

NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu prostor sloužících podnikání uzavřená podle § 2302 a násl. občanského zákoníku a v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o majetku státu“)

Č.j.:VS-127623-17/ČJ-2018-8011PR-VERZAK

registrační číslo: 011-04/37-18

Článek 1 Smluvní strany

1. ČESKÁ REPUBLIKA, Vězeňská služba České republiky

se sídlem Soudní 1672/1a, 140 67 Praha 4,
za níž jedná na základě pověření generálního ředitele Vězeňské služby ČR
č.j.: VS 52856-5/ČJ-2016-800020-SP ze dne 1. 9. 2016,
vrchní rada plk. Mgr. Petr Vlk, ředitel Věznice Plzeň
adresa pro doručování: **Vězeňská služba České republiky,
Věznice Plzeň, Klatovská třída202, 306 35 Plzeň**
IČO: 00212423
DIČ: CZ 00212423
bankovní spojení: [REDAKCE]
(dále také jako „pronajímatel“)

a

2. Topírna s.r.o. se sídlem Mírová 388, 580 01 Havlíčkův Brod

zastoupená panem Jaroslavem Holcmanem, jednatelem
IČO: 288 53 857, DIČ: CZ28853857
bankovní spojení [REDAKCE]
výpis z obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 31130,
ze dne 4. 12. 2012
(dále jen „nájemce“).

Článek II Předmět nájmu

1. Vězeňská služba jako organizační složka státu prohlašuje, že má na základě hospodářské smlouvy o převodu správy národního majetku č. SNV-1487/842-69 ze dne 31. března 1969 a ohlášení ke změně zápisu do katastru nemovitostí č.j. 71/489/2002-GŘ/414 ze dne 17. října 2002 příslušnost hospodařit s majetkem státu, mimo jiné s budovou objektu 1/1 na pozemku p.č. 8258/1 a budovou objektu 15 na pozemku p.č. 8264/2, všechny zapsané na listu vlastnictví číslo 1594 pro katastrální území Plzeň u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Plzeň-město.

2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání:

a) místnosti č. 118 a 119 v I.NP objektu 1/1 Věznice Plzeň sestávající z prodejní plochy, kanceláře a skladových prostor o celkové výměře 71,92 m²

b) objektu 15 Věznice Plzeň sestávající z prodejní plochy, skladových prostor a sociálního zařízení o celkové výměře 100,29 m²

Pronajaté prostory jsou zakresleny v situační dokumentaci, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

3. Prostory specifikované v odst. 2. pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.

Článek III

Účel nájmu

1. Pronajímatel poskytuje nájemci prostory sloužící podnikání
 - a) v objektu 1/1 za účelem provozování prodejny občerstvení s doplňkovým prodejem potravin pro zaměstnance pronajímatele a další osoby s povolením vstupu do věznice, vyjma návštěv odsouzených a obviněných z řad rodinných příslušníků a blízkých osob,
 - b) v objektu 15 k provozování prodeje potravin a vybraného drobného zboží pro odsouzené a obviněné.

