

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Uzavřena ve smyslu ustanovení zákona č. 440/2005Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník a § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů mezi níže uvedenými smluvními stranami.

Pronajímatel :

Česká republika, Vězeňská služba České republiky

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

Za kterou jedná na základě pověření Č. j. VS-144119-2/ČJ-2021-800020-SP ze dne 1. 9. 2021

ředitel věznice Odolov, č. p. 41, 542 34 Malé Svatoňovice

Vrchní rada

[REDAKCE]

IČO: 00212423

DIČ: CZ00212423 – právnická osoba

Při výkonu působnosti v oblasti veřejné správy se VS ČR nepovažuje dle Zák. č. 235/2004 Sb., za osobu povinnou k DPH

Bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

Saar Gummi Czech s.r.o.,

se sídlem: Stolín 105, 549 41 Červený Kostelec

[REDAKCE]

IČ: 25931857

DIČ: CZ25931857

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem
v Hradci Králové, oddíl C, vložka 15557

(dále jen „nájemce“)

Pronajímatel a nájemce společně dále jen „Smluvní strany“ a jednotlivě „Smluvní strana“

Článek 1
Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel má příslušnost hospodařit s majetkem státu k nemovité věci č.p. 41 (dále jen „nemovitost“) zapsané na LV (listu vlastnictví) č 251 pro k.ú. Odolov a obec Malé Svatoňovice okres Trutnov vedeného u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v objektu č. 008 výrobní hala 1.NP.
2. Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci do užívání nebytové prostory o celkové výměře 285,47 m² nacházející se v části 1.NP budovy č. 008 výrobní haly. Nebytový prostor je specifikován v pasportu budovy, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „předmětné prostory“).
3. Výměra předmětných prostor:

Místnost č. 1061	Dílna I.	111,28 m²
Místnost č. 1091	Příruční místnost mistra I.	9,47 m ²
Místnosti č. 1111;1112;1113;1114	WC dílna I.	13,65 m ²
Místnost č. 1021	Skladové prostory	81,17 m²
Místnost č. 1011 (1/2 plochy)	Zásobování (sdílený prostor)	47,18 m ²
Místnost č. 1131 (1/2 plochy)	Denní místnost	22,72 m ²
4. Předmětné prostory jsou nájemci pronajímány za účelem provozování kompletačních prací, ručních dokončovacích prací, balících, expedičních, manipulačních prací a drobných výrobních činností.
5. Nájemce se zavazuje při činnostech uvedených v bodě 3. Čl. I využít práce odsouzených za podmínek ustanovení smlouvy o poskytování služeb Č. j.: VS 141917-1/ČJ-2019-802578-PRVZ uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem.

Článek 2
Délka nájmu, podmínky ukončení smluvního vztahu

1. Nájemní vztah se uzavírá na dobu 8 let od 1.9.2021 do 31.8.2029.
2. Pronajímatel i nájemce může smlouvu vypovědět písemně bez udání důvodu s výpovědní lhůtou 3 měsíce.
3. Pronajímatel i nájemce může smlouvu vypovědět písemně na základě vzájemné dohody ke dni společně stanoveném v dohodě.
4. Výpovědní doba a začíná plynout prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď prokazatelně doručena druhé smluvní straně. Bude-li některá ze smluvních stran odmítat z jakéhokoliv důvodu přijetí písemné výpovědi, pro případ sporu platí, že bude-li takto dvakrát po sobě odmítnuto přijetí výpovědi podané dopisem s písemnou doručenkou s ověřeným obsahem, výpověď bude pokládána za doručenu ke dni, který bude v pořadí na druhé obálce s doručenkou vyznačen poštovním razítkem. Z obálky musí být patrné, že se jedná o výpověď.

