

N Á J E M N Í S M L O U V A

č.j.: VS-69-32/ČJ-2017-802150

Uzavřená dle ustanovení § 2201a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (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 právně jedná na základě pověření generálního ředitele č.j.:
VS-50352-7/ČJ-2016-800020-SP ze dne 1. 9. 2016
vrchní rada 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: Faurecia Interiors Pardubice s.r.o.
za kterou právně jedná Martin Hendrych, Jana Patková – prokuristé
PSC, sídlo: 530 03 Pardubice, Průmyslová 537
IČO: 27848663
DIČ: CZ27848663
bank. spojení: Komerční banka, a.s.
č. účtu: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

(společně též jako „smluvní strany“)

Článek II Předmět a účel nájmu

2.1. Česká republika je vlastníkem a Vězeňská služba České republiky je příslušná hospodařit s objektem č. **17** v areálu Věznice Pardubice na adrese Husova 194, 530 44 Pardubice, p. č. 10184, zapsaná na LV 2303, k.ú. Pardubice, obec Pardubice, vedené u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.

- 2.2.** Předmětem nájmu je prostor m. č. 210 o rozloze 367,42 m², v objektu č. 17 (jedná se o část haly nacházející se ve 2.NP) v areálu Věznice Pardubice. Uvedený předmět nájmu je zakreslen ve stavební dokumentaci, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.
- 2.3.** Předmět nájmu uvedený v čl. 2.2. této smlouvy bude nájemce užívat pouze ke sjednanému účelu a to zařazení odsouzených mužů na ruční práce spojené s opracováním plastových, textilních dílů pro automobily, jejich výroba, kompletace, čištění, lepení, kontrola, balení. Jedná se o střežené pracoviště uvnitř věznice.
- 2.4.** Nájemce se zavazuje, že při činnosti uvedené v bodě 2.3. zařadí do práce odsouzené ve Věznici Pardubice, a to za podmínek uvedených ve smlouvě o zařazení odsouzených do práce.

Článek III

Náklady vynaložené nájemcem ke zřízení pracoviště

- 3.1.** Předmětem této nájemní smlouvy je rovněž stanovení podmínek, za kterých budou v první fázi na náklad nájemce prováděny stavební úpravy – vestavba sociálního zařízení pro odsouzené ve východním křídle 2. NP obj. č. 17 vč. případných úprav u navazující infrastruktury.
Účelem vynaložených investic ze strany nájemce je zřízení nového výrobního prostoru a současně zvýšení zaměstnanosti odsouzených ve Věznici Pardubice.
- 3.2.** Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce provedl na své náklady technické zhodnocení – vestavbu sociálních prostor a další nezbytné stavební úpravy a tím vynaložil své investiční a provozní prostředky k vybudování pracoviště pro odsouzené, které bude vyhovovat veškerým bezpečnostním, požárním, hygienickým, ekologickým, stavebně technickým a provozním normativům.
- 3.3.** K dosažení cíle stanoveného v odst. 3.1. - 3.2. zajistí nájemce na své náklady zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení Stavebním úřadem Ministerstva spravedlnosti ČR a bude realizovat stavební dílo, včetně jeho profinancování. Celkové předpokládané náklady nájemce budou na investicích činit max. 500 tis. Kč. Technologické vybavení je plně v kompetenci nájemce a není tedy předmětem tohoto smluvního vztahu.
- 3.4.** Pronajímatel tímto vyjadřuje souhlas se stavebním záměrem nájemce v objektu č. 17 a nemá námitky k předání podkladů ke zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení. Stavební práce budou zahájeny na základě stavebního povolení vydaného stavebním úřadem v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.
- 3.5.** Pronajímatel souhlasí, aby si nájemce ve smyslu zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, prováděl po dobu platnosti a účinnosti nájemní smlouvy odpisy technického zhodnocení z proinvestovaných prostředků v objektu č. 17.
- 3.6.** Nájemce se zavazuje, že v případě dřívějšího ukončení nájemního vztahu dle článku IV nájemní smlouvy (jak ze strany pronajímatele, tak i ze strany nájemce), převede okamžikem

ukončení nájemního vztahu bezúplatně stavební zhodnocení objektu č. 17 do vlastnictví státu a příslušnosti hospodařit Věžeňské služby České republiky.

