



## SMLOUVA č. VS-32395-1/ČJ-2017-802351

o nájmu nebytových prostor uzavřená podle zák. č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník a v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

### 1. Pronajímatel:

**Česká republika**

**Vězeňská služba České republiky**

se sídlem Soudní č. 1672/1a, 140 67 Praha 4 (dále jen „Vězeňská služba“ nebo „pronajímatel“), jejímž jménem činí právní úkony na základě pověření generálního ředitele č.j.: VS-27071-3/ČJ-2016-800020-SP ze dne 1. 9. 2016 vrchní rada plk. PhDr. Gabriela Slováková, Ph.D., ředitelka Věznice Světlá nad Sázavou

adresa věznice: Vězeňská služba České republiky

Věznice Světlá nad Sázavou

Rozkoš 990 -

582 91 Světlá nad Sázavou

IČO : 00212423

DIČ: CZ00212423

Bankovní spojení : Česká národní banka, pobočka Hradec Králové

Číslo účtu: 2231881/0710

(dále jen „pronajímatel“)

### 2. Nájemce:

Jméno (firma): Topírna s.r.o.

Sídlo: Mírová 388, 580 01 Havlíčkův Brod

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 31130

Zastoupená: Roman Zeman, jednatel

Místo podnikání: Mírová 388, 580 01 Havlíčkův Brod

IČO: 288 53 857

DIČ: CZ28853857

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.

Číslo účtu: 2909228399/0800

(dále jen „nájemce“)

## Článek 1

### Předmět nájmu

(1) Vězeňská služba České republiky prohlašuje, že jako organizační složka státu hospodaří s nemovitým majetkem státu - stavbou občanské vybavenosti na pozemku st. parc. č. 1519 v k.ú. Světlá nad Sázavou, čp. 990, Rozkoš ve Světlé nad Sázavou, zapsaném na listu vlastnictví č. 1469 pro obec a katastrální území Světlá nad Sázavou u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, katastrální pracoviště Havlíčkův Brod.

(2) Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytové prostory v objektu občanské vybavenosti čp. 990 na pozemku st. parc. č. 1519 v k.ú. Světlá nad Sázavou umístěné v prvním nadzemním podlaží hospodářského objektu B2 o celkové výměře 72,13 m<sup>2</sup>, které dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanovené předmětu činnosti a to konkrétně tyto objekty:

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| 1.29 prodejna o výměře            | 11,39 m <sup>2</sup> |
| 1.28 kantýna odsouzených o výměře | 8,68 m <sup>2</sup>  |
| 1.27 bufet o výměře               | 25,23 m <sup>2</sup> |
| 1.21 sklad kantýny o výměře       | 9,92 m <sup>2</sup>  |
| 1.23 suchý sklad o výměře         | 5,80 m <sup>2</sup>  |
| 1.22 zádveří o výměře             | 5,88 m <sup>2</sup>  |
| 1.24 šatna                        | 2,85 m <sup>2</sup>  |
| 1.25 předsíň WC                   | 1,21 m <sup>2</sup>  |
| 1.26 WC                           | 1,17 m <sup>2</sup>  |

## **Článek 2** **Účel nájmu**

(1) Nájemce je oprávněn a povinen užívat pronajaté nebytové prostory pouze k účelu maloobchodní činnosti - prodeje zboží vězněným osobám, zaměstnancům pronajímatele a osobám, které jsou oprávněny ke vstupu do věznice, dále ke skladování tohoto zboží. Nebytové prostory je nájemce povinen užívat v souladu s jejich stavebním určením a to:

- prostory označené 1.29 jako prodejnu
- prostory označené 1.28 jako kantýnu odsouzených
- prostory označené 1.27 jako bufet
- prostory označené 1.21 jako sklad kantýny
- prostory označené 1.23 jako suchý sklad
- prostory označené 1.22 jako zádveří
- prostory označené 1.24 jako šatnu
- prostory označené 1.25 jako předsíň WC
- prostory označené 1.26 jako WC

(2) Předmětem podnikání nájemce v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru je „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.“

(3) Nájemce prohlašuje, že si nebytové prostory, které jsou mu touto smlouvou přenechávány do užívání prohlédl a dále prohlašuje, že tyto nebytové prostory jsou ve stavu způsobilém k užívání k účelu dohodnutému v tomto článku smlouvy.

