

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

(dále jen "Smlouva")

Č.j.: VS-5446-8/ČJ-2017-801800

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. ve spojení s § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen "NOZ"), a v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.

Česká republika – Vězeňská služba České republiky,

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

zastoupená na základě pověření generálním ředitelem VS ČR

ze dne 16. ledna 2017 pod Č.j.: VS-2867-1/ČJ-2017-800020-SP plk. Mgr. Tomáš Hůlka,

ředitel Věznice Bělušice

IČO: 002 12 423

DIČ: CZ 002 12 423

Adresa na doručování:

Vězeňská služba České republiky

Věznice Bělušice

Bělušice 66

435 26 Bečov

Kontakty:

telefon XXX

fax XXX

e-mail XXX

Bankovní spojení:

Česká národní banka

pobočka Ústí nad Labem

č. ú.: XXX

na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

KAWE manufacture s.r.o.

Se sídlem: Pejevové 3416/6, 143 00 Praha 4

kteřou zastupují: Prokurista Jan Kameník

IČ: 03400824

DIČ: CZ03400824

Bankovní spojení: Unicredit Bank č.ú.: XXX

Kontakty:

telefon: XXX, XXX

fax:

e-mail: XXX, XXX

na straně druhé (dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

Článek I

Předmět nájmu

1. Česká republika je vlastníkem a Vězeňská služba České republiky jako organizační jednotka státu je oprávněna na základě zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů, hospodařit:
 - s objektem č. 2 (centrální sklad) v areálu Věznice Bělušice č. p. 66. Objekt je umístěn na pozemku st. p. č. 83. Objekt včetně pozemku je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Most na listu vlastnictví č. 79 pro obec Bělušice a katastrální území Bělušice u Mostu.
2. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu specifikovaný v článku 1 odst. 1., (dále jen nemovitost) této smlouvy, který dočasně nepotřebuje ke své činnosti o celkové výměře plochy pracoviště pro odsouzené 174m². Bližší specifikace pronajaté nemovitosti je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást.
3. Nájemce tuto nemovitost za podmínek sjednaných touto smlouvou do svého nájmu přijímá.

Článek II

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat nemovitost na práce na práce při přípravných, montážních, drobných výrobních a dokončovacích pracích, kdy tato činnost bude prováděna vězňnými osobami vykonávajícími trest odnětí svobody ve Věznici Bělušice.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle stavebně technického určení určen shora uvedenému účelu. Nájemce je povinen zajistit si příslušná administrativní schválení státních orgánů k činnosti, kterou provozuje v pronajaté nemovitosti. Pokud bude k tomuto schválení třeba součinnosti pronajímatele, zavazuje se pronajímatel takovou součinnost nájemci poskytnout.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětné nemovitosti, která odpovídají účelům sjednaného nájmu, a že tuto nemovitost v tomto stavu do nájmu přijímá.

Článek III

Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu do 31. 12. 2017. Smluvní strana, která nebude mít zájem na prodloužení doby nájmu, je povinna oznámit písemně druhé smluvní straně toto své rozhodnutí nejpozději 2 měsíce před uplynutím doby nájmu.
2. Nebude-li rozhodnutí o nezájmu prodloužit nájemní vztah oznámeno v souladu s článkem III odst. 1 této Smlouvy druhé smluvní straně, prodlužuje se automaticky doba nájmu za stávajících podmínek, a to vždy o dobu 12 měsíců, a to i opakovaně. Celková doba nájmu však nesmí překročit 8 let.

Článek IV
Výše nájemného a způsob jeho úhrady
včetně nákladů za služby spojené s nájmem

1. Za užívání předmětu nájmu specifikovaného v čl. I této smlouvy se nájemce zavazuje platit pronajímateli nájemné, jehož výše je stanovena dohodou, a to takto:

Nájemné za pronajatou plochu pracoviště činí celkem ročně částku 62 640 Kč (slovy šedesát dva tisíc šest set čtyřicet korun českých) tj. měsíčně částku ve výši 5 220 Kč (slovy pět tisíc dvě stě dvacet korun českých).

