

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

(dále jen „smlouva“)

dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“), a v souladu s § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, která byla níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřena mezi smluvními stranami v následujícím znění:

1. Česká republika, Vězeňská služba České republiky,

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

Věznice Jiřice, Ruská cesta 404, P.O.Box 8, 289 22 Lysá nad Labem,

zastoupená na základě pověření ze dne 5. 9. 2016 vrchním radou plk. Mgr. Petrem Sukem, ředitelem Věznice Jiřice,

Adresa pro doručování: Vězeňská služba České republiky, Věznice Jiřice,

Ruská cesta 404, P.O. Box 8, 289 22 Lysá nad Labem

IČO: 00212423

DIČ: není plátce DPH

Bankovní spojení: [REDAKCE]

Číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen „pronajímatel“), na straně jedné

a

2. Conectart s. r. o.

se sídlem K Žižkovu 851/4, 190 00 Praha 9

zastoupena Petrem Studničkou a Michalem Tománkem, jednatelem společnosti

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 169320

právní forma: společnost s ručením omezeným

IČO: 24728055

DIČ: CZ24728055

Bankovní spojení: [REDAKCE]

Číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen „nájemce“), na straně druhé

(společně dále jen „smluvní strany“)

I.

Předmět smlouvy a předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že Vězeňská služba České republiky je příslušná jako organizační jednotka státu hospodařit s majetkem státu v areálu Věznice Jiřice, 289 22 Lysá nad Labem, a že je jako pronajímatel oprávněna přenechat za úplatu níže specifikovaný prostor sloužící podnikání k dočasnému užívání nájemci.
2. Nájemce se zavazuje užívat pronajatý prostor v souladu se smlouvou a platit pronajímateli nájemné.
3. Smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci následující prostor sloužící podnikání v objektu [REDAKCE] ve Věznici Jiřice o celkové výměře [REDAKCE] m², který dočasně nepotřebuje ke své činnosti (viz příloha č. 1 - půdorys [REDAKCE]).

II. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý prostor sloužící podnikání pouze pro: **provozování činnosti callcentra**.
2. Nájemce se zavazuje využívat pronajatý prostor sloužící podnikání pouze pro ujednaný účel dle odst. 1 tohoto článku smlouvy.
3. Prostor sloužící podnikání lze využívat pouze pro účely přípustné dle zákona a smlouvy.

III. Nájemné a platební podmínky

1. Za užívání předmětu nájmu specifikovaného v čl. I. smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné, jehož výše byla ujednána takto:

Výpočet podlahové plochy a ceny za nájem a služby na objektu [REDAKCE] za rok

| objekt | míst. č. | popis místnosti | podlahová plocha | |
|---------------|-----------|-----------------|------------------|--------------------------------|
| | | | m ² | [REDAKCE] /m ² /rok |
| [REDAKCE] | [REDAKCE] | učebna | [REDAKCE] | 17 721,58 Kč |
| [REDAKCE] | [REDAKCE] | předsíň WC | [REDAKCE] | 1 097,28 Kč |
| [REDAKCE] | [REDAKCE] | WC muži | [REDAKCE] | 2 080,26 Kč |
| [REDAKCE] | [REDAKCE] | umývárna muži | [REDAKCE] | 1 915,16 Kč |
| [REDAKCE] | [REDAKCE] | úklid | [REDAKCE] | 342,9 Kč |
| celkem | [REDAKCE] | | [REDAKCE] | 23 157,18 Kč |

Celkem za rok [REDAKCE] m² 23 157,18 Kč

Celkem za užívání plochy prostoru sloužícího podnikání za měsíc 1 929,80 Kč.

Předpis platby za užívání plochy prostoru sloužícího podnikání zaokr. 1 930,00 Kč.