## **Článek 3** **Nájemné a platební podmínky**

(1) Za užívání nebytových prostor specifikovaných v čl. 1 odst. 2 této smlouvy, se nájemce zavazuje platit pronajímateli nájemné, jehož výše byla stanovena dohodou ve výši odpovídající výši nájemného v čase místě obvyklého pro obdobný druh nájmu na základě nejvýhodnější nabídky, a to takto: 6 321,- Kč /m<sup>2</sup> a rok, celkem 455 934 Kč (čtyři sta padesát pět tisíc devět set třicet čtyři korun českých) ročně.

(2) Nájemné je splatné v měsíčních splátkách ve výši 37 995 Kč (třicet sedm tisíc devět set devadesát pět korun českých) do 20. dne měsíce, za který se nájemné platí na účet pronajímatele vedený u ČNB Hradec Králové, č. ú. 019-2231881/0710 na základě faktury (daňového dokladu) vystaveného pronajímatelem.

(3) Za den splnění platební povinnosti je považován den, ve kterém byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.

(4) Ocítne-li se nájemce v prodlení s placením nájmu, vzniká pronajímateli oprávněn právo na úrok z prodlení ve výši 0,5% z výše platby měsíčního nájemného za každý den prodlení.

(5) 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 tak, aby odpovídalo nájemnému obvyklému v čase a místě plnění. Nájemce se zavazuje toto jednostranné zvýšení nájmu akceptovat.

(6) Pokud nájemce nesplní řádně nebo včas kteroukoli povinnost vyplývající pro něho z tohoto článku smlouvy, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

#### **Článek 4**

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

(1) Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za plnění poskytovaná souvislosti s užíváním nebytového prostoru a to:

- dodávka teplé vody,
- dodávka studené vody,
- osvětlení,
- dodávka tepla.

Úhrady jsou stanoveny paušální částkou a ke každé je započítána příslušná sazba DPH.

(2) Výši plnění dle čl. 4. bodu 1) této smlouvy určuje jednostranně pronajímatel předpisem úhrad.

(3) V průběhu roku může pronajímatel po předchozím oznámení nájemci měnit výši měsíčních úhrad za plnění spojená s užíváním nebytových 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.

(5) Platby za plnění spojená s užíváním nebytových prostor jsou dle dohody pronajímatele a nájemce splatné do 20. dne měsíce, a to na účet pronajímatele č. 019-2231881/0710 (teplo) či č. 2231881/0710 (elektřina, voda, telefon) vedený u České národní banky, pobočky Hradec Králové na základě faktury (daňového dokladu) vystaveného pronajímatelem.

(6) Nájemce hradí veškeré náklady a telefonní poplatky spojené s provozem telefonní přípojky 569 471 790.

(7) Pokud nájemce nesplní řádně nebo včas kteroukoli povinnost vyplývající pro něho z tohoto článku smlouvy, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

#### **Článek 5**

##### **Práva a povinnosti pronajímatele**

(1) Pronajímatel je povinen odevzdat nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém k smlouvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostorů spojeno.

## Článek 6 Práva a povinnosti nájemce

(1) Nájemce je povinen užívat pronajaté nebytové prostory výhradně k účelu dohodnutému v této smlouvě a tyto udržovat ve stavu způsobilém k tomuto užívání. Nájemce se zavazuje provádět potřebnou údržbu, úpravy a opravy pronajatého majetku. Opravy a úpravy pronajatého majetku provádí s předchozím souhlasem pronajímatele, na své vlastní náklady bez nároku na náhradu od pronajímatele.

