

## Nájemní smlouva

VS 13/001/001/2015-22/PRV/005

uzavřená dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník a v souladu s ust. § 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

### 1. Česká republika, Vězeňská služba České republiky

Se sídlem: Soudní 1672/1a, 140 67 Praha 4

IČO: 00212423

DIČ: CZ00212423

Za Českou republiku právně jedná vrchní rada plk. Mgr. Jiří Mach, ředitel Věznice Valdice na základě pověření č. j. VS 5/038/001/2014-50/PRV/080 ze dne 31. 1. 2014 (dále jen „vězeňská služba“)

bankovní spojení: [REDAKCE]

jako pronajímatel na straně jedné,

a

### 2. Miloslav Škvír

Bydliště [REDAKCE]

Místo podnikání: [REDAKCE]

r.č.: [REDAKCE]

IČO: 46512012

DIČ: CZ6701091705

Bankovní spojení: [REDAKCE]

jako nájemce na straně druhé.

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

### Čl. I.

#### Předmět a účel nájmu

(1) Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti, kterou je objekt čp. 25 na pozemku 378, katastrální území Valdice, vše zapsané na LV č. 12, u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín. Své celé vlastnictví dokládá výpisem z katastru nemovitostí, na jehož základě prohlašuje, že na nemovitosti jako celku nevázne žádný druh povinnosti, který by znemožňoval uzavření této nájemní smlouvy.

(2) Předmětem nájmu jsou prostory restaurace s příslušenstvím, které se nachází v objektu čp. 25 na pozemku stp. č. 378 v obci a k.ú. Valdice, umístěné:

- a) v I. NP místnosti č.: 133 a 134 – tj. 43,29 m<sup>2</sup>,
- b) ve II. NP místnosti č.: 231, 233 až 240a, 241- 256d – tj. 436,75 m<sup>2</sup>,

a venkovní plochy - část č.: A – tj. 82,00 m<sup>2</sup>,

	I. N.P. m <sup>2</sup>	II. N.P. m <sup>2</sup>	Celkem m <sup>2</sup>
<b>a)</b> provozní, skladovací, sociální zařízení	43,29	384,55	427,84
<b>b)</b> společné prostory, venkovní plochy	82,00	52,20	134,20
<b>Celkem:</b>	125,29	436,75	562,04

o celkové výměře 562,04 m<sup>2</sup>, které dočasně nepotřebuje ke své činnosti.

Pronajaté nebytové prostory jsou zakresleny ve stavební dokumentaci (příloha č. 2), která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

(3) Protokol o předání a převzetí předmětných prostor s vyznačením stavebně technického stavu a se seznamem věcí, technologie a vybavovacích předmětů v předmětu nájmu se nalézajících jsou povinny smluvní strany podepsat do 30 dnů ode dne podpisu této nájemní smlouvy. Neučiní-li tak, je oprávněna od této nájemní smlouvy odstoupit kterákoliv smluvní strana s tím, že tato smlouva se od počátku ruší.

## **Čl. II. Projev vůle**

(1) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostory restaurace (specifikované v čl. I) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící podnikání v souladu se zákonem a touto smlouvou.

(2) Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání (účelu) a prohlašuje, že předmět nájmu je podle stavebně technického určení a provedených administrativních schválení příslušných státních orgánů určen k čelům uvedených v čl. III. odst. 1 této smlouvy a že je způsobilý k předmětu podnikání nájemce, kterým je provozování hostinské činnosti.

(3) Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchyľují, jdou na náklady nájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele.

(4) Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu.

### Čl. III Účel nájmu

Předmětné prostory jsou nájemci pronajímány za účelem provozování hostinské činnosti.

### Čl. IV. Doba nájmu

- (1) Nájemní vztah se uzavírá na dobu určitou v délce trvání 3 let od nabytí účinnosti smlouvy.
- (2) Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednána, nejde-li o případy stanovené v ustanovení čl. IX. této smlouvy.

