

## Smlouva o nájmu

č. 03/2016

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 ČR

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

IČO: 00 21 24 23

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")

a

### 2. A- GIGA s.r.o.

se sídlem Ibsenova 1213/5, 120 00 Praha 2

zastoupená Ing. Věrou Babišovou, jednatelkou společnosti

IČO: 27188990

DIČ: CZ27188990

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 103073

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 ČR jako organizační složka státu je oprávněna hospodařit s objektem č. 12 v areálu věznice Vinařice, na pozemku č. 1860/21 v obci a k.ú. Vinařice zapsaném na LV č. 267 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště v Kladně.

**1.2.** Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory 1P27 o ploše 43,8m<sup>2</sup>, 1P34 o ploše 8,9m<sup>2</sup>, 1P35 o ploše 21,3m<sup>2</sup>, 1P25 o ploše 20,5m<sup>2</sup>, 1P24 o ploše 25,7m<sup>2</sup>, 1P23 o ploše 11,2m<sup>2</sup>, 1P22a o ploše 9,8m<sup>2</sup>, 1P22b o ploše 3,7m<sup>2</sup>, 1P13 o ploše 12,8m<sup>2</sup>, 1P14 o ploše 13,8m<sup>2</sup>, 1P28 o ploše 13,6m<sup>2</sup> a 1P15 o ploše 11,7m<sup>2</sup> umístěné v objektu č. 12 věznice Vinařice o celkové rozloze 196,8 m<sup>2</sup>, z toho provozní prostory 114,8 m<sup>2</sup>, ostatní prostory 82,0 m<sup>2</sup>, které dočasně nepotřebuje ke své činnosti. Uvedené

nebytové prostory jsou zakresleny ve stavební dokumentaci, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

## 2. Účel nájmu

Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory pouze k provozování call centra v rámci projektu „Centrum podpory prodeje“, dále též „Projekt“.

## 3.

**3.1.** Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle stavebně technického charakteru a určení způsobilý k užívání ke shora uvedenému účelu nájmu.

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

## 4. Doba trvání nájmu

**4.1.** Doba nájmu se řídí § 27 zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a uzavírá se na dobu určitou od 1.8.2016 do 31.7.2018.

**4.2.** 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. prodloužen.

## 5. Nájemné a platební podmínky

**5.1.** Za užívání předmětu nájmu specifikovaného v čl. 1. této smlouvy se nájemce zavazuje platit pronajímateli nájemné, jehož výše byla stanovena dohodou, a to takto:

- |                                              |                                     |
|----------------------------------------------|-------------------------------------|
| a) provozní prostory                         | 232,46 Kč za 1 m <sup>2</sup> ročně |
| b) ostatní prostory (soc. zařízení, chodby,) | 180,36 Kč za 1 m <sup>2</sup> ročně |

Celkové roční nájemné činí 41.476 Kč, z toho čtvrtletní nájemné činí 10.369 Kč.

V nájemném nejsou zahrnuty služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním nebytových prostor tj. poplatek za užívání telefonní přípojky, vodné, stočné a úhrada za dodávané energie.

Nájemné bude hrazeno zálohově v pravidelných čtvrtletních 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.

**5.3.** 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.
- 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.
- 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 226,72 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH (skutečné náklady na vytápění 1m<sup>2</sup> 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 1m<sup>2</sup> plochy věznice za předcházející rok.

**5.4.** 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.

**5.5.** 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 provedena vždy k 1.4. kalendářního roku, a to dodatkem k této smlouvě.

**5.6.** V případě, že by došlo k mimořádnému uzavření některého z nebytových prostorů, 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.

## **6.**

**6.1.** Vybavení potřebnou technikou a provozními předměty si zajišťuje nájemce na svůj náklad.

## **7. Práva a povinnosti smluvních stran**

### **Povinnosti nájemce**

**7.1.** 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.

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

**7.3.** 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.

**7.4.** 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.

**7.5.** 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 1.8.2016. Kopii pojistné smlouvy předá nájemce pronajímateli do 15 kalendářních dnů od nabytí účinnosti této smlouvy. Dále se nájemce zavazuje, že bude neprodleně informovat pronajímatele o veškerých změnách ve sjednaném pojištění.

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

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

**7.8.** Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen do 14 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.

**7.9.** 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.

**7.10.** 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 Ministerstva životního prostředí č.383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady.

**7.11.** 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 České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a z vnitřních předpisů Vězeňské služby ČR.

**7.12.** Pracovníci nájemce nesmí vstupovat do ostatních prostor objektu věznice, které jsou obecně nepřístupné veřejnosti bez souhlasu pronajímatele.

### **Povinnosti pronajímatele:**

**7.13.** Pronajímatel předá předmětné nebytové prostory nájemci vyklizené, ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Pronajímatel se zároveň zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor.

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

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

## **8. Ukončení nájmu**

**8.1.** Před uplynutím doby, na kterou je tato smlouva sjednána, může být smlouva ukončena dohodou, výpovědí, odstoupením nebo ukončením dle bodu 8.9. tohoto článku smlouvy.

**8.2.** Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v případě, že nájemce neplní povinnosti stanovené v bodě 7.1. až 7.12. této smlouvy.

**8.3.** Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět v případě že:

- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostor najal;
- b) pronajatý prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
- c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti stanovené v bodě 7.13. této smlouvy.

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

**8.5.** Pronajímatel má dále právo smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě jednoho měsíce v případě, že nájemce i přes písemné upozornění bude po dobu delší než 30 kalendářních dnů v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatého prostoru. Pronajímatel je povinen nájemce na prodlení předem písemně upozornit.

**8.6.** 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. Pronajímatel se zavazuje možnost odstoupení od smlouvy s Nájemcem předem projednat a důvod odstoupení doložit a zdůvodnit. Pronajímatel se zavazuje vynaložit maximální možné úsilí k hledání řešení, které nenaruší průběh realizace „Projektů“ až do jeho zdárného naplnění.

**8.7.** Odstoupením se tato 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.

**8.8.** Písemná výpověď nebo oznámení o odstoupení v písemné formě s uvedením oprávněných a kvalifikovaných 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 zásilka by nebyla převzata, dle výslovné dohody stran se výpověď a odstoupení od smlouvy považují za účinné a platné 15. dnem od uložení zásilky u České pošty. V případě odmítnutí adresáta převzít zásilku od doručující České pošty se zásilka považuje za doručenu 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.

**8.9.** Smluvní strany se dohodly, že platnost a účinnost této smlouvy končí dnem ukončení smlouvy č.03/2016 o zařazení odsouzených do práce. V takovém případě je nájemce povinen nejpozději do 15 dnů od ukončení 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.

## **10. Závěrečná stanovení**

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

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

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

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

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

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

**9.7.** 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, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

**9.8.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

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

Ve Vinařicích dne

Za pronajímatele :

Vrchní rada  
plk. Mgr. Miroslav Hadrava  
ředitel věznice Vinařice

Za nájemce :

ing. Věra Babišová  
jednatel společnosti