(3) Stavební úpravy je pronajímatel oprávněn provádět 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 uhradit nájemci jím účelně vynaložené náklady a nájemce je povinen ke dni skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodne-li se písemně s pronajímatelem jinak.

(4) Nájemce je povinen v pronajatých prostorách dodržovat bezpečnosti, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy.

(5) Nájemce se zavazuje neprovádět zásahy do elektroinstalace a elektrické spotřebiče připojovat pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.

(6) Nájemce je povinen umožnit vstup do pronajatých prostor osobám pověřeným pronajímatelem za účelem kontroly jejich řádného užívání nebo v souvislosti s prováděním údržby, oprav a rekonstrukcí celého objektu a tomuto v případě potřeby přizpůsobit svoji činnost.

(7) Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

(8) Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru.

(9) O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol.

(10) Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část do podnájmu nebo do jiného užívání další osobě.

(11) Pokud nájemce poruší některou z povinností vyplývajících pro něho z tohoto článku smlouvy, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

(12) 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 dle zákona č. 185/2001 Sb. a dalších obecně platných předpisů týkajících nakládání s odpady a zabezpečí jejich likvidaci prostřednictvím k tomu oprávněné osoby.

(13) Pro ochranu vod před ropnými a škodlivými látkami nájemce zajistí manipulaci s ropnými látkami a jejich skladování dle ČSN 74 43 15 a ČSN 65 02 01 včetně ČSN souvisejících s manipulačními a provozními řády.

(14) Nájemce si zajistí na své náklady kontejner na odpad a odvoz komunálního odpadu.

(15) Prodejní dobu v prodejně pro zaměstnance a odsouzené se zavazuje nájemce zajistit takto: v pondělí - pátek 7.00 - 16.30 hod. O sobotách a nedělích bude zabezpečen provoz prodejny 8.00 - 11.00 a 13.00 - 16.00 hod.

(16) 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 něm provozované prodejně ve věznici nesmějí přesahovat ceny obvyklé ve Městě Světlá nad Sázavou. Pro případ porušení tohoto článku smlouvy nájemcem bylo dohodnuto, že má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit.

(17) 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.

### **Článek 7**

#### **Zvláštní povinnosti nájemce a pronajímatele**

(1) Nájemce se zavazuje po dobu trvání nájmu dodržovat zaručený sortiment zboží stanovený vnitřním řádem Věznice Světlá nad Sázavou prodávaného v pronajatých prostorách. Sortiment musí odpovídat potřebám žen a dětí. V případě potřeby je nájemce povinen zařadit do prodeje další sortiment požadovaný pronajímatelem.

(2) Nájemce se zavazuje dodržovat zákaz prodeje zboží, vymezeného ve vnitřním řádu věznice Světlá nad Sázavou.

(3) Pronajímatel je povinen oznámit nájemci změny vnitřního řádu Věznice Světlá nad Sázavou, týkající se zaručeného sortimentu a zakázaného zboží.

(4) Nájemce je povinen zajistit vedení skladové evidence zboží v elektronické podobě.

(5) Nájemce je povinen zajistit vedení elektronické evidence tržeb EET.

(6) Nájemce je povinen do dvou měsíců od oznámení této potřeby předložit osvědčení prodávajících o absolvování kurzu prodejců dle vyhlášky č. 106/2008 Sb., o správné praxi prodejců vyhrazených léčivých přípravků a o odborném kurzu prodejců vyhrazených léčivých přípravků.

(7) Nájemce zajistit denní dodávku čerstvého pečiva a výrobků studené kuchyně pro zaměstnance.

(8) 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 nájemcem bylo dohodnuto, že má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. Smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody způsobené porušením téže smluvní povinnosti nájemcem.

(9) 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.

(10) Nájemce je povinen zabezpečit nákupy odsouzených v prodejně pro odsouzené v termínech stanovených pronajímatelem a informovat pronajímatele dopředu minimálně 48 hodin, pokud nebude moci tuto svou povinnost z jakýchkoli důvodů splnit. Pro případ porušení kterékoli z povinností uvedených v předchozí větě je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč (slovy třicