

N Á J E M N Í S M L O U V A

č.j.: VS 11/024/001/2014-21/LOG/511

Uzavřená dle ustanovení § 2201 násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, (dále jen "NOZ") a v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "ZMS") mezi níže uvedenými smluvními stranami:

Článek I Smluvní strany

Pronajímatel: Česká republika, Vězeňská služba České republiky
PSC, sídlo: 140 67 Praha 4, Soudní 1672/1a
za kterou jedná na základě pověření generálního ředitele ze dne 14. 6. 2013
plk. Mgr. Josef Pšenička, ředitel Věznice Pardubice
Adresa věznice: Vězeňská služba ČR, Věznice Pardubice
Husova 194, P.O.BOX 18,
530 44 Pardubice
tel. [REDACTED] fax: [REDACTED]
IČO: 00212423
bank. spojení: ČNB Hradec Králové
č. účtu: [REDACTED]

dále jen „pronajímatel“

a

Nájemce: KOVOLIS HEDVIKOV a.s.
za kterou jedná Ing. Miloslav Pavlas – předseda představenstva
PSC, sídlo: 538 43 Třemošnice, Hedvikov 1, P.O. BOX 31
IČO: 61058041
DIČ: CZ61058041
bank. spojení: ČSOB a.s. č. účtu: [REDACTED]

dále jen „nájemce“

společně též jako „smluvní strany“

Článek II Předmět a účel nájmu

2.1. Pronajímatel má právo hospodaření k objektům č. **19 a 32** v areálu Věznice Pardubice na adrese Husova 194, 530 44 Pardubice, p. č. 952 a 10183, zapsaná na LV 2303, k. ú. Pardubice, obec Pardubice, vedené u katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, pracoviště Pardubice.

- 2.2.** Předmětem nájmu jsou tyto nebytové prostory: místnosti č. 101, 102, 103, 103a, 105 (část), 109, 201, 202, 203, 204, 204a, 204b, 204c, 205, 208, 208a, 208b, 208c - objekt č. 19 (nacházející se v 1. a 2.NP) a místnost č. 105 (část) - objekt č. 32 v areálu Věznice Pardubice. Uvedené nebytové prostory jsou zakresleny ve stavební dokumentaci, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je nedílnou součástí této nájemní smlouvy. Celková rozloha pronajímaných místností je 501,32 m².
- 2.3.** Nebytové prostory uvedené v čl. 2.2. této smlouvy bude nájemce užívat pouze ke sjednanému účelu - opracování kovovýrobků.
- 2.4.** Nájemce se zavazuje, že při činnosti uvedené v bodě 2.3. zařadí do práce min. 10 odsouzených, a to za podmínek uvedených ve smlouvě o zařazení odsouzených do práce.

Článek III

Doba nájmu

- 3.1.** Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou pěti let s účinností od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2019.
- 3.2.** Pronajímatel může smlouvu vypovědět písemně s jednoměsíční výpovědní lhůtou, a to z následujících důvodů:
- a)** nájemce neuhradí nájemné, zálohy na provádění služeb a vyúčtování služeb a náhradu za vodné a stočné a dodávané energie do 30 dnů po dohodnuté splatnosti. Touto výpovědí není dotčena povinnost nájemce uhradit veškerý dluh vůči pronajímateli, vyplývající ze vzájemných smluvních vztahů,
 - b)** nájemce neuzavře dodatek ke smlouvě ve smyslu čl. IV odst. 4.2.,
 - c)** z důvodů uvedených v čl. V odst. 5.8.
 - d)** nájemce poruší povinnost stanovenou v čl. II odst. 2.3.
 - e)** pro hrubé porušení nájemní smlouvy
 - f)** z důvodů uvedených v ustanovení § 27 odst. 1 ZMS
- 3.3.** Nájemce může smlouvu vypovědět písemně s jednoměsíční výpovědní lhůtou, a to z následujících důvodů:
- a)** pro pokles potřeby pracovní síly, který je vyvolán situací na trhu
 - b)** při zvýšení nákladů na pracovní sílu, která je poskytována pronajímatelem
 - c)** při změně technologie výroby nájemce
- 3.4.** Výpovědní lhůta uvedená v odst. 3.2. a v odst. 3.3. počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Článek IV Výše nájemného

4.1. Výše nájemného se sjednává dohoda v těchto ročních sazbách za 1 m² podlahové plochy :

objekt č. 19

kancelář

17,78 m² 537,43 Kč/m²/rok celkem 9.555,51 Kč

výrobní prostory

365,18 m² 259,53 Kč/m²/rok celkem 94.775,17 Kč

ostatní

112,36 m² 269,30 Kč/m²/rok celkem 30.258,55 Kč

objekt č. 32

ostatní

6,00 m² 269,30 Kč/m²/rok celkem 1.615,80 Kč

Celkové roční nájemné po zaokrouhlení činí 136.212,00 Kč, měsíčně nájemné činí 11.351,00 Kč.