2. Nájemné bude hrazeno v pravidelných měsíčních splátkách vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele, a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem a předaného nájemci nejpozději k 5. kalendářnímu dni příslušného měsíce.
3. Nájemce se zavazuje uzavřít dodatek k této smlouvě, kterým se upravuje nájemné o hodnotu inflace vykázané statistickým úřadem v kalendářním roce a to do 14 dnů po jeho doručení a vzhledem k tomu, že údaje o míře inflace jsou zveřejňovány až v průběhu roku, doplatí nájemce rozdíl v nájemném za předchozí měsíce příslušného roku v prvním platebním termínu následujícím po uzavření dodatku. Obě strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel.
4. V nájemném nejsou zahrnuty služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním nemovitosti a úhrada za dodávanou energii, které budou hrazeny za uplynulé kalendářní čtvrtletí vždy zpětně, a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Splatnost je 14 dnů od doručení nájemci.
5. Výše úhrad za poskytované služby a dodávané energie se stanoví následovně:

a, úhrada za spotřebovanou elektrickou energii, bude přeúčtováno nájemci na základě naměřených hodnot dle platného ceníku dodavatele elektrické energie pro dané období daňovým dokladem.

b, úhrada za spotřebovanou pitnou vodu (vodné a stočné), bude přeúčtována nájemci na základě naměřených hodnot dle platného ceníku dodavatele vody pro dané období daňovým dokladem.

c, cena za dodávku 1m³ teplé užitkové vody (TUV) je stanovena výpočtem poměrných vstupních nákladů potřebných k ohřevu 1m³ vody pro dané období (zahrnuje poměrné vstupní náklady pronajímatele na údržbu, obsluhu a úpravu vody a poměrné vstupní náklady zahrnující média potřebná k ohřevu vody – plyn a el. energie – účtované dle platných ceníků dodavatelů těchto médií), s navýšením o DPH ve výši, která je platná pro dané období a s připočtením ceny 1m³vody(vodné a stočné) dle platného ceníku dodavatele vody. Úhrada za dodávku TUV bude účtována nájemci dle naměřených hodnot spotřeby.

d, cena za vytápění 1m³ obestavěného prostoru je stanovena výpočtem poměrných vstupních nákladů potřebných k výrobě tepla na 1m³ obestavěného prostoru pro dané období a zahrnuje poměrné vstupní náklady pronajímatele na úpravu vody, obsluhu a údržbu tepelných zařízení a poměrné vstupní náklady médií– voda, plyn a el. energie –

úctované dle platných ceníků dodavatelů těchto médií), s navýšením o DPH ve výši, která je platná pro dané období. Úhrada za vytápění bude účtována nájemci po celou dobu vytápění. Hodnoty spotřeby, které jsou podkladem pro stanovení úhrad dle písmene a, b, c, budou odečteny vždy 1. pracovní den následujícího čtvrtletí.

Hodnoty spotřeby, které jsou podkladem pro stanovení úhrad dle písmene a), b), c) budou odečteny vždy 1. pracovní den následujícího čtvrtletí. O odečtu bude pořízen jednoduchý zápis podepsaný oběma smluvními stranami.

6. Nájemce se zavazuje, že v případě změn předpisů upravujících ceny služeb a energií přistoupí na změnu výše těchto úhrad dle nových platných předpisů počínaje dnem navýšení na základě písemného upozornění pronajímatele.
7. V případě, že nájemce je v prodlení se zaplacením nájemného, zavazuje se uhradit pronajímateli úrok z prodlení v souladu s nařízením vlády č. 180/2013 Sb., tj. výši repo sazby zvýšené o osm procentních bodů.
8. Nájem nemovitosti nezahrnuje odvoz komunálního odpadu a odpadu z vlastní činnosti. S těmito odpady naloží nájemce dle zákona o odpadech č. 185/2001 Sb., v platném znění.
9. V případě, že se nájemce dostane s hrazením nájmu do prodlení přesahující jeden měsíc, vyzve pronajímatel nájemce písemně k úhradě nájmu. Ve výzvě mu musí stanovit náhradní lhůtu 7 dnů k úhradě nájemného. Neuposlechne-li nájemce výzvu a nájem v náhradní stanovené lhůtě neuhradí, má pronajímatel právo dle § 2228 odst. 2 NOZ vypovědět nájem bez výpovědní doby.
10. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit způsob úhrad a čísla účtů, na která jsou hrazena plnění v jeho prospěch. Pronajímatel je povinen oznámit takovou změnu nájemci písemně nejpozději 5 dní před jeho platební povinností.