2. Nájemné za pronajatý prostor sloužící podnikání činí částku ujednanou na základě cen v místě a čase obvyklých za užívání obdobných prostor, **tj. částku ve výši 1 930,00 Kč měsíčně** (slovy: *jedentisícdevětsettřicet korun českých*).
3. Nájemné je dle ustanovení § 51 odst. 1 písm. f) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozeno od předmětné daně.
4. Nájemné bude hrazeno k 15. (*patnáctému*) dni příslušného kalendářního měsíce na bankovní účet pronajímatele číslo: [REDAKCE].
5. Za den splnění platební povinnosti je považován den, ve kterém byla příslušná částka nájemného připsána na bankovní účet pronajímatele.
6. Ocitne-li se nájemce v prodlení se zaplacením nájemného, je pronajímatel oprávněn účtovat mu smluvní úrok z prodlení ve výši [REDAKCE] % z dlužné částky za každý den prodlení.
7. Smluvní strany si ujednávají každoroční zvyšování nájemného. Výše nájemného bude každoročně upravena o hodnotu inflačního koeficientu dle ČSÚ.
8. Kromě nájemného uvedeného v odstavci 1, 2 tohoto článku smlouvy, hradí nájemce pronajímateli na jeho bankovní účet navíc náklady za elektrickou energii, vytápění, vodné a stočné, a to v aktuálních cenách na základě pronajímatelem vystavené faktury dle článku IV. odst. 2 smlouvy.

IV.

Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci za úplaty níže uvedené služby spojené s užíváním prostor sloužících podnikání:
 - a. elektrickou energii,
 - b. vodné, stočné
 - c. teplo.
2. Elektrická energie, vodné a stočné bude fakturováno dle skutečné spotřeby a ceny. Cena za teplo bude fakturována zálohově dle kalkulace roční spotřeby na daný objekt. Cena elektrické energie, vodného a stočného a tepla bude vždy stanovena dle aktuálních cen. Fakturační období je čtvrtletní. Splatnost faktury je 15 dní od jejího obdržení od pronajímatele. Do měsíce března následujícího roku bude provedeno vyúčtování tepla dle skutečného odběru za ceny v aktuálním daném období.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci prostor sloužící podnikání ve stavu způsobilém k smluvenému nebo obvyklému užívání, v tomto stavu je svým nákladem povinen ho udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostor spojeno.
2. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci a jím pověřeným osobám, zaměstnancům či dodavatelům přístup do předmětu nájmu a vjezd dopravních prostředků souvisejících s jeho podnikáním v předmětu nájmu, a to za předpokladu splnění zvláštních podmínek vyplývajících z ustanovení § 101 Nařízení č. 23 - 2014, o vězeňské a justiční stráž, zařazeného ve Sbírce Nařízení generálního ředitele Vězeňské služby České republiky, Ročník 2014.
3. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv provádět kontrolu užívání pronajatých prostor, a to vždy za doprovodu nájemce.
4. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že z jeho strany pomine důvod dočasné nepotřebnosti předmětných pronajatých prostor ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. Oznámení o odstoupení od smlouvy je účinné okamžikem doručení nájemci. Nájemce není oprávněn v případě využití tohoto práva na odstoupení od smlouvy pronajímatelem uplatňovat náhradu škody či jiné nároky vůči pronajímateli či vůči státu Česká republika.
5. Pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, a to ani po písemném upozornění od pronajímatele, zejména že nájemce neplatí včas nájemné anebo užívá předmět nájmu v rozporu s účelem a podmínkami ujednanými ve smlouvě.
6. Pronajímatel neodpovídá za škody a ztráty na věcech, které nájemci vzniknou při činnosti dle odst. 1 článku II. smlouvy nebo v souvislosti s ní.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat pronajatý prostor sloužící podnikání jako řádný hospodář výhradně k ujednanému účelu dle smlouvy a tento prostor je povinen udržovat ve stavu způsobilém pro řádné užívání, přičemž drobné úpravy a náklady na běžnou údržbu je povinen hradit ze svého.
2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která pronajímateli nesplněním této povinnosti vznikla.