Článek IV

Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu 5 let ode dne podpisu oběma smluvními stranami. Pokračování užívacího vztahu a obnova nájmu po uplynutí sjednané doby způsobem podle § 2230 a § 2285 občanského zákoníku se vylučuje. Smlouvu lze ukončit před uplynutím sjednané doby dohodou smluvních stran, která však musí být v souladu s relevantními ustanoveními koncesní smlouvy.
2. Pronajímatel fyzicky předal předmět nájmu do užívání nájemci již dříve na základě předešlé nájemní smlouvy ze dne 27. 6. 2018 předávacím protokolem ze dne 29. 6. 2018.
3. Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby z důvodů:
 - a) uvedených v ustanovení § 2309 občanského zákoníku,
 - b) v případě, že přestane platit podmínka uvedená v článku II odst. 3. této smlouvy.
4. Nájemce může písemně vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 občanského zákoníku.
5. Délka výpovědní doby je šestiměsíční podle ustanovení § 2310 odst. 2 občanského zákoníku.
6. Pronajímatel si vyhrazuje právo vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby okamžitě bez výpovědní doby podle ustanovení § 27 odst. 2 zákona o majetku státu, dnem doručení písemné výpovědi, přestane-li náhle platit podmínka uvedená v článku II. odst. 3. této smlouvy.
7. Při skončení smlouvy uplynutím doby, dohodou a výpovědí je nájemce povinen nejpozději ke dni skončení smlouvy vyklidit předmětný prostor a nebude-li dohodnuto jinak, předat jej pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
8. Při ukončení smlouvy okamžitou výpovědí dle odst. 6. je nájemce povinen, nebude-li dohodnuto jinak, ve lhůtě 2 dnů od oznámení výpovědi vyklidit předmětný prostor a předat jej pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn vyklidit a vyčistit prostory prodejny, a to na náklady nájemce. V takovém případě je pronajímatel oprávněn věci nájemce, nacházející se v prostorách prodejny zadržet a zřídit tak k nim zadržovací právo.

9. Pro případ prodlení nájemce s vyklizením a předáním pronajatého prostoru se sjednává smluvní pokuta ve výši 4.000,- Kč za každý den prodlení ve prospěch pronajímatele.

Článek V Nájemné

1. Nájemné pro rok 2018 se sjednává dohodou ve výši **1 080,- Kč/m²/rok**.
Roční nájemné za rok 2018 činí $172,21\text{m}^2 \times 1\,080,-\text{Kč} = \mathbf{185\,986,80,-\text{Kč}}$.
2. Smluvní strany se dohodly, že roční nájemné, počínaje rokem 2019, bude s účinností od prvního dne nového roku stanoveno tak, že roční nájemné z předešlého roku bude navýšeno o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok, vykázaným Českým statistickým úřadem.
3. V nájemném nejsou zahrnuty služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním prostor. Poskytované služby spočívají v dodávce el. energie, tepla a teplé užitkové vody, v dodávce pitné vody a odvodu splašků, v zajištění odvozu a likvidace komunálního a papírového odpadu a v poskytnutí telefonní linky s přístupem do tuzemských telefonních sítí přes tarifátor ústředny pronajímatele. Podmínky poskytování služeb a jejich úhrady budou upraveny zvláštní smlouvou.
4. Nájemné bude nájemcem hrazeno pronajímateli na účet č. [REDAKCE] pololetně na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy v 5. a 11. měsíci běžného roku.
5. Pro případ prodlení nájemce s úhradou faktury se sjednává úrok z prodlení z neuhrazené dlužné částky ve výši stanovené právním předpisem, nařízením vlády č. 651/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob, v platném znění.

Článek VI Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen provádět na vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu v rozsahu vymezeném v nařízení vlády 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu a rovněž tak úklid prostor. V případě potřeby provádění oprav pronajímatelem se zavazuje nájemce strpět po nezbytnou dobu přechodná omezení v užívání předmětných prostor.
2. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět vnitřní úpravy a stavební práce na předmětu nájmu, zásahy do rozvodů el. energie, vody a topení. Pronajímatel umožní provedení stavebně technických úprav na předmětu nájmu umožňujících umístění a provozování strojně technologických zařízení nutných k naplnění účelu nájmu.
3. Nájemce je povinen provádět kontrolu stavebně technického stavu pronajatých prostor, ohlašovat bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést. Nájemce odpovídá za dodržování obecně závazných právních norem, které se na příslušnou obchodní činnost vztahují, za dodržování hygienických a bezpečnostních předpisů. Dále v pronajatých prostorách odpovídá za plnění povinností na úseku požární ochrany ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a předpisů vydaných na jeho základě nebo z jiných předpisů upravujících povinnosti na úseku požární ochrany. Osobou odpovědnou za

plnění těchto povinností je jednatel Jaroslav Holcman. Nájemce je povinen při své činnosti v pronajatých prostorech respektovat interní předpisy upravující provoz věznice, se kterými byl seznámen.