Článek V

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Vybavení movitými věcmi, provozními předměty, materiálem a zásobami v pronajatých prostorách si zajišťuje nájemce sám na vlastní náklady.
2. Nájemce přebere po podpisu předávacího protokolu, kterým se předá nemovitost uvedená v této smlouvě, klíče od pronajaté nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy k výhradnímu užívání. Pronajímateli zůstane k dispozici klíč od nemovitosti, který je uložen v zapečetěné schránce u vrchního inspektora strážní služby pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn tento klíč použít pouze v případě nenadálé události, přičemž tuto skutečnost neprodleně oznámí nájemci a pořídí protokolární zápis.
3. Nájemce je povinen své zaměstnance seznámit se zásadami stanovenými touto smlouvou a bezpečnostními a provozními předpisy pronajímatele.
4. Spolupracovníkům nájemce není povolen vstup do ostatních prostor věznice, které jsou obecně nepřístupné veřejnosti.
5. Po skončení provozu je nájemce a jeho spolupracovníci povinni denně před svým odchodem užívanou nemovitost zkontrolovat z hlediska bezpečnosti (oheň, elektřina, voda a vniknutí neoprávněných osob) a řádně uzamknout.
6. Pronajímatel se zavazuje odevzdat nájemci pronajatou nemovitost ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat a zabezpečit řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajaté nemovitosti spojeno.

7. Pronajímatel se zároveň zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním pronajaté nemovitosti.
8. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo by mohla rušit výkon ostatních užívacích práv v nemovitosti, v nichž se předmět nájmu nachází.
9. Nájemce je oprávněn užívat pronajatou nemovitost v rozsahu uvedeném v této smlouvě a obecně závaznými předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, a na něj navazujícími právními předpisy, přičemž je povinen užívat pronajatou nemovitost s péčí řádného hospodáře a hradit náklady spojené s drobnými úpravami a obvyklým udržováním z vlastních zdrojů. Úklid prostoru si nájemce provádí sám na své náklady.
10. Jakékoli stavební úpravy nebo změny užívání pronajaté nemovitosti mohou být prováděny výhradně na základě písemného předchozího souhlasu pronajímatele a na náklad nájemce. Při stavebních úpravách je nájemce povinen pronajímateli předat potřebné podklady k ohlášení nebo stavebnímu povolení. Ohlášení nebo stavební povolení u Stavebního úřadu ministerstva spravedlnosti zajistí pronajímatel. V případě, že dojde na základě písemného souhlasu pronajímatele k technickému zhodnocení majetku, dává tímto pronajímatel souhlas s tím, aby odpisy tohoto technického zhodnocení prováděl nájemce.
11. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli závady, které brání řádnému užívání pronajatých prostor, které má provést pronajímatel a umožnit mu vstup do těchto prostor za účelem kontroly a provedení oprav. Jinak nájemce odpovídá za případnou škodu, která by nesplněním této povinnosti mohla vzniknout.
12. Nájemce se zavazuje dodržovat příslušná opatření pronajímatele na úseku bezpečnosti ochrany osob a objektů, protipožární a bezpečnostní předpisy, předpisy o ochraně životního prostředí a hygienické předpisy.
13. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatou nemovitost do podnájmu jinému uživateli nebo je užívat k jiným účelům než v této smlouvě uvedeným.
14. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit nemovitost pronajatou touto smlouvou vyklizenou, vymalovanou a vyčištěnou, včetně vrácení klíčů od nemovitosti, které mu byly předány. Pokud nájemce nedokončí tyto práce v dohodnutém termínu, má pronajímatel právo nechat tyto práce provést na náklady nájemce. Pronajímaná nemovitost se musí nacházet ve stavu, ve kterém byly nájemci předány s přihlédnutím k odpovídajícímu běžnému opotřebení a k úpravám či opravám, které byly provedeny pronajímatelem nebo jeho prostřednictvím či s jeho souhlasem nájemcem. O předání nemovitosti při skončení nájemního vztahu sepíše obě strany protokolární zápis.
15. Nájemce je povinen veškerý odpad, který vznikl v prostoru sloužícímu podnikání, třídít a odvézt na vlastní náklady z prostoru věznice.
16. Pronajímatel umožní nájemci vjezd dopravních prostředků do areálu věznice jen za přímého dozoru vězeňské stráže a za účelem zajištění zásobování pronajatého prostoru. Nájemce musí počítat při vjezdu vozidla i s čekací dobou na hlavním vjezdu do věznice. Při vjezdu vozidla je nájemce povinen podrobit se prohlídce vozidla. Zboží ve vozidle nesmí být zabaleno tak, aby nebylo možné provést vizuální prohlídku zboží za účelem vyloučení nepovolených věcí. V případě neposkytnutí součinností při provádění kontroly, popř. při vadném balení zboží, které neumožňuje kontrolu, nebude vozidlo vpuštěno do věznice.
17. Nájemce umožní přístup určeným zástupcům pronajímatele do předmětu nájmu, kdykoliv o to pronajímatel požádá, za účelem kontroly technického stavu předmětu nájmu,

