

**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**  
(dále jen „smlouva“)

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl., ve spojení s § 2302 zákona č. 89/2012 Sb.,  
občanský zákoník

č. j.: VS-34973-7/ČJ-2016-803400-15/SEK

**SMLUVNÍ STRANY**

**Pronajímatel:**

**Česká republika, Vězeňská služba České republiky,**

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

IČO: 00212423, DIČ: CZ00212423

zastoupená na základě pověření generálního ředitele ze dne 1. 7. 2015

č. j.: VS 26/019/001/2015-50/PERS/206

Vrchní rada, plk. Ing. František Vlach, Ing-Paed IGIP, pov. zast. ředitele Akademie VS ČR

Adresa: **Akademie Vězeňské služby ČR**

**ul. Máchova 200**

**471 27 Stráž pod Ralskem**

Bankovní spojení:

číslo účtu:

IČO:

DIČ:

(dále jen „pronajímatel“)

00212423

není plátcem DPH v hlavní činnosti

**a**

**Zlatoše Kupcová**

podnikající jako fyzická osoba

výpis z živnostenského rejstříku, sp. značka: ZIVC/6317/2010/VYB, ID RZP: 3365945,  
vydaný dne 15. 9. 2010 pod č. j.: ZIVC/6317/2010/VYB/5

IČO: 87312921

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

(dále jen „nájemce“)

Smluvní strany se na základě podané nabídky uchazeče ve výběrovém řízení  
č. j. VS 9/009/003/2015-34/LOG/510 ze dne 16. 11. 2015 dohodly níže uvedeného dne,  
měsíce a roku na uzavření této smlouvy:

**Článek 1**

**Předmět a účel nájmu**

- 1) Česká republika je vlastníkem a pronajímatel má příslušnost hospodařit s nemovitou věcí v areálu Akademie VS ČR, na pozemku st. 543 (zast. plocha a nádvoří) v katastrálním území Stráž pod Ralskem, zapsané v LV č. 56, jejíchž součástí jsou nebytové prostory, identifikované v odstavci 3 tohoto článku smlouvy.

- 2) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nebytové prostory identifikované v odstavci 3 tohoto článku smlouvy do nájmu nájemci ve smyslu a s účinky § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 3) Předmětem nájmu jsou následující nebytové prostory v nemovité věci (dále jen prostory), umístěné v areálu Akademie VS, objektu č. p. 200, budova „A“, první nadzemní podlaží budovy:

<b>místnost č. 117 A</b> - zázemí kantýny (WC, umývárna, přípravna) o ploše	13,3m <sup>2</sup>
<b>místnost č. 121 A</b> - prodejna potravin (kantýna) o ploše	10,9m <sup>2</sup>
<b>Celková plocha o výměře</b>	<b>24,2 m<sup>2</sup></b>
- Uvedené nebytové prostory jsou zakresleny v příloženém situačním plánu, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
- 4) Nebytové prostory uvedené v odstavci 3 tohoto článku smlouvy bude nájemce výhradně užívat k zajištění prodeje smíšeného zboží včetně potravin v kantýně pro zaměstnance. Pronajímateli je zakázáno prodávat nebo podávat alkohol nebo jiné omamné látky v jakékoliv formě.
- 5) Pronajímatel i nájemce prohlašují, že předmět nájmu je podle stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle odstavce 4 tohoto článku smlouvy.

## **Článek 2**

### **Doba nájmu**

- 1) Doba nájmu se řídí § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a uzavírá se na dobu určitou v délce 3 let od 1. 4. 2016 do 31. 3. 2019.
- 2) Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán, nebude-li dle ustanovení § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, prodloužen.
- 3) Při zájmu o prodloužení doby nájmu na další období, musí tuto skutečnost nájemce písemně sdělit pronajímateli nejpozději 3 měsíce před skončením doby nájmu výše uvedené. 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.

## **Článek 3**

### **Platební a další podmínky**

- 1) Nájemné za prostory je smluvní a jedná se o cenu v daném místě a čase obvyklou a činí tuto částku:
  - a) **nájem za nebytové prostory 742,- Kč**

Podle ustanovení § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je nájem nebytových prostor osvobozen od daně.