3. Stavební úpravy na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž součástí souhlasu musí být i dohoda o úhradě nákladů na tyto stavební úpravy. V případě absence takovéto dohody není pronajímatel v případě skončení nájemního vztahu povinen nahradit nájemci jím účelně vynaložené náklady.
4. Nájemce má právo zřídit třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez tohoto souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností a smlouvy, pronajímatel má v takovém případě právo odstoupit od smlouvy.
5. Nájemce je povinen dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, protipožární ochrany, hygienické a další obecně závazné právní předpisy.
6. Nájemce je povinen jako původce odpadů, naložit na vlastní náklady s odpady vzniklými ze své činnosti, pro kterou si prostor sloužící podnikání dle smlouvy pronajmul, ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu dalších obecně závazných právních předpisů týkajících se této problematiky.
7. Nájemce se zavazuje, že nebude provádět žádné zásahy do elektroinstalace, a že bude připojovat veškeré elektrické spotřebiče pouze po předchozím souhlasu pronajímatele.
8. Nájemce je povinen ve smyslu ustanovení § 2219 NOZ po předchozím oznámení umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám prohlídku pronajatých prostor, jakož i přístup k nim nebo do nich za účelem kontroly jejich řádného užívání nebo v souvislosti s prováděním údržby, opravy či rekonstrukce celého objektu, v němž se pronajatý prostor nachází a v tomto duchu je nájemce v případě potřeby povinen přizpůsobit svoji činnost.
9. Nájemce odpovídá za škody způsobené pronajímateli jak z nedbalosti tak i zaviněně, včetně škod na životním prostředí způsobených v souvislosti s činností prováděnou v předmětu nájmu, i za škody způsobené bez přímé souvislosti s touto činností.
10. Nájemce odpovídá pronajímateli za poškození, zničení a odcizení movitých věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru sloužícího podnikání a na věcech, tvořících jeho nedílnou součást a příslušenství.
11. Po skončení nájmu nebo v případě odstoupení od smlouvy odevzdá nájemce pronajímateli pronajatý prostor ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nebo se změnami provedenými v době trvání nájmu, k nimž dal pronajímatel předchozí písemný souhlas. Nájemce je povinen vyklidit a odevzdat pronajímateli předmět nájmu do 14-ti (*čtrnácti*) dnů po skončení nájmu nebo po účinném odstoupení od smlouvy, v případě porušení této povinnosti nájemce je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu na náklady nájemce.

VII.

Doba trvání nájmu a skončení nájmu

1. Nájem se ujednává **na dobu určitou**, a to v délce trvání 8 let. Doba trvání nájmu počíná dnem 23. 8. 2018 a končí dnem 23. 8. 2026.
2. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou je ujednaný nebo před uplynutím této ujednané doby na základě výpovědi některé ze smluvních stran či odstoupením od smlouvy pronajímatelem v případech dle smlouvy.
3. Možnost a podmínky výpovědi nájmu i před uplynutím ujednané doby se řídí příslušnými ustanoveními § 2308 a násl. NOZ.

4. Výpovědní doba je tříměsíční. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv dle zákona.
2. Smlouva je platná a účinná jen v souběhu se Smlouvou o zaměstnávání odsouzených ze dne 27. 7. 2018 evidovanou pod č. j.: VS 2748 /22/ČJ-2018-802400/SM/DOH.
3. Právní vztahy touto smlouvou založené a výslovně neupravené se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem a dalšími obecně platnými právními předpisy.
4. Změny nebo doplňky smlouvy jsou platné pouze ve formě písemných dodatků, vzestupně číslovaných a podepsaných oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany se zavazují k vzájemně vstřícné spolupráci při naplňování předmětu této smlouvy.
6. Smluvní strany se zavazují prokazatelně a bez zbytečných průtahů vzájemně se informovat o skutečnostech, které nastanou nebo by mohly nastat, a které mají nebo by mohly mít za následek omezení či ukončení naplňování předmětu smlouvy. Smluvní strana, která poruší tuto svou smluvní povinnost, odpovídá druhé smluvní straně za škodu, která jí takovýmto jednáním vznikla.
7. Smlouva byla vyhotovena ve 4 (*čtyřech*) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po 2 (*dvou*) stejnopisech.
8. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že bezvýhradně souhlasí s jejím obsahem a plně mu rozumí, že smlouva je projevem jejich pravé, vážné a svobodné vůle, a že smlouva byla sepsána určitě, vážně, srozumitelně a nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční podpisy.
9. **Přílohy smlouvy:** Příloha č. 1 - půdorys ■■■ objektu ■■■ v areálu Věznice Jiřice

V Jiřicích dne _____

V _____ dne _____

Vrchní rada
plk. Mgr. Petr Suk
ředitel Věznice Jiřice
(za pronajímatele)

Petr Studnička
jednatel společnosti Conectart s. r. o.
(za nájemce)

Michal Tománek
jednatel společnosti Conectart s. r. o.
(za nájemce)