### Čl. V. Nájemné, služby, energie, inflační doložka a způsob jejich platby

(1) Za užívání předmětu nájmu specifikovaného v čl. I. této smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné, jehož výše byla stanovena na základě nabídkové ceny nájemce na veřejnou zakázku ze dne 7. 11. 2014, a to takto:

- a) 112,49 Kč/ m<sup>2</sup> /rok za provozní, skladovací prostory a sociální zařízení,
- b) 5,97 Kč/ m<sup>2</sup> /rok za společné prostory a venkovní plochy,

$$\begin{aligned} \text{-a) } & 427,84 \text{ m}^2 \times 112,49 \text{ Kč/ m}^2/\text{rok} = 48.127,70 \text{ Kč,} \\ \text{-b) } & 134,20 \text{ m}^2 \times 5,97 \text{ Kč/ m}^2/\text{rok} = 801,20 \text{ Kč,} \end{aligned}$$

-----  
c e l k e m 48.928,90 Kč/rok.

Nájemné za pronajaté nebytové prostory činí celkem ročně částku 48.928,90 Kč (slovy: čtyřicetosmítisícdevětsetdvacetosm korun českých devadesát haléřů), tj. **čtvrtletně 12.232,20 Kč** (slovy: dvanácttisícdvěstětřicetdva korun českých dvacet haléřů).

(2) Nájemce se zavazuje hradit nájemné v pravidelných čtvrtletních splátkách vždy předem k 1. dni příslušného kalendářního čtvrtletí na účet č. 19-52239-881/0710 u ČNB Hradec Králové, na základě faktury vystavené pronajímatelem. Dnem zaplacení je den, kdy bylo nájemné připsáno na účet pronajímatele.

(3) V nájemném **nejsou** zahrnuty služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním nebytových prostor, užívání nákladního výtahu, úhrada za vodné a stočné a dodávané energie.

Dodací, technické podmínky, výše a způsob hrazení nákladů za spotřebovaná média a užívání nákladního výtahu budou stanoveny **samostatnými dohodami**, které se uzavírají současně s touto smlouvou.

(4) Služby poskytované s nájmem nebytového prostoru nezahrnují odvoz komunálního a biologického odpadu. Tyto služby si nájemce zajišťuje na vlastní náklad.

(5) V případě, že nájemce bude v prodlení se zaplacením nájemného či úhrad za služby, zavazuje se uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.

(6) Dohodnutou výši nájemného a poskytovaných služeb je oprávněn pronajímatel zvýšit v závislosti na koeficientu inflace podle indexu cen tržních služeb za vybrané skupiny dle klasifikace CZ-CPA Českého statistického úřadu za pronájem vlastních nemovitostí – kód 6820122 – obchod. Úprava bude pronajímatelem provedena s účinností od prvního dne následujícího roku po vykazovaném roce. Úprava bude pronajímatelem vždy písemně oznámena nájemci. V případě, že bude koeficient inflace negativní, zůstává nájemné v nezměněné výši. Zvýšení nájemného o hodnotu inflace bude poprvé vykázáno za rok 2015.

(7) V průběhu roku smí pronajímatel po předchozím písemném oznámení nájemci měnit zálohy v míře odpovídající změně ceny nebo na základě změny dané zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu.

## **Práva a povinnosti smluvních stran**

### **Čl. VI.**

#### **Práva a povinnosti pronajímatele**

(1) V souladu s čl. I. odst. 3 této smlouvy do 30-ti dnů po jejím podpisu předat protokolem o předání a převzetí prostory nájemci.

(2) Pronajímatel je povinen zabezpečit nájemci nerušené užívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu.

(3) Pronajímatel je povinen Včas upozornit nájemce na provádění oprav v předmětu nájmu.

(4) Pronajímatel se zavazuje zajistit a uhradit obnovu užívaného movitého majetku pouze v případě, že k jejich poškození, zničení, ztrátě, příp. ztrátě funkčnosti nedošlo zaviněným jednáním nájemce nebo jeho zaměstnanců či osob, které se svolením nájemce v uvedených prostorách zdržují. V tomto případě odpovídá za škody nájemce podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

(5) Pronajímatel je oprávněn prostřednictvím odborně způsobilých osob kontrolovat užívání pronajatých prostor, a to vždy za doprovodu nájemce.