- b) **poskytované služby** (vybavení, vodné + stočné, elektřina, topení – určeno paušální částkou) 2 563,- Kč včetně platné sazby DPH.

Měsíční nájemné celkem činí 3 305,- Kč

- 2) Nájemce se zavazuje, že uzavře do čtrnácti dnů po doručení návrhu dodatek k této smlouvě, který zvýší nájemné o hodnotu inflace vykázané statistickým úřadem v kalendářním roce a to s účinností od prvního dne roku následujícího po vykazovaném roce.
- 3) Nájemce se zavazuje při zvýšení cen energií platit přiměřeně vyšší paušál za dodávané energie.
- 4) Nájemné uvedené v odstavci 1 tohoto článku bude hrazeno měsíčně vždy do 10. dne daného měsíce na základě vystavení faktury. 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 14denní 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 repo sazby určené ČNB, ve výši platné k 1. dni prodlení, dále zvýšené o 8 procentních bodů.

Poprvé bude na základě této smlouvy hrazeno nájemné za duben 2016 do 10. 4. 2016.

- 5) 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.

#### **Článek 4 Podnájem**

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

#### **Článek 5 Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce**

##### **1) Práva a povinnosti pronajímatele:**

- a) Pronajímatel předá protokolárně předmět nájmu nájemci ke dni účinnosti této smlouvy ve stavu způsobilém k smluvenému nebo obvyklému užívání a nadále se bude chovat tak, aby nájemce mohl 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 v doprovodu nájemce. I bez doprovodu nájemce je pronajímatel oprávněn do pronajatých prostor vstoupit jen v případě ohrožení životů, zdraví či majetku, je však povinen uvědomit o zásahu nájemce.

## **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 pronájmu 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 se zavazuje dodržovat ceny zboží v prodejně pro zaměstnance, aby nepřesáhly ceny obvyklé v obci, v jejímž územním obvodu se Akademie VS ČR nachází (§ 31 odst. 2 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti ČR č. 345/1999 Sb., v platném znění, kterou se vydává řád výkonu trestu). Pronajímatel si vyhrazuje právo kontroly dodržování obvyklých cen. Pro účely kontroly je nájemce povinen předložit pronajímateli soupis základního prodávaného sortimentu s uvedením prodejních cen. Monitoring cen bude prováděn ředitelem Akademie VS zmocněným pracovníkem pronajímatele. V případě překročení v místě obvyklých cen u jednotlivých komodit zboží bude nájemce písemně vyzván k odstranění vytčených nedostatků v přiměřené lhůtě. Nedodržení tohoto ustanovení může být považováno za hrubé porušení smluvních podmínek a důvodem k okamžitému ukončení nájemního vztahu.
- c) Nájemce umožní zaměstnancům Vězeňské služby České republiky kdykoli v pracovní době provést kontrolu cen zboží, sortimentu a záručních lhůt zboží.
- d) Nájemce je povinen zajistit v pracovních dnech (tj. pondělí až pátek) prodej zboží v kantýně pro zaměstnance Akademie VS i v případě, že se nedostaví jeho zaměstnanec. Provozní doba kantýny je stanovena v pracovní dny pondělí až čtvrtek 6:30 do 14:30 hod., v pátek 6:30 do 11:00 hod., pokud se smluvní strany, na dobu přechodnou, nedohodnou jinak.
- e) Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné a interní právní předpisy.
- f) Nájemce a jeho zaměstnanci musí respektovat předpisy Akademie VS ČR a dále se vyvarovat nedovoleným stykům s vězňnými osobami.
- g) 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. 3 odstavce 1 této smlouvy a smluvní pokutu dle čl. 7 této smlouvy. Tímto ujednáním není dotčeno právo pronajímatele požadovat na nájemci náhradu škody, která mu vznikla opožděným předáním předmětu nájmu.