dodržování účelu užívání a dodržování podmínek této smlouvy. Dále zajistí trvale volný přístup k instalovaným zařízením sdělovací a zabezpečovací techniky pronajímatele.

18. Smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu bude pronajímatelem předán nájemci do užívání v den podpisu této smlouvy. Nájemce se zavazuje předmět nájmu převzít. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán protokol.

Článek VI Odpovědnost za škodu

1. Ochrana veškerého majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí nájemce a jeho nákladů.
2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu, a ani neodpovídá za jiné škody, které by nájemci, jeho pracovníkům, nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů prokazatelně zaviněných pronajímatelem.
3. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré jím zaviněné škody způsobené na předmětu nájmu způsobené během trvání nájmu a v souvislosti s ním.

Článek VII Smluvní pokuta

Pro případ nesplnění kterékoliv povinnosti dle čl. V. této smlouvy nájemcem, se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve výši 30.000,-Kč (slovy: třicettisíc korun českých). Ustanovení o náhradě škody tím není dotčeno.

Pro případ nesplnění kterékoliv povinností dle čl. II. nebo V. této smlouvy pronajímatelem, se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve výši 30.000,-Kč (slovy: třicettisíc korun českých). Ustanovení o náhradě škody tím není dotčeno.

Článek VIII Skončení nájmu

1. Nájem zanikne:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou obou smluvních stran ke sjednanému datu,
 - c) písemnou výpovědí, a to s uvedením výpovědního důvodu,
 - d) jiným způsobem, který stanoví zákon (§ 2308 a násl. NOZ),
 - e) odstoupením od smlouvy (§ 27 zák. č. 219/2000 Sb.).
2. Užívá-li nájemce prostor sloužící k podnikání v rozporu s touto smlouvou, vyzve ho pronajímatel, aby prostor užíval řádně. V případě, že nájemce výzvu neuposlechne, je mu oprávněn pronajímatel dát výpověď. Na tuto skutečnost je pronajímatel nájemce povinen upozornit. Výpovědní doba činí 3 měsíce, a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení, pokud není v této Smlouvě uvedeno jinak.
3. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě, že pronajímatel přes písemnou výzvu nájemce, neplní svou povinnost dle této smlouvy, a nezjedná nápravu ani ve lhůtě 15 dnů od doručení výzvy. Výpovědní doba činí 3 měsíce, a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení,

