

## **Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), a v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

### **Smluvní strany**

1. Pronajímatel:

**Česká republika, Vězeňská služba České republiky,**

se sídlem: Soudní 1672/1a, 140 00 Praha 4,

za níž právně jedná na základě pověření generálního ředitele

pod č. j.: VS-2632-26/ČJ-2016-800020-26 ze dne 08.06.2016

Vrchní rada plk. Mgr. Miroslav Špalek, ředitel Věznice Nové Sedlo

adresa věznice: Věznice Nové Sedlo, poštovní příhrádka P. O. BOX 64, PSČ 438 01, Žatec,

IČ: 00212423

DIČ: CZ00212423 (neplátce DPH)

Bankovní spojení: [REDACTED], č.ú. [REDACTED]

(dále též jako „pronajímatel“)

a

2. Nájemce:

**KAWE manufacture, s.r.o.,**

se sídlem: Pejevové 3416/6, Modřany, 143 00 Praha4,

statutární orgán: prokurista Jan Kameník, nar. 14.5.1971, bytem tř. Václava 805,

293 01 Mladá Boleslav

IČ: 034 00 824

DIČ: CZ03400824

Bankovní spojení: [REDACTED],

Č. účtu: [REDACTED]

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 231374

(dále též jako „nájemce“)

případně oba jako „smluvní strany“ nebo „smluvní strana“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „**Smlouva**“)

## **Článek I.**

### **Úvodní ustanovení**

- 1.1.** Pronajímatel prohlašuje, že Česká republika je vlastníkem nemovité věci, prostoru sloužícího k podnikání – nebytový prostor, víceúčelový objekt o výměře 120 m<sup>2</sup>, umístěné v areálu Věznice Nové Sedlo, na pozemku p. č. 224, zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Nové Sedlo u Žatce, obec Nové Sedlo, zapsanému na LV č. 37 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Žatec.
- 1.2.** Touto Smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do užívání část těchto prostor sloužících k podnikání: víceúčelový objekt na pozemku p.č. 224, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 91,2 m<sup>2</sup>. To vše zakresleno na technickém výkresu, který je nedílnou součástí této Smlouvy jako příloha č. 1.
- 1.3.** Pronajímatel je jakožto organizační složka státu oprávněn hospodařit s nemovitou věcí, specifikovanou v čl. 1.1. této Smlouvy, a to podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
- 1.4.** Nemovitá věc, specifikovaná v čl. 1.1. této Smlouvy, 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 přenechat do užívání.

## **Článek II.**

### **Předmět nájmu**

- 2.1.** Pronajímatel touto Smlouvou přenechává do užívání Nájemci prostor sloužící k podnikání – nebytové prostory (dále jen „předmět nájmu“) dle bodu 1.2. Smlouvy za účelem provozování podnikatelské činnosti, která je v souladu s předmětem činnosti nájemce podle veřejného rejstříku a Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu v souladu s čl. III. této Smlouvy, a platit řádně a včas nájemné a úhradu za služby spojené s nájmem ve sjednané výši a za podmínek dle této Smlouvy.
- 2.2.** Stav předmětu nájmu a vybavení nájmu je uveden v předávacím protokolu, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy. V předávacím protokolu bude rovněž uveden stav elektroměru a to ke dni předání prostoru.

## **Článek III.**

### **Účel nájmu**

- 3.1.** Nájem se sjednává za účelem provozování podnikatelské činnosti Nájemce v předmětu nájmu uvedeného v čl. II. této Smlouvy, která spočívá v provozování balení a kompletace drobných předmětů z kovu, dřeva, plastu, papíru apod., ruční kompletace potahů na volanty osobních automobilů.

- 3.2.** Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle stavebně-technického určení a na základě provedených administrativních schválení příslušných státních orgánů určen ke shora uvedenému účelu nájmu.
- 3.3.** Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu a podmínek nájmu. Nedodržení účelu nájmu a podmínek nájmu dle této Smlouvy je považováno za hrubé porušení smluvních povinností vůči Pronajímateli ve smyslu ust. § 2309 OZ.

