

# Smlouva o nájmu pozemku sloužícího k podnikání

(dále jen „smlouva“)

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl., ve spojení s § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMS“)

č. j. VS-100967/ČJ-2020-8004PS

## I.

### SMLUVNÍ STRANY

#### **Pronajímatel:**

#### **Vězeňská služba České republiky**

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

IČO: 00212423

DIČ: CZ00212423

za kterou činí právní úkony na základě pověření generálního ředitele ze dne 1. 6. 2019

č. j.: VS-10280-6/ČJ-2019-800020-SP, Vrchní rada plk. PhDr. Petr Červený LL.M., ředitel Věznice Příbram

Bankovní spojení: ČNB Praha, č.ú. 19-21141881/0710

(dále jen „pronajímatel“)

**a**

#### **Nájemce:**

#### **J & M Pavlát International**

Tábor – Všechnov 2

Jednatel společnosti - Pavlát Jiří

IČ: 26018012

DIČ: CZ26018012

Bankovní spojení: 412794943/0300

(dále jen „nájemce“)

Smluvní strany se dohodly 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 pozemkem p.p.č. 126/3 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 32528 m<sup>2</sup>, v **k.ú. Svrabov**, zapsané na LV č. 48, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, se sídlem v Táboře.

**2.2** Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat pozemky identifikované v bodu **2.3** tohoto článku smlouvy do nájmu nájemci ve smyslu a s účinky § 2201 a násl. ve spojení s § 2202 OZ.

**2.3** Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci a nájemce přijímá do nájmu následující části pozemků (dále jen „předmět nájmu“) na kterých je část startovací dráhy letiště Všechnov. Jedná se o níže uvedený předmět nájmu: **část pozemkové parcely č. 126/3 v k.ú. Svrabov**. Celková plocha o výměře **5243 m<sup>2</sup>**.

**2.4** Předmět nájmu bude nájemce výhradně užívat k uskladnění mletého vápence.

**2.5** Nájemce prohlašuje, že se dostatečně seznámil s faktickým stavem předmětu nájmu.

**2.6** Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu do deseti pracovních dnů ode dne účinnosti smlouvy.

### **III. DOBA A NÁJMU**

**3.1** Doba nájmu se řídí § 27 odst. 2 ZMS, a uzavírá se na dobu určitou v délce od 1. 6. 2020 do 31. 5. 2021.

**3.2** Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán, nebude-li dle ustanovení § 27 odst. 2 ZMS, prodloužen na základě písemného dodatku k této smlouvě, nebo ukončen z některých důvodů uvedených v článku X.

### **IV. NÁJEMNÉ, SLUŽBY**

**4.1** Roční nájemné za 1 m<sup>2</sup> se sjednává jako nájemné v čase a místě obvyklé, v souladu s ustanovením § 27 odst. 3 ZMS a dle Znaleckého posudku ev. č. 2059-127/2018 ze dne 31. 12. 2018 vypracovaného soudním znalcem [REDAKCE] (dále jen „Posudek“) následovně:

Nájem za předmět nájmu se sjednává v celkové výši:

**78.645,00 Kč** za 5 243 m<sup>2</sup> pronajatého pozemku

**(slovy: sedmdesátosmtisícšestsetčtyřicetpět korun českých) za kalendářní rok, jako nájemné dle vypracovaného Posudku.** Nájemce bude shora uvedené nájemné hradit v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši **19 661,25 Kč**. Podle ustanovení § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je nájem předmětu nájmu osvobozen od daně.

**4.2** Nájemné uvedené v odst. 4.1 tohoto článku bude hrazeno čtvrtletně, na základě faktury vystavené pronajímatelem v prvním měsíci daného čtvrtletí.

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 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, je po dohodě smluvních stran 14 - ti denní ode dne vystavení faktury. Za termín úhrady je považován den připsání platby na příjmový účet pronajímatele vedený u ČNB, číslo účtu 19-21141881/0710.

**4.3** Nájemné za období od platnosti smlouvy do 30.6.2020 bude uhrazeno do 30ti dnů po účinnosti smlouvy na základě faktury vystavené pronajímatelem.

**4.4** Pokud nájemce neuhradí nájemné ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle podmínek 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, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřeneckých fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů.

## V.

### POMĚRNÉ NÁJEMNÉ

**5.1** Pokud ke skončení nájmu došlo v průběhu měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného odpovídající době, po níž právo užívání předmětu nájmu trvalo.

