

# SMLOUVA O PRODLOUŽENÍ NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Č. j: VS-7134/ČJ-2018-8014PR-21

**Česká republika – Vězeňská služba České republiky**

se sídlem: Soudní 1672/1a, Praha 4

**Vazební věznice Litoměřice, Veitova 1, Litoměřice**

zastoupená plk. Ing. Otakarem Hamerníkem, ředitelem Vazební věznice Litoměřice

IČO: 00212423

DIČ: [REDACTED]

bankovní spojení: [REDACTED]

[REDACTED]  
na straně jedné (dále jen jako „pronajímatel“)

a

**Lukáš Kůs**

se sídlem: Dlouhá 207/18, Litoměřice, [REDACTED]

IČO: 72643587

DIČ: [REDACTED]

bankovní spojení: [REDACTED]

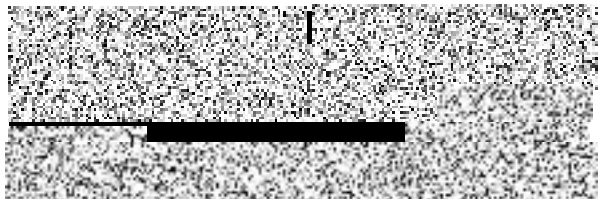
[REDACTED]  
na straně druhé (dále jen jako „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku:

## Čl. I

### Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že jako organizační složka státu hospodáří s nemovitým majetkem státu – stavbou občanské vybavenosti na pozemku st. par. č. 880 v k. ú. Litoměřice, čp. 1888, Veitova 1, Litoměřice, zapsaném na LV č. 2112 pro obec a katastrální území Litoměřice u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Litoměřice.
- 2) Pronajímatel se zavazuje přenechat prostor sloužící podnikání, (dále jen „prostory“ či „kantýna“) a to v objektu občanské vybavenosti čp. 1888 na pozemku st. parc. č. 880 v k. ú. Litoměřice, umístěné v prvním nadzemním podlaží objektu pronajímatele o celkové výměře 71,41 m<sup>2</sup>, které dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětem činnosti a to konkrétně tyto prostory:



- 3) K dočasnému užívání nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.



## Čl. II Účel nájmu

- 1) Účelem nájmu je provozovat kantýnu nájemcem v pronajatém prostoru. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně. (§ 2304) Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.
- 2) Předmětem podnikání nájemce v provozovně umístěné v pronajatém prostoru je výroba, obchod a služby neuvedené v příloze 1 až 3 živnostenského zákona.
- 3) Nájemce prohlašuje, že si prostory, které jsou mu touto smlouvou přenechány do užívání, prohlédl a že tyto prostory jsou ve stavu způsobilém k užívání k účelu dohodnutému v tomto článku smlouvy.

## Čl. III Doba trvání nájmu

Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu určitou, na dobu pěti let, tj. od 1. 4. 2018 do 31. 3. 2023.

## Čl. IV Nájemné a platební podmínky

- 1) Výše nájemného byla sjednána v pevné částce **12.003,- Kč** (slovy dvanáct tisíc tři korun českých) bez DPH za jeden měsíc. Nájemné je splatné v měsíčních splátkách do 14 dnů ode dne vystavení faktury, za který se nájemné platí, na účet pronajímatele vedený u ČNB Ústí nad Labem, č. ú.  , na základě faktury (daňového dokladu) vystaveného pronajímatelem.
- 2) Za den splnění platební povinnosti je považován den, ve kterém byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
- 3) Ocitne-li se nájemce v prodlení s placením nájmu, vzniká pronajímateli právo na úrok z prodlení ve výši stanovené dle nařízení vlády č. 351/2013.
- 4) Nájemné je pronajímatel oprávněn jednostranně zvyšovat v závislosti na koeficientu inflace (růstu cen) pro daný obor vyhlášený Českým statistickým úřadem. Pronajímatel je oprávněn vždy jednostranně nájemné zvýšit písemným dodatkem tak, aby odpovídalo nájemnému obvyklému v čase a místě plnění a to vždy nejpozději do 1. 5. každého kalendářního roku. Nájemce se zavazuje toto jednostranné zvýšení nájmu akceptovat.
- 5) Pokud nájemce nesplní řádně nebo včas kteroukoli povinnost vyplývající pro něho z tohoto článku smlouvy, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

## **Čl. V**

### **Úhrada za služby spojené s nájmem**

- 1) Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru a to:
  - a. za dodávku teplé vody,
  - b. za dodávku studené vody,
  - c. za dodávku elektrické energie,
  - d. dodávku tepla.
- 2) Výši plnění dle bodu 1) této smlouvy určuje jednostranně pronajímatel pro každý kalendářní rok předpisem úhrad.
- 3) V průběhu roku může pronajímatel po předchozím oznámení měnit výši měsíčních úhrad za plnění spojené s užíváním prostor a to v míře odpovídající změně ceny na vstupu nebo na základě změny vyplývající ze změn právní úpravy, zejména na základě změny sazby daně nebo z dalších důvodů, například změny v rozsahu nebo kvalitě služeb.
- 4) Pokud nájemce nesplní řádně nebo včas kteroukoli povinnost vyplývající pro něho z tohoto článku smlouvy, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