#### **Článek IV. Předání a převzetí**

- 4.1.** Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu Nájemci ke dni 1.7.2017 a Nájemce se jej k tomuto dni zavazuje od Pronajímatele převzít. Den převzetí předmětu nájmu vyznačený na předávacím protokolu (viz Příloha č. 2), je současně dnem zahájení nájmu a dnem zahájení podnikatelské činnosti v předmětu nájmu dle čl. III této Smlouvy.
- 4.2.** O předání předmětu sepíše smluvní strany předávací protokol, ve kterém budou vedle náležitostí dle bodu 2.2. Smlouvy uvedeny počty klíčů, případné zjevné vady nebo další skutečnosti o stavu předmětu nájmu.

#### **Článek V. Nájemné**

- 5.1.** Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné, jehož výše byla stanovena dohodou smluvních stran jako cena obvyklá v místě a době takto:

Nájemné se sjednává ve výši 150,-Kč za 1m<sup>2</sup> a rok.

Roční nájemné za 91,2 m<sup>2</sup> předmětu nájmu činí **13.680,-Kč (slovy třináct tisíc šestset osmdesát korun českých)**

Měsíční nájemné za 91,2 m<sup>2</sup> předmětu nájmu činí **1.140,-Kč (slovy jeden tisíc jedno sto čtyřicet korun českých)**

V nájemném není zahrnuta úplata za služby poskytované spolu s užíváním předmětu nájmu.

- 5.2.** Podle ust. § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je dlouhodobý pronájem nebytových prostor osvobozen od DPH.
- 5.3.** Bude-li trvání doby nájmu delší než jeden rok, může Pronajímatel výši nájemného jednostranně upravit formou písemného dodatku o přírůstek nebo pokles průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu (CPI — Consumer Price Index), dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O zvýšení nebo snížení nájemného informuje Pronajímatel Nájemce písemně, nejpozději do 15. dubna příslušného roku. Nájemné se zvýší od 1. ledna příslušného roku, přičemž rozdíl mezi dosud zaplaceným nájemným a nově stanoveným nájemným

za již uplynulé měsíce příslušného roku (zpravidla leden až březen) bude splatný s běžným měsíčním nájemným za měsíc květen, bude-li v té době smluvní vztah trvat; v opačném případě bude splatný dnem následujícím po dni, v němž Nájemce oznámí Pronajímateli o zvýšení nájemného obdrží.

- 5.4.** Ujednáním obsaženým v předchozím odstavci této Smlouvy není nikterak dotčena možnost Pronajímatela navrhnout zvýšení nájemného za podmínek obsažených v ust. § 2249 OZ.

## **Článek VI.**

### **Služby poskytované s nájmem**

- 6.1.** Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci prostřednictvím dodavatelů v souvislosti s užíváním předmětu nájmu následující služby: dodávka elektrické energie, tepelné energie, dodávka vody/stočné, pevná telefonní linka. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli náklady spojené s poskytováním uvedených služeb.
- 6.2.** Součástí služeb poskytovaných s nájmem nejsou služby odvozu odpadů. V tomto ohledu se Nájemce zavazuje, že s odpady naloží na vlastní náklady podle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a podle dalších obecně platných předpisů týkající se nakládání s odpady.
- 6.3.** Spotřeba elektrické energie na provoz a vytápění bude fakturována na základě odečtu z podružného elektroměru. Cena za kWh bude stanovena dle průměrných plateb účtovaných poskytovateli Vemex Energie a.s., Praha.
- 6.4.** Množství spotřebované vody (vodné – stočné) v předmětu nájmu bude fakturováno na základě odborného odhadu – 20 litrů na osobu a den. Cena za jednotku bude stanovena shodně s cenou účtovanou pronajímateli dodavatelem – SČVK a.s. Teplice.

## **Článek VII.**

### **Platební podmínky**

- 7.1.** Nájemné bude hrazeno na základě faktur v pravidelných měsíčních po sobě jdoucích platbách a to vždy zpětně.
- 7.2.** Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet Pronajímatela.
- 7.3.** Úplata za služby spojené s nájmem bude hrazena:
- Elektrická energie: čtvrtletně, splatnost na základě vystavené faktury včetně DPH dle platných předpisů.
  - Vodné a stočné: za čtvrtletí, splatnost na základě vystavené faktury včetně DPH dle platných předpisů.