(6) Proškolit nájemce, případně další osoby o režimových opatřeních, které je nájemce povinen dodržovat při plnění předmětu nájmu.

### **Čl. VII.**

#### **Práva a povinnosti nájemce**

(1) V souladu s čl. I. odst. 3 této nájemní smlouvy do 30-ti dnů po jejím podpisu převzít protokolem o předání a převzetí předmětné prostory od pronajímatele.

(2) Hradit řádně a včas nájemné a další platby stanovené v čl. V. odst. 1 a 2 této smlouvy.

(3) Zaměstnancům nájemce není povolen, bez předchozího souhlasu pronajímatele, vstup do ostatních prostor budovy.

(4) Po ukončení provozu jsou zaměstnanci nájemce povinni denně před svým odchodem užívané prostory zkontrolovat z hlediska bezpečnosti (oheň, elektřina, voda, vniknutí neoprávněných osob) a řádně je uzamknout.

(5) V případě, že by některý ze zaměstnanců nájemce porušil výše uvedené zásady či předpisy, zavazuje se nájemce tuto záležitost řešit se svým zaměstnancem jako hrubé porušení pracovní kázně v souladu se zákoníkem práce.

(6) Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách běžnou údržbu a hradit náklady spojené s jejich drobnými opravami a obvyklým udržováním (příloha č. 3) včetně úklidu předmětu nájmu (tj. ploch uvedených v příloze č. 2). 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.

(7) Nájemce je povinen sjednat pojištění svého majetku, vneseného do pronajatých prostor anebo v nich instalovaného, jakož i pojištění odpovědnosti za škody způsobené jinému. Kopii pojistné smlouvy předá nájemce na oddělení logistiky pronajímatele do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy nájmu. Dále se nájemce zavazuje, že bude neprodleně informovat pronajímatele o veškerých změnách ve sjednaném pojištění.

(8) Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory v rozsahu uvedeném v této smlouvě, přičemž je povinen užívat tyto prostory, jakož i jím užívaný movitý majetek v předmětných prostorách s péčí řádného hospodáře.

(9) Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v nemovitosti, v němž se předmět nájmu nachází.

(10) Nájemce je povinen žádat předchozí písemný souhlas pronajímatele v případě provádění úprav, u kterých je nutné v předmětných prostorách jakkoliv zasahovat do podlah, zdiva a veškerých instalací pro rozvod plynu, vody, elektrické energie, odpadů apod. Jakékoliv stavební úpravy nebo změny užívání pronajatých nebytových prostor mohou být prováděny výhradně na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na náklad nájemce. 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 oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu závady, které brání řádnému užívání pronajatých prostor, které má provést pronajímatel a umožnit 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 a ochrany objektu, 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 na vlastní náklady.

Nájemce je povinen určit osobu odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany v pronajatých nebytových prostorách. Určení této odpovědné osoby nájemce nahlásí techniku požární ochrany pronajímatele.

(13) Nájemci se zakazuje uzavírat podnájemní smlouvy na předmětné prostory nebo je užívat k jiným účelům a předmětu podnikání než v této smlouvě uvedeným.

(14) 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.

(15) Nájemce se zavazuje neprovozovat v pronajatých prostorách výherní hrací automaty.

(16) Nájemce umožní v I. N. P. bezplatné užívání m. č. 133 a m. č. 134 (chodby) spolu s m. č. 152 (výťah) pro potřeby pronajímatele, případně pro zajištění jiných služeb ve II. N. P. resp. ve III. N.P. souvisejících se společenským a kulturně sportovním využitím kulturního zařízení.

(17) Nájemce se zavazuje, že v případě ukončení nájemního vztahu převede bezúplatně veškerá zhodnocení nemovitosti na pronajímatele.

### **Čl. VIII.**

(1) Movitý majetek instalovaný pronajímatelem v pronajatých prostorách zůstává jeho majetkem.

(2) Vybavení dalšími provozními předměty, jakož i materiálem a zásobami si zajišťuje nájemce na svůj náklad.