## **Čl. VI**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

- 1) Pronajímatel je povinen:
  - přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
  - udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro které byl pronajat
  - zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
  - provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy
  - sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění a k souboru skel pojištění proti zničení a poškození
  - provádět revize vyhrazených technických zařízení.
- 2) Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.
- 3) Osobou odpovědnou za plnění povinnosti na úseku požární ochrany v prostorách přenechaných nájemci do užívání touto smlouvou je technik bezpečnosti práce a požární ochrany.
- 4) Pronajímatel je povinen oznámit nájemci změny vnitřního řádu, týkající se zaručeného sortimentu a zakázaného zboží. Osobou odpovědnou je vedoucí oddělení výkonu vazby a trestu nebo jeho zástupce.

- 5) Pronajímatel umožní na výzvu nájemce zásobování prodejny ve stanovené dny a to: PO – PÁ od 7:00 do 14:30 hodin za přímého dozoru příslušníka vězeňské stráže a pouze za účelem zajištění zásobování. Nájemce je povinen dodržovat zásady bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a zásady bezpečné manipulace při nakládání a vykládání na rampě v areálu pronajímatele.
- 6) Pronajímatel včas upozorní nájemce na případné stavební úpravy nebo opravy, které by mohly mít vliv na způsob užívání předmětu nájmu.
- 7) Oprávněnou osobou jednat za pronajímatele o běžných provozních věcech nájemního vztahu je vedoucí oddělení logistiky.
- 8) Pronajímatel je oprávněn v případě vážného ohrožení vnitřní nebo vnější bezpečnosti objektu pronajímatele (jako je např. vzpoura odsouzených, nepokoje apod.) zakázat nájemci, jeho zaměstnancům, případně dalším osobám, vstup do pronajatých prostor. Pronajímatel není povinen hradit nájemci případné ztráty, způsobené vydáním zákazu.
- 9) Pronajímatel umožní nájemci vjezd dopravními prostředky za účelem zásobování do areálu pronajímatele, za přímého dozoru příslušníka vězeňské stráže a pouze za účelem zajištění zásobování. Nájemce je povinen dodržovat zásady bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a zásady bezpečné manipulace při nakládání a vykládání na rampě v areálu pronajímatele.
- 10) pronajímatel umožní nájemci zřízení a provoz telefonní linky pro zajištění provozu prodejny na náklady nájemce.

## **Čl. VII**

### **Práva a povinnosti nájemce**

- 1) Nájemce je povinen:
  - a. užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy;
    - oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl;
    - ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci;
  - b. dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány;
  - c. umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu.
- 2) Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
- 3) Stavební úpravy je nájemce oprávněn provázet pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž součástí souhlasu musí být i dohoda o úhradě nákladů na tyto úpravy. V případě absence takovéto dohody není pronajímatel v případě skončení nájemního vztahu

povinen hradit nájemci jím účelně vynaložené náklady a nájemce je povinen ke dni skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

- 4) Nájemce se zavazuje neprovádět zásahy do elektroinstalace a elektrické spotřebiče připojovat pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.
- 5) Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 6) Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru.
- 7) Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část, do podnájmu nebo do jiného užívání další osobě.
- 8) Pokud nájemce poruší některou z povinností vyplývajících pro něho z tohoto článku smlouvy, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy ihned odstoupit.
- 9) Nájemce se zavazuje, jako původce odpadů, že naloží na vlastní náklady, bez nároku na náhradu od pronajímatele, s odpady vzniklými z jeho činnosti v pronajatých prostorách, a to podle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů a dalších obecně platných předpisech týkajících nakládání s odpady a zabezpečení jejich likvidaci prostřednictvím k tomu oprávněné osoby.
- 10) Pro ochranu vod před ropnými a nebezpečnými látkami nájemce zajistí manipulaci a jejich skladování dle norem ČSN včetně souvisejících předpisů.
- 11) Nájemce si zajistí na své náklady kontejner na odpad a odvoz komunálního odpadu.
- 12) Prodejní dobu v prodejně se zavazuje nájemce zajistit takto: pondělí – pátek 6.30 -14.00 hod.
- 13) Nájemce se zavazuje při prodeji zboží dodržovat ustanovení § 31 odst. 2 vyhlášky č. 345/1999 Sb., kterou se vydává řád výkonu trestu odnětí svobody, ve znění pozdějších předpisů, dle kterého ceny zboží v jím provozované prodejně ve vazební věznici nesmějí přesahovat ceny obvyklé v Litoměřicích. Pro případ porušení tohoto článku smlouvy nájemcem bylo dohodnuto, že má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit.
- 14) Nájemce odpovídá za škody způsobené provozní činností včetně škod na životním prostředí způsobených jeho zaviněním. Nájemce se zavazuje, po dobu účinnosti této smlouvy, pojistit předmět nájmu proti živelným pohromám, proti škodám vzniklým podnikatelskou provozní činností a proti škodám vzniklým na věcech vnesených.
- 15) Nájemce je povinen zpracovat provozní řád činnosti v pronajatých prostorách.

Oprávněnou osobou jednat za nájemce o běžných provozních věcech nájemního vztahu je

17) Nájemce je oprávněn:

- a. oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem ztěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.
- b. trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.

## Čl. VIII

### Zvláštní povinnosti nájemce

- 1) Nájemce se zavazuje po dobu trvání nájmu dodržovat zaručený sortiment zboží prodávaného v pronajatých prostorách.
- 2) Nájemce se zavazuje dodržovat zákaz prodeje zboží, vymezeného přílohou č. 3.
- 3) Smluvními stranami bylo dohodnuto, že při porušení povinnosti dodržet dohodnutý účel nájmu nebo nedodržení povoleného nebo porušení zakázaného sortimentu nebo nedodržení sortimentu zaručeného nájemcem zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši **20.000,- Kč**. Pro případ porušení těchto povinností nájemce bylo dohodnuto, že má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. Smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody způsobené porušením téže smluvní povinnosti nájemce.
- 4) Nájemce je povinen sortiment prodávaného zboží předložit ke schválení pronajímateli. Dokud prodávaný sortiment nebo změna sortimentu nebude pronajímatelem schválena, zavazuje se nájemce neschválené zboží neprodávat.
- 5) Nájemce je povinen zabezpečit nákupy vězňených osob v prodejně v termínech stanovených pronajímatelem a informovat pronajímatele dopředu minimálně 48 hodin, pokud nebude moci tuto svou povinnost z jakýchkoliv důvodů splnit. Pro případ porušení kterékoli z povinností uvedených v tomto odstavci, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **20.000,- Kč**.
- 6) Při nákupu vězňených osob v prodejně je zaveden bezhotovostní platební styk. Nájemce se zavazuje pravidla bezhotovostního styku dodržovat a respektovat i pronajímatelem stanovený způsob prodeje vězňeným osobám.
- 7) Prodej probíhá uvnitř střeženého objektu, osoby zajišťující provoz prodejny je povinen nájemce poučit a v příslušném rozsahu seznámit s pravidly chování ve střeženém prostoru a předpisy upravující vstup a pohyb ve střeženém objektu a zásadám styku s vězni. Ke vstupu do objektu věznice se vyžaduje zvláštní povolení ředitele vazební věznice. Osoby vstupující do objektu pronajímatele, jsou povinny se řídit pokyny vydanými pronajímatelem. V případě porušení pokynů pronajímatele nebo pravidel vstupu a chování ve střeženém prostoru nebo zásad styku s vězňenými osobami, může být pronajímatelem kterékoli osobě vydán zákaz vstupu do objektu pronajímatele. Pronajímatel není povinen hradit nájemci případné ztráty způsobené vydáním zákazu. Nájemce a jeho zaměstnanci jsou povinni zachovat mlčenlivost o skutečnostech, o kterých se dozví při své

činnosti ve vazební věznici. Za porušení mlčenlivosti je nájemce povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši **20.000,- Kč** za každý případ porušení mlčenlivosti.

- 8) Nájemce je povinen zabezpečit, aby jeho zaměstnanci a další osoby oprávněné ke vstupu do pronajatých prostor dodržovali při pohybu v objektu pronajímatele a při styku s vězňnými osobami pokyny zaměstnanců a příslušníků Vězeňské služby ČR a dodržovali zásady styku s vězňnými osobami a zásady vnitřní bezpečnosti pronajímatele.
- 9) Úklid pronajatých prostor zajišťuje nájemce na svůj vlastní náklad.

## **Čl. IX**

### **Závěrečná ustanovení**

- 1) Nájemce může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
- 2) Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídací strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
- 3) Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila.
- 4) Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložním do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
- 5) Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
- 6) Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným

způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

- 7) Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
- 8) Splatnost pokut a smluvních úroků z prodlení je stanovena na 30 kalendářních dnů ode dne doručení jejich vyúčtování druhé straně.
- 9) Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy jsou možné pouze formou písemných, číslovaných, oběma stranami podepsaných dodatků.
- 10) Tato smlouva nabývá platnosti ihned po podpisu obou smluvních stran a účinnosti od 1. 4. 2018.
- 11) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích, z nichž každý má platnost originálu. Každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.
- 12) Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem seznámily a s tímto souhlasí. Dále prohlašují, že je tato smlouva projevem jejich pravé a svobodné vůle. Smlouva byla sepsána určitě, vážně, srozumitelně a nebyla ujednána v tísní nebo za jednostranně nevýhodných podmínek, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.
- 13) Tato smlouva má formu prodloužení nájemní smlouvy č. j.: VS-006/002/2013-14/LOG/500, ze dne 15. 3. 2013.

V Litoměřicích dne 26.3.2018

V Litoměřicích dne 26.3.2018

.....

.....

Vrchní rada  
plk. Ing. Otakar Hamerník  
ředitel Vazební věznice Litoměřice

Lukáš Kůs