## Článek VIII.

### Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

- 8.1.** Pronajímatel je povinen předat Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit Nájemci plný výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu ke Smlouvou dohodnutému účelu.
- 8.2.** Nájemce se zavazuje o předmět nájmu pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu.
- 8.3.** Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Drobné opravy v předmětu nájmu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí Nájemce.
- 8.4.** Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou předmětu nájmu si smluvní strany pro účely této Smlouvy sjednávají takto:
- a) Za drobné opravy se považují opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu nájmu a je ve vlastnictví Pronajímatele, a to podle výše nákladu, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu níže uvedeného.
  - b) Náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu jsou náklady na udržování a čištění předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné čištění předmětu nájmu, malování včetně opravy omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.
- 8.5.** Zjistí-li Nájemce v předmětu nájmu poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned Pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání předmětu nájmu, oznámí Pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabrání vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které Nájemce odpovídá. Nesplní-li Pronajímatel svoji povinnost odstranit závady a překážky bránící obvyklému užívání předmětu nájmu, nebo jimiž je výkon práva nájmu ohrožen, má Nájemce právo po předchozím upozornění Pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u Pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li Nájemce Pronajímateli poškození nebo vadu bez

zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.

- 8.6.** Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny. Případné stavební úpravy nebo opravy, které by mohly mít vliv na užívání předmětu nájmu, budou realizovány Pronajímatelem vždy po předchozím upozornění.
- 8.7.** Nájemce se zavazuje umožnit přístup určeným zástupcům Pronajímatele do předmětu nájmu kdykoli o to Pronajímatel požádá, za účelem kontroly technického stavu předmětu nájmu, a za účelem kontroly dodržování účelu a podmínek nájmu dle čl. III. této Smlouvy a také za účelem kontroly dodržování ostatních podmínek Smlouvy. V případě mimořádných bezpečnostních opatření ve věznici je Pronajímatel oprávněn ke vstupu do předmětu nájmu i bez předchozího požádání.
- 8.8.** Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo k jinému užívání dalším osobám. Nájemce není oprávněn provést převod předmětu nájmu podle ust. § 2307 odst. 1 OZ s předchozím souhlasem Pronajímatele, neboť tento předchozí souhlas Pronajímatele je vyloučen podle ust. § 27 odst. 6 zákona č. 219/2000 Sb..
- 8.9.** Nájemce na pracovišti plní povinnosti na úseku požární ochrany Věznice Nové Sedlo v jako majitel objektu. Pronajímatel za tím účelem předá nájemci zpracovanou požární dokumentaci, kterou je nájemce povinen dodržovat (požární poplachová směrnice, požární evakuační plán. Nájemce nejpozději do 30 dnů od zahájení činnosti v objektu věznice provede začlenění činnosti dle požárního nebezpečí. (§4 zák. č. 133/85 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Dokument o začlenění předloží orgánu zvláštního požárního dozoru – technikovi PO věznice. Nájemce určí osobu odpovědnou za plnění úkolů na úseku požární ochrany na pracovišti.

## **Článek IX.**

### **Doba trvání a ukončení smlouvy**

- 9.1.** Smlouva se uzavírá v souladu s ust. § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., na dobu určitou, a to na dobu 5ti let, počínaje dnem 01.07.2017.
- 9.2.** Nájemní vztah založený touto Smlouvou **skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán.** Uplynutím doby nájem zaniká a Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit do 3 dnů od skončení nájmu.
- 9.3.** Dalším způsobem, kterým lze Smlouvu ukončit ještě před uplynutím doby trvání nájemní smlouvy, je **výpověď**.
- 9.4.** Pronajímatel může písemně vypovědět Smlouvu v tříměsíční výpovědní lhůtě z těchto důvodů:

Porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli. Za hrubé porušení smluvních povinností se pro účely této Smlouvy považuje:

- a) je-li Nájemce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší jak jeden měsíc,
- b) užívá-li Nájemce předmět nájmu v rozporu s účelem a podmínkami uvedenými v této Smlouvě,
- c) poškozuje-li Nájemce předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- d) způsobuje-li Nájemce Pronajímateli jinak závažné škody.

**9.5.** Smluvní strany sjednávají právo Pronajímatele okamžitě odstoupit od smlouvy v případě, že přestanou platit podmínky uvedené v § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMS“) a dále v případě, že nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, zejména užívá věc v rozporu s podmínkami sjednanými ve smlouvě nebo nájemce neplatí včas nájemné. Nájemce není oprávněn v případě využití tohoto ustanovení ze strany pronajímatele uplatňovat náhradu škody či jiné nároky vůči pronajímateli.

