

N Á J E M N Í S M L O U V A

č.j.: VS-23901-5/ČJ-2023-802450

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. ve spojení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) 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

1. Česká republika – Vězeňská služba České republiky

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

IČO: 00212423,

DIČ: CZ00212423

za kterou právně jedná na základě pověření generálního ředitele generálního ředitele VS ČR č. j.: VS-144117-2/ČJ-2021-800020-SP ze dne 1. 9.2021, vrchní rada, plk. Ing. Martin Boháč, ředitel Věznice Jiřice

Adresa pro doručování písemností:

Vězeňská služba České republiky

Věznice Jiřice

Ruská cesta 404

Jiřice

289 22 Lysá nad Labem

Bankovní spojení: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

/dále jen „pronajímatel“/

a

2. WELL PACK s.r.o.

se sídlem Za Sedmidomky 15, Praha 10, 101 00

zastoupena panem Milanem Peffkem, jednatelem společnosti

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu Praha, oddíl C, vložka 133100

právní forma: společnost s ručením omezeným

IČO: 28214889

DIČ: CZ28214889

Bankovní spojení: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

(společně též jako „smluvní strany“)

Článek II Předmět a účel nájmu

- 2.1.** Pronajímatel prohlašuje, že je jako organizační složka státu příslušný hospodařit s majetkem státu, a to s pozemkem St. 182 a budovou bez č. p., která je součástí uvedeného pozemku. Pozemek včetně stavby na něm umístěné je evidován na LV č. 351 pro katastrální území Jiřice, obec Jiřice vedeným u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk. Výše uvedený majetek vede v operativní evidenci Věznice Jiřice jako „Hala 37“. Částečný výpis LV č. 351 a snímek katastrální mapy je uveden v příloze č. 1. Prostor haly 37 je vnitřně rozdělen na část „A“ a část „B“. Situační plánec výše uvedených nemovitých věcí je uveden v příloze č. 2.
- 2.2.** Pronajímatel má právo v souladu se ZMS hospodařit s nemovitou věcí specifikovanou v odst. 2.1 tohoto článku smlouvy. Je oprávněn výše uvedený majetek nájemci pronajmout a že dotčený objekt není zatížen takovým způsobem, který by bránil jeho řádnému užívání nájemcem dle této smlouvy. K předmětu nájmu neuplatňuje žádná osoba práva, která by byla neslučitelná s právy nájemce dle této smlouvy a předmět nájmu pronajímatel dočasně nepotřebuje ve smyslu ZMS.
- 2.3.** Nemovitá věc, specifikovaná v odst. 2.1 je nemovitou věcí, kterou pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, lze ji tak dle ustanovení § 27 odst. 1 ZMS přenechat do užívání. O dočasné nepotřebnosti rozhodl svým rozhodnutím č. j.: VS-3602-56/CJ-2017-802450 ze dne 21. 4. 2017 ředitel Věznice Jiřice.
- 2.4.** Předmětem nájmu je část „B“ dle situačního plánu uvedeného v příloze č. 2. Jedná se o nevytápěný prostor (rozlehlou místnost) bez dalšího vnitřního členění vybavený elektrickou instalací (osvětlení, zásuvky) a požárním hydrantem. Prostor je oddělen od vedlejšího prostoru „A“ kovovou polopříčkou. Celková plocha pronajímaných předmětných prostor je **418 m²**. Smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu je takto dostatečně a nade vši pochybnost specifikován. Podrobný popis je uveden ve znaleckém posudku o ceně obvyklého nájemného části „A“ a části „B“ ocelové haly sloužící k podnikání v objektu SO 037 č. 2507–33/2022 vypracovaný znalkyní Ing. Lucií Cihelkovou dne 31. 5. 2022. Nájemce podpisem této smlouvy současně potvrzuje, že se s posudkem podrobně seznámil.
- 2.5** Předmět nájmu uvedený v odst. 2.1 a 2.4 této smlouvy bude nájemce užívat pouze ke sjednanému účelu – pracoviště odsouzených, kde pracovní náplní je výroba pasivních bezpečnostních prvků pro automobilový průmysl. Bude zde probíhat výroba jednotlivých produktových sestav. Za tímto účelem se nájemce tímto zavazuje, že zde na jeho náklady bude zřízeno pracoviště odsouzených, kteří zde budou na základě dříve uzavřené Smlouvy o zaměstnávání odsouzených ze dne 27.1.2023, evidované pod č.j. Č.j.: VS-15406/ČJ-2023-802400-SM/DOH, vykonávat pro nájemce výše uvedenou pracovní činnost (dále jen „pracoviště“).