## VI.

### PODNÁJEM

**6.1** Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo k jinému užívání jiné fyzické či právnické osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.

## VII.

### PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE A NÁJEMCE

#### 7.1 Práva a povinnosti pronajímatele:

Pronajímatel se zavazuje:

- a) předat protokolárně předmět nájmu nájemci do deseti dnů od účinnosti této smlouvy ve stavu způsobilém k smlouvenému nebo obvyklému užívání a nadále se bude chovat tak, aby nájemce mohl provozovat předmět nájmu pro svoji činnost,
- b) po celou dobu trvání nájemního vztahu dle smlouvy zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce, vyjma případů, kdy:
  - nastanou okolnosti na pronajímateli nebo nájemci nezávislé, které zabrání plnění smluvních povinností a nelze na smluvních stranách spravedlivě požadovat plnění smluvních podmínek,
- c) doručit nájemci každé rozhodnutí uložené pronajímateli v souvislosti s porušením povinností nájemce při užívání předmětu nájmu vyplývajících ze smlouvy, nebo právních předpisů tak, aby byla nájemci zachována minimální pětidenní lhůta k posouzení daného rozhodnutí a v případě uložení sankce, aby tato byla uhrazena nájemcem. Na písemnou výzvu nájemce doručenou pronajímateli nejpozději čtyři dny před koncem lhůty k podání případného opravného prostředku (resp. žaloby), je pronajímatel povinen (a to na náklady nájemce) podat proti rozhodnutí příslušný opravný prostředek (resp. žalobu).

#### 7.2 Práva a povinnosti nájemce:

Nájemce se zavazuje:

- a) užívat předmět nájmu výhradně k účelu, který je uveden v čl. II. odst. 2.4. Nájemce nesmí měnit způsob užívání, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu, podmínek nájmu. Nájemci je zakázáno skladovat, shromažďovat v předmětu nájmu nebezpečné odpady,
- b) dbát všech platných bezpečnostních protipožárních, hygienických, technických, ekologických a dalších norem,
- c) zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon práv jiných osob,
- d) na vlastní náklady předmět nájmu řádně udržovat, a to ve stavu, ve kterém byl nájemci pronajímatelem předán, s přihlédnutím k běžnému opotřebení,
- e) v případě skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a odevzdat zpět pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení,
- f) během trvání této smlouvy i poté zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dozví od pronajímatele v souvislosti s plněním této smlouvy,

- g) udržovat ostatní plochy, které bude využívat a potřebovat ke své činnosti. Zejména se bude jednat o úklid sněhu, odstraňování námrazy a další nepředvídatelné stavy způsobené zejména klimatickými podmínkami.

## VIII.

### SMLUVNÍ POKUTA

**8.1** Ve smyslu § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník pro případ nesplnění povinností nájemce, stanovených v čl. II. odst. 2.4, čl. VII. odst. 7.2 a v čl. X odst. 10.2, této smlouvy a pro případ, že nájemce takové porušení nenapraví ani do pěti pracovních dnů od obdržení výzvy pronajímatele k nápravě porušení, se sjednává, že nájemce je povinen v takovém případě zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) za každý den trvání porušení dané povinnosti. Sjednaná smluvní pokuta je splatná, na základě faktury vystavené pronajímatelem, do 14 dnů ode dne doručení. Případné uplatnění smluvních pokut nemá vliv na nárok pronajímatele na náhradu vzniklé újmy.

## IX.

### SKONČENÍ NÁJMU

**9.1** Nájem na základě smlouvy končí:

- a) písemnou dohodou smluvních stran ke sjednanému datu,
- b) zrušením smlouvy výpovědí bez uvedení důvodu, kterékoli ze smluvních stran uplynutím výpovědní doby,
- c) odstoupením od smlouvy, kteroukoli ze smluvních stran,
- d) uplynutím doby trvání nájmu dle smlouvy, pokud nájemce nevyužije ust. čl. **III.** této smlouvy,
- e) zničením nebo zánikem předmětu nájmu,
- f) zánikem nájemce.

**9.2** Smluvní strany v dohodě o skončení nájmu upraví vypořádání vzájemných pohledávek a závazků ze smlouvy.

**9.3** Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu i před uplynutím doby trvání nájmu:

- a) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 OZ, nebo je po dobu delší jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání,
- b) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
- c) nájemce neplní povinnosti uvedené v čl. VII odst. 7.2 a nezjedná nápravu ani do pěti pracovních dnů ode dne, ve kterém mu k tomu bude doručena písemná výzva pronajímatele.