Článek IV Doba nájmu

- 4.1.** Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou sedm let s účinností od 1. 9. 2017 do 31. 8. 2024.
- 4.2.** Pronajímatel může smlouvu vypovědět písemně s dvouměsíční 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-ti 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. V odst. 5.3.,
 - c)** z důvodů uvedených v čl. VI odst. 6.9.,
 - d)** nájemce poruší povinnost stanovenou v čl. II odst. 2.3.,
 - e)** pro hrubé porušení nájemní smlouvy (např. porušení zásad vnitřní bezpečnosti ve věznici).
- 4.3.** Nájemce může smlouvu vypovědět písemně s dvouměsíční výpovědní lhůtou, a to z následujících důvodů:
- a)** poklesu poptávky po produkci, která je předmětem výrobního programu nájemce a je vyvolaný situací na trhu
 - b)** při zvýšení nákladů na pracovní sílu, která je poskytovaná pronajímatelem (legislativní změny upravující výši a podmínky odměňování odsouzených)
- 4.4.** Výpovědní lhůta uvedená v odst. 4.2. a v odst. 4.3. počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 4.5.** Pronajímatel si vyhrazuje právo tuto nájemní smlouvu kdykoliv okamžitě ukončit, pokud přestanou být plněny podmínky uvedené v ustanovení § 27 odst. 1 ZMS. K vyklizení předmětu nájmu bude nájemci poskytnuta přiměřená lhůta.

Článek V Výše nájemného

- 5.1.** Nájemné a náklady za poskytované služby spojené s dodávkou energií bude nájemcem hrazeno ode dne účinnosti nájemní smlouvy.
- 5.2.** Výše nájemného se sjednává dohodou v těchto ročních sazbách za 1 m² podlahové plochy :

objekt č. 17

výrobní prostory			
342,22 m ²	263,16 Kč/m ² /rok	celkem	90.058,62 Kč
ostatní			
25,20 m ²	273,07 Kč/m ² /rok	celkem	6.881,36 Kč

Celkové roční nájemné činí 96.939,98 Kč, měsíčně nájemné po zaokrouhlení činí 8.078,00 Kč.

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 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 2018.

5.4. Nájemné dle ustanovení odst. 5.1. této smlouvy je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, vždy do patnáctého dne kalendářního měsíce, za který je úhrada prováděna. Měsíční nájemné činí částku 8.078,- Kč slovy: osmtisícsemdesátosmkorunčeských a bude hrazeno na účet pronajímatele vedený u České národní banky Hradec Králové, číslo účtu [REDACTED].

5.5. Smluvní strany si dohodly pro případ prodlení s úhradou platby nájemného dle článku 5.4. nájemní smlouvy úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob, v platném znění. Výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.

5.6. V ceně za nájem dle bodu 5.2. nejsou zahrnuty náklady za poskytované služby, tedy za elektrickou energii, dodávku tepla, vodného a stočného a srážkovou vodu s tím, že jejich spotřeba bude měřena individuálními podružnými měřicími přístroji resp. u srážkové vody budou vypočteny dle prováděcí vyhlášky č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů. Osazení těchto měřidel bude zapracováno do projektové dokumentace a bude hrazeno nájemcem. Smluvní strany se dohodly, že podmínky dodávek elektřiny a vody, včetně způsobu měření a úhrady jsou specifikovány v příloze č. 1 této nájemní smlouvy.

Článek VI Ostatní ujednání

Povinnosti nájemce :

6.1. Nájemce je povinen hradit ze svého náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu 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.

- 6.2.** Nájemce nesmí (vyjma stavebních úprav uvedených v čl. III) 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 vyrovnání 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.
- 6.3.** 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.
- 6.4.** Nájemce si zajistí sám a na své náklady dodání kontejneru a odvoz komunálního odpadu u firmy Marius Pedersen a.s., Průběžná 1940/3, 500 09 Hradec Králové, nebo jej bude třídit do vlastních nádob a odvážet do své provozovny v Pardubicích, kde probíhá centrální odpadové hospodářství.
- 6.5.** 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.
- 6.6.** Nájemce se zavazuje do 30-ti 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, a to v takovém finančním objemu, aby v případě pojistné události pokrylo pojistné plnění majetkovou újmu vzniklou pronajímateli a tento mít pojištěný po celou dobu účinnosti smlouvy.
- 6.7.** Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru.
- 6.8.** Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v rozsahu uvedeném v čl. II odst. 2.3. s péčí řádného hospodáře.
- 6.9.** Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 6.10.** Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen s ukončením nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v řádném stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a vyklizený. Při předání bude sepsán předávací protokol.
- 6.11.** 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.
- 6.12.** Pracovníci nájemce mají za povinnost uzamykat vstupní dveře vždy při průchodu ve všech prostorách, ve kterých se pohybují (rozsah pohybu se vymezuje na zvláštní povolení).

