

Smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. ve spojení s § 2302 zákona č. 89/2012Sb., 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, v platném znění

Čl. I.

Smluvní strany

1. ČESKÁ REPUBLIKA - Vězeňská služba České republiky

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

IČO: 00212423,

DIČ: CZ 00212423, není plátcem DPH z hlavní činnosti

za níž činí právní úkony na základě pověření generálního ředitele ze dne 1. 9. 2016, pod č.j. VS-27072-6/ČJ-2016-800020-SP, vrchní rada plk. Mgr. Ladislav Blahník, ředitel Věznice Stráž pod Ralskem

Bankovní spojení: ČNB Ústí nad Labem

Č. ú.: [REDACTED]

Adresa pro doručování písemností:

Česká republika, Vězeňská služba ČR, Věznice Stráž pod Ralskem, pošt. schránka 10
471 27 Stráž pod Ralskem

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Jaroslav Kühler

IČO: 64264581

DIČ: CZ8107303754

se sídlem: [REDACTED]

bankovní spojení: Raiffeisenbank, a.s.

číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel - Česká republika je vlastníkem a **Vězeňská služba České republiky** je oprávněna hospodařit s objekty č. 14 – st. č. 821 o zastavěné ploše 1240 m² a č. 2 – st. č. 1059 o zastavěné ploše 1072 m² vše ve Věznici Stráž pod Ralskem, v obci a k.ú. Stráž pod Ralskem zapsané na LV č. 56 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště v České Lípě.
2. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci následující nebytové prostory v objektu č. 14 v 1. NP na pozemku st. p. č. 821 o zastavěné ploše 1240 m², č. 2 v 1. NP na pozemku st. p. č. 1059 o zastavěné ploše 1072 m² vše v obci a k. ú. Stráž pod Ralskem **o celkové výměře 73,25 m²**, které dočasně nepotřebuje ke své činnosti. Seznam všech pronajatých nebytových prostor, z nichž **prodejní plocha činí**

celkem 38,21 m² a ostatní plocha činí celkem 35,04 m², je uveden v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

3. Nájemce tyto nebytové prostory za podmínek sjednaných touto smlouvou do nájmu přijímá.

III. Účel nájmu

Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává za úplaty nájemci pronajaté prostory za účelem zřízení a provozování kantýny pro zaměstnance a prodejny s potravinářským, drogistickým a průmyslovým zbožím pro odsouzené v souladu s § 23 odst. 2 zákona č. 169/1999 Sb., o výkonu trestu odnětí svobody a o změně některých souvisejících zákonů.

IV. Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou v délce trvání 5 let, tedy **od 1. 7. 2017 do 30. 6. 2022**.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednána, nejde-li o případy stanovené v ustanovení čl. XIII odst. 2 této smlouvy.

V. Nájemné a platební podmínky

1. Za užívání předmětu nájmu specifikovaného v čl. I. této smlouvy se nájemce zavazuje platit pronajímateli nájemné, jehož výše byla stanovena dohodou, a to takto:
Nájemné za pronajaté nebytové prostory činí celkem ročně **208 440,- Kč**, tj **17 370,- Kč** měsíčně (jedná se o plnění osvobozené od DPH).
2. Nájemce se zavazuje společně s nájemným hradit i měsíční paušální náklady spojené s užíváním nebytových prostor:
 - a) teplo – 1380,- Kč
 - b) vodné, stočné – 170,- Kč
 - c) elektrická energie – 620,- KčK výše uvedeným paušálním nákladům bude připočteno DPH v zákonné výši.
3. Úhrada za nájemné a služby bude prováděna měsíčně na účet pronajímatele vedený u ČNB Ústí nad Labem, č. ú. [REDAKCE], **VS - číslo faktury**. Dnem zaplacení je den, kdy byla platba připsána na účet pronajímatele.
4. Faktura bude vystavena pronajímatelem k 15. dni předchozího měsíce a bude zaslána fyzicky na adresu nájemce uvedenou v čl. I. této smlouvy. Lhůta splatnosti faktury je 14 dnů.
5. V případě, že nájemce bude v prodlení se zaplacením nájemného či úhrad za služby, zavazuje se uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1% dlužné částky za každý započatý den prodlení.

6. Po uplynutí každého kalendářního roku je pronajímatel oprávněn zvýšit dohodnuté nájemné bez souhlasu nájemce o index inflace za předchozí rok, publikovaný Českým statistickým úřadem. Takto změněná cena bude platná od následujícího měsíce po oficiálním zveřejnění indexu inflace Českým statistickým úřadem. Nájemce se zavazuje respektovat tyto úpravy nájemného a tyto hradit dle nového předpisu.
7. Při změně cen vstupních údajů za poskytované služby bude provedena úprava ceny služeb formou písemného dodatku. Změna bude oznámena nájemci. Nájemce se zavazuje respektovat úpravy cen služeb a tyto hradit dle nového předpisu.