- h) Nájemce je povinen reagovat na případné telefonické, písemné či osobní žádosti o jednání ze strany pronajímatele.
- i) Nájemce je povinen dodržovat bezpodmínečnou mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dozví během pobytu v Akademii VS ČR (zejména o všech obchodních záležitostech, obchodních a bankovních spojeních). Tato povinnost trvá ještě 10 let po ukončení smluvního vztahu.

### **3) Nájemce ve své působnosti zajišťuje:**

- a) 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.
- b) 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.
- c) Nájemce je povinen po ukončení smluvního vztahu předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, eventuálně zhodnoceném o povolené úpravy.
- d) 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.
- e) Nájemce je povinen zajistit bezpečnost a ochranu zdraví při práci (dále jen „BOZP“) svých zaměstnanců při práci s ohledem na rizika možného ohrožení jejich života a zdraví. Nájemce je povinen dodržovat právní a ostatní předpisy o BOZP.
- f) Nájemce se zavazuje dbát též pokynů určeného zástupce pronajímatele, dále technika požární ochrany a bezpečnosti práce Akademie VS ČR, energetika a revizního technika.
- g) Zjistí-li pronajímatel, že nájemce nebo osoby, za které nájemce odpovídá, porušují povinnosti v oblasti BOZP, má pronajímatel právo vyzvat nájemce, aby zjednal nápravu.
- h) Nájemce je povinen vytvářet bezpečné a zdravé neohrožující pracovní prostředí a pracovní podmínky vhodnou organizací BOZP a přijímáním opatření k předcházení rizikům, dle § 102, odst. 5 zákoníku práce.
- i) Nájemce se zavazuje před zahájením plnění svého závazku poskytnout svým zaměstnancům informace a pokyny k zajištění BOZP a o přijatých opatřeních,

zejména ke zdolávání požárů, poskytnutí první pomoci a postupu při mimořádných událostech na pracovišti.

- j) Nájemce se zavazuje používat pouze bezpečná elektrická nebo jiná zařízení v souladu s právními předpisy o technických požadavcích na výrobky a předložit objednateli na jeho žádost doklady o jejich revizích nebo jiné doklady osvědčující splnění podmínek pro jejich provoz.
- k) Zaměstnanci nájemce se mohou zdržovat jen na pracovištích nebo v prostorách, ve kterých plní pracovní povinnosti při plnění závazku, přitom používají pouze přístupové cesty určené pronajímatelem.
- l) Po předání a převzetí jednotlivých pracovišť nájemcova plnění vymezených ve smlouvě odpovídá nájemce za zajištění BOZP svých zaměstnanců a dalších osob, které se zdržují s jeho vědomím na jeho pracovišti.
- m) Sklárky a místa pro uložení drobného materiálu smí nájemce zřídit jen v prostorách určených pronajímatelem.
- n) Každý pracovní úraz zaměstnance nájemce v areálu Akademie musí nájemce prostřednictvím svých zaměstnanců ohlásit ekonomickému zástupci nebo asistentce ředitele a umožnit pronajímateli účast při zjišťování příčin a okolností takového pracovního úrazu.
- o) Nájemce je povinen dodržovat právní nebo jiné předpisy o požární ochraně, zejména § 17 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně a dbát pokynů pronajímatele v oblasti požární ochrany (dále jen „PO“). Zaměstnanci nájemce jsou povinni počínat si tak, aby nezpůsobili požár a neohrozili život, zdraví a majetek.
- p) Nájemce plní povinnosti na úseku PO na pracovišti pronajímatele, a je povinen určit osobu odpovědnou z řad svých zaměstnanců za plnění povinností na úseku PO a BOZP.
- q) Nájemce a jeho zaměstnanci nebo pověřené osoby nájemcem jsou povinni při práci na pracovišti udržovat volný přístup k únikovému východu, k vypínači el. energie a věcným prostředkům PO.
- r) V případě požáru na předaném pracovišti nájemce se řídí požárními poplachovými směrnicemi pronajímatele. V případě nařízené evakuace se řídí pokyny členů preventivní požární hlídky.
- s) Nájemce je povinen udržovat pořádek a čistotu na pracovišti, na přístupových cestách, průběžně odstraňovat odpad, nečistoty a prázdné přepravky.
- t) 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 Sb., o vodách (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů a obecně platných předpisů týkajících se problematiky životního prostředí.