4.2. Ujednání o valorizaci nájemného:

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit stanovené nájemné vždy s účinností ode dne 1. ledna běžného roku o index nárůstu spotřebitelských cen oproti předchozímu kalendářnímu roku, vyjádřený v procentech, podle oficiálních statistických údajů Českého statistického úřadu. Na toto zvýšení nájemného se nájemce zavazuje přistoupit formou sepsání písemného dodatku k této nájemní smlouvě a uhradit je. Valorizace bude prvně uplatněna pro rok 2015.

4.3. Nájemné dle ustanovení odst. 4.1. této smlouvy je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, vždy do patnáctého dne měsíce, za který je úhrada prováděna. Měsíční nájemné činí částku 11.351,- Kč slovy: jedenácttisícetřistapadesátjednakorunčeských a bude hrazeno na účet pronajímatele vedený u České národní banky Hradec Králové, číslo účtu [REDACTED].

4.4. Nájemce je povinen v případě, že neuhradí nájemné v dohodnutém termínu a výši, zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % za každý den prodlení z dlužné částky. Tímto ujednáním není dotčeno právo na náhradu škody a ušlý zisk.

4.5. V ceně za nájem dle bodu 4.1. nejsou zahrnuty náklady za poskytované služby, tedy za elektrickou energii, dodávku tepla a teplé užitkové vody, vodného a stočného s tím, že jejich spotřeba je měřena individuálními podružnými měřicími přístroji. Podmínky dodávek tepla, teplé užitkové vody, vodného a stočného a elektrické energie, včetně způsobu měření a úhrady budou specifikovány ve zvláštní smlouvě, tj. Smlouvě na rozúčtování nákladů na odběr elektřiny, tepla, TUV, vodného, stočného a srážkových vod.

Článek V

Ostatní ujednání

Povinnosti nájemce :

- 5.1.** Nájemce je povinen hradit ze svého náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor včetně jejich úklidu. V případě potřeby provádění oprav pronajímatelem se zavazuje nájemce strpět po nezbytnou dobu přechodná omezení v užívání předmětných prostor a umožnit tak provádění těchto oprav. Přechodná omezení nemají vliv na výši nájemného.
- 5.2.** Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět vnitřní úpravy a stavební práce těchto prostor nebo jejich technické zhodnocení. V souhlasu pronajímatele bude dohodnuta i otázka odpisování technického zhodnocení nájemcem, otázka naložení se zhodnocením, popř. otázka vzájemného vyrovnaní smluvních stran po ukončení nájemního vztahu. Nájemce nemá nárok na náklady vynaložené na zhodnocení předmětu nájmu, pokud nebude s pronajímatelem dohodnuto jinak a řešeno písemným dodatkem k této smlouvě.
- 5.3.** Nájemce je povinen provádět kontrolu stavebně technického stavu pronajatých nebytových prostor, ohlašovat bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, dodržovat předpisy platné na úseku požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí, hygieny, likvidace odpadů a ropných látek. Nájemce se zavazuje jako původce odpadů, že naloží s těmito odpady ze své činnosti dle čl. 2.3. na vlastní náklady.
- 5.4.** Nájemce si zajistí na své náklady dodání kontejneru a odvoz komunálního odpadu u firmy Marius Pedersen a.s., Malé náměstí 124, 500 01 Hradec Králové.
- 5.5** Nájemce bude na své náklady zajišťovat provozní náklady a revize výtahu dle pokynů revizního technika firmy Výtahy Pardubice a.s., Černá za Bory 389, 533 01 Pardubice. Před ukončením nájemní smlouvy zajistí nájemce mimořádnou revizi výtahového zařízení a pokud budou zjištěny závady vyplývající z nadměrného přetěžování výtahu, nájemce se zavazuje k úhradě nákladů za opravy.
- 5.6.** Nájemce odpovídá za škody způsobené z nedbalosti i zaviněním, včetně škod na životním prostředí způsobených v souvislosti s činností prováděnou v předmětu nájmu, i způsobené bez souvislosti s touto činností.
- 5.7.** Nájemce se zavazuje do 30 dnů po účinnosti této smlouvy pojistit předmět nájmu proti živelným pohromám a krádeži vloupáním, proti škodám vzniklým podnikatelskou činností a proti škodám vzniklým na věcech vnesených.
- 5.8.** Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru.
- 5.9.** Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v rozsahu uvedeném v čl. II odst. 2.3. s péčí řádného hospodáře .
- 5.10.** Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

