

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

(dále jen „Smlouva“)

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. ve spojení s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.

1. Podnikatelský subjekt: **KAWE manufacture SE**

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

zastoupená statutárním ředitelem Janem Kameníkem

IČO: 28992431

DIČ: CZ28992431

Zapsaný v OR vedeném MS Praze, oddíl H, vložka 165

Bankovní spojení: [REDACTED]

Adresa pro doručování písemností a zaslání faktur:

KAWE manufacture SE

K Chabům 1

155 00 Praha 13

/dále jen „nájemce“/

a

2. **Česká republika - Vězeňská služba České republiky**

se sídlem Soudní 1672/1a , 140 67 Praha

k právnímu jednání ředitelka Věznice Kuřim, plk. PhDr. Zuzana Kalivodová

na adrese Věznice Kuřim, Blanenská 1191/127, 664 34 Kuřim

IČO: 00212423

DIČ: CZ00212423- Podle § 5 odst. 3 z. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, se jako

organizační složka státu při výkonu působnosti v oblasti veřejné správy nepovažuje za osobu povinnou k dani

Bankovní spojení: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

Adresa pro doručování písemností a zaslání faktur:

Vězeňská služba ČR, Věznice Kuřim

Blanenská 1191,664 34 Kuřim

Fakturační údaje: Česká republika – Vězeňská služba České republiky

Soudní 1672/1a, 140 67 Praha 4

konečný příjemce Česká republika – Vězeňská služba České republiky

Věznice Kuřim

Blanenská 1191, 664 34 Kuřim

/dále jen „pronajímatel“/

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel má příslušnost hospodařit s majetkem státu, a to objektem B 14c – výrobní hala v areálu Věznice Kuřim č. p. 1191/127. Objekt 14c, na pozemku 3029/21 ostatní plocha v katastrálním území Kuřim, obec Kuřim u Katastrálního úřadu Brno – venkov na listu vlastnictví 1958.
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat k dočasnému užívání k podnikání část prostoru objektu B 14c – výrobní hala, a to I. NP o celkové výměře 275 m², blíže vyznačeného na plánu tvořícím přílohu č. 1 smlouvy (dále jen „prostory“).

Objekt 14c část – I.NP

označení prostoru	výměra m ²	cena za m ² v Kč
výrobní plocha	240	300,00
sociální zázemí	35	150,00
Plocha celkem	275	

1. Nebytové prostory specifikované v odst. 1. pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti, nebo stanoveného předmětu činnosti.
2. Nebytové prostory uvedené v odst. 1. této smlouvy bude nájemce užívat za účelem podnikání. Předmětem podnikání je převážně ruční kompletace trubek s příslušenstvím, oblepování chrániček kabeláže, popř. jiná obdobná ruční kompletace.
3. Nájemce se zavazuje, že činnosti uvedené v odst. 4 budou prováděny vězněnými osobami vykonávajícími trest odnětí svobody ve Věznici Kuřim, a to na základě smlouvy o zařazení odsouzených do práce č.j. VS-1518-18/ČJ-2018-8033PR ze dne 1.6.2018 uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětných prostor, které odpovídají účelu sjednaného nájmu, a že tento prostor v tomto stavu do nájmu přijímá. Součástí smlouvy je Protokol o předání a převzetí prostor sloužící k podnikání, který tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.
5. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné, úhrady poskytnutých služeb, poplatky, jakož i dodržovat a plnit veškeré další povinnosti dle smlouvy.

**Článek II.
Doba trvání nájmu**

1. Nájemní vztah se uzavírá na dobu určitou od 1.6.2018 do 31.12.2019.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednána, nejde-li o případy stanovené v ust. čl. VII této Smlouvy.

**Článek III
Nájemné, služby, energie, inflační doložka a způsob jejich platby**

1. Za užívání předmětných prostorů nájmu specifikovaných v čl. I. této smlouvy se nájemce zavazuje platit pronajímateli nájemné, které se sjednává dohodou, kdy při stanovení výše nájemného se vycházelo z nájemného hrazeného za obdobný prostor ve věznici, a to takto:

- a) 300,00 Kč/m²/rok za výrobní plochu
- b) 150,00 Kč/m²/rok za manipulační plochu, kancelář a sociální zázemí

$$\begin{aligned} & - 240 \text{ m}^2 \times 300,00 \text{ Kč} = 72\,000,00 \text{ Kč} \\ & - 35 \text{ m}^2 \times 150,00 \text{ Kč} = 5\,250,00 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Roční nájemné činí v roce 2018 : 77 250,00 Kč za dobu trvání smlouvy v roce 2018

Měsíční nájemné v roce 2018 : 6 437,50 Kč zaokrouhлено na 6 438,- Kč.

