

Smlouva o nájmu

č. 02/2016

uzavřená dle §2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, a v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění

1. Česká republika, Vězeňská služba České republiky

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

IČO: 00212423

DIČ: CZ00212423

za níž jedná na základě pověření Generálního ředitele Vězeňské služby ČR ze dne 31.1. 2014

Vrchní rada plk. Mgr. Miroslav Hadrava, ředitel věznice Vinařice

adresa věznice Vinařice: 273 07 Vinařice, č.p. 245

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

2. Karel Dryák

se sídlem : [REDACTED]

IČO : 12252727

DIČ: CZ7207140666

fyzická osoba zapsaná v evidenci zemědělských podnikatelů - Osvědčení o zápisu do evidence zemědělského podnikatele, vedenou MěÚ Slaný pod č.j. 3377/05/ŽÚ/BL, poř.č. 0001

bankovní spojení : [REDACTED]

(dále jen "nájemce")

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

1. Předmět nájmu

1.1. Česká republika je vlastníkem a Vězeňská služba České republiky jako organizační složka státu je oprávněna hospodařit s objektem č.18 na pozemku p.č. 1860/12 v areálu věznice Vinařice, vše v obci a k.ú. Vinařice, zapsaném na LV č. 267 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště v Kladně.

1.2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory nacházející se v objektu č. 18 o celkové ploše 250,2 m² z toho výrobní a skladové prostory 208,9 m², ostatní prostory 41,3 m². Jedná se o místnosti 1N10a (dílna) o ploše 104,6 m², místnost 1N10b (dílna) o ploše 104,3 m², místnost 1N13 (denní místnost + šatna) o rozloze 25,8 m², místnost 1N3 (WC) o ploše 8,25 m² (1/2 plochy – sdílené užívání), místnost 1N4 (WC) o ploše 1,25 m² (1/2 plochy – sdílené užívání), místnost 1N5 (koupelna) o ploše 6 m² (1/2 plochy – sdílené užívání). Uvedené prostory jsou dle rozhodnutí příslušného stavebního úřadu určeny k provozování výroby a pronajímatel tyto prostory dočasně nepotřebuje ke své činnosti. Pronajímané prostory jsou zakresleny ve stavební dokumentaci, která tvoří přílohu č.1 této smlouvy.

1.3. Nájemce prostory specifikované v bodě 1.2. smlouvy za dále sjednaných podmínek do nájmu přijímá.

2. Účel nájmu

2.1. Nájemce bude pronajaté prostory využívat k úpravě a čištění zemědělských produktů a jejich dočasnému skladování.

2.2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle stavebně technického určení a v souladu s rozhodnutími příslušných orgánů veřejné moci způsobilý ke shora uvedeným účelům.

2.3. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětných pronajímaných prostor, které odpovídají účelu sjednaného nájmu a že tento prostor v tomto stavu do nájmu přijímá.

3. Doba trvání nájmu

3.1 Doba nájmu byla v souladu s § 27 odst.2 zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, sjednána na dobu určitou od 18.7.2016 do 17.7.2017.

3.2. Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán, nebude-li dle ustanovení § 27 odst. 2 citovaného zákona č. 219/2000 Sb. v platném znění prodloužen.

4. Nájemné a platební podmínky

4.1. Za užívání předmětu nájmu specifikovaného v čl. I. této smlouvy se nájemce zavazuje platit pronajímateli nájemné, jehož výše byla stanovena dohodou, a to takto:

a) výrobní a skladové prostory (208,9m ²)	232 Kč za 1 m ² ročně
b) ostatní prostory (soc.zař., denní místnost+šatna 41,3m ²)	180 Kč za 1 m ² ročně

Celkové roční nájemné činí 55.898,80 Kč (padesátpěttisícosmsetdevadesátosmkorun/80hal), z toho měsíční nájemné činí 4.658,20 Kč (čtyřtisícešestsetpadesátosmkorun/20hal).

V nájemném nejsou zahrnuty služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním pronajatých prostor tj. vodné, stočné a úhrada za dodávané energie.

4.2. Nájemné bude hrazeno zálohově v pravidelných měsíčních splátkách na základě vystavené faktury se splatností 21 dnů na účet pronajímatele vedený u [redacted] Dnem zaplacení je den, kdy bylo nájemné připsáno na účet pronajímatele.

4.3. Služby a energie budou nájemcem hrazeny na účet pronajímatele na základě vystavené faktury se splatností 14 dnů. Dnem zaplacení je den, kdy byla platba připsána na

účet pronajímatele. Vyúčtování dále uvedených služeb a energií bude prováděno vždy k 30.6., 31.10 a 31.12. každého roku. Cena jednotlivých služeb a energií je stanovena následovně:

a) Množství spotřebované vody bude měřeno vodoměrem, vyúčtování bude prováděno na základě cen účtovaných dodavatelem vody v příslušném měsíci a to včetně DPH v zákonem stanovené výši. Vzhledem ke sdílenému užívání vody s jiným subjektem bude účtována polovina odebraného množství vody.