### **Čl. IX.**

#### **Skončení nájemního vztahu**

(1) Pronajímatel má právo nájem založený touto nájemní smlouvou vypovědět i před uplynutím ujednané doby pokud:

- a) nájemce užívá předmětnou nemovitost v rozporu s touto smlouvou,
- b) nájemce je po více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
- c) nájemce neplní ujednání vyplývající z této smlouvy,
- d) nájemce, nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, porušují režimová opatření stanovená pro předmět nájmu,
- e) vyvstane organizační složce státu potřeba k využití pronajaté věci ve smyslu ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů,

(2) Nájemce může nájem založený touto nájemní smlouvou vypovědět i před uplynutím ujednané doby jestliže:

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

(3) Výpovědní doba je 3 měsíce a začíná plynout prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď 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 na v pořadí druhé obálce s doručenkou vyznačen poštovním razítkem. Z obálky musí být patrné, že se jedná o výpověď.

(4) Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud vyvstane organizační potřeba k využití pronajaté věci ve smyslu ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

(5) Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy pro případ kdy nájemce neplní řádně a včas své povinnosti

(6) V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytový prostor pronajatý touto smlouvou vyklizený a vyčištěný, včetně klíčů od nebytových prostor, které mu byly předány. Pokud nájemce nedokončí tyto požadované práce v dohodnutém termínu, má pronajímatel právo nechat tyto práce provést na náklady nájemce.

(7) Pronajaté nebytové prostory se musí nacházet ve stavu, ve kterém byly nájemci předány s přihlédnutím k odpovídajícímu běžnému opotřebení a k opravám či úpravám, které byly provedeny pronajímatelem nebo jeho prostřednictvím či s jeho souhlasem nájemcem. O předání nebytových prostor při ukončení nájemního vztahu sepíší obě smluvní strany protokolární zápis.

## **Čl. X. 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 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 na předmětu nájmu včetně škod na životním prostředí způsobené během trvání nájmu a v souvislosti s ním.

## **Čl. XI. Zvláštní ustanovení**

(1) Vyskytnou-li se události, které jedné nebo oběma smluvním stranám částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností podle této smlouvy, jsou povinni se o tomto bez zbytečného odkladu informovat a společně podniknout kroky k jejich překonání. Nesplnění této povinnosti zakládá právo na náhradu škody pro stranu, která se porušení smlouvy v tomto případě dopustila.

(2) 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/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

(3) Spory, vyplývající z této smlouvy, budou řešeny především dohodou smluvních stran. Nebude-li možné dosáhnout dohody, bude spor řešen před místně a věcně příslušným soudem České republiky.

## **Čl. XII. Závěrečná ustanovení**

(1) Pokud jsou v této smlouvě uvedeny přílohy, tvoří tyto její nedílnou součást.

(2) Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou možné jen ve formě písemného dodatku ke smlouvě, podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

(3) Právní vztahy založené touto smlouvou a v ní výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

(4) K projednávání všech hospodářských, technických a provozních záležitostí s nájemcem jsou za pronajímatele oprávněni zástupce ředitele věznice, vedoucí a zástupce vedoucího oddělení logistiky.

(5) Tato smlouva vstupuje v platnost a účinnost dnem jejího podpisu oběma smluvními.

(6) Smlouva je vyhotovena v čtyřech stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž dva stejnopisy obdrží pronajímatel, jeden stejnopis obdrží nájemce a jeden stejnopis obdrží generální ředitelství Vězeňské služby.

(7) Pronajímatel i nájemce prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu přečetli, souhlasí s jejím obsahem a že tato byla ujednána svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

Ve Valdicích dne: 25. 2. 2015

1. 4. 2015

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....  
[Redacted signature]

.....  
[Redacted signature]

Rozdělovník: Výtisk č. 1,2 - VS ČR Věznice Valdice  
Výtisk č. 3 - Miloslav Škvír  
Výtisk č. 4 - GR VS ČR Praha  
Výtisk č. 5 - Investiční odbor Ministerstva spravedlnosti