V nájemném není zahrnuta úplata za služby poskytované spolu s užíváním předmětu nájmu.

2. Dlouhodobý pronájem nebytových prostor je osvobozen od DPH.

3. Nájemné bude hrazeno v pravidelných měsíčních splátkách vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele vedený u ČNB Brno číslo účtu 19-167036881/0710, na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem, obsahující náležitosti dle zákona č.235/2004 Sb. o DPH, ve znění pozdějších předpisů. Dnem zaplacení je den, kdy bylo nájemné připsáno na účet pronajímatele.
4. V nájemném **nejsou** zahrnuty služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním prostor. Jedná se o náklady za vodné, stočné, dodávku tepla a elektrické energie. Cena za dodávky jednotlivých služeb, bude stanovena ve výši, za jakou je dodávána smluvními partnery Věznicí Kuřim, a to včetně DPH stanoveného dle platných právních předpisů. Výše ceny se tak může měnit na základě změn cen, na základě změny sazby daně nebo i z dalších důvodů.
5. Služby budou pronajímatelem fakturovány měsíčně, a to za příslušný kalendářní měsíc v následujícím kalendářním měsíci, se 14 denní splatností na účet u ČNB č.ú. 19-167036881/0710, VS dle faktury. Služby budou nájemci fakturovány takto:
 - a) Elektrická energie – bude přefakturována dle skutečnosti odpočtem na elektroměru.
 - b) Spotřeba vody a stočné – bude přefakturováno dle skutečnosti odpočtem na vodoměru.
 - c) Tepelná energie – bude fakturována dle skutečnosti odpočtem na měřidle.
6. Nájem a služby poskytované s nájmem prostoru nezahrnují odvoz komunálního odpadu a odpadu z vlastní činnosti. S těmito odpady naloží nájemce dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
7. Dohodnutou výši nájemného je pronajímatel oprávněn zvýšit každoročně s účinností od prvního dne nového roku tak, že nájemné z předešlého roku bude navýšeno o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok, vykázaným Českým statistickým úřadem. Úprava bude pronajímatelem vždy písemně oznámena nájemci. V případě, že bude koeficient inflace negativní, zůstává nájemné v nezměněné výši. Zvýšení nájemného o hodnotu inflace bude poprvé vykázáno za rok 2019.
8. V případě, že nájemce bude v prodlení se zaplacením nájemného, či úhrad za služby, zavazuje se uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.

Práva a povinnosti smluvních stran

Článek IV.

Práva a povinnosti pronajímatele.

1. Po podpisu smlouvy předat nejpozději dne 4.6.2018 protokolem o předání a převzetí předmětné prostory nájemci.
2. Pronajímatel je povinen zabezpečit nájemci nerušené užívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu, vyjma povinností stanovených bezpečnostními opatřeními (např. vjezdy a vstupy do střežené části apod.).
3. Pronajímatel je povinen včas upozornit nájemce na provádění oprav v objektu B14c.
4. Provést bez zbytečného odkladu nájemcem požadované řádně nahlášené opravy předmětných prostor, zejména závad, které by ohrožovaly nájemcovo právo na řádné využívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu.

5. Pronajímatel je oprávněn prostřednictvím odborně způsobilých osob kontrolovat užívání pronajatých prostor, a to vždy za doprovodu nájemce.
6. Proškolit nájemce, případně další osoby o režimových opatřeních, které je nájemce povinen dodržovat při plnění předmětu nájmu.