4. Za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou se považuje zejména,
 - A. pokud nájemce:
 - a) užívá předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu,
 - b) přenechá předmět nájmu jiné osobě do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - B. pokud pronajímatel
 - a) neplní svůj závazek dle článku II odst. 1 této smlouvy
 - b) neplní svůj závazek dle článku II odst. 2 této smlouvy
5. Pronajímatel si vyhrazuje právo od této nájemní smlouvy kdykoliv odstoupit, pokud přestanou být plněny podmínky uvedené v ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, tedy pokud pronajímatel potřebuje předmět nájmu pro plnění jiných úkolů státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, nebo bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití předmětu nájemní smlouvy při zachování hlavního účelu činnosti pronajímatele. Nájemce není oprávněn v případě využití tohoto ustanovení ze strany pronajímatele uplatňovat náhradu škody či jiné nároky vůči pronajímateli.
6. Pronajímatel má dále oprávnění odstoupit od smlouvy pro případ, že nájemce neplní řádně a včas své povinnosti podle ustanovení § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích ve znění pozdějších předpisů.
7. Odstoupení od smlouvy je platné okamžikem prokazatelného doručení písemného odstoupení od této smlouvy nájemci, na adresu nájemce uvedené v této smlouvě.

Článek IX

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva, z ní vyplývající právní vztahy a vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Veškeré změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze se souhlasem obou smluvních stran písemným dodatkem. To platí i pro tuto klauzuli.
2. Nedílnou součástí této smlouvy je:
 - a) příloha č. 1 – specifikace pronajatých nebytových prostor,
 - b) příloha č. 2 – způsob výpočtu nákladů na vytápění,
 - c) příloha č. 3 – předávací protokol
 - d) Rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti majetku
3. Tato smlouva má osm stran a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden stejnopis obdrží nájemce a jeden stejnopis pronajímatel.
4. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy nepřecházejí na právního nástupce nájemce.
5. Tato smlouva vstupuje v platnost a účinnost dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou, svobodnou, určitou a vážnou vůli a že neuzavírají tuto smlouvu v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a zavazují se k jejímu plnění.

V Bělušicích dne

Vrchní rada
plk. Mgr. Tomáš Hůlka
ředitel Věznice Bělušice

Příloha č. 1

ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání uzavřené s KAWE manufacture s.r.o.

Specifikace nebytových prostor objektu č.2 (centrální sklad) dle Věžeňského programu FAMA+		
Číslo místnosti	Účel	Podlahová plocha m²
105	WC+ sprcha	7,14
106	Předsíň WC	9,24
107	sklad	11,65
108	sklad	10,58
109	sklad	11,29
110	sklad	14,07
111	chodba	30,17
112	sklad	80,03

Příloha č. 2

ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání uzavřené s KAWE manufacture s.r.o.

Způsob výpočtu nákladů na vytápění vč. DPH

Průměrné roční náklady na vytápění Věznice Bělušice z posledního období	2 999 775,00 Kč
Celkový vytápěný prostor Věznice Bělušice	53 774 m ³
Náklady na vytápění 1 m ³ ročně	56,00 Kč
Vytápěný prostor pracoviště pro odsouzené na hlavním skladu	523 m ³
Roční náklady na vytápění prostoru pracoviště pro odsouzené na hlavním skladu	29 288,00 Kč
Průměrné měsíční náklady na vytápění prostoru pracoviště pro odsouzené na hlavním skladu	2 440,00 Kč
Průměrné náklady na ohřev 1m ³ vody	125,00 Kč

Příloha č. 3

ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání uzavřené s KAWE manufacture s.r.o.

Na základě smlouvy o zaměstnávání odsouzených Vám předáváme pracoviště ve Věznici Bělušice s tímto vybavením:

1, Místnost č. 105 WC

- 1 ks záchodová mísa
- 1 ks umyvadlo porcelánové
- 1 ks baterie páková
- 1 ks zásobník na toaletní papír
- 1 ks zrcadlo
- 1 ks držák na ručníky
- 1 ks sprchová hlavice
- 1 ks zářivkové těleso

2, Místnost č. 106 - chodba

- 2 ks zářivkové těleso

3, Místnost č. 107- sklad

- 1 ks zářivkové těleso

4, Místnost č. 108- sklad

- 2 ks osvětlení - kulatá světla

5, Místnost č. 109- sklad

- 2 ks osvětlení - kulatá světla

6, Místnost č. 110- sklad

- 2 ks osvětlení - kulatá světla

7, Místnost č. 111- chodba

- 4 ks zářivkové těleso

8, Místnost č. 112- výrobní prostor

- 28 ks zářivkové těleso
- 2 ks ventilátor nástěnný

Za Věznici Bělušice předal:

Za firmu převzal: