

## S M L O U V A

o nájmu nebytových prostor uzavřená podle zákona č. 440/2005 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, kterým se vydává úplné znění zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů 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 ze dne 31. 01. 2018 (dále jen „smlouva“)

č. j. VS-9782/ČJ-2018-8017PR

### I.

#### Smluvní strany

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

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

za stát právně jedná na základě pověření generálním ředitelem VS ČR ze dne 1.9.2016 pod č.j. VS-89053-6/ČJ-2016-800020-SP plk. Mgr. Pavel Vagner, ředitel Věznice Všehrdy

IČO: 00212423

DIČ: CZ 00212423

bankovní spojení: [REDACTED]

adresa na doručování: Věznice Všehrdy č.p. 26, 430 01 Chomutov

(dále jen „pronajímatel“)

**a**

**2. KAWE manufacture SE**

se sídlem: Chotěšovská 680/1, 190 00 Praha 9 - Letňany

zastoupená statutárním ředitelem Janem Kameníkem, [REDACTED]

IČO: 28992431

DIČ: CZ 28992431

společnost zapsána u obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 165

bankovní spojení: [REDACTED]

adresa na zaslání faktur poštou: K Chabům 1, 155 00 Praha 13

adresa pro elektronické zaslání faktur: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

### II.

#### Předmět nájmu

1. Česká republika je vlastníkem a Vězeňská služba České republiky jako organizační jednotka státu je oprávněna na základě zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších

předpisů, hospodařit s objektem č. 20 v areálu Věznice Všehrdy č.p. 26 , a to výrobní haly ve druhém nadzemním podlaží objektu. Objekt je umístěn na pozemku č. 17/13 k.ú. a obci Všehrdy. Objekt včetně pozemku je zapsán na listu vlastnictví č. 33 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Chomutov pro obec a katastrální území Všehrdy.

2. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci následující nebytové prostory:

**Nebytové prostory objektu č. 20 – výrobní hala ve druhém nadzemním podlaží objektu o celkové výměře 884,02 m<sup>2</sup> v areálu věznice, které pronajímatel dočasně nepotřebuje ke své činnosti. Bližší specifikace pronajatých nebytových prostor je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást.**

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

### **III. Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory pro ruční kompletaci, výrobní a dokončovací práce v kovovýrobě, ručních montážích, jednoduchých strojních montážích, balení, expedice v oblasti výroby kancelářského materiálu. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle stavebně technického určení určen shora uvedenému účelu. Nájemce je povinen zajistit si příslušná administrativní schválení státních orgánů k činnosti, kterou provozuje v pronajatých nebytových prostorách.
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.

### **IV. Doba trvání nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou a to na 5 let od podpisu této smlouvy smluvními stranami.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán, nejde-li o případy stanovené v čl. IX. a X. této smlouvy.

### **V. Nájemné a platební podmínky**

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

**Nájemné za 884,02 m<sup>2</sup> pronajatých prostor činí:**

- **roční nájemné za pronajaté nebytové prostory činí 106.080,- Kč**  
(slovy: jednošesttisícosmdesát korun českých)
- **měsíční nájemné za pronajaté nebytové prostory činí 8.840,- Kč**  
(slovy: osmtisícosmsetčtyřicet korun českých)