Čl. V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Převzít dne 4.6.2018 předmětné prostory od pronajímatele, a to na základě protokolu o předání a převzetí.
2. Hradit řádně a včas nájemné a další platby stanovené v čl. III této Smlouvy.
3. Dodržovat bezpečnostní a režimová opatření stanovená pro vstup a pohyb v prostorách věznice.
4. Zaměstnancům nájemce není povolen bez předchozího souhlasu pronajímatele, vstup do ostatních prostor objektu, do ostatních prostor věznice, které jsou obecně nepřístupné veřejnosti.
5. Po skončení provozu je nájemce a jeho spolupracovníci povinni denně před svým odchodem z užívaného prostoru zkontrolovat z hlediska bezpečnosti (oheň, elektřina, voda, vniknutí neoprávněných osob).
6. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v nemovitosti, v němž se předmět nájmu nachází.
7. V případě, že by některý ze zaměstnanců nájemce porušil výše uvedené zásady či předpisy, zavazuje se nájemce tuto záležitost řešit se svým zaměstnancem jako hrubé porušení pracovní kázně v souladu se zákoníkem práce.
8. Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách běžnou údržbu a hradit náklady spojené s jejich drobnými opravami a obvyklým udržováním včetně úklidu prostor nájmu. V případě potřeby provádění oprav pronajímatelem se zavazuje nájemce strpět nezbytnou dobu přechodná omezení v užívání předmětných prostor a umožnit tak provádění těchto oprav. Přechodná omezení nemají vliv na výši nájemného.
9. Nájemce je povinen sjednat pojištění svého majetku, vneseného do pronajatých prostor anebo v nich instalovaného, jakož i pojištění odpovědnosti za škody způsobené jinému. Kopii pojistné smlouvy předá nájemce na oddělení logistiky do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy. Dále se nájemce zavazuje, že bude neprodleně informovat pronajímatele o veškerých změnách ve sjednaném pojištění.
10. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory v rozsahu uvedeném v této smlouvě, přičemž je povinen užívat tyto prostory, jakož i jím užívaný movitý majetek v předmětných prostorách s péčí řádného hospodáře.
11. Nájemce je povinen žádat předchozí písemný souhlas pronajímatele v případě provádění úprav u kterých je nutné v předmětných prostorách jakkoliv zasahovat do podlah, zdiva a veškerých instalací pro rozvod vody, elektrické energie, plynu, odpadů apod. Jakékoliv stavební úpravy nebo změny užívání pronajatých prostor mohou být prováděny výhradně na základě předchozího souhlasu pronajímatele a na náklad nájemce. V případě, že dojde na základě písemného souhlasu pronajímatele k technickému zhodnocení majetku, dává tímto pronajímatel souhlas s tím, aby odpisy tohoto technického zhodnocení prováděl nájemce.

12. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu závady, které brání řádnému užívání pronajatých prostor, které má provést pronajímatel a umožnit 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 a ochrany objektu, 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 na vlastní náklady.
Nájemce je povinen určit osobu odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany v pronajatých prostorách. Určení této odpovědné osoby nájemce nahlásí techniku požární ochrany pronajímatele.
14. Nájemci se zakazuje uzavírat podnájemní smlouvy na předmětné prostory nebo je užívat k jiným účelům a předmětu podnikání než v této smlouvě uvedeným.
15. Nájemce se zavazuje umožnit přístup určeným zástupcům pronajímatele do prostor nájmu kdykoli o to pronajímatel požádá za účelem kontroly technického stavu prostor nájmu, dodržování účelu užívání a dodržování podmínek této smlouvy. Umožní provedení bezpečnostních prohlídek za účelem zjištění, zda se v pronajatých prostorách nevyskytují nepovolené předměty (např. mobilní telefony aj.), alkohol, návykové látky.

Čl. VI.

1. Movitý majetek instalovaný pronajímatelem v pronajatých prostorách zůstává jeho majetkem.
2. Vybavení dalšími provozními předměty, jakož i materiálem a zásobami v pronajatých prostorách si zajišťuje nájemce sám na vlastní náklady.
3. Nájemce se zavazuje, že v případě ukončení nájemního vztahu převede bezúplatně veškerá zhodnocení nemovitosti na pronajímatele.

Čl. VII.

Skončení nájemního vztahu

1. Nájem zanikne:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou obou smluvních stran ke sjednanému datu,
 - c) písemnou výpovědí, a to s uvedením výpovědního důvodu nebo i bez důvodu,
 - d) odstoupením od smlouvy (§ 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů).
2. Pronajímatel má právo nájem založený touto smlouvou vypovědět i před uplynutím ujednané doby pokud:
 - a) nájemce užívá předmětné prostory v rozporu s touto smlouvou,
 - b) nájemce je po více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - c) nájemce neplní ujednání vyplývající z této smlouvy,
 - d) nájemce, nebo jeho zaměstnanci, porušují režimová opatření stanovená pro předmět nájmu,
 - e) vyvstane organizační složce státu (Vězeňská služba České republiky) potřeba k využití pronajatého prostoru ve smyslu ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