- 6.13.** 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 pronajímatele může provádět pouze spojový technik pronajímatele.
 - e) Při vstupu do objektu pronajímatele je nepřípustné nosit mobilní telefony všech typů a zřízovatelů dle platného nařízení ŘV.
 - f) Vlastní telefonní přístroj dané linky bude v mimopracovní době nájemcem umístěn v uzamčené místnosti bez možnosti jeho zneužití.
 - g) Případné přečíslování nahlásí nájemce předem písemně vedoucí oddělení logistiky pronajímatele a veškeré technické požadavky budou předem projednány se zástupcem vedoucí oddělení logistiky (klapka 113).
 - h) Vlastnosti telefonního přístroje - nelze použít bezdrátový.
 - ch) Zamezit přístupu odsouzených k telefonnímu přístroji.
- 6.14.** 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.
- 6.15.** 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 10.000,- Kč, a to za každý případ zvlášť.

Povinnosti pronajímatele:

- 6.16.** Pronajímatel předává předmět nájmu nájemci vyklizené, ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
- 6.17.** Pronajímatel je povinen na vlastní náklady zabezpečovat a provádět opravy většího rozsahu, nad rámec běžné údržby tj. opravy liniových rozvodů, veškerých instalací vedených objektem, střední a generální opravy obvodového a střešního pláště, mimo případy poškození způsobené provozem nájemce. Tato povinnost se nevztahuje na stavební úpravu – vestavbu sociálního zařízení pro odsouzené uvedenou v čl. III.
- 6.18.** Pronajímatel je povinen včas upozornit nájemce na provádění oprav v pronajatých prostorách.
- 6.19.** Pronajímatel proškolí nájemce a jeho zaměstnance v oblasti BOZP, seznámí jej s vnitřním chodem věznice a s bezpečnostními předpisy.

Článek VII Společná a závěrečná ustanovení

- 7.1.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti od 1. 9. 2017, nejdříve však dnem jejího zveřejnění v registru smluv.

- 7.2. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky, očíslovanými v nepřetržité řadě od č. 1, podepsanými smluvními stranami.
- 7.3. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích, z nichž má každý platnost originálu. Tři výtisky obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
- 7.4. 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

.....
Martin Hendrych, Jana Patková
prokuristé

Sjednání způsobu rozúčtování cen a úhrad za poskytované plnění a služby spojené s užíváním

Elektřina

- Dodávka elektřiny je splněna předáním ze zařízení pronajímatele do zařízení nájemce.
- Pronajímatel je povinen provést na svém zařízení takové úpravy, aby nebyly překročeny hodnoty zkreslení sinusového průběhu a činitele nesymetrie stanované technologickou normou.
- Nájemce nesmí dodávat do sítě jalovou energii.
- Nájemce je povinen do dvaceti dnů před ukončením roku na následující rok písemně předložit poskytovateli výši ročního fondu elektřiny a po dohodě s ním provést jeho rozdělení na jednotlivá čtvrtletí, rozepsaná po měsících.
- Nájemce je povinen zachovat všechna opatření týkající se odběru a hospodaření s elektřinou.
- Pronajímatel je oprávněn omezit nebo přerušit dodávku elektřiny aniž by takovéto jednání zakládalo porušení jeho povinností z této smlouvy, v těchto případech:
 - a) Při provádění plánovaných oprav, údržbových a revizních prací, přičemž pronajímatel je povinen tyto skutečnosti oznámit nájemci do 10-ti dnů před zahájením prací.
 - b) Při odstraňování provozních nehod (havárií apod.).
 - c) Při událostech charakteru živelné pohromy.
 - d) Při změně připojené hodnoty bez souhlasu poskytovatele.
 - e) Provede-li nájemce taková opatření, aby měřicí zařízení spotřebovanou elektřinu buď nezaznamenávalo, nebo jí zaznamenávalo nesprávně ke škodě dodavatele.
 - f) Jedná-li nájemce v rozporu se smlouvou, zvláště při neplnění platební povinnosti přes upomínku.
 - g) Při provádění regulačních opatření.
- Neoprávněným odběrem se rozumí, odebírá-li nájemce elektřinu pro spotřebiče, jejichž používání nebylo předem schváleno pronajímatelem nebo jejichž používání je zakázané.
- Stálý měsíční plat za jedno odběrné místo je **305,- Kč s DPH**.
- Za odběr 1 kWh - odečítání stavů podružných elektroměrů bude prováděno jedenkrát za měsíc, vždy k poslednímu kalendářnímu dni v měsíci. Cena bude stanovena z průměru fakturační ceny, kterou zaplatí Věznice Pardubice společnosti dodavatele el. energie.

Tepl

- Pronajímatel je oprávněn omezit nebo přerušit dodávku tepla aniž by takovéto jednání zakládalo porušení jeho povinností z této smlouvy v těchto případech:
 - a) Při provádění plánovaných oprav, údržbových a revizních prací, přičemž pronajímatel je povinen tyto skutečnosti oznámit nájemci do 10-ti dnů před zahájením prací.
 - b) Při odstraňování provozních nehod (havárií).
 - c) Při událostech charakteru živelné pohromy.
 - d) Jedná-li příjemce v rozporu se smlouvou, zvláště při neplnění platební povinnosti přes upomínku o zaplacení dlužné částky.
- Nájemce je povinen zajistit zachování všech předpisů a opatření týkajících se odběrů a hospodaření s tepelnou energií.
- Celková vytápěná plocha obj. č. 17 je **367,42 m²**.
- Z celkové faktury za dodávku tepla bude příjemci účtováno **1,36 %**.

Vodné, stočné a srážkové vody

- Dodávka vodného a stočného bude přeúčtována dle naměřených hodnot na podružných vodoměrech.
- Výše úhrady za vodné a stočné: cena za m³ bude stanovena z fakturační ceny, kterou zaplatí Věznice Pardubice společnosti Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s.
- Výše úhrady za srážkové vody: cena za m³ bude stanovena z fakturační ceny, kterou zaplatí Věznice Pardubice společnosti Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s. (dále též „VaK“).
- Plocha odváděných srážkových vod: obj. č. 17 - **367,42 m²**
- Cena stočného VaK pro rok 2017: **39,22 Kč/m³ bez DPH**
- Cena vodného VaK pro rok 2017: **34,18 Kč/m³ bez DPH**

Všeobecná ustanovení

- Pronajaté prostory nejsou osazeny podružnými měřidly, nájemce na vlastní náklady zajistí podružné měření elektrické energie a měření odběru vody do jednoho měsíce od uzavření smlouvy. Do doby osazení měřidel budou náklady přeúčtovány poměrnou částí.
- Příjemce předloží poskytovateli dokumentaci o určení vnějších vlivů dle ČSN 33 2000-3 na všechny prostory uvedené v nájemní smlouvě.

- Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu zařízení, do kterého dodává energie, toto právo je vyhrazeno určeným pracovníkům poskytovatele.
- Zjištěné technické závady na vnitřních rozvodech energií vč. koncových zařízení / armatur musí nájemce okamžitě nahlásit pronajímateli a opravit na své náklady.
- Pronajímatel bude fakturovat měsíčně nájemci dodávku energií.
- Nájemce se zavazuje platit za dodávky energií sjednanou cenu dle platných cenových pravidel.
- Nájemce se zavazuje platit fakturované částky pronajímateli vždy v termínech splatnosti uvedených na fakturách.
- Při nedodržení termínu splatnosti faktury bude účtováno penále ve výši 0,05 % z celkové částky za každý započatý den.
- Vyskytnou – li se cenové změny nákladů v průběhu daného ročního období, sjednají smluvní strany z tohoto vyplývající změnu obsahu cenových pravidel.
- Nájemce bude pronajímateli předkládat v pravidelných termínech podle platných norem ČSN revizní zprávy vyhrazených zařízení. U elektrické instalace po skříň RIS.
- Revize elektrorozvodů v objektu bude zajišťovat pronajímatel na vlastní náklady.