

## Smlouva o nájmu nebytových prostor

č.j.: VS-201203/ČJ-2021-803200

(dále jen "Smlouva")

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. ve spojení s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "OZ")

### I.

#### SMLUVNÍ STRANY

##### **Pronajímatel:**

**Česká republika - Vězeňská služba České republiky** se sídlem Soudní 1672/1a, 140 00 Praha 4 - Nusle, zastoupená na základě pověření generálního ředitele Č.j. :VS-88537-5/ČJ-2016-800020-SP ze dne 1. 9. 2016 ředitelem Věznice a ústavu pro výkon zabezpečovací detence Opava [REDACTED]

##### Adresa věznice:

Věznice a ústav pro výkon zabezpečovací detence Opava se sídlem Krnovská 68, 746 49 Opava 1 [REDACTED]

IČO: 00212423

Bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

**a**

##### **Nájemce:**

**CONROP, s.r.o.**

se sídlem Hlučínská 93/7, 747 23 Bolatice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, sp. zn. C 63389, zastoupena [REDACTED], jednatelem

Tel: [REDACTED]

IČ: 043 68 924

DIČ: CZ04368924

Podnikání v oblasti: viz výpis z obchodního rejstříku

Bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

se dohodli na uzavření této smlouvy:

### II.

#### PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

**2.1.** Pronajímatel je příslušný hospodařit s nebytovými prostory - výrobní halou na pozemku parcelního čísla 26/5 a nebytovými prostory – budovou č. 2 na pozemku parcelního čísla 26/6, obec Opava, katastrální území Opava-Předměstí, v objektu Krnovská 155/68. Vlastníkem nemovitostí je Česká republika.

**2.2.** Předmětem nájmu jsou:

- prostory výrobní dílny o ploše 495 m<sup>2</sup>, výrobní dílny o ploše 160,80 m<sup>2</sup> a výrobní dílny o ploše 127 m<sup>2</sup>, které se nachází v 1. NP výrobní haly na pozemku parc.č.26/5

- prostor sociálního zařízení o ploše 71 m<sup>2</sup> a prostor místnosti dílny o ploše 9,2 m<sup>2</sup>, které se nachází v PP budovy č. 2 na pozemku parc. č. 26/6

- prostory výrobní dílny vč. sociálního zařízení o ploše 126 m<sup>2</sup>, které se nacházejí v 1.NP výrobní haly na

pozemku parc. č. 26/5

- prostory místnosti kanceláře č.05 o ploše 24 m<sup>2</sup>, které se nacházejí v 1.NP výrobní haly na pozemku parc. č. 26/5

Celková pronajatá plocha činí **1013 m<sup>2</sup>**.

Uvedené nebytové prostory jsou zakresleny ve stavební dokumentaci, která tvoří přílohu č.1 a č. 2.

**2.3.** Nebytové prostory uvedené v bodu 2.2 této smlouvy bude nájemce výhradně užívat k zaměstnávání odsouzených žen ve dvousměnném provozu - šití a lisování velkoobjemových vaků.

**2.4.** Pronajímatel i nájemce prohlašují, že předmět nájmu je podle stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle bodu 2.3 této smlouvy.

### **III. DOBA NÁJMU**

**3.1.** Nájem se uzavírá na dobu určitou **5 let** počínaje dnem účinnosti této smlouvy.

**3.2.** V případě zájmu nájemce o prodloužení doby nájmu, sdělí nájemce tuto skutečnost pronajímateli písemně nejpozději 3 měsíce před skončením doby nájmu. Celková doba takto sjednaného nájmu však nesmí překročit 8 let ode dne účinnosti této smlouvy.

**3.3.** Prodloužení nájmu způsobem uvedeným v § 2230 OZ je vyloučeno.

### **IV. NÁJEMNÉ**

**4.1.** Roční nájemné se sjednává ve výši 212,- Kč za 1m<sup>2</sup>, tedy za předmět nájmu se sjednává nájem v celkové výši **214. 756,- Kč** (slovy dvě stě čtrnáct tisíc sedm set padesát šest korun českých) za kalendářní rok. Nájemce bude nájemné hradit v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **17.896,- Kč. Nájem je osvobozen od daně dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.**

**4.2.** Nájemné bude pronajímatelem fakturováno ve výše uvedených měsíčních splátkách. Splatnost faktury je 14 dnů ode dne jejího doručení nájemci. Pokud nájemce neuhradí fakturované nájemné ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši určené OZ.

**4.3.** Faktura musí obsahovat náležitosti účetního dokladu podle § 11 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, § 29 zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a § 435 OZ. Pokud však faktura nebude mít smlouvou nebo zákonem vyžadované náležitosti a nájemce požádá pronajímatele o její opravu nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy mu byla doručena, počíná lhůta splatnosti faktury běžet teprve dnem, kdy nájemci bude doručena bezchybná faktura.

**4.4.** S ohledem na možný nárůst cen nájemného vlivem inflace se smluvní strany dohodly na tom, že roční nájemné uvedené v bodu 4.1 se každým rokem zvyšuje o výši průměrné roční inflace. Takto zvýšené nájemné je účinné od prvního dne kalendářního měsíce, ve kterém Český statistický úřad zveřejní výši průměrné roční inflace za uplynulý kalendářní rok. Částka zvýšeného nájemného bude nájemci oznámena písemným sdělením.

**4.5.** V nájemném nejsou zahrnuty ceny za služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a úhrada za dodávané energie. Podmínky dodávek energií, vodného a stočného, výpočtu a způsobu úhrady jsou specifikovány ve zvláštní smlouvě včetně poskytovaných služeb spojených s užíváním předmětu nájmu a jejich úhrady.

## V. PODNÁJEM

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

## VI. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE A NÁJEMCE

### 6.1. Práva a povinnosti pronajímatele:

a) Předmět nájmu je již nájemcem, za účelem provozování činnosti výroby, užíván v souladu s nájemní smlouvou č. 1/2017 N uzavřenou mezi smluvními stranami dne 2.1.2017. Pronajímatel se nadále bude chovat tak, aby nájemce mohl nerušeně provozovat v pronajatých prostorách svoji činnost.

b) Pronajímatel je oprávněn vstupovat do předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování této smlouvy, dodržování předpisů o bezpečnosti práce a požárních předpisů, a to vždy po předchozím oznámení a v doprovodu nájemce. I bez doprovodu nájemce a bez předchozího oznámení je pronajímatel oprávněn do pronajatých prostor vstoupit v případě ohrožení životů, zdraví či majetku, je však poté neprodleně povinen uvědomit nájemce o této skutečnosti a případném zásahu.

### 6.2. 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 nájmu větší měrou, než odpovídá běžnému opotřebením, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli škodu tím vzniklou.

b) Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí nalézajících se v pronajatém prostoru a je povinen udržovat předmět nájmu v řádném stavu.

c) Nájemce ve své působnosti zajišťuje:

- na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci: provozní činnost v souladu s právními předpisy upravující bezpečnost a ochranu zdraví při práci.
- na úseku bezpečnosti provozu: dodržování příslušných ustanovení technických norem a příslušných právních předpisů.
- na úseku požární ochrany: organizaci a provádění činnosti v souladu se zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a vyhl. č. 246/2001 Sb. o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů.
- respektování příslušných opatření na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví a požární ochrany platných pro celý areál Věznice a ústavu pro výkon zabezpečovací detence Opava, objektu Krnovská.
- na úseku hygieny a pracovního prostředí: provádění své činnosti v souladu s právními předpisy upravujícími oblast hygieny a pracovního prostředí.

Za škody vzniklé pronajímateli porušením těchto povinností nájemce pronajímateli plně odpovídá.

d) Nájemce je při užívání předmětu nájmu odpovědný za ochranu životního prostředí a dodržování zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“), zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, a jiných právních předpisů týkajících se problematiky životního prostředí.

- e) Nájemce se zavazuje do 30 dnů po nabytí 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.
- f) Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v řádném stavu a provádět jeho kontrolu z hlediska protipožární prevence, hygieny a bezpečnosti práce v souladu s právními předpisy.
- g) Nájemce je povinen po ukončení smluvního vztahu předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, eventuálně po předchozí dohodě s pronajímatelem zhodnoceném o povolené úpravy.
- h) Nájemce jako původce odpadů naloží na vlastní náklady s odpady vzniklými z jeho činnosti, která bude provozována v předmětu nájmu, v souladu se zákonem o odpadech a dalšími právními předpisy upravujícími nakládání s odpady. Nájemce je povinen veškerý odpad, který vznikl v předmětu nájmu, třídit a odvážet na vlastní náklady z předmětu nájmu.
- ch) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu nejpozději poslední den trvání nájmu. Pokud tak neučiní, zavazuje se za každý započatý měsíc nepředání předmětu nájmu platit pronajímateli měsíčně částku odpovídající částce nájemného uvedeného v čl. IV odst. 4.1 a odst. 4.4 této smlouvy a smluvní pokutu dle čl. VIII. této smlouvy. Tímto ujednáním není dotčeno právo pronajímatele požadovat na nájemci náhradu škody, která mu vznikla opožděným předáním předmětu nájmu.

## VII. SKONČENÍ NÁJMU

**7.1.** Nájem skončí uplynutím doby nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nájem lze též ukončit písemnou dohodou smluvních stran.

**7.2.** Smluvní strany mohou vypovědět nájem bez udání důvodu. Výpovědní doba je 3 měsíce. Výpovědní doba začíná běžet ode dne následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.

**7.3.** Pronajímatel může písemně vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby nájmu, jestliže:

- a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou, nebo jiným způsobem porušuje ustanovení smlouvy a nezjedná nápravu ani na výzvu pronajímatele,
- b) nájemce přenechá předmět práva nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.
- c) nájemce neplní povinnosti uvedené v čl. VI.odst. 6.2. této smlouvy.

**7.4.** Nájemce může písemně vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby, jestliže:

- a) zanikne důvod - účel, pro který mu byl předmět nájmu pronajat,
- b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý k účelu nájmu,
- c) pronajímatel porušuje ustanovení smlouvy a nezjedná nápravu ani na výzvu nájemce,
- d) právní předpisy, které byly vydané po uzavření této smlouvy, neumožňují nájemci užívat předmět nájmu ke smluvenému účelu,
- e) pozbuje platnosti nebo nebude vydáno jakékoliv rozhodnutí, povolení nebo stanovisko příslušného správního orgánu nebo dotčené osoby, na jehož základě příslušné správní orgány schválily užívání předmětu nájmu ke smluvenému účelu.

**7.5.** Výpovědní doba dle odstavů 7.3. a 7.4. je **30 dnů** a začíná běžet ode dne následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.

**7.6.** Nebylo-li dohodnuto jinak, nájem zaniká zánikem předmětu nájmu.

**7.7.** Poruší-li nájemce smlouvu zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu předal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

**7.8.** Za zvlášť závažný způsob porušení smlouvy nájemcem se mimo jiné považuje prodlení v placení nájemného delší než **14 dnů** od doručení výzvy k úhradě. Výpověď bez výpovědní doby se však nedotýká

nároku na náhradu škody vzniklé porušením smlouvy. V případě, že nájemce nepředá předmět nájmu pronajímateli ve stanovené lhůtě, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu, a to na náklady nájemce.

**7.9.** Pronajímatel vypoví nájem bez výpovědní doby, pokud přestanou být plněny podmínky, za nichž může předmět nájmu pronajmout, stanovené v § 27 odst. 1 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. V takovém případě nájemce není oprávněn uplatňovat náhradu škody či jiné nároky z výpovědi vůči pronajímateli a je povinen předat předmět nájmu zpět pronajímateli do **30 dní** ode dne doručení výpovědi.

**7.10.** Výpovědi smlouvy podle ustanovení bodu 7.7. není dotčeno ustanovení o smluvní pokutě.

## **VIII. SMLUVNÍ POKUTA**

Neuhradí-li nájemce nájem ve lhůtě uvedené v čl. IV. odstavci 4.2. a ani do 30 dní ode dne doručení výzvy k úhradě, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli na jeho výzvu smluvní pokutu **ve výši 100,- Kč za každý i započatý den prodlení** s tím, že prodlení skončí teprve úplným zaplacením nájemného. Písemnou výzvou se rozumí rovněž zaslání výzvy elektronickou poštou na adresu [info@conrop.cz](mailto:info@conrop.cz). Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci zaplacení úroku z prodlení dle čl. IV. odst. 4.2.

## **IX. JINÁ USTANOVENÍ**

**9.1.** Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí právními předpisy, zejména OZ.

**9.2.** Za doručení písemnosti druhé straně se považuje rovněž doručení do datové schránky této smluvní strany.

**9.3.** Nedílnou součástí této smlouvy je doklad o oprávnění nájemce k podnikání podle živnostenského zákona. (příloha č.3).

**9.4.** 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 stanovená právními předpisy České republiky.

**9.5.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem **1.1. 2022.** Jakékoliv změny nebo doplňky smlouvy lze provádět pouze písemně formou vzestupně číslovaných dodatků.

**9.6.** Zákres předmětu nájmu je proveden ve stavební dokumentaci, která tvoří přílohu č. 1 a č.2 a je nedílnou součástí této smlouvy.

**9.7.** Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech výtiscích, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.

Přílohy:

- 1) zakres ze stavební dokumentace č.1
- 2) zakres ze stavební dokumentace č.2
- 3) oprávnění nájemce k podnikání

V.....dne.....

V Opavě dne.....

Za nájemce:

Za pronajímatele

██████████

jednatel

████████████████████

ředitel věznice a ústavu pro VZD