

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „smlouva“)

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl., ve spojení s § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o majetku“)

č. j. VS-8476/ČJ-2018-803800

SMLUVNÍ STRANY

Pronajímatel:

Česká republika – Vězeňská služba České republiky

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

zastoupená na základě pověření generálního ředitele VS ČR ze dne 15. 11. 2016, č. j.: VS-50458-12/ČJ-2016-800020-SP ředitelem Věznice Břeclav Vrchním radou plk. Mgr.

Vladanem HAVRÁNKEM na adrese Za Bankou 3087/3, 690 02 Břeclav,

IČO: 00212423,

DIČ: není plátce DPH v hlavní činnosti,

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

č.ú.: xxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Nájemce:

AUDACIO a.s.

se sídlem Soběšická 507/152, Lesná, 638 00 Brno

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7595

zastoupená statutárním ředitelem Ing. Jindřichem PECLEM

IČ: 25549766

DIČ: CZ25549766

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

č.ú.: xxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

Smluvní strany se na základě výběrového řízení č. j. VS-50577/ČJ-2017-800854 ze dne 3. 7. 2017 dohodly níže uvedeného dne, měsíce a roku na uzavření této smlouvy:

I.

PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1.1 Česká republika je vlastníkem a pronajímatel má příslušnost hospodařit s nemovitým majetkem, který je součástí Věznice Břeclav - objektu Břeclav a umístěn na pozemku p. č. 502/2 zapsaném na listu vlastnictví č. 4380 pro katastrální území 613584 Břeclav. Jedná se o

místnost č. 035 o výměře 5,98 m², která je umístěna v 1. PP objektu a je využitelná jako kompletační dílna, identifikovaná v bodu **1.3** tohoto článku smlouvy.

1.2 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat prostory sloužící podnikání identifikované v bodu **1.3** tohoto článku smlouvy do nájmu nájemci ve smyslu a s účinky § 2201 a násl. OZ.

1.3 Předmětem nájmu jsou následující prostory sloužící podnikání v objektu Věznice Břeclav – objekt Břeclav.

Jedná se o níže uvedené prostory:

Objekt 01 – kompletační dílna 5,98 m²

Celková plocha o výměře **5,98 m²**

Uvedené prostory sloužící podnikání jsou zakresleny ve stavební dokumentaci, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

1.4 Prostory sloužící podnikání v bodu **1.3** tohoto článku smlouvy bude nájemce výhradně užívat:

- ke kompletaci (snýtování) kovových komponentů,
- k přípravě hotových výrobků k expedici.

1.5 Pronajímatel i nájemce prohlašují, že předmět nájmu je podle stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle bodu **1.4** tohoto článku smlouvy.

II.

DOBA NÁJMU

2.1 Doba nájmu se řídí § 27 odst. 1 zákona o majetku a uzavírá se na dobu určitou v délce 5 let od 1. 6. 2018 do 31. 5. 2023.

2.2 Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán, nebude-li dle ustanovení § 27 odst. 2 zákona o majetku prodloužen.

2.3 Při zájmu o prodloužení doby nájmu na další období, musí tuto skutečnost nájemce písemně sdělit pronajímateli nejpozději 3 měsíce před skončením doby nájmu výše uvedené. Celková doba takto sjednaného nájmu však nesmí překročit 8 let od počátku této smlouvy. Neučiní-li tak v dohodnuté době před ukončením sjednané doby nájmu, má se za to, že nájemní vztah bude ukončen posledním dnem účinnosti této smlouvy.

III.

NÁJEMNÉ

3.1 Roční nájemné za 1 m² se sjednává v souladu s ustanovením § 27 odst. 3 zákona o majetku následovně:

Objekt 01 – kompletační dílna **5,98 m²** ve výši **60,- Kč/m²/měsíc**, a to **měsíčně ve výši 358,80 Kč**.

Nájem za pronajatý prostor sloužící podnikání a pozemky se sjednává v celkové výši:

4 305,60 Kč (slovy: **čtyři tisíce tři sta pět korun českých a šedesát haléřů**) za **kalendářní rok, jako nájemné v čase a místě obvyklé**. Nájemce bude shora uvedené nájemné hradit

v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **358,80 Kč**, za 12. měsíc kalendářního roku bude hradit nájemné ve výši **358,80 Kč**. Podle ustanovení § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je nájem nebytových prostor osvobozen od daně.

3.2 Nájemné uvedené v bodu **3.1** bude hrazeno měsíčně na základě vystavení faktury. Splatnost faktury s náležitostmi účetního dokladu podle § 11 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, kdy musí splňovat náležitosti obsažené v § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a § 435 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, je po dohodě smluvních stran 14-ti denní ode dne vystavení. Pokud nájemce neuhradí fakturované nájemné ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle podmínek Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, v platném znění.

3.3 V nájemném nejsou zahrnuty služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním prostor sloužících k podnikání a úhrada za dodávané energie. Služby, náklady na energie, vodné a stočné nad rámec nájemného hradí nájemce s tím, že jejich spotřeba je stanovena v příloze č. 2 smlouvy. Po skončení každého kalendářního čtvrtletí bude pronajímatelem nájemci vystavena paušální faktura za služby poskytované pronajímatelem ve výši 707,- Kč/měsíc. K této ceně bude připočteno DPH ve výši platné ke dni uskutečnění plnění.

3.3 Pokud však faktura nebude mít smlouvou nebo zákonem vyžadované náležitosti, a nájemce požádá pronajímatele o její opravu nejpozději do 15-ti dnů ode dne, kdy ji prokazatelně obdržel, počíná lhůta splatnosti faktury běžet teprve dnem, kdy nájemce obdrží bezchybnou fakturu. Nájemce může o opravu faktury požádat i elektronickými prostředky.

3.4 S ohledem na možný nárůst cen nájemného vlivem inflace, se smluvní strany dohodly na tom, že roční nájemné uvedené v čl. **III.** této smlouvy se každým rokem zvyšuje o výši průměrné roční inflace. Toto zvýšení nájemného je účinné od prvního dne kalendářního měsíce, ve kterém Český statistický úřad zveřejní výši průměrné roční inflace za uplynulý kalendářní rok.

IV.

PODNÁJEM

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo k jinému užívání jiné fyzické či právnické osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.

V.

PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE A NÁJEMCE

5.1 Práva a povinnosti pronajímatele:

a) Pronajímatel předá protokolárně předmět nájmu nájemci, včetně kompletního vybavení dle „Předávacího protokolu“ (příloha č. 3), ke dni účinnosti této smlouvy ve stavu způsobilém k smluvenému nebo obvyklému užívání a nadále se bude chovat tak, aby nájemce mohl provozovat v pronajatých prostorách svoji činnost.

b) Pronajímatel je oprávněn vstupovat do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování této smlouvy, dodržování předpisů o bezpečnosti a požárních předpisů, a to vždy v doprovodu nájemce. I bez doprovodu nájemce je pronajímatel oprávněn do pronajatých prostor vstoupit jen v případě ohrožení životů, zdraví či majetku, je však povinen uvědomit o zásahu nájemce.

c) Pronajímatel je povinen včas upozornit nájemce na případné uvažované stavební úpravy nebo opravy, které by mohly mít vliv na způsob užívání předmětu nájmu.

d) Pronajímatel je povinen nájemce a další osoby, vstupující do věznice k plnění předmětu nájmu, seznámit s podmínkami vstupu do objektu a se zásadami pro styk s vězni, a to formou písemného poučení.

e) Pronajímatel se zavazuje, že bude dodávat do pronajatých prostor nájemci el. energii, teplo.

5.2 Práva a povinnosti nájemce:

a) Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory výhradně k účelu, pro který mu byly pronajaty a udržovat je v užívání schopném stavu na své vlastní náklady. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět vnitřní úpravy a stavební práce na předmětu nájmu včetně výsadby ovocných stromů a keřů. Běžné opravy a úpravy dle požadavku nájemce budou prováděny se souhlasem pronajímatele ve vlastní režii nájemce.

b) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu nejpozději poslední den trvání nájmu. Pokud tak neučiní, zavazuje se platit pronajímateli měsíčně částku odpovídající částce nájemného uvedeného v čl. **III.** bodu **3.1** této smlouvy a smluvní pokutu dle čl. **VII.** této smlouvy. Tímto ujednáním není dotčeno právo pronajímatele požadovat na nájemci náhradu škody, která mu vznikla opožděným předáním předmětu nájmu.

c) Běžné opravy a úpravy dle požadavku nájemce budou prováděny se souhlasem pronajímatele ve vlastní režii.