Článek III

Stav Předmětu nájmu

3.1. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, který odpovídá účelu nájmu shora uvedenému, a že předmět nájmu v tomto stavu do nájmu přijímá. O předání a převzetí prostor sloužících k podnikání bude sepsán předávací protokol, jehož vzor je přílohou č. 3 této smlouvy.

Článek IV

Doba nájmu

4.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 8 let od 1.8.2023.

4.2. Pronajímatel může odstoupit od smlouvy písemně, a to okamžitě, z následujících důvodů:

- a) nájemce neuhradí nájemné, zálohy na provádění služeb a vyúčtování služeb a náhradu za odběr vody a dodávané energie do 30 dnů po dohodnuté splatnosti. Tímto odstoupením není dotčena povinnost nájemce uhradit veškerý dluh vůči pronajímateli, vyplývající ze vzájemných smluvních vztahů,
- b) pro hrubé porušení nájemní smlouvy (např. porušení na úseku požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí, hygieny, likvidace odpadů a ropných látek, porušování pravidel pro styk s vězněnými osobami).

4.3. V případě odstoupení od smlouvy dle odst. 4.2. písm. a), b), účinky odstoupení od smlouvy nastávají okamžikem doručení odstoupení od smlouvy nájemci. Předání prostor bude v takovémto případě přímo stanoveno termínem uvedeným v okamžitém odstoupení od smlouvy. Odstoupením od smlouvy není dotčena povinnost nájemce uhradit dlužné finanční částky a nájemce se zavazuje uhradit příslušnou finanční částku v termínu uvedeném v čl. V odst. 5.4. a v odst. 5.6.

4.4. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, a to z následujících důvodů:

- a) nájemce poruší povinnost stanovenou v čl. II odst. 2.5,
- b) nájemce neuzavře dodatek ke smlouvě ve smyslu čl. V odst. 5.3.,
- c) z důvodu porušení povinnosti uvedené v čl. VI odst. 6.7,

4.5. Nájemce může smlouvu vypovědět písemně s jednoměsíční výpovědní lhůtou z těchto důvodů:

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,

- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
- 4.6.** Výpovědní lhůta uvedená v odst. 4.4. a odst. 4.5 počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 4.7.** Pronajímatel si vyhrazuje právo tuto smlouvu kdykoliv okamžitě ukončit, pokud přestanou být plněny podmínky uvedené v ustanovení § 27 odst. 1 ZMS.
- 4.8.** V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmětný prostor, pronajatý na základě této smlouvy vyklizený a vyčištěný. Pokud tak nájemce neučiní, má pronajímatel právo nechat tyto práce provést na náklady nájemce.
- 4.9.** Po ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy je nájemce povinen odstranit všechny úpravy uvedené v této smlouvě a odevzdat Předmět nájmu v původním stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení. O vrácení předmětu nájmu pronajímateli sepiše pronajímatel s nájemcem předávací protokol.

Článek V Výše nájemného

- 5.1.** Náklady za poskytované služby spojené s dodávkou energií (dle odst. 5.6.) bude nájemce hradit počínaje dnem předání prostor sloužících k podnikání nájemci.
- 5.2.** Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu měsíční nájemné stanovené znaleckým posudkem, který vypracovala soudní znalkyně [REDAKCE] dne 31.5.2022, č. 2507-33/2022 ve výši [REDAKCE] Kč bez DPH (slovy: [REDAKCE] korun českých), odpovídající zákonnému minimálnímu limitu pro výši nájemného podle ustanovení § 27 odst. 3 ZMS, a to na základě této smlouvy převodem na účet pronajímatele vždy k patnáctému dni příslušného kalendářního měsíce. Podle ustanovení § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je dlouhodobý nájem nemovité věci osvobozen od daně z přidané hodnoty.
- 5.3.** 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 průměrnou roční míru inflace dle 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 2023.
- 5.4.** Nájemné dle ustanovení odst. 5.2. této smlouvy je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, vždy k patnáctému dni příslušného kalendářního měsíce, na základě faktury vystavené pronajímatelem na účet pronajímatele vedený u [REDAKCE] číslo účtu [REDAKCE] variabilní symbol [REDAKCE] Dnem zaplacení je den, kdy bylo nájemné připsáno na účet pronajímatele.