VI.

1. Movitý majetek instalovaný pronajímatelem v pronajatých prostorách zůstává jeho majetkem.
2. Vybavení dalšími potřebnými provozními předměty, jakož i materiálem a zásobami si zajišťuje nájemce na svůj náklad.

VII.

Zvláštní povinnosti nájemce vyplývající z provozování kantýny pro zaměstnance a prodejny pro odsouzené ve věznicí

1. S nájmem prostoru sloužícího k podnikání je spojeno poskytování služeb spočívajících v provozu kantýny pro zaměstnance a prodejny s potravinářským, drogistickým a průmyslovým zbožím pro odsouzené vykonávající trest odnětí svobody ve Věznicí Stráž pod Ralskem.
2. Nájemce se zavazuje zajistit provoz kantýny pro zaměstnance od pondělí do pátku v rozsahu minimálně od 6:00 do 9:30 a od 10:30 do 13:30 hodin. Provozní dobu lze upravit po vzájemné dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem.
3. Nájemce se zavazuje zajistit provoz prodejny pro odsouzené v pracovní dny, mimo středu, v rozsahu:
 - a) V týdnu po 15. dni v měsíci (po rozúčtování odměn):
 - 7.00 – 13.00 hod
 - 15.30 – 20.00 hod
 - b) V ostatních týdnech:
 - 9.00 – 12.00 hod
 - 15.30 – 20.00 hoda dále dle provozních potřeb pronajímatele na základě předchozí dohody s nájemcem.
4. Nájemce je povinen zajistit provoz kantýny pro zaměstnance a prodejny pro odsouzené i v případě, že se jeho zaměstnanec nedostaví do práce.
5. Příchod zaměstnanců nájemce je povolen nejdříve v 5.30 hodin, odchod nejpozději v 20.15 hodin, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
6. Nájemce je povinen předložit u všech zaměstnanců, kteří budou pracovat ve Věznicí Stráž pod Ralskem výpis z rejstříku trestu, 2 ks fotografie o rozměrech 3,5 a 4,5 cm a vyplněné poučení dle pokynu pronajímatele.

7. Nájemce musí počítat při vjezdu vozidla se zásobováním do věznice i s čekací dobou před bránou. Vozidlo nájemce bude podrobena povinné kontrole na bráně. Při prohlídce zboží je nájemce povinen spolupracovat s pronajímatelem.
8. Nájemce zajistí v prodejně pro odsouzené ve výkonu trestu odnětí svobody nabídku minimálního sortimentu zboží stanoveného vnitřním řádem věznice. Přehled minimálního sortimentu zboží je uveden v příloze č. 2 smlouvy. Nájemce na základě minimálního sortimentu zpracuje pro potřebu pronajímatele ceník zboží obsahující kompletní sortiment prodejny včetně závazných cen, přičemž nabídne dostatek levného zboží v nejžádanějších druzích zboží, zejména čaje, kávy, cukru, konzerv, cukrovinek, mléčných výrobků, trvanlivých uzenin, tabáku, cigaret, nealkoholických nápojů a základních hygienických potřeb. Ceník zboží nájemce umístí na viditelném místě v prodejně a průběžně jej aktualizuje. Ceník zboží rovněž předá prostřednictvím elektronické pošty správnímu referentovi oddělení výkonu trestu k zajištění distribuce vychovatelům. Ceník zboží musí být vždy aktuální tj. bez dodatků a doplňků, a rovněž musí být opatřen datem vydání. Prodej zboží nad rámec schváleného sortimentu a sortimentu s bezpečnostním rizikem je nájemci povolen pouze v odůvodněných případech po schválení vedoucím oddělení výkonu trestu.
9. Nájemce se zavazuje zajistit dostatečné zásoby minimálního sortimentu zboží pro uskutečnění nákupů odsouzených, zejména jednorázových nákupů základních věcí osobní potřeby odsouzených dle ustanovení § 31 odst. 3 vyhl. č. 345/1999 Sb.
10. Úhrada ceny zboží zákazníky z řad odsouzených probíhá zásadně bezhotovostně z jejich účtů spravovaných pronajímatelem. Nájemce je povinen pronajímateli předat doklady o fakticky vydaných nákupech zboží k odúčtování finanční částky z účtů odsouzených. Soupis cen vydaného zboží nesmí být vyšší, resp. nižší než vyúčtovaná částka. Platba za denní nákupy odsouzených bude věznicí poukázána vždy bezhotovostně z účtu č. [REDAKCE] na účet nájemce se splatností do tří pracovních dnů od realizace a odsouhlasení celkové částky nákupů s ekonomickým oddělením věznice a doručení faktury. Odsouzený platnost částky nákupu odsouhlasí svým vlastnoručním podpisem na seznamu, který je předán ekonomickému oddělení věznice k zúčtování.
11. Ceny zboží v prodejně nesmějí dle § 31 odst. 2 vyhl. č. 345/1999 Sb., přesahovat ceny obvyklé v obci, v jejímž územním obvodu se věznice nachází. Obvyklá cena bude zjišťována aritmetickým průměrem cen stejného druhu zboží nabízeného minimálně třemi, sortimentem a způsobem prodeje obdobnými prodejny. Pronajímatel si vyhrazuje právo kontroly dodržování obvyklých cen minimálně dvakrát za pololetí. Pro účely kontroly je nájemce povinen předložit pronajímateli soupis základního prodávávaného sortimentu s uvedením prodejní ceny, a to vždy první týden v měsíci, kterým začíná kalendářní čtvrtletí. Na základě žádosti pronajímatele je nájemce povinen tento soupis předložit i mimo stanovený termín. Monitoring cen bude prováděn zaměstnancem pronajímatele na základě zmocnění ředitele věznice. V případě překročení v místě obvyklých cen u jednotlivých komodit zboží bude nájemce písemně vyzván k odstranění vytčených nedostatků v přiměřené lhůtě. V případě jejich neodstranění v poskytnuté lhůtě, se toto považuje za užívání prostoru v rozporu se smlouvou.
12. Nájemce umožní zaměstnancům pronajímatele pověřeným provádět kontrolu, vstup do všech pronajatých prostor za účelem kontroly cen, sortimentu a záručních lhůt zboží,