**9.4** Smluvní strany se dohodly, že Nájemce může vypovědět smlouvu i před uplynutím doby nájmu:

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen,
- b) přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen,
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vyplývající z této smlouvy, zejména přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k činnosti, ke které byl určen a pronajímatel nezajistí odpovídající náhradu.

**9.5** Výpovědní doba činí jeden měsíc a počíná běžet dnem následujícím po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

**9.6** Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že:

- a) nájemce převede společnost nebo část společnosti, jejíž součástí jsou oprávnění a závazky ze smlouvy,
- b) porušuje-li nájemce ustanovení čl. II odst. 2.4 a čl. VII. odst. 7.2 a nájemce takové porušení nenapraví ani do jednoho měsíce od obdržení výzvy pronajímatele k nápravě porušení,
- c) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti, které jsou uvedeny v této smlouvě.

**9.7** Odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemnou formou a je účinné dnem jeho doručení druhé smluvní straně.

**9.8** Odstoupením od smlouvy se smlouva k okamžiku účinnosti odstoupení ruší.

**9.9** Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je rovněž ze zákona oprávněn okamžitě ukončit užívací vztah, pokud přestanou být plněny podmínky podle odst. 1 § 27 ZMS, 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.

## **X.**

### **PŘEDÁNÍ PŘI SKONČENÍ NÁJMU**

**10.1** Při skončení nájmu (z jakéhokoliv důvodu) vyhotoví do sedmi dnů smluvní strany protokol o předání předmětu nájmu. Součástí protokolu bude zápis o stavu předmětu nájmu, dokumentace skutečného stavu předmětu nájmu a další důležité skutečnosti.

**10.2** Při skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli v poslední den výpovědní doby dle čl. IX odst. 9.5 smlouvy.

## **XI.**

### **SPOLEČNÁ USTANOVENÍ**

Pokud není v předchozích částech Smlouvy uvedeno něco jiného, vztahují se na ně příslušné články společných ustanovení smlouvy.

**11.1** Smluvní strany se dohodly na tom, že jakákoliv peněžitá plnění dle smlouvy (včetně úhrad nájemného) jsou řádně a včas splněna, pokud byla příslušná částka připsaná na účet oprávněné smluvní strany nejpozději v poslední den lhůty její splatnosti.

**11.2** Smluvní strany se zavazují:

- a) vzájemně včas a řádně se informovat o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle smlouvy,
- b) vyvinout potřebnou součinnost k plnění smlouvy.

**11.3** Pokud kterékoliv ustanovení smlouvy nebo jeho část:

- a) bude neplatné či nevynutitelné,
- b) stane se neplatným či nevynutitelným,
- c) bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem,

tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či nevynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.

**11.4** Smluvní strany se dohodly, že smlouva a právní poměry z ní plynoucí se řídí právními předpisy České republiky, zejména pak ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

**11.5** Smluvní strany se dohodly, že veškeré spory vzniklé či související se smlouvou budou rozhodovány státními soudy v České republice.

**11.6** Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, datovou zprávou nebo doporučenou listovní zásilkou na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.

**11.7** Jakékoliv změny nebo doplňky smlouvy lze provádět pouze písemně, formou dodatků.

**11.8** Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá podmínkám a omezením dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“).

**11.9** Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným či neúčinným, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Bude-li smlouva zrušena v souladu s § 7 zákona o registru smluv, použijí se přiměřeně ustanovení § 2991 a násl. OZ, o bezdůvodném obohacení. Vzájemné vypořádání proběhne bez jakýchkoliv sankcí z titulu zrušení smlouvy dle ZMS. Smluvní strany se dále v tomto případě zavazují neprodleně smluvně nahradit zrušené části smlouvy, resp. uzavřít smlouvu novou tak, aby byl zachován původně zamýšlený hospodářský účel zrušených ustanovení/zrušené smlouvy. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

## **XII.**

### **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

**12.1** Smlouva nabývá platnosti v den jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv.

**12.2** Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.

**12.3** Smluvní strany potvrzují autentičnost Smlouvy a prohlašují, že si Smlouvu (včetně příloh) přečetly, s jejím obsahem (včetně obsahu příloh) souhlasí, že Smlouva byla sepsaná na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svým podpisem.

V Táboře dne

V Příbrami dne

.....  
Jiří Pavlát  
Jednatel

.....  
vrchní rada  
plk. PhDr. Petr Červený, LL.M.  
ředitel Věznice Příbram