- 5.11.** Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen do 5-ti dnů po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, vyklizený a vymalovaný. Při předání bude sepsán předávací protokol.
- 5.12.** Nájemce se zavazuje umožnit přístup určeným zástupcům pronajímatele do pronajatých prostor kdykoli o to pronajímatel požádá za účelem kontroly technického stavu předmětu nájmu, dodržování účelu užívání, zajištění požární ochrany, dodržování podmínek této smlouvy, popř. bez předchozího požádání v případě mimořádných bezpečnostních opatření.
- 5.13.** Pracovníci nájemce mají za povinnost uzamykat vstupní dveře ve všech prostorách ve kterých se pohybují (rozsah pohybu se vymezuje na zvláštní povolení).
- 5.14.** Nájemce je povinen dodržovat tyto podmínky provozu přímé telefonní linky:
- a)** Telefonní přístroj umístit na předem stanoveném a neměnném místě.
 - b)** V případě potřeby změny umístění přístroje je třeba předchozí souhlas pronajímatele.
 - c)** Nepovoluje se na danou linku připojovat další telefonní přístroje (podvojná přípojka).
 - d)** Kabelové připojení telefonní linky v prostorách objektu věznice může provádět pouze spojový technik věznice.
 - e)** Při vstupu do objektu věznice je nepřipustné nosit mobilní telefony všech typů a zřizovatelů dle platného nařízení ŘV.
 - f)** Vlastní telefonní přístroj dané linky bude v mimopracovní době firmy umístěn v uzamčené místnosti bez možnosti jeho zneužití.
 - g)** Případné přechíslování nahlásí nájemce předem písemně vedoucímu oddělení logistiky pronajímatele a veškeré technické požadavky budou předem projednány se zástupcem vedoucího oddělení logistiky (klapka 113).
 - h)** Vlastnosti telefonního přístroje - nelze použít bezdrátový.
 - ch)** Zamezit přístupu odsouzených k telefonnímu přístroji.
- 5.15.** Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat všechna bezpečnostní opatření, se kterými byl pronajímatelem při uzavření nájemní smlouvy prokazatelně seznámen. Nájemce je povinen dodržovat pokyny pronajímatele a předpisy týkající se ochrany utajovaných skutečností a důvěrných informací získaných v souvislosti se svým působením v areálu věznice.
- 5.16.** Nájemce má povinnost zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se dozví od pronajímatele v souvislosti s plněním předmětu smlouvy, a to po celou dobu účinnosti smlouvy, i po jejím ukončení. Za porušení mlčenlivosti zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč, a to za každý případ zvlášť.

Povinnosti pronajímatele :

- 5.17.** Pronajímatel předává předmětné nebytové prostory nájemci vyklizené, ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
- 5.18.** Pronajímatel je povinen na vlastní náklady zabezpečovat a provádět opravy většího rozsahu, nad rámec běžné údržby t.j. opravy liniových rozvodů, veškerých instalací vedených objektem, střední a generální opravy obvodového a střešního pláště, mimo případy poškození způsobené provozem nájemce.

- 5.19.** Pronajímatel je povinen včas upozornit nájemce na provádění oprav v pronajatých prostorách.
- 5.20.** Pronajímatel proškolí nájemce v oblasti BOZP, seznámí jej s vnitřním chodem věznice a s bezpečnostními předpisy.

Článek VI

Společná a závěrečná ustanovení

- 6.1.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti od 1. 1. 2015. Nedílnou součástí nájemní smlouvy je uzavření smlouvy ve smyslu čl. IV odst. 4.5. této smlouvy.
- 6.2.** Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky, očíslovanými v nepřetržité řadě od č.1, podepsanými smluvními stranami.
- 6.3.** Smlouva je vyhotovena v třech výtiscích, z nichž má každý platnost originálu. Dva výtisky obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
- 6.4.** Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravená se řídí obecně platnými právními předpisy, zejména NOZ.

V Pardubicích dne

V Pardubicích dne

Za pronajímatele :

Za nájemce :

Vrchní rada
plk. Mgr. Josef Pšenička
ředitel věznice

Ing. Miloslav Pavlas
Kovolis Hedvikov a.s.
předseda představenstva