dodržování předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany. Při prováděných kontrolách poskytne součinnost.

VIII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce přebírá při podpisu této smlouvy klíče od pronajatých nebytových prostor uvedených v čl. I. této smlouvy k výhradnímu používání. Pronajímateli zůstane k dispozici jeden klíč od nebytových prostor, který je uložen v zapečetěné schránce na operačním středisku pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn tento klíč použít pouze v případě nenadálé události, přičemž tuto skutečnost neprodleně oznámí nájemci a pořídí protokolární úřední zápis.
2. Nájemce je povinen své zaměstnance seznámit se zásadami stanovenými touto smlouvou a s bezpečnostními a provozními předpisy pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje po dobu trvání smluvního vztahu i po jeho ukončení, zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dozví od pronajímatele, nebo v souvislosti s plněním účelu nájmu. Nájemce odpovídá i za porušení mlčenlivosti svými zaměstnanci.
4. Zaměstnancům nájemce není povolen vstup do ostatních prostor budovy, které jsou obecně nepřístupné veřejnosti.
5. Po ukončení provozu jsou zaměstnanci nájemce povinni denně před svým odchodem užívané prostory zkontrolovat z hlediska bezpečnosti (ohněň, elektřina, voda a vniknutí neoprávněných osob) a řádně uzamknout.
6. V případě, že by některý ze zaměstnanců nájemce porušil výše uvedené zásady či předpisy, zavazuje se nájemce tuto záležitost řešit se svým zaměstnancem jako závažné porušení povinnosti, vyplývající z právních předpisů vztahujících se k zaměstnancem vykonávané práci v souladu se zákoníkem práce.
7. Nájemce je povinen zajišťovat v pronajatých prostorách běžnou údržbu.
8. Pronajímatel poskytuje nájemci po dobu nájemního vztahu pobočkové telefonní linky, které jsou součástí technického vybavení budovy. Za uskutečněné telefonní hovory z pobočkové telefonní linky uhradí nájemce platbu v plné výši na základě faktury vystavené pronajímatelem s přiloženým přehledem účtovaných hovorů. Lhůta splatnosti faktury je 14 dnů.

IX.

Užívání předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje odevzdat nájemci pronajímané nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a v tomto stavu je svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatých nebytových prostor spojeno.