**9.6.** Nájemce může písemně vypovědět Smlouvu v tříměsíční výpovědní lhůtě z těchto důvodů:

- 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.

**9.7.** Strany mohou nájemní vztah ukončit také na základě oboustranné dohody o skončení nájmu uzavřené podle ust. § 1981 OZ.

## **Článek X.**

### **Vyklizení předmětu nájmu**

**10.1.** Nájemce je povinen do 3 dnů od skončení nájmu na své náklady prostory vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat Pronajímateli ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, které je povinen odstranit Pronajímatel. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení prostor či jeho vybavení, odpovídá Nájemce za škodu jím takto způsobenou.

**10.2.** Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li Pronajímatel klíče od předmětu nájmu a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho následném užívání.

**10.3.** Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením či předáním prostor má Pronajímatel právo kdykoli prostory na náklady Nájemce sám vyklidit, s čímž Nájemce výslovně souhlasí.

**10.4.** Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou prostor, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí Nájemce nejpozději k termínu předání prostor (skončení nájmu). Pokud tak Nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklady Nájemce Pronajímatel. S tím Nájemce vyslovuje souhlas.

## **Článek XI. Náhrada újmy**

- 11.1.** Poruší-li Nájemce povinnost stanovenou v této Smlouvě, nahradí újmu z toho vzniklou Pronajímateli. Této povinnosti se Nájemce zproští, prokáže-li, že mu ve splnění povinnosti ze Smlouvy bránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka, vzniklá nezávisle na jeho vůli. Překážka vzniklá z osobních poměrů Nájemce nebo vzniklá až v době, kdy byl Nájemce s plněním smlouvené povinnosti v prodlení, ani překážka, kterou byl Nájemce povinen podle Smlouvy překonat, ho však povinnosti k náhradě újmy nezproští.
- 11.2.** Pronajímatel nemá právo na náhradu újmy vzniklé z porušení povinnosti Nájemce, ke které se vztahuje smluvní pokuta, ujednaná v čl. XII. této Smlouvy.
- 11.3.** Pronajímatel má právo na náhradu újmy vzniklé nesplněním peněžitého dluhu Nájemce jen tehdy, není-li kryta úroky z prodlení.
- 11.4.** Nájemce odpovídá za újmy způsobené i zaviněním z nedbalosti. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů po nabytí účinnosti této Smlouvy, sjednat pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám a předat kopii pojistné smlouvy pronajímateli. Dále se nájemce zavazuje informovat pronajímatele o všech změnách ve sjednaném pojištění. Pro případ porušení této povinnosti sjednávají smluvní strany právo pronajímatele od Smlouvy odstoupit.

## **Článek XII. Smluvní pokuty a úroky z prodlení**

- 12.1.** Ocitne-li se Nájemce v prodlení s placením nájemného či úhrad za služby poskytovanými s nájmem dle čl. VI. a VII. této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn nájemci účtovat zákonný úrok z prodlení z neuhrazené dlužné částky dle ust. § 1970 OZ a ve výši stanovené dle § 2 a § 3 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném a účinném znění. V tomto ohledu Pronajímatel nemá právo na náhradu škody.
- 12.2.** Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením předmětu nájmu za podmínek dle čl. X. této Smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení Nájemce. Pronajímatel je oprávněn požadovat tuto smluvní pokutu bez zřetele k tomu, zda mu vznikla újma.
- 12.3.** Pro případ porušení povinnosti Nájemce dle čl. III. této Smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 10.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinnosti. Pronajímatel je oprávněn požadovat tuto smluvní pokutu bez zřetele k tomu, zda mu vznikla újma.



**Článek XIII.**  
**Závěrečná ustanovení**

**13.1.** Tato Smlouva nabývá platnosti jejím uzavřením, účinnosti nejdříve dnem zveřejnění v registru smluv.

**13.2.** Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jeden exemplář. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 1 – Technický výkres předmětu nájmu

**13.3.** Tato Smlouva, její výklad a otázky v ní neupravené se řídí českým právem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 139/2006 Sb., o koncesních smlouvách a koncesním řízení a zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

**13.4.** Smluvní strany prohlašují, že Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Novém Sedle dne 28.06.2017

Za pronajímatele: .....

Vrchní rada  
plk. Mgr. Miroslav Špalek  
ředitel věznice

Za nájemce: .....

Jan Kameník  
prokurista