5. Nájemní vztah vzniklý na základě uzavření této nájemní smlouvy dále zaniká z následujících důvodů:
 - a) Poškozením nemovitosti v rozsahu, který neumožňuje užívat předmětné prostory k účelu sjednanému touto nájemní smlouvou.
 - b) Zánikem nemovitosti jako celku nebo části v rozsahu, který neumožní nájemci užívat předmětné prostory ke sjednanému účelu.
 - c) Uplynutím doby, na kterou byl sjednán
6. Smluvní strany si sjednávají právo pronajímatele odstoupit od smlouvy i v případě, že nájemce poruší jinou povinnost vyplývající z této smlouvy a nezjedná přes písemné upozornění pronajímatele v k tomu stanovené lhůtě nápravu. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy také v případě, kdy bude nájemce i přes písemné upozornění déle než 30 dní v prodlení s placením úhrady za užívání předmětu nájmu a nákladů spojených s jeho užíváním
7. Pronajímatel může také odstoupit od smlouvy, jestliže bylo s nájemcem zahájeno insolvenční řízení podle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, nebo pokud nájemce vstoupil do likvidace.
8. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je ze zákona povinen odstoupit od smlouvy v případě, kdy nebudou splněny podmínky stanovené v § 27 Zákona, tj. v případě, kdy bude potřebovat pronajímatel předmět užívání k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Nájemce není oprávněn v případě využití tohoto ustanovení ze strany pronajímatele uplatňovat náhradu škody či jiné nároky vůči pronajímateli.
9. Odstoupením od smlouvy v případě specifikovaném v odstavci 1 není dotčeno ustanovení o smluvní pokutě. Smluvní strany se dohodly, že odstoupení od dohody musí být druhou smluvní stranou doručeno písemně na adresu nebo do datové schránky společnosti a je účinné dnem doručení.

Článek 3

Nájemné, inflační doložka a způsob jejich platby

1. Za užívání předmětných prostor se nájemce zavazuje platit pronajímateli nájemné, jehož výše **bez DPH** byla stanovena dohodou a to takto:

a) výrobní a skladové prostory	192,45 m ²	190,08 Kč za 1 m ² ročně
b) ostatní prostory	93,02 m ²	144,63 Kč za 1 m ² ročně

[REDACTED]

[REDACTED]

2. K sjednané částce bude účtována příslušná, aktuálně platná sazba DPH.
3. V nájemném nejsou zahrnuty služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním předmětných prostor. Jedná se o náklady za vodné, stočné, dodávku tepla a elektrické energie, které budou fakturovány nájemci takto:

- a) Elektrická energie - bude přefakturována dle skutečnosti odpočtem na elektroměru.
 - b) Spotřeba vody a stočné - bude přefakturována dle skutečnosti odpočtem na vodoměru. Cena vody je stanovena obecním úřadem Malé Svatoňovice. Při fakturaci bude použita platná sazba DPH. Nájemce si vyhrazuje právo na aktualizaci ceny v závislosti na změnách cen vody provedených obecním úřadem Malé Svatoňovice.
 - c) Tepelná energie – bude fakturována dle skutečnosti odpočtem na měřidle.
4. Nájemce se zavazuje hradit nájemné v pravidelných čtvrtletních splátkách vždy předem k 1. dni příslušného kalendářního čtvrtletí na základě faktur vystavených pronajímatelem na účet vedený u ČNB Hradec Králové, číslo účtu 19-507045881/0710. Dnem zaplacení je den, kdy byla částka za nájemné a služby připsána na účet pronajímatele.
5. V případě, že bude nájemce v prodlení se zaplacením nájemného či úhrad za služby, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení odpovídající 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 orgánů právnických osoby jmenovaného soudem a upravující některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.
6. Dohodnutou výši nájemného a poskytovaných služeb je pronajímatel oprávněn zvýšit dle indexu cen tržních služeb Českého statistického úřadu za pronájem vlastní nemovitosti. Úprava bude pronajímatelem provedena vždy k 1.1. kalendářního roku a písemně oznámena po vyhlášení inflace nájemci.
7. V průběhu roku smí pronajímatel po předchozím písemném oznámení nájemci měnit výši ceny služeb v míře odpovídající změně ceny služby nebo na základě změny daně zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu.

Článek 4

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Povinnosti pronajímatele:

- a) Zabezpečit nájemci nerušené užívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu.
- b) Provést bez zbytečného odkladu nájemcem požadované řádně nahlášené opravy předmětných prostor, zejména závad, které by ohrožovaly nájemcovo právo na řádné využívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu.
- c) Proškolit nájemce, případně další osoby o režimových opatřeních, které je nájemce povinen dodržovat při plnění předmětu nájmu.