- 5.5.** Je-li nájemce v prodlení s úhradou plateb podle výše uvedených odstavců, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení z neuhrazené dlužné částky za každý den prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem, tj. Nařízením vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění. Při nedodržení lhůty splatnosti je pronajímatel oprávněn účtovat a nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši [REDACTED] z dlužné fakturované částky, a to za každý i započatý den prodlení. Neuhrazení faktury je také považováno za hrubé porušení sjednaných smluvních podmínek a je důvodem k okamžitému ukončení smluvního vztahu.
- 5.6.** V ceně za nájem dle bodu 5.2. nejsou zahrnuty náklady za poskytované služby, tedy za elektrickou energii a odběr vody s tím, že jejich spotřeba bude měřena osazenými individuálními podružnými měřícími přístroji. Hodnota spotřebovaných energií, tj. elektřiny a odebrané vody dle skutečného odběru odečteného pronajímatelem bude nájemci pronajímatelem přeúčtována měsíčně, a to za příslušný kalendářní měsíc v následujícím kalendářním měsíci na účet u [REDACTED] č. ú. [REDACTED]. Cena za služby bude obsahovat náklady spojené s jejich dodávkou. V souladu s platnými právními předpisy bude k ceně za poskytované služby připočítávána příslušná sazba DPH. Datum uskutečnitelného zdanitelného plnění se považuje za uskutečněné dnem zjištění výše přeúčtované částky podle skutečného odběru. Splatnost faktur činí 15 dnů od doručení faktury nájemci. Faktury budou mít náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů, a budou zasílány elektronicky a poštou na fakturační adresu nájemce.
- 5.7.** V případě, že faktura nebude obsahovat potřebné náležitosti, je nájemce oprávněn vrátit ji pronajímateli k doplnění. V takovémto případě se ruší lhůta splatnosti a nová lhůta splatnosti začne plynout doručením opravené faktury zpět nájemci.

Článek VI Ostatní ujednání

Povinnosti nájemce :

- 6.1.** Nájemce je povinen hradit ze svého náklady spojené s udržováním a úklidem pronajatých prostor, včetně přilehlých zpevněných ploch. Pronajímatel nebude provádět opravy části objektu, tyto si zajistí nájemce sám a na svůj účet. Přechodná omezení související s údržbou, případně s dalším zhodnocením majetku, nemají vliv na výši nájemného. Po převzetí předmětu nájmu smí nájemce provádět další vnitřní úpravy a stavební práce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 6.2.** Nájemce je povinen provádět kontrolu stavebně technického stavu pronajatých nebytových prostor včetně revizí vnitřní elektroinstalace dle platných norem ČSN a obecně závazných předpisů, oznamovat pronajímateli bez zbytečného odkladu provádění oprav, 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 s těmito odpady ze své činnosti dle čl. II. odst. 2.5. a činností s ní související naloží v souladu s příslušnými obecně platnými právními předpisy na vlastní náklady.

- 6.3.** Nájemce jako původce odpadů, vzniklých ze své činnosti, která je předmětem smlouvy, na vlastní náklady zajistí likvidaci odpadů ve smyslu zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění a dalších obecně platných předpisů týkajících se této problematiky.
- 6.4.** 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.
- 6.5.** Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jiné znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru.
- 6.6.** Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v rozsahu uvedeném v čl. II odst. 2.5. s péčí řádného hospodáře.
- 6.7.** Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část, do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 6.8.** Nájemce se zavazuje umožnit přístup určeným zástupcům pronajímatele do pronajatých prostor kdykoli o to pronajímatel požádá za účelem kontroly bezpečnosti vězeňského zařízení, technického stavu předmětu nájmu, dodržování účelu užívání, zajištění požární ochrany, dodržování podmínek této smlouvy, popř. bez předchozího požádání v případě mimořádných bezpečnostních opatření.
- 6.9.** Nájemce a jeho zaměstnanci se zavazují, že budou dodržovat všechna bezpečnostní opatření, se kterými byli pronajímatelem při uzavření nájemní smlouvy prokazatelně seznámeni. Nájemce je povinen dodržovat pokyny pronajímatele a předpisy týkající se ochrany utajovaných skutečností a důvěrných informací získaných v souvislosti se svým působením v areálu pronajímatele.
- 6.10.** Nájemce a jeho zaměstnanci mají 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 [REDACTED] Kč, a to za každý případ zvlášť.
- 6.11.** Nájemce je povinen uzavřít vhodnou pojistnou smlouvu s adekvátním limitem pojistného plnění, jejímž předmětem bude pojištění odpovědnosti za škodu pokrývající škody na/v předmětu nájmu, a tuto smlouvu je povinen po celou dobu trvání nájemního vztahu udržovat v platnosti. Na výzvu pronajímatele je Nájemce povinen tuto pojistnou smlouvu do 7 dnů předložit.
- 6.12.** Nájemce na své náklady a s předchozím souhlasem pronajímatele smí nainstalovat pronajímatelem schválený bezpečnostní kamerový systém za účelem jeho využití v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů. Za řádnou registraci takového kamerového systému dle relevantních právních předpisů u příslušných správních orgánů odpovídá nájemce s tím, že v případě jakéhokoliv porušení povinností vyplývajících z relevantní právní úpravy odpovídá nájemce pronajímateli za veškerou příp. takto vzniklou škodu v plném rozsahu. Rozmístění

kamerového systému podléhá souhlasu pronajímatele. Nájemce nesmí pořizovat žádným způsobem zvukový ani obrazový materiál střeženého objektu věznice.