## **Článek 6**

### **Skončení nájmu**

- 1) Smlouva končí uplynutím sjednané lhůty, pokud nájemce nevyužije ustanovení článku 2 této smlouvy. Smlouvu lze též ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
- 2) Smluvní strany mohou vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu a to ve 2 měsíční výpovědní lhůtě, která se počítá ode dne následujícího po jejím doručení druhé smluvní straně.
- 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) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
  - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru,
  - e) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
  - f) nájemce neplní povinnosti uvedené v článku 5, odstavce 2 a 3 této smlouvy.
- 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. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 5) Výpovědní lhůta dle článku 6, odstavce 3 a 4 je 30 dnů a počítá se ode dne následujícího po dni doručení této výpovědi druhé smluvní straně.
- 6) Nebylo-li dohodnuto jinak, nájem zaniká zánikem předmětu nájmu.
- 7) Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, nebo pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu nebytový prostor odevzdal. Bylo dohodnuto, že zvláště závažný způsob porušení povinností nájemce spočívá v tom, že nájemce bude i přes písemné upozornění v prodlení s placením nájemného dle této smlouvy déle než 30 kalendářních dnů. Odstoupením zanikají všechna práva a povinnosti stran ze smlouvy. Odstoupení se však nedotýká nároku na náhradu škody vzniklé porušením smlouvy. Sjednává se, že nájemce je povinen, ve

lhůtě 14 kalendářních dnů od doručení odstoupení 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 zříditi k nim zadržovací právo ve smyslu ust. § 1395 až § 1399 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

- 8) Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je rovněž ze zákona oprávněn odstoupit od smlouvy, když 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.

### **Článek 7 Smluvní pokuta**

Ve smyslu § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se pro případ nesplnění povinností nájemce, stanovených v článku 5, odstavce 2 písm. i) a článku 5, odstavce 3 této smlouvy sjednává, že nájemce je povinen v takovém případě zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Pro případ nesplnění povinností v článku 5, odstavce 2 písm. d), g) této smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 1 000 Kč (slovy: dvě stě korun českých) za každý den prodlení. Sjednaná smluvní pokuta je splatná, na základě faktury vystavené pronajímatelem, do 14 dnů ode dne doručení. Náležitosti a splatnost faktury vystavené na smluvní pokutu se řídí ustanovením článku 3, odstavce 4 této smlouvy. Ustanovení o náhradě škody tím není dotčeno.

### **Článek 8 Ostatní ustanovení**

- 1) Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 2) Nedílnou součástí této smlouvy je oprávnění nájemce k podnikání podle živnostenského zákona nebo osvědčení o provozování své činnosti.
- 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.
- 4) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Jakékoliv změny nebo doplňky smlouvy lze provádět pouze písemně formou dodatků.
- 5) Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky, které může navrhnout každá ze smluvních stran. Dodatky budou označovány od č. 1 v nepřetržité řadě.



- 6) Nedílnou součástí této smlouvy je ověřená kopie živnostenského listu (u výtisku pronajímatele), plánec umístění pronajímaných nebytových prostor a protokol o předání a převzetí předmětu nájmu s vyznačením stavebně-technického stavu a se seznamem věcí, technologie a vybavovacích předmětů v předmětu nájmu se nalézajících.
- 7) Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech výtiscích, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.

Ve Stráži pod Ralskem dne:

Ve Stráži pod Ralskem dne:

Za nájemce:

Za pronajímatele:  
Vrchní rada  
plk. Ing. František Vlach, Paed-IGIP  
pov. zast. ředitele Akademie VS ČR

### **Přílohy**

1x schéma areálu Akademie VS

1x seznam majetku v užívání kantýna (121 A)

1x protokol o předání a převzetí majetku (součást budovy Akademie VS)

1x kopie Výpis z živnostenského rejstříku