2. Povinnosti nájemce:

- a) Hradit řádně a včas veškeré platby stanovené v čl. 3 této smlouvy.

- b) Dodržovat bezpečnostní a režimová opatření stanovená pro vstup a pohyb v prostorách věznice.
- c) Hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětných prostor a bez zbytečného odkladu nahlásit pronajímateli potřebu oprav závad, které by ohrozily jeho právo na užívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu.
- d) Nájemce odpovídá za škody způsobené z nedbalosti i zaviněním, včetně škod na životním prostředí způsobených v souvislosti s činností prováděnou v předmětu nájmu, i způsobenou bez souvislosti s touto činností.
- e) Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí v majetku pronajímatele nalézajících se v pronajatém prostoru.
- f) Nájemce je povinen uzavřít vhodnou pojistnou smlouvu, jejímž předmětem bude pojištění vnesených věcí do Předmětu nájmu, stejně tak i pojištění související s jeho činností, a tuto smlouvu po celou dobu trvání nájemního vztahu udržovat v platnosti. Na výzvu Pronajímatele je Nájemce povinen tuto pojistnou smlouvu Pronajímateli do 7 dnů předložit.
- g) Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách revize elektrického zařízení dle platných ČSN, běžnou údržbu a hradit náklady spojené s jejich drobnými opravami a obvyklým udržováním. V případě potřeby provádění oprav pronajímatelem se zavazuje nájemce strpět po nezbytnou dobu přechodná omezení u užívání předmětných prostor a umožnit tak provádění těchto oprav. Přechodná omezení nemají vliv na výši nájemného.
- h) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen do 14 dnů po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu.
- i) Nájemce se zavazuje umožnit přístup určeným zástupcům pronajímatele do předmětu nájmu, kdykoli o to pronajímatel požádá za účelem kontroly technického stavu předmětu nájmu, dodržování účelu užívání a dodržování podmínek této smlouvy.
- j) 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 č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a dalších obecně platných předpisů týkajících se této problematiky.
- k) Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré platné požární předpisy.
- l) Pokud bude nájemce manipulovat s ropnými a škodlivými látkami bude se řídit ČSN 650201 včetně ČSN souvisejících s manipulačními a provozními řády, zejména však zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Totéž platí pro nakládání s odpadními vodami a manipulaci s automobilní technikou z hlediska znečišťování povrchových a podzemních vod.
- m) Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

Článek 5 **Závěrečná ustanovení**

1. Další práva a povinnosti neupravené touto nájemní smlouvou se řídí zákonem č. 440/2005 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů. Další práva a povinnosti neupravené citovaným zákonem se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.

2. Zhotovitel a objednatel při plnění smlouvy jsou si vědomi povinností vyplývajících ze zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a z obecného nařízení Evropské Unie o ochraně osobních údajů (GDPR). Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni zpracovávat osobní údaje v rozsahu nezbytně nutném pro plnění předmětu této smlouvy, za tímto účelem jsou oprávněni osobní údaje zejména ukládat na nosiče informací, upravovat, uchovávat po dobu nezbytnou k uplatnění práv nájemce vyplývajících ze smlouvy, předávat zpracované osobní údaje pronajímateli, osobní údaje likvidovat, vše v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a s obecným nařízením Evropské Unie o ochraně osobních údajů (GDPR).
3. Nedílnou součástí této smlouvy je protokol o předání a převzetí předmětu nájmu s vyznačením stavebně technického stavu a se seznamem věcí, technologie a vybavovacích předmětů, které se nacházejí v prostorách předmětu nájmu.
4. Obě smluvní strany prohlašují společně, že tato smlouva je projevem jejich svobodné vůle a že si její obsah přečetly a bezvýhradně s ním souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, každá s platností originálu, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.
6. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat jen písemnými dodatky k této smlouvě, číslovanými vzestupnou nepřetržitou číselnou řadou počínající č. 1, podepsanými osobami, které jsou k podpisu smluvních vztahů za smluvní strany oprávněny.
7. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem vložení do registru smluv.

Příloha č.1: Předávací protokol výrobních prostor

V Odolově

V

Dne: 1.9.2021

Dne: 1.9.2021

[Redacted signature area]