2. Nájemné bude hrazeno v pravidelných měsíčních splátkách vždy předem k 5. dni příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele vedený u [REDACTED]. Dnem splácení je den, kdy bylo nájemné připsáno na účet pronajímatele.
3. Společně s nájmem ve stejných termínech se zavazuje nájemce hradit služby spojené s nájmem, které jsou uvedeny v příloze č. 2 této smlouvy. Cena služeb je stanovena:
  - a) pevnou měsíční částkou u služeb, které poskytuje pronajímatele
  - b) zálohově za služby, které je povinen pronajímatele celoročně zúčtovat jako měsíční podíl z předběžně kalkulované ceny za kalendářní rok.
4. Pronajímatele je povinen a oprávněn zúčtovat zaplacené zálohy na služby s nájmem poskytované podle faktury dodavatele do 30 dnů po obdržení této faktury. Zálohy za dodávky tepla budou zúčtovány 1x ročně k 31. 12. daného kalendářního roku. V případě přeplatku je pronajímatele povinen tento vyplatit nájemci do 30 dnů od jeho vyúčtování. V případě nedoplatku je nájemce povinen tento uhradit do 30 dnů od jeho vyúčtování pronajímatelem.
5. Úhrada za služby je splatná společně s nájmem. V případě, že je nájemce v prodlení se zaplacením nájmem, zavazuje se uhradit pronajímatele úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
6. Dohodnutou výši nájmem je oprávněn pronajímatele zvýšit podle indexu cen tržních služeb Českého statistického úřadu za pronájem vlastní nemovitosti – kód 702000102 statistických informací. Úprava bude pronajímatelem provedena vždy k 1. 7. kalendářního roku. Změna bude nájemci písemně oznámena k tomuto dni.
7. V průběhu roku smí pronajímatele po předchozím písemném oznámení nájemci měnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo na základě změny dané zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového úřadu.
8. Nájem nebytového prostoru nezahrnuje odvoz komunálního odpadu a odpadu z vlastní činnosti. S těmito odpady naloží nájemce dle zákona, a to na vlastní náklad.

## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Vybavení movitým věcmi, provozními předměty, materiálem a zásobami v pronajatých prostorách si zajišťuje nájemce sám na vlastní náklady.
2. Nájemce přebírá při podpisu této smlouvy klíče od pronajatých nebytových prostor uvedených v čl. II. této smlouvy k výhradnímu užívání. Pronajímatele zůstane k dispozici klíč od nebytových prostor, který je uložen v zapečetěné schránce u vrchního inspektora strážní služby pronajímatele. Pronajímatele je oprávněn tento klíč použít pouze v případě nenadálé události, přičemž tuto skutečnost neprodleně oznámí nájemci a pořídí protokolární zápis.
3. Nájemce je povinen své zaměstnance seznámit se zásadami stanovenými touto smlouvou a bezpečnostními a provozními předpisy pronajímatele.
4. Spolupracovníkům nájemce není povolen vstup do ostatních prostor věznice, které jsou obecně nepřístupné veřejnosti.
5. Po skončení provozu je nájemce a jeho spolupracovníci povinni denně před svým odchodem užívané nebytové prostory zkontrolovat z hlediska bezpečnosti (ohně, elektřina, voda a vniknutí neoprávněných osob) a řádně uzamknout.
6. Pronajímatele se zavazuje odevzdat nájemci pronajaté nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání a v tomto stavu je svým nákladem udržovat

a zabezpečit řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatých nebytových prostor spojeno. Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách běžnou údržbu.

