

Smlouva o nájmu

č. 03/2016

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění

1. Česká republika, Vězeňská služba ČR

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

IČO: 00 21 24 23

DIČ: CZ00212423

za níž jedná na základě pověření Generálního ředitele Vězeňské služby ČR ze dne 31.1. 2014
Vrchní rada plk. Mgr. Miroslav Hadrava, ředitel věznice Vinařice

adresa věznice Vinařice: 273 07 Vinařice, č.p. 245

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen "pronajímatel")

a

2. A- GIGA s.r.o.

se sídlem Ibsenova 1213/5, 120 00 Praha 2

zastoupená Ing. Věrou Babišovou, jednatelkou společnosti

IČO: 27188990

DIČ: CZ27188990

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 103073

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen "nájemce")

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

1. Předmět nájmu

1.1. Česká republika je vlastníkem a Vězeňská služba ČR jako organizační složka státu je oprávněna hospodařit s objektem č. 12 v areálu věznice Vinařice, na pozemku č. 1860/21 v obci a k.ú. Vinařice zapsaném na LV č. 267 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště v Kladně.

1.2. Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory 1P27 o ploše 43,8m², 1P34 o ploše 8,9m², 1P35 o ploše 21,3m², 1P25 o ploše 20,5m², 1P24 o ploše 25,7m², 1P23 o ploše 11,2m², 1P22a o ploše 9,8m², 1P22b o ploše 3,7m², 1P13 o ploše 12,8m², 1P14 o ploše 13,8m², 1P28 o ploše 13,6m² a 1P15 o ploše 11,7m² umístěné v objektu č. 12 věznice Vinařice o celkové rozloze 196,8 m², z toho provozní prostory 114,8 m², ostatní prostory 82,0 m², které dočasně nepotřebuje ke své činnosti. Uvedené

nebytové prostory jsou zakresleny ve stavební dokumentaci, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

2. Účel nájmu

Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory pouze k provozování call centra v rámci projektu „Centrum podpory prodeje“, dále též „Projekt“.

3.

3.1. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle stavebně technického charakteru a určení způsobilý k užívání ke shora uvedenému účelu nájmu.

3.2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětných nebytových prostor, které odpovídají účelu sjednaného nájmu a že tento prostor v tomto stavu do nájmu přijímá.

4. Doba trvání nájmu

4.1. Doba nájmu se řídí § 27 zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a uzavírá se na dobu určitou od 1.8.2016 do 31.7.2018.

4.2. Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán, nebude-li dle ustanovení § 27 odst. 2 citovaného zákona č. 219/2000 Sb. prodloužen.

5. Nájemné a platební podmínky

5.1. Za užívání předmětu nájmu specifikovaného v čl. 1. této smlouvy se nájemce zavazuje platit pronajímateli nájemné, jehož výše byla stanovena dohodou, a to takto:

- | | |
|--|-------------------------------------|
| a) provozní prostory | 232,46 Kč za 1 m ² ročně |
| b) ostatní prostory (soc. zařízení, chodby,) | 180,36 Kč za 1 m ² ročně |

Celkové roční nájemné činí 41.476 Kč, z toho čtvrtletní nájemné činí 10.369 Kč.

V nájemném nejsou zahrnuty služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním nebytových prostor tj. poplatek za užívání telefonní přípojky, vodné, stočné a úhrada za dodávané energie.

Nájemné bude hrazeno zálohově v pravidelných čtvrtletních splátkách na základě vystavené faktury se splatností 21 dnů na účet pronajímatele vedený u [REDACTED]
Dnem zaplacení je den, kdy bylo nájemné připsáno na účet pronajímatele.

5.3. Služby a energie budou nájemcem hrazeny na účet pronajímatele na základě vystavené faktury se splatností 14 dnů. Dnem zaplacení je den, kdy byla platba připsána na účet pronajímatele. Vyúčtování dále uvedených služeb a energií bude prováděno vždy k 30.6., 31.10 a 31.12. každého roku. Cena jednotlivých služeb a energií je stanovena následovně:

- a) Množství spotřebované vody bude měřeno vodoměrem, vyúčtování bude prováděno na základě cen účtovaných dodavatelem vody v příslušném měsíci a to včetně DPH v zákonem stanovené výši.
- b) Stočné bude účtováno dle množství spotřebované vody, vyúčtování bude prováděno na základě cen účtovaných dodavatelem služby v příslušném měsíci a to včetně DPH v zákonem stanovené výši.
- c) Spotřebovaná el. energie bude odečítána z elektroměru, vyúčtování bude prováděno na základě cen účtovaných dodavatelem elektrické energie v příslušném měsíci a to včetně DPH v zákonem stanovené výši.
- d) Vytápění pronajatých prostor bude účtováno paušálně ve výši 226,72 Kč/m²/rok bez DPH (skutečné náklady na vytápění 1m² plochy věznice v roce 2015). K výše uvedené částce bude účtováno DPH v zákonem stanovené výši. Nájemce se zavazuje k uzavření dodatku k této smlouvě, kterým se upraví úhrada za vytápění pronajatých prostor s účinností od 1.4. následujícího roku v souladu se skutečnými náklady věznice na vytápění 1m² plochy věznice za předcházející rok.