Povinnosti pronajímatele:

- 6.13.** Pronajímatel předá ke dni počátku nájmu dle této smlouvy Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.
- 6.14.** Pronajímatel se zavazuje, že umožní užívat nájemci předmět nájmu k smluvenému řádnému plnění činností, jejichž výkon je s užíváním předmětu nájmu spojen a zajistí nájemci nerušený výkon nájemního práva, včetně umožnění přístupu všech oprávněných osob. Pro případ nouzové situace budou náhradní klíče od předmětu nájmu uloženy a řádně zapečetěny u pronajímatele, kde budou dostupné 24 hod. denně.
- 6.15.** Pronajímatel proškolí nájemce a jeho zaměstnance v oblasti BOZP, seznámí jej o režimových opatřeních věznice a s bezpečnostními předpisy.

Článek VII Kontaktní osoby

7.1. Pronajímatel:

Adresa pro doručování: Vězeňská služba ČR
Věznice Jiřice
Ruská cesta 404
Jiřice
289 22 Lysá nad Labem

Kontaktní osoba: [redacted]
zástupce ředitele Věznice Jiřice

Tel.: [redacted]

E-mail: [redacted]

7.2. Nájemce:

Adresa pro doručování: Za Sedmidomky 15, 101 00

Kontaktní osoba: [redacted]

Kontaktní telefonní linka: [redacted]

Kontaktní e-mail: [redacted]

7.3. V případě jakýchkoli změn v odst. 7.1 a 7.2 tohoto článku jsou smluvní strany povinny se vzájemně neprodleně informovat. Smluvní strany konstatují, že v případě změny údajů podle tohoto článku bude uzavřen dodatek ke smlouvě, kde budou tyto změny uvedeny

7.4. Smluvní strany ujednaly, že jakákoli písemná komunikace podle této smlouvy je platně vykonána:

- a) v případě osobního doručování v okamžiku odevzdání písemnosti;
- b) při doručování poštou v okamžiku předání písemnosti na poštu. V případě, že adresát odmítne převzetí písemnosti, je den, kdy adresát odmítnul písemnost převzít dnem doručení. Pro případ nemožnosti doručení pošty na adresy shora uvedené, je dnem doručení patnáctý den ode dne jeho odevzdání za účelem poštovní přepravy;
- c) v případě doručování e-mailem jeho doručením v čitelné podobě.

Článek VIII

Společná a závěrečná ustanovení

- 8.1.** Na právní vztahy touto smlouvou neupravené se použijí příslušná ustanovení OZ a ZMS.
- 8.2.** Nájemce bere na vědomí, že Smlouva bude uveřejněna v registru smluv zřízeným zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „zákon o registru smluv“). Smluvní strany se dohodly, že řádné a včasné uveřejnění Smlouvy v registru zajistí a za toto uveřejnění bude vůči nájemci odpovědný pronajímatel. Do registru smluv bude vložen elektronický obraz textového obsahu Smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu a rovněž metadat Smlouvy.
- 8.3.** V rámci Smlouvy nebudou uveřejněny informace stanovené v ust. § 3 odst. 1 zákona registru smluv označené nájemcem před podpisem smlouvy, případně před podpisem dodatku ke smlouvě.
- 8.4.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv. Na plnění poskytnutá před nabytím účinnosti smlouvy se přiměřeně použijí příslušná ustanovení smlouvy.
- 8.5.** Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky, očíslovanými v nepřetržité řadě od č. 1, podepsanými oběma smluvními stranami.
- 8.6.** Smlouva je vyhotovena v třech výtiscích, z nichž má každý platnost originálu. Dva výtisky obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
- 8.7.** Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sjednána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že si její obsah přečetly a bezvýhradně s ním souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
- 8.8.** Pokud jsou v této smlouvě uvedeny přílohy, tvoří tyto její nedílnou součást.

V Jiřicích dne 31.7.2023

V Praze dne 31.07.2023

Za pronajímatele :

Za nájemce:.....

**Vrchní rada
plk. Ing. Martin Boháč
ředitel Věznice Jiřice**

**Milan Peffek
jednatel společnosti**