

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

## I. Subjekty

**Česká republika**

**Vězeňská služba České republiky**

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

IČO: 00212423

Za Českou republiku činí právní úkony plk. Mgr. Martina Štanglovičová, ředitelka Vazební věznice České Budějovice na základě pověření č.j.VS-5/011/001/2014-50PRV/080 ze dne 30.1.2014

*dále jen Pronajímatel, na straně jedné*

*a*

Stanislav Antal

370 05 České Budějovice

IČ 88316572

DIČ CZ 6402171094

*dále jen Nájemce, na straně druhé,*

*dále také společně jako smluvní strany.*

## II. Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájem prostoru sloužícího k podnikání za níže stanovených podmínek (dále též předmět nájmu).

## III. Předmět nájmu

**a)** Pronajímatel prohlašuje, že je příslušný hospodařit s majetkem státu, nemovitostí pozemkem č.25/2, ke které náleží objekt č.p.1929, když uvedené skutečnosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice na LV č.2508, pro obec České Budějovice, kat.území České Budějovice 7.

**b)** Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání prostory sloužící k podnikání, které se nacházejí v 3. nadzemním podlaží v místnosti č.190 (podle očíslování v budově) výše uvedené budovy situované v jihozápadním křídle Centrálního objektu.

**c)** Nájemce si předmět nájmu prohlédl, seznámil se s jeho stavem a prohlašuje, že v tomto stavu jej do užívání přijímá.

**d)** Celková výměra prostor činí 18 m<sup>2</sup> s tímto příslušenstvím: WC a předsíň s umyvadlem.

#### **IV. Účel nájmu**

- a)** Nájemce je oprávněn provozovat ve výše specifikovaných prostorech obchodní činnost, prodejnu pro vězněné osoby se sortimentem potravinářského a průmyslového zboží.
- b)** Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící k podnikání pouze pro tento účel.
- c)** Prostor sloužící k podnikání lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely. Pronajímatel prohlašuje, že pro užívání předmětu nájmu byla vydána potřebná povolení a souhlasy, které vyžaduje platná právní úprava. Veškerá povolení potřebná pro provoz a činnost Nájemce si zajistí nájemce na vlastní náklady.

#### **V. Práva a povinnosti smluvních stran**

**a)** Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel přenechává prostory sloužící k podnikání (specifikované v čl. III. této smlouvy) Nájemci a Nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící k podnikání řádným a obvyklým způsobem v souladu se zákonem a touto smlouvou. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v tomto rozsahu: 1 den v týdnu pro doplňování zboží a 2 dny v týdnu pro prodej. Nájemce je oprávněn užívat i společné prostory v budově v rozsahu nezbytném pro řádný chod předmětu nájmu, a to po předchozím odsouhlasení Pronajímatelem.

**b)** Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání. Nájemce je povinen provádět na vlastní náklady práce spojené s obvyklým udržováním včetně úklidu předmětu nájmu. V případě potřeby provádění oprav Pronajímatelem v předmětu nájmu, se zavazuje Nájemce tyto opravy strpět po nezbytně nutnou dobu. Nájemce je srozuměn s tím, že může dojít při těchto opravách k omezení užívání předmětných prostor.

**c)** Nájemce se zavazuje, že umožní Pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do pronajatých prostor, za účelem prohlídky stavebně technického stavu pronajatých prostor a zda je předmět nájmu užíván v souladu s uzavřenou smlouvou. Termín prohlídky, kontroly předmětu nájmu oznámí Pronajímatel Nájemci v dostatečném časovém předstihu.

**d)** Nájemce je povinen provádět průběžnou kontrolu stavebně technického stavu předmětu nájmu, ohlašovat bez zbytečného odkladu Pronajímateli potřebu oprav, které je tento povinen zajistit. Dále je Nájemce povinen dodržovat platné předpisy na úseku požární prevence, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí, hygieny a likvidace odpadů.

**e)** Nájemce odpovídá pronajímateli za škody způsobené z nedbalosti i zaviněním, včetně škod na životním prostředí způsobených v souvislosti s činností prováděné v předmětu nájmu, i způsobené Nájemcem bez souvislosti s touto činností. K tomuto účelu je Nájemce povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu.

**f)** Nájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. Porušení tohoto ustanovení je důvodem k výpovědi ze strany Pronajímatele.

**g)** Po dobu nájmu zajistí Pronajímatel Nájemci jednu telefonní linku, bez přístupu do veřejné telefonní sítě.

**h)** Změny v předmětu nájmu včetně změn vnitřního vybavení, které je vlastnictvím Pronajímatele, je Nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Souhlas Pronajímatele je potřeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení. Porušení tohoto ustanovení je důvodem k výpovědi ze strany Pronajímatele.

**ch)** Nájemce je povinen zdržet se jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon a činnost ostatních subjektů v objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu.

**i)** Nájemce se zavazuje, jako původce odpadů, že naloží na své náklady s odpady vzniklými z jeho činnosti při užívání předmětu nájmu ve smyslu zákona č.185/2001 Sb. (zákon o odpadech) v platném znění a ve smyslu Vyhl.č.237/2002 Sb. v platném znění o podrobnostech způsobu provádění zpětného odběru některých výrobků.

## **VI. Doba nájmu zánik nájmu a výpověď**

**a)** Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou od 1.1. 2014 do 31.12. 2015.

**b)** Nájemní vztah skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

**c)** Nájemní vztah lze ukončit dohodou smluvních stran.

**d)** Pronajímatel i Nájemce jsou před uplynutím sjednané doby oprávněni nájemní smlouvu vypovědět pouze z těchto důvodů:

### Nájemce:

- ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící k podnikání určen
- přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor
- porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci

### Pronajímatel:

- má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící k podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat
- porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že přestože jej Pronajímatel vyzval k nápravě, chová se Nájemce v rozporu s ustanovení § 2305 obč. zákoníku, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání

**e)** Výpovědní doba je tříměsíční.

**f)** Ve výpovědi musí být uveden její důvod, výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.

**g)** Smluvní strany tímto výslovně vylučují použití § 2230 obč.zákoníku týkající se prodloužení nájmu v případě, že Nájemce pokračoval v užívání předmětu nájmu po dni, kdy měl nájem předmětu nájmu skončit a Pronajímatel Nájemce nevyzve do 1 měsíce, aby předmět nájmu opustil.

## VII. Nájemné

a) Nájemné za prostory sloužící podnikání (specifikované v čl. III) a za úhradu služeb poskytovaných pronajímatelem v souvislosti s užíváním předmětu nájmu se stanoví dohodou a činí ročně ve výši 21.072, Kč, slovy dvacetjednatísícsedmdesátdvakorunčeských.

- základní nájemné/měsíc			817,-Kč
Jedná se o zdanitelné plnění osvobozené od DPH dle § 56, odst.3, zák. č.235/2004 Sb. (o DPH ) ve znění pozdějších předpisů.			
- záloha na vodné, stočné/měsíc	77,-Kč	15%	88,- Kč
- záloha na dodávku tepla/měsíc	539,-Kč	15%	620,- Kč
- záloha na elektřinu/měsíc	191,-Kč	21%	231,- Kč
Jedná se o zdanitelné plnění DPH dle § 4, odst.2, zák. č.235/2004 Sb. (o DPH ) ve znění pozdějších předpisů.			
Celková měsíční úhrada			<b>1.756,-Kč</b>
Celková úhrada za rok			21.072,-Kč

b) Nájemce je povinen hradit nájemné a zálohy na služby měsíčně předem nejpozději do 15. dne příslušného měsíce, osobně v hotovosti na pokladně pronajímatele. Pro případ prodloužení s měsíční úhradou za nájem a zálohy na služby Nájemcem si smluvní strany dohodly smluvní pokutu za každý den prodloužení ve výši 200,-Kč, (slovy dvěstěkorunčeských). Smluvní pokuta je splatná do 10ti dnů od jejího vyúčtování Pronajímatelem.

c) Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné dle ustanovení § 2248 obč. zákoníku. Pronajímatel je rovněž oprávněn každoročně k datu 1.července, zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem zálohy na služby. O zvýšení nájemného a záloh na služby bude Pronajímatel informovat Nájemce písemně nejpozději do 31.5. příslušného roku.

d) Skutečné náklady za vytápění, elektřinu, vodné a stočné vyúčtuje Pronajímatel každoročně Nájemci nejpozději do 30.4. a ve lhůtě 30 dnů od vyúčtování bude provedeno mezi smluvními stranami vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

e) Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet Pronajímatele.

f) Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohy na služby ode dne účinnosti této smlouvy.

## VIII. Předání a vrácení předmětu nájmu

a) O předání a převzetí předmětu nájmu bude Stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu v okamžiku jeho předání Nájemci.

b) Nájemci bude při předání prostor předána sada klíčů. Bez souhlasu Pronajímatele nesmí Nájemce pořídit kopii žádného z klíčů, pod sankcí výpovědi. Nájemce odevzdá Pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.

c) Po skončení nájmu je Nájemce povinen předmět nájmu předat Pronajímateli vyklizený a ve stavu, v jakém ho převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení včetně případných změn, které provedl Nájemce se souhlasem Pronajímatele, a to nejpozději do 5 dní od skončení nájmu.

#### **IX. Závěrečná ustanovení**

a) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu.

b) Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.

c) Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou v této smlouvě uvedeny se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku č.89/2012 Sb.

d) Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

V Českých Budějovicích dne.....

Vrchní rada  
plk.Mgr.Martina Štanglovičová  
Ředitelka Vazební věznice

Stanislav Antal

-----  
podpis Pronajímatele

-----  
podpis Nájemce

#### Přílohy:

- 1) Předávací protokol
- 2) Půdorysy předmětu nájmu
- 3) Kopie živnostenského oprávnění