b) Stočné bude účtováno dle množství spotřebované vody, vyúčtování bude prováděno na základě cen účtovaných dodavatelem služby v příslušném měsíci a to včetně DPH v zákonem stanovené výši. Vzhledem ke sdílenému užívání vody s jiným subjektem bude účtována polovina nákladů na stočné.

c) Spotřebovaná el. energie bude odečítána z elektroměru, vyúčtování bude prováděno na základě cen účtovaných dodavatelem elektrické energie v příslušném měsíci a to včetně DPH v zákonem stanovené výši.

d) Vytápění pronajatých prostor bude účtováno paušálně ve výši 205,86 Kč/m²/rok bez DPH (skutečné náklady na vytápění 1m² plochy věznice v roce 2015). K výše uvedené částce bude účtováno DPH v zákonem stanovené výši. Nájemce se zavazuje k uzavření dodatku k této smlouvě, kterým se upraví úhrada za vytápění pronajatých prostor s účinností od 1.4. následujícího roku v souladu se skutečnými náklady věznice na vytápění 1m² plochy věznice za předcházející rok.

4.4. V případě, že nájemce bude v prodlení se zaplacením nájemného či úhrad za služby, zavazuje se uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

4.5. Dohodnutou výši nájemného je oprávněn pronajímatel zvýšit podle indexu cen tržních služeb Českého statistického úřadu za pronájem vlastní nemovitosti - kód 682 statistických informací. Úprava bude pronajímatelem provedena vždy k 1. 4. kalendářního roku a to dodatkem ke smlouvě.

4.6. V případě, že by došlo k mimořádnému uzavření některého z provozů, které jsou předmětem této smlouvy, z důvodů na straně pronajímatele (např. havárie vytápění, vody, plynu, apod.), budou úhrady za nájem a služby sníženy o alikvotní částku podle délky uzavření provozu; o uzavření musí být pořízen protokolární zápis podepsaný oběma smluvními stranami.

5. Práva a povinnosti smluvních stran

Povinnosti nájemce

5.1. Nájemce je povinen hradit na vlastní náklady práce spojené s obvyklým udržováním, včetně úklidu předmětu nájmu. V případě potřeby provádění oprav pronajímatelem se zavazuje nájemce strpět po nezbytnou dobu přechodná omezení v užívání předmětných prostor. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu závadu, které brání řádnému užívání pronajatých prostor a umožnit pronajímateli vstup do těchto prostor za účelem kontroly a provedení oprav. Jinak nájemce odpovídá za případnou škodu, která by nesplněním této povinnosti mohla vzniknout.

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

5.3. Nájemce je povinen předložit u všech vlastních pracovníků, kteří budou pracovat ve věznici výpis z rejstříku trestů, dvě fotografie, vyplněné „Prohlášení“ a „Dotazník“ dle pokynů pronajímatele.

5.4. Nájemce je povinen provádět kontrolu stavebně technického stavu pronajatých prostor, 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, likvidace odpadů a ropných látek.

5.5. Nájemce je povinen sjednat pojištění svého majetku, vneseného do pronajatých prostor anebo v nich instalovaného, jakož i pojištění odpovědnosti za škody způsobené jinému a to ke dni účinnosti této smlouvy. Kopii pojistné smlouvy předá následně nájemce pronajímateli do 14 kalendářních dnů. Dále se nájemce zavazuje, že bude neprodleně informovat pronajímatele o veškerých změnách ve sjednaném pojištění.

5.6. Po ukončení provozu jsou zaměstnanci nájemce povinni denně před svým odchodem užívané pronajaté prostory zkontrolovat z hlediska bezpečnosti (oheň, elektřina, voda a vniknutí neoprávněných osob) a řádně uzamknout.

5.7. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část do podnájmu.

5.8. 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.

5.9. Nájemce se zavazuje jako původce odpadů, že na vlastní náklady zajistí likvidaci (odvoz) odpadů vzniklých jeho činnostmi, která je předmětem této smlouvy, ve smyslu zák.č.185/2001 Sb. o odpadech , ve znění pozdějších předpisů, a dalších obecně platných předpisů týkajících se této problematiky, především podle vyhlášky č.383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, ve znění pozdějších předpisů.

5.10. Nájemce bere na vědomí, že pronajaté prostory se nachází ve střeženém areálu věznice Vinařice a je proto povinen se při výkonu nájemního práva podrobit omezením vyplývajícím z ustanovení § 13 zák. č. 555/1992 Sb. o vězeňské službě a justiční strážní, ve znění pozdějších předpisů, a z vnitřních předpisů Vězeňské služby České republiky. Pronajímatel umožní zaměstnancům nájemce vstup do objektů střeženého prostoru věznice za předpokladu, že tito zaměstnanci splní podmínky pro vstup do objektů Vězeňské služby České republiky. Pronajímatel je oprávněn odepřít vstup do věznice kterékoliv osobě, pokud porušuje povinnosti či pokyny stanovené pronajímatelem nebo se chová způsobem nepřiměřeným či neslušným vůči zaměstnancům pronajímatele nebo odsouzeným osobám.