3. Nájemce může nájem založený touto smlouvou vypovědět i před uplynutím ujednané doby jestliže:
 - a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
 - b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
4. Výpovědní doba je 3 měsíce a začíná plynout prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Bude-li některá ze smluvních stran odmítat z jakéhokoliv důvodu přijetí písemné výpovědi, pro případ sporu platí, že bude-li takto dvakrát po sobě odmítnuto přijetí výpovědi podané dopisem s písemnou doručenkou, výpověď bude pokládána za doručenu ke dni, který bude na v pořadí druhé obálce s doručenkou vyznačen poštovním razítkem. Z obálek musí být patrné, že se jedná o výpověď.
5. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud vyvstane organizační potřeba k využití pronajaté věci ve smyslu ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
6. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy pro případ, kdy nájemce neplní řádně a včas své povinnosti dle této smlouvy nebo platných právních předpisů.
7. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmětný prostor pronajatý na základě této smlouvy vyklizený a vyčištěný, včetně klíčů od těchto prostor, které mu byly předány. Pokud nájemce nedokončí požadované práce v dohodnutém termínu, má pronajímatel právo nechat tyto práce provést na náklady nájemce.
8. Pronajaté prostory se musí nacházet ve stavu, ve kterém byly nájemci předány s přihlédnutím k odpovídajícímu běžnému opotřebení a k opravám či úpravám, které byly provedeny pronajímatelem nebo jeho prostřednictvím či s jeho souhlasem nájemcem. O předání předmětných prostor při ukončení nájemního vztahu sepiší obě smluvní strany protokolární zápis.

Čl. VIII. Odpovědnost za škodu

1. Ochrana veškerého majetku nájemce umístěného v prostorách nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí nájemce a jeho nákladů.
2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku nájemce umístěného v prostorách 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 na předmětu nájmu včetně škod na životním prostředí způsobené během trvání nájmu a v souvislosti s ním.

Článek IX. Zvláštnosti provozu ve věznici

1. Předmět nájmu je situován ve střeženém prostoru věznice. Ke vstupu do objektu věznice pro pracovníky nájemce je třeba zvláštního povolení ředitele věznice. K žádosti o povolení předkládá nájemce seznam pracovníků s jejich osobními údaji (jméno, příjmení, rodné číslo, trvalé bydliště, číslo OP), 2x průkazkové foto a výpis z trestního rejstříku ne starší 6 měsíců.

2. V rámci udělení zvláštního povolení ke vstupu, budou pracovníci nájemce poučeni o zásadách pohybu ve střeženém prostoru a styku s vězni. Při porušení těchto zásad je ředitel věznice oprávněn zakázat vstup konkrétnímu pracovníkovi.

Článek X. Zvláštní ustanovení

1. Vyskytnou-li se události, které jedné nebo oběma smluvním stranám částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností podle této smlouvy, jsou povinni se o tomto bez zbytečného odkladu informovat a společně podniknout kroky k jejich překonání. Nesplnění této základní povinnosti zakládá právo na náhradu škody nebo náhradu újmy pro stranu, která se porušení smlouvy v tomto případě dopustila.
2. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné nebo neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají v platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
3. Spory vyplývající z této smlouvy, budou řešeny především dohodou smluvních stran. Nebude-li možné dosáhnout dohody, bude spor řešen před místně a věcně příslušným soudem České republiky.

Čl. XI. Závěrečná ustanovení

1. Pokud jsou v této smlouvě uvedeny přílohy, tvoří tyto její nedílnou součást.
2. Nedílnou součástí této smlouvy je protokol o předání a převzetí předmětných prostor s vyznačením stavebně technického stavu a se seznamem věcí, technologie a vybavovacích předmětů, které se nacházejí v předmětných prostorách, a to v příslušnosti hospodaření věznice a také vlastnictví pronajímatele.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou možné jen ve formě písemného dodatku ke smlouvě, podepsaného oprávněnými zástupci obou stran.
4. Právní vztahy založené touto smlouvou a v ní výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona 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.
5. K projednání všech hospodářských, technických a provozních záležitostí s nájemcem jsou za pronajímatele oprávněni 1. zástupce ředitelky věznice, zástupce ředitelky věznice, vedoucí oddělení zaměstnávání vězňů osob, vedoucí stavebního referátu oddělení logistiky a technik bezpečnosti práce a požární ochrany.
6. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž tři stejnopisy obdrží pronajímatel (jeden výtisk pro generální ředitelství Vězeňské služby ČR) a jede stejnopis nájemce.
7. Tato smlouva vstupuje v platnost a účinnost dnem podpisu smluvních stran, kdy počátek nájmu poběží od 4. 6. 2018

8. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu přečetli, souhlasí s jejím obsahem, a že tato byla ujednána svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Kuřimi dne 1.6.2018

Za pronajímatele :

Za nájemce:

.....
vrchní rada
plk. PhDr. Zuzana Kalivodová
ředitelka Věznice Kuřim

.....
Jan Kameník
statutární ředitel