5.3 Nájemce ve své působnosti zajišťuje:

a) Nájemce je povinen udržovat předmětný prostor sloužící podnikání v řádném stavu a provádět jeho kontrolu z hlediska protipožární prevence, hygieny a bezpečnosti práce v souladu s obecně závaznými předpisy.

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

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

Nájemce je povinen provádět kontrolu stavebně technického stavu pronajatého nebytového prostoru, 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 a likvidace odpadů.

b) Nájemce je povinen po ukončení smluvního vztahu předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, eventuálně zhodnoceném o povolené úpravy.

Nájemce odpovídá za škody způsobené pronajímateli v souvislosti s činností prováděnou v předmětu nájmu i za škody způsobené bez souvislosti s touto činností, a to v souladu s občanským zákoníkem. Nájemce odpovídá za zničení, zcizení a za jakékoliv znehodnocení

věcí a vybavení (mimo spotřebního materiálu), které jsou majetkem pronajímatele a které se nalézají v pronajatém prostoru, uvedené v „Předávacím protokolu“, příloha č. 3.

Nájemce se zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář v souladu s účelem nájmu.

c) Nájemce se zavazuje jako původce odpadů, že naloží na vlastní náklady s odpady vzniklými ze své činnosti, která je předmětem této smlouvy ve smyslu zákona o odpadech a dalších obecně závazných předpisů týkajících se této problematiky.

d) Nájemce zajistí manipulaci s ropnými látkami a jejich skladování pro ochranu vod před ropnými a škodlivými látkami ve smyslu zákona o vodách a ve smyslu vyhlášky o náležitostech nakládání se závadnými látkami a náležitostech havarijního plánu, způsobu a rozsahu hlášení havárií, jejich zneškodňování a odstraňování jejich škodlivých následků.

e) Nájemce je povinen zajistit bezpečnost a ochranu zdraví při práci (dále jen „BOZP“) svých zaměstnanců při práci s ohledem na rizika možného ohrožení jejich života a zdraví. Nájemce je povinen dodržovat právní a ostatní předpisy o BOZP.

f) Zjistí-li pronajímatel, že nájemce nebo osoby, za které nájemce odpovídá, porušují povinnosti v oblasti BOZP, má pronajímatel právo vyzvat nájemce, aby zjednal nápravu.

g) Nájemce je povinen vytvářet bezpečné a zdravé neohrožující pracovní prostředí a pracovní podmínky vhodnou organizací BOZP a přijímáním opatření k předcházení rizikům, dle § 102, odst. 5 zákoníku práce.

h) Po předání a převzetí jednotlivých pracovišť nájemcova plnění vymezených ve smlouvě odpovídá nájemce za zajištění BOZP svých zaměstnanců a dalších osob, které se zdržují s jeho vědomím na jeho pracovišti.

i) Nájemce je povinen dodržovat zákon o požární ochraně a předpisy vydané na jeho základě.

j) V případě požáru na předaném pracovišti se nájemce řídí vlastními požárními poplachovými směrnicemi. O vzniku mimořádné události neprodleně uvědomí pronajímatele.

k) 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.

VI.

SKONČENÍ NÁJMU

6.1 Smlouva končí uplynutím sjednané lhůty, pokud nájemce nevyužije ust. čl. **II.** této smlouvy. Smlouvu lze též ukončit písemnou dohodou smluvních stran ke sjednanému datu.

6.2 Smluvní strany mohou vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu, a to ve 3 měsíční výpovědní lhůtě, která se počítá ode dne následujícího po jejím doručení druhé smluvní straně.

6.3 Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím doby, jestliže:

a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,

b) nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat pronajímateli za úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas,

- c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
- d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru,
- e) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
- f) nájemce neplní povinnosti uvedené v čl. V. bodu 5.2 a 5.3 této smlouvy.

6.4 Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže

- a) zanikne důvod (účel), pro který mu byl nebytový prostor pronajatý,
- b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání,
- c) po písemném upozornění nájemcem, pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zejména přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k činnosti, ke které byl určen a pronajímatel nezajistí odpovídající náhradu.

6.5 Výpovědní lhůta dle bodů 6.3. a 6.4. je 30 dnů a počítá se ode dne následujícího po dni doručení této výpovědi druhé smluvní straně.

6.6 Nebylo-li dohodnuto jinak, nájem zaniká zánikem předmětu nájmu.

6.7 Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, nebo pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal. Bylo dohodnuto, že zvláště závažný způsob porušení povinností nájemce spočívá v tom, že nájemce bude i přes písemné upozornění v prodlení s placením nájemného dle této smlouvy déle než 30 kalendářních dnů. Odstoupením zanikají všechna práva a povinnosti stran ze smlouvy. Odstoupení se však nedotýká nároku na náhradu škody vzniklé porušením smlouvy. Sjednává se, že nájemce je povinen, ve lhůtě 14 kalendářních dnů od doručení odstoupení nebytový prostor vyklidit a vyklizený předat pronajímateli. V případě, že nájemce nesplní tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu, a to na náklady nájemce. V takovém případě je pronajímatel oprávněn věci nájemce, nacházející se v předmětu nájmu, zadržet a zřídit k nim zadržovací právo ve smyslu ust. § 1395 až § 1399 OZ.

6.8 Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je rovněž ze zákona oprávněn okamžitě ukončit užívací vztah, pokud přestanou být plněny podmínky podle odst. 1 § 27 zákona o majetku, tj. v případě kdy bude předmět nájmu potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci realizace své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Nájemce není oprávněn, v případě realizace tohoto ustanovení ze strany pronajímatele, uplatňovat náhradu škody, či jiné nároky vůči pronajímateli.

VII.

SMLUVNÍ POKUTA

Ve smyslu § 2048 OZ se pro případ nesplnění povinností nájemce, stanovených v čl. III. bodu 3.1 této smlouvy sjednává, že nájemce je povinen v takovém případě zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pět set korun českých) za každý den prodlení. Sjednaná smluvní pokuta je splatná na základě faktury vystavené pronajímatelem. Ustanovení o náhradě škody tím není dotčeno.

VIII.

ZVLÁŠTNÍ PODMÍNKY PRO PROVOZOVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

8.1 Nájemce je povinen předat pronajímateli písemný seznam osob zajišťujících předmět nájmu. Jakékoliv změny musí být předem projednány s pronajímatelem. Povolení ke vstupu pro další osoby nájemce v průběhu realizace smlouvy udělí pronajímatel na základě žádosti nájemce obsahující osobní údaje této osoby, doložené výpisem z trestního rejstříku ne staršího tří měsíců

8.2 Pronajímatel písemně poučí další osoby (zaměstnance) nájemce o podmínkách vstupu do objektu věznice a o způsobu a pravidlech styku s vězněnými osobami a seznámí je s potřebnými předpisy. Nájemce je povinen zajistit dodržování těchto předpisů svými zaměstnanci. V případě porušení těchto norem si pronajímatel vyhrazuje právo uplatnit sankci zákazu vstupu příslušného zaměstnance nájemce a při závažném nebo opakovaném porušování až s možností odstoupení od smlouvy v souladu s čl. **6.3**.

8.3 Nájemce se zavazuje během plnění smlouvy i po ukončení smlouvy zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dozví od pronajímatele v souvislosti s plněním smlouvy.

8.4 Za porušení povinnosti mlčenlivosti specifikované v čl. **8.3** této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20 000,- Kč, a to za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.

IX.

OSTATNÍ USTANOVENÍ

9.1 Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména OZ.

9.2 Nedílnou součástí této smlouvy je oprávnění nájemce k podnikání podle živnostenského zákona nebo osvědčení o provozování své činnosti.

9.3 Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné nebo neúčinné novým ustanovením, které nejlépe bude odpovídat původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného nebo neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závaznými právními předpisy České republiky.

9.4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Jakékoliv změny nebo doplňky smlouvy lze provádět pouze písemně formou dodatků.

9.5 Předmět nájmu je zakreslen ve stavební dokumentaci, která tvoří přílohu č. 1.

9.6 Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy č. 1 – č. 4.

9.7 Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech výtiscích, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.

V Břeclavi dne

V Brně dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Vrchní rada
plk. Mgr. Vladan Havránek
ředitel Věznice Břeclav

.....
statutární ředitel
Ing. Jindřich Pecl
AUDACIO a.s.

Seznam příloh:

- Příloha č. 1: Situační plán
- Příloha č. 2: Výše úhrady za služby
- Příloha č. 3: Předávací protokol
- Příloha č. 4: Výpis z živnostenského rejstříku