4. Nájemce odpovídá za škody způsobené provozní činností včetně škod na životním prostředí způsobených zaviněním i z nedbalosti. Nájemce se zavazuje po dobu účinnosti nájemní smlouvy pojistit předmět nájmu proti živelním pohromám a krádeži vloupáním, proti škodám vzniklým podnikatelskou provozní činností a proti škodám vzniklým na věcech vnesených. Platnou pojistnou smlouvu předloží pronajímateli v kopii bez zbytečného odkladu po jejím podpisu a dále při každé změně pojistné smlouvy.
5. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru.
6. Nájemce se zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář v souladu s účelem nájmu .
7. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část do podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele.
8. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen ke dni skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele.
9. Nájemce se zavazuje umožnit přístup určeným zástupcům pronajímatele do předmětu nájmu kdykoli o to pronajímatel požádá za účelem kontroly technického stavu předmětu nájmu, dodržování účelu užívání a dodržování podmínek této smlouvy, popř. i bez předchozího požádání v případě mimořádných bezpečnostních opatření.
10. Nájemce se zavazuje jako původce odpadů, nakládat s odpady vzniklými ze své činnosti, která je předmětem této smlouvy, ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a dalších obecně platných předpisů týkajících se této problematiky. Odvoz a likvidaci komunálního a papírového odpadu zajistí nájemci pronajímatel v rámci služeb poskytnutých k pronájmu (viz. čl. V. odst. 3 smlouvy)
11. Pronajímatel včas upozorní nájemce na případné uvažované stavební úpravy nebo opravy , které by mohly mít vliv na způsob užívání předmětu nájmu.
12. Nájemce zajistí celoroční provoz všech prodejen bez ohledu na případnou nemocnost, či dovolenou svých zaměstnanců. Prodejní doba jednotlivých prodejen se stanoví vzájemně dohodnutým rozvrhem. Rozvrh prodejní doby zpracuje nájemce na základě požadavků pronajímatele. Změny rozvrhu podléhají souhlasu zástupců obou smluvních stran. Pro případ, že nájemce nezajistí v některých dnech provoz prodejen dle rozvrhu prodejní doby a případná změna či omezení prodejní doby nebudou odsouhlaseny pronajímatelem, jsou sjednány sankce v koncesní smlouvě.

Článek VII

Zvláštní podmínky pro provoz prodejny určené pro vězněné osoby

1. Zvláštní podmínky pro provoz prodejny pro vězněné osoby jsou upraveny koncesní smlouvou.

Článek VIII

Zvláštnosti provozu ve věznici

1. 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, při závažném nebo opakovaném porušování zásad může pronajímatel vypovědět nájemní smlouvu pro hrubé porušení povinností nájemce podle § 2309 písm. b) občanského zákoníku.
3. Pronajímatel umožní nájemci vjezd dopravních prostředků do areálu věznice jen za přímého dozoru vězeňské stráže a za účelem zajištění zásobování prodejen zbožím. Zavážení zboží do prodejny v objektu č. 15 je omezeno pouze na denní dobu tj. v období letního času od 07.00 do 17.00 hodin, mimo toto období od 8.00 do 16.00 hodin. Je nutno počítat i s čekací dobou na vstup do věznice

Článek IX Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva je platná podpisem zástupců smluvních stran a účinná dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Její účinnost je dále podmíněna účinností související koncesní smlouvy.
2. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky, očíslovanými v nepřetržité řadě od č.1, podepsanými zástupci smluvních stran.
3. Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž má každý platnost originálu. Dva výtisky obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
4. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně platnými právními předpisy, občanským zákoníkem a zákonem č. 219/2001 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.
6. Zvláštní pravidla pro provoz ve věznici a podmínky pro provoz prodejny určené pro vězněné osoby jsou upraveny koncesní smlouvou.

V Plzni dne 23. 8. 2018

za pronajímatele

za nájemce:

.....
Vrchní rada
plk. Mgr. Petr Vlk
ředitel Věznice Plzeň

.....
Jednatel
Jaroslav Holcman
Topírna s.r.o.