2. Pronajímatel se zároveň zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor.
3. Nájemce je povinen sjednat pojištění svého majetku, vneseného do pronajatých prostor anebo v nich instalovaného, jakož i pojištění odpovědnosti za škody způsobené pronajímateli. Kopii pojistné smlouvy předá nájemce pronajímateli do 30 dnů ode dne zahájení nájmu. Dále se nájemce zavazuje, že bude neprodleně informovat pronajímatele o veškerých změnách ve sjednaném pojištění.
4. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory v rozsahu uvedeném v této smlouvě, přičemž je povinen užívat tyto prostory s péčí řádného hospodáře a hradit náklady spojené s jejich drobnými opravami a s obvyklým udržováním.
5. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v nemovitosti, ve které se předmět nájmu nachází.
6. Odpady vzniklé vlastní provozní činností odstraní nájemce na vlastní náklady.
7. 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.
8. 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.
9. Nájemce se zavazuje dodržovat příslušná opatření pronajímatele na úseku bezpečnosti a ochrany objektu, protipožární a další bezpečnostní předpisy.
10. Nájemce se zavazuje používat pouze bezpečná elektrická nebo jiná zařízení v souladu s právními předpisy o technických požadavcích na výrobky a předložit objednateli na jeho žádost doklady o jejich revizích nebo jiné doklady osvědčující splnění podmínek pro jejich provoz.
11. Nájemce není oprávněn přenechat zcela nebo zčásti pronajaté nebytové prostory do podnájmu jinému uživateli, nebo je užívat k jiným účelům než v této smlouvě uvedeným.

X.

Předání předmětu nájmu

1. 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. 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 sepíše obě smluvní strany protokolární zápis.

2. Předmět smlouvy bude předán k poslednímu dni nájmu vymalovaný a vyklizený, vyčištěný. Pokud nájemce nedokončí požadované práce v dohodnutém termínu, má pronajímatel právo nechat tyto práce provést na náklady nájemce.

XI.

Smluvní pokuta

1. V případě prokázaného porušení mlčenlivosti dle čl. VIII. odst. 3. Je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ.
2. Pro případ nesplnění povinností plynoucích z čl. VII. nájemcem se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve výši 500,- Kč za jeden den nebo jednotlivé porušení (slovy: pět tisíc korun českých).
3. V případě nesplnění dalších povinností uvedených v čl. VIII je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 3 000,- Kč (slovy: tři tisíce korun českých).
4. Výše uvedenými smluvními pokutami není dotčeno ustanovení o náhradě škody.

XII.

Ukončení nájmu

1. Před uplynutím doby, na kterou je tato smlouva sjednána, může být smlouva ukončena dohodou nebo výpovědí.
2. Výpovědní doba činí tři měsíce, přičemž počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla druhé straně doručena písemná výpověď.

XIII.

Odstoupení od smlouvy

1. Smluvní strany sjednávají právo pronajímatele odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce bude i přes písemné upozornění déle než 30 dní v prodlení s placením nájemného dle této smlouvy a dále v případě užívání prostoru v rozporu se smlouvou. Odstoupením od této smlouvy se smlouva od počátku ruší a nájemce je povinen ve lhůtě 14 dnů od odstoupení nebytový prostor vyklidit a předat jej pronajímateli vyklizený, vyčištěný a vymalovaný. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn vyklidit, vyčistit a vymalovat nebytové prostory, a to na náklady nájemce. V takovém případě je pronajímatel oprávněn věci nájemce, nacházející se v nebytových prostorách zadržet a zřídit tak k nim zadržovací právo.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je ze zákona povinen odstoupit od smlouvy v případě, kdy nebudou splněny podmínky stanovené v § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích v platném znění, tj. v případě, kdy bude potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Nájemce není oprávněn v případě využití tohoto ustanovení ze strany pronajímatele uplatňovat náhradu škody či jiné nároky vůči pronajímateli.

3. Odstoupením od smlouvy v případě specifikovaném v odstavci 1 není dotčeno ustanovení o smluvní pokutě.

XIV. Závěrečná ustanovení

1. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
Příloha č. 1: Seznam pronajatých nebytových prostor
Příloha č. 2: Minimální sortiment zboží vězeňské prodejny
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou možné jen ve formě písemného dodatku ke smlouvě, podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Tato smlouva se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a vyhlášky č. 345/1999 Sb., kterou se vydává řád výkonu trestu odnětí svobody.
4. K projednávání všech hospodářských, technických a provozních záležitostí s nájemcem je oprávněn jednat:
 - a) za pronajímatele: [redacted] – vedoucí oddělení logistiky
 - b) za pronajímatele: [redacted] – vedoucí ekonomického oddělení
 - c) za nájemce: Jaroslav Kühler
5. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy nepřecházejí na právního nástupce nájemce.
6. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku smlouvy.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 7. 2017.

Ve Stráži pod Ralskem dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Vrchní rada
plk. Mgr. Ladislav BLAHNÍK
ředitel věznice

.....
jednatel společnosti