takové úpravy, aby nebyly překročeny hodnoty zkreslení sinusového průběhu a činitele nesymetrie stanované technologickou normou.
- Nájemce nesmí dodávat do sítě jalovou energii.
- Nájemce je povinen do 20 dnů před ukončením roku na následující rok písemně předložit poskytovateli výši ročního fondu elektřiny a po dohodě s ním provést jeho rozdělení na jednotlivá čtvrtletí, rozepsaná po měsících.
- Nájemce je povinen zachovat všechna opatření týkající se odběru a hospodaření s elektřinou.
- Pronajímatel je oprávněn omezit nebo přerušit dodávku elektřiny, aniž by takovéto jednání zakládalo porušení jeho povinností ze smlouvy, v těchto případech:
 - a) Při provádění plánovaných oprav, údržbových a revizních prací, přičemž pronajímatel je povinen tyto skutečnosti oznámit nájemci do 10 dnů před zahájením prací.
 - b) Při odstraňování provozních nehod (havárií apod.).
 - c) Při událostech charakteru živelné pohromy.
 - d) Při změně připojené hodnoty bez souhlasu poskytovatele.
 - e) Provede-li nájemce taková opatření, aby měřicí zařízení spotřebovanou elektřinu buď nezaznamenávalo, nebo jí zaznamenávalo nesprávně ke škodě dodavatele.
 - f) Jedná-li nájemce v rozporu se smlouvou, zvláště při neplnění platební povinnosti přes upomínku.
 - g) Při provádění regulačních opatření.
- Neoprávněným odběrem se rozumí, odebírá-li nájemce elektřinu pro spotřebiče, jejichž používání nebylo předem schváleno pronajímatelem nebo jejichž používání je zakázané.
- Stálý měsíční plat za jedno odběrné místo je **305,00 Kč s DPH**.
- Za odběr 1 kWh - odečítání stavů podružných elektroměrů bude prováděno jedenkrát za měsíc, vždy k poslednímu kalendářnímu dni v měsíci. Cena bude stanovena z průměru fakturační ceny, kterou zaplatí věznice společnosti dodavatele elektrické energie.

Teplo

- Pronajímatel je oprávněn omezit nebo přerušit dodávku tepla, aniž by takovéto jednání zakládalo porušení jeho povinností ze smlouvy, v těchto případech:

- a) Při provádění plánovaných oprav, údržbových a revizních pracích, přičemž pronajímatel je povinen tyto skutečnosti oznámit nájemci do 10 dnů před zahájením prací.
 - b) Při odstraňování provozních nehod (havárií).
 - c) Při událostech charakteru živelné pohromy.
 - d) Jedná-li příjemce v rozporu se smlouvou, zvláště při neplnění platební povinnosti přes upomínku o zaplacení dlužné částky.
- Nájemce je povinen zajistit zachování všech předpisů a opatření týkajících se odběrů a hospodaření s tepelnou energií.
 - Celková vytápěná plocha objektu č. 17 je **368,13 m²**.
 - Z celkové faktury za dodávku tepla bude nájemci účtováno **1,36 %** (koeficient vyjadřující všechny vytápěné plochy ve věznici v poměru na pronajatou vytápěnou plochu). Výpočet byl stanoven dle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, a dle ustanovení § 3 vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, v platném znění.

Vodné, stočné a srážkové vody

- Dodávka vodného a stočného bude přeúčtována dle naměřených hodnot na podružných vodoměrech.
- Výše úhrady za vodné a stočné: cena za m³ bude stanovena z fakturační ceny, kterou zaplatí věznice společnosti Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s.
- Výše úhrady za srážkové vody: cena za m³ bude stanovena z fakturační ceny, kterou zaplatí věznice společnosti Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s. (dále jen „společnost“)
- Plocha odváděných srážkových vod: **objekt č. 17 – 368,13 m²**
- Cena stočného společnosti pro rok 2020: **41,66 Kč/m³ bez DPH**
- Cena vodného společnosti pro rok 2020: **44,00 Kč/m³ bez DPH**

Všeobecná ustanovení

- Pokud pronajaté prostory nejsou osazeny podružnými měřidly, nájemce na vlastní náklady zajistí podružné měření elektrické energie a měření odběru vody do 1 měsíce od uzavření smlouvy. Do doby osazení měřidel budou náklady přeúčtovány poměrnou částí.
- Příjemce předloží poskytovateli dokumentaci o určení vnějších vlivů dle ČSN 33 2000-3 na všechny prostory uvedené v nájemní smlouvě.

- Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu zařízení, do kterého dodává energie, toto právo je vyhrazeno určeným pracovníkům poskytovatele.
- Zjištěné technické závady na vnitřních rozvodech energií včetně koncových zařízení / armatur musí nájemce okamžitě nahlásit pronajímateli a opravit na své náklady.
- Pronajímatel bude fakturovat měsíčně nájemci dodávku energií.
- Nájemce se zavazuje platit za dodávky energií sjednanou cenu dle platných cenových pravidel.
- Nájemce se zavazuje platit fakturované částky pronajímateli vždy v termínech splatnosti uvedených na fakturách.
- Při nedodržení termínu splatnosti faktury bude účtováno penále ve výši 0,05 % z celkové částky za každý započatý den.
- Vyskytnou-li se cenové změny nákladů v průběhu daného ročního období, sjednají smluvní strany z tohoto vyplývající změnu obsahu cenových pravidel.
- Nájemce bude pronajímateli předkládat v pravidelných termínech podle platných norem ČSN revizní zprávy vyhrazených zařízení. U elektrické instalace po skříň RIS.
- Revize elektrorozvodů v objektu bude zajišťovat pronajímatel na vlastní náklady.