5.4. V případě, že nájemce bude v prodlení se zaplacením nájemného či úhrad za služby, zavazuje se uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

5.5. Dohodnutou výši nájemného je oprávněn pronajímatel zvýšit podle indexu cen tržních služeb Českého statistického úřadu za pronájem vlastní nemovitosti - kód 682 statistických informací. Úprava bude provedena vždy k 1.4. kalendářního roku, a to dodatkem k této smlouvě.

5.6. V případě, že by došlo k mimořádnému uzavření některého z nebytových prostorů, které jsou předmětem této smlouvy, z důvodů na straně pronajímatele (např. havárie vytápění, vody, plynu, apod.), budou úhrady za nájem a služby sníženy o alikvotní částku podle délky uzavření provozu; o uzavření musí být pořízen protokolární zápis podepsaný oběma smluvními stranami.

6.

6.1. Vybavení potřebnou technikou a provozními předměty si zajišťuje nájemce na svůj náklad.

7. Práva a povinnosti smluvních stran

Povinnosti nájemce

7.1. Nájemce je povinen hradit na vlastní náklady práce spojené s obvyklým udržováním, včetně úklidu předmětu nájmu. V případě potřeby provádění oprav pronajímatelem se zavazuje nájemce strpět po nezbytnou dobu přechodná omezení v užívání předmětných

prostor. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu závadu, které brání řádnému užívání pronajatých prostor a umožnit pronajímateli vstup do těchto prostor za účelem kontroly a provedení oprav. Jinak nájemce odpovídá za případnou škodu, která by nesplněním této povinnosti mohla vzniknout.

7.2. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět vnitřní úpravy a stavební práce na předmětu nájmu.

7.3. Nájemce je povinen předložit u všech vlastních pracovníků, kteří budou pracovat ve věznici výpis z rejstříku trestů, dvě fotografie, vyplněné „Prohlášení“ a „Dotazník“ dle pokynů pronajímatele.

7.4. Nájemce je povinen provádět kontrolu stavebně technického stavu pronajatých prostor, ohlašovat bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, dodržovat předpisy platné na úseku protipožární prevence, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí, hygieny, likvidace odpadů a ropných látek.

7.5. Nájemce je povinen sjednat pojištění svého majetku, vneseného do pronajatých prostor anebo v nich instalovaného, jakož i pojištění odpovědnosti za škody způsobené jinému, a to ke dni 1.8.2016. Kopii pojistné smlouvy předá nájemce pronajímateli do 15 kalendářních dnů od nabytí účinnosti této smlouvy. Dále se nájemce zavazuje, že bude neprodleně informovat pronajímatele o veškerých změnách ve sjednaném pojištění.

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

7.7. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část do podnájmu.

7.8. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen do 14 dnů po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele.

7.9. Nájemce se zavazuje umožnit přístup určeným zástupcům pronajímatele do předmětu nájmu kdykoliv o to pronajímatel požádá, za účelem kontroly technického stavu předmětu nájmu, dodržování účelu užívání a dodržování podmínek této smlouvy, popř. bez předchozího požádání v případě mimořádných bezpečnostních opatření.

7.10. Nájemce se zavazuje jako původce odpadů, že na vlastní náklady zajistí likvidaci (odvoz) odpadů vzniklých jeho činností, která je předmětem této smlouvy, ve smyslu zák. č.185/2001 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, a dalších obecně platných předpisů týkajících se této problematiky, především podle vyhlášky Ministerstva životního prostředí č.383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady.

7.11. Nájemce bere na vědomí, že pronajaté prostory se nachází ve střeženém areálu věznice Vinařice, a je proto povinen se při výkonu nájemního práva podrobit omezením vyplývajícím z ustanovení § 13 zák. č. 555/1992 Sb. o vězeňské službě a justiční strážní České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a z vnitřních předpisů Vězeňské služby ČR.

7.12. Pracovníci nájemce nesmí vstupovat do ostatních prostor objektu věznice, které jsou obecně nepřístupné veřejnosti bez souhlasu pronajímatele.

Povinnosti pronajímatele:

7.13. Pronajímatel předá předmětné nebytové prostory nájemci vyklizené, ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Pronajímatel se zároveň zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor.