5.11. Pracovníci nájemce nesmí vstupovat do ostatních prostor objektu věznice, které jsou obecně nepřístupné veřejnosti.

5.12. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen do 15 dnů po 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.

Povinnosti pronajímatele:

5.13. Pronajímatel předává pronajímané prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání. Pronajímatel se zároveň zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor, zejména zajistit dodávky energií a služeb nezbytných k řádnému užívání pronajatých prostorů

5.14. Včas upozornit nájemce na případné uvažované stavební úpravy nebo opravy, které by mohly mít vliv na způsob užívání předmětu nájmu.

5.15. Pronajímatel proškolí pracovníky nájemce trvale pracující ve věznici z předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany, které se vztahují k pronajatým prostorům.

6. Ukončení nájmu

6.1. Před uplynutím doby, na kterou je tato smlouva sjednána, může být smlouva ukončena dohodou, výpovědí, odstoupením nebo ukončením dle bodu 6.10 tohoto článku smlouvy.

6.2. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v případě, že nájemce neplní povinnosti stanovené v bodě 5.1 až 5.11 této smlouvy.

6.3. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět :

- a) ztratí-li způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostor najal;
- b) pronajatý prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání;
- c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti stanovené v bodě 5.13. této smlouvy
- d) bez udání důvodu

6.4. Výpovědní doba činí tři měsíce, přičemž počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla druhé straně doručena písemná výpověď.

6.5. Pronajímatel má právo smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty v případě, že nájemce i přes písemné upozornění bude po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatého prostoru.

6.6. Pronajímatel je v souladu s ustanovením §27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že s ohledem na potřeby a úkoly dané charakterem předmětu jeho činnosti a působnosti, vyvstane potřeba předmět smlouvy nadále využívat pro vlastní potřebu.

6.7. Odstoupením od této smlouvy se smlouva ruší a to ke dni doručení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně. Nájemce je povinen nejpozději do 15 dnů od zrušení smlouvy nebytové prostory vyklidit a takto vyklizené předat pronajímateli. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn nebytové prostory vyklidit a věci nájemce uskladnit, a to i u třetí osoby, přičemž nájemce je povinen uhradit veškeré s tím spojené náklady.

6.8. Písemná výpověď nebo oznámení o odstoupení v písemné formě s uvedením důvodů ve smyslu shora uvedeném se doručuje druhé smluvní straně buď osobně „krátkou cestou“ anebo prostřednictvím České pošty v podobě listovní zásilky „do vlastních rukou“. V případě, že

takováto záilka by nebyla převzata, dle výslovné dohody stran se výpověď a odstoupení od smlouvy považují za účinné a platné 15. dnem od uložení záilky u České pošty. V případě odmítnutí adresáta převzít záilku od doručující České pošty se záilka považuje za doručenou dnem, kdy převzetí bylo adresátem odmítnuto. V případě doručování „krátkou cestou“ se dnem doručení považuje den, kdy adresát odmítl písemnou výpověď nebo oznámení o odstoupení v písemné formě převzít, přičemž o takovéto skutečnosti bude sepsán zápis.

6.9. Smluvní strany se dohodly, že platnost a účinnost této smlouvy končí dnem ukončení smlouvy č. 01/2016 o zařazení odsouzených do práce. V takovém případě je nájemce povinen nejpozději do 15 dnů od zrušení smlouvy nebytové prostory vyklidit a takto vyklizené předat pronajímateli. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn nebytové prostory vyklidit a věci nájemce uskladnit, a to i u třetí osoby, přičemž nájemce je povinen uhradit veškeré s tím spojené náklady.

7. Ostatní ujednání

7.1. Movitý majetek instalovaný pronajímatelem v pronajatých prostorách zůstává jeho majetkem.

7.2. Vybavení dalšími potřebnými provozními předměty, jakož i materiálem a zásobami si zajišťuje nájemce na svůj náklad.

7.3. Převzetí předmětu nájmu, včetně záznamu stavu elektroměru, počtu předaných klíčů od objektu apod. bude obsahem předávacího protokolu, který mezi sebou sepíší smluvní strany k prvnímu dni nájmu.

8. Závěrečná stanovení

8.1. Pokud jsou v této smlouvě uvedeny přílohy, tvoří tyto její nedílnou součást.

8.2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou možné jen ve formě písemného dodatku ke smlouvě, podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

8.3. Tato smlouva se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, a zákonem 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

8.4. K projednávání všech technických a provozních záležitostí s nájemcem je za pronajímatele oprávněn [REDAKCE], zástupce ředitele věznice.

8.5. Spory, vyplývající z této smlouvy, budou řešeny dohodou smluvních stran. V případě, že spor nebude vyřešen smírnou cestou, budou řešeny Okresním soudem v Kladně.

8.6. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy nepřecházejí na právního nástupce nájemce.

8.7. 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, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

8.8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

8.9. Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž každý z účastníků obdrží po dvou z nich.

Seznam příloh:

- Příloha č.1 stavební dokumentace k výrobní hale - objektu č.18

Ve Vlnařicích dne

.....
Vrchní rada
plk. Mgr. Miroslav Hadrava
ředitel věznice

.....
Karel Dryák