7. Převzetí předmětu nájmu, včetně počtu předaných klíčů apod., bude obsahem předávacího protokolu, který mezi sebou sepíší smluvní strany.
8. Pronajímatel se zároveň zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor.
9. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by narušila nebo by mohla narušit výkon ostatních uživatelských práv v nemovitosti, v nichž se předmět nájmu nachází.
10. 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 úpravami a obvyklým udržováním.
11. Jakékoli stavební úpravy nebo změny užívání pronajatých nebytových prostor mohou být prováděny výhradně na základě písemného předchozího souhlasu pronajímatele a na náklad nájemce.
12. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli závady, které brání řádnému užívání pronajatých prostor, které má provést pronajímatel a umožnit mu vstup do těchto prostor za účelem kontroly a provedení oprav. Jinak nájemce odpovídá za případnou škodu, která by nesplněním této povinnosti mohla vzniknout.
13. Nájemce se zavazuje dodržovat příslušná opatření pronajímatele na úseku bezpečnosti ochrany osob a objektů, protipožární a bezpečnostní předpisy.
14. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté nebytové prostory do podnájmu jinému nebo je užívat k jiným účelům než v této smlouvě uvedeným.
15. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytový prostor pronajatý touto smlouvou vyklizený, vymalovaný a vyčištěný, včetně vrácení klíčů od nebytových prostor, které mu byly předány. Pokud nájemce nedokončí tyto práce v dohodnutém termínu, má pronajímatel právo nechat tyto práce provést na náklady nájemce. Pronajímané nebytové prostory se musí nacházet ve stavu, ve kterém byly nájemci předány s přihlédnutím k odpovídajícímu běžnému opotřebení a k úpravám či opravám, které byly provedeny pronajímatelem nebo jeho prostřednictvím či s jeho souhlasem nájemce. O předání nebytových prostor při skončení nájemního vztahu sepíší obě strany protokolární zápis.
16. Pronajímatel umožní nájemci v pronajatých nebytových prostorách užívání internetu za těchto podmínek:
  - Nájemce je povinen při užívání internetu dodržovat Bezpečnostní opatření pro užívání internetu na vnitřním střeženém pracovišti Věznice Všehrady, která jsou přílohou č. 3 této smlouvy.
  - Nájemce je povinen proškolit své zaměstnance z výše uvedených opatření a umožnit pronajímateli provádět kontrolu dodržování těchto opatření.
17. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu uzavřít a předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy, dle které je pojištěn na odpovědnost za škodu na majetku věznice způsobené jeho provozem.
18. Nájemce jako uživatel pronajatých prostor věznice, bude hradit náklady spojené s řádnou údržbou a s případnými drobnými opravami používaných prostor, a to z vlastních finančních zdrojů.

## **VII. Odpovědnost za škodu**

1. Ochrana veškerého majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí nájemce a jeho nákladů.
2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení cehokoliv z majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by nájemci, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů prokazatelně zaviněných pronajímatelem.
3. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré jím zaviněné škody způsobené na předmětu nájmu způsobené během trvání nájmu a v souvislosti s ním.

## **VIII. Smluvní pokuta**

Pro případ nesplnění povinností dle čl. VI. nebo čl. X. této smlouvy nájemcem, se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve výši 30.000,- Kč (slovy: třicet tisíc korun českých). Ustanovení o náhradě škody tím není dotčeno.

## **IX. Skončení nájmu**

1. Před uplynutím doby, na kterou je tato smlouva sjednána, může být smlouva ukončena dohodou nebo výpovědí.
2. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
3. Výpovědní doba činí 3 měsíce, přičemž počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla druhé straně doručena písemná výpověď.

## **X. Odstoupení od smlouvy**

1. Smluvní strany sjednávají právo pronajímatele odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce bude i přes písemné upozornění déle než 30 dnů v prodlení s placením nájemného a služeb s tím spojených podle této smlouvy. Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší a nájemce je povinen ve lhůtě 14 dnů od odstoupení od smlouvy nebytový prostor vyklidit a vyklizený jej předat pronajímateli. V případě porušení povinností platit nájemné a služby s tím spojené je pronajímatel oprávněn vyklidit nebytové prostory, a to na náklad nájemce. V takovém případě je pronajímatel oprávněn věci nájemce, nacházející se v nebytovém prostoru zadržet a zřídit k nim zadržovací právo.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je ze zákona povinen odstoupit od smlouvy v případě, že nebudou splněny podmínky stanovené v § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím zastupování v právních vztazích, tj. v případě, že bude potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanovenému 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 odst. 1 není dotčeno ustanovení o smluvní pokutě.

## **XI.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou možné jen ve formě písemného dodatku ke smlouvě, podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. Tato smlouva se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, dále zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a tři vyhotovení pronajímatel.
4. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy nepřecházejí na právního nástupce nájemce.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 01. 02. 2018.

V Praze, dne .....

Ve Všehrdech, dne .....

.....  
nájemce

statutární ředitel  
Jan Kameník  
KAWE manufacture SE

.....  
pronajímatel

vrchní rada  
plk. Mgr. Pavel Vagner  
ředitel Věznice Všehrdy