Převzetí předmětu nájmu, včetně záznamu stavu elektroměru, počtu předaných klíčů od objektu apod. bude obsahem předávacího protokolu, který mezi sebou sepiší smluvní strany k prvnímu dni nájmu.

7.14. Včas upozornit nájemce na případné uvažované stavební úpravy nebo opravy, které by mohly mít vliv na způsob užívání předmětu nájmu.

8. Ukončení nájmu

8.1. Před uplynutím doby, na kterou je tato smlouva sjednána, může být smlouva ukončena dohodou, výpovědí, odstoupením nebo ukončením dle bodu 8.9. tohoto článku smlouvy.

8.2. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v případě, že nájemce neplní povinnosti stanovené v bodě 7.1. až 7.12. této smlouvy.

8.3. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět v případě že:

- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostor najal;
- b) pronajatý prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
- c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti stanovené v bodě 7.13. této smlouvy.

8.4. Výpovědní doba činí tři měsíce, přičemž počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla druhé straně doručena písemná výpověď.

8.5. Pronajímatel má dále právo smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě jednoho měsíce v případě, že nájemce i přes písemné upozornění bude po dobu delší než 30 kalendářních dnů v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatého prostoru. Pronajímatel je povinen nájemce na prodlení předem písemně upozornit.

8.6. Pronajímatel je v souladu s ustanovením §27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že s ohledem na potřeby a úkoly dané charakterem předmětu jeho činnosti a působnosti, vyvstane potřeba předmět smlouvy nadále využívat pro vlastní potřebu. Pronajímatel se zavazuje možnost odstoupení od smlouvy s Nájemcem předem projednat a důvod odstoupení doložit a zdůvodnit. Pronajímatel se zavazuje vynaložit maximální možné úsilí k hledání řešení, které nenaruší průběh realizace „Projektů“ až do jeho zdárného naplnění.

8.7. Odstoupením se tato smlouva ruší, a to ke dni doručení oznámení o odstoupení druhé

smluvní straně. Nájemce je povinen nejpozději do 15 dnů od zrušení smlouvy nebytové prostory vyklidit a takto vyklizené předat pronajímateli. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn nebytové prostory vyklidit a věci nájemce uskladnit, a to i u třetí osoby, přičemž nájemce je povinen uhradit veškeré s tím spojené náklady.

8.8. Písemná výpověď nebo oznámení o odstoupení v písemné formě s uvedením oprávněných a kvalifikovaných důvodů ve smyslu shora uvedeném se doručuje druhé smluvní straně buď osobně „krátkou cestou“ anebo prostřednictvím České pošty v podobě listovní zásilky „do vlastních rukou“. V případě, že takováto zásilka by nebyla převzata, dle výslovné dohody stran se výpověď a odstoupení od smlouvy považují za účinné a platné 15. dnem od uložení zásilky u České pošty. V případě odmítnutí adresáta převzít zásilku od doručující České pošty se zásilka považuje za doručenu dnem, kdy převzetí bylo adresátem odmítnuto. V případě doručování „krátkou cestou“ se dnem doručení považuje den, kdy adresát odmítl písemnou výpověď nebo oznámení o odstoupení v písemné formě převzít, přičemž o takovéto skutečnosti bude sepsán zápis.

8.9. Smluvní strany se dohodly, že platnost a účinnost této smlouvy končí dnem ukončení smlouvy č.03/2016 o zařazení odsouzených do práce. V takovém případě je nájemce povinen nejpozději do 15 dnů od ukončení smlouvy nebytové prostory vyklidit a takto vyklizené předat pronajímateli. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn nebytové prostory vyklidit a věci nájemce uskladnit, a to i u třetí osoby, přičemž nájemce je povinen uhradit veškeré s tím spojené náklady.

10. Závěrečná stanovení

9.1. Pokud jsou v této smlouvě uvedeny přílohy, tvoří tyto její nedílnou součást.

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

9.3. Tato smlouva se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, zákonem č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

9.4. K projednávání všech hospodářských, technických a provozních záležitostí s nájemcem je za pronajímatele oprávněn [REDAKCE], zástupce ředitele věznice.

9.5. Spory, vyplývající z této smlouvy, budou řešeny dohodou smluvních stran. V případě, že spor nebude vyřešen smírnou cestou, budou řešeny Okresním soudem v Kladně.

9.6. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy nepřecházejí na právního nástupce nájemce.

9.7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

9.8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

9.9. Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž každý z účastníků obdrží po dvou z nich.

Ve Vinařicích dne

Za pronajímatele :

Vrchní rada
plk. Mgr. Miroslav Hadrava
ředitel věznice Vinařice

Za nájemce :

ing. Věra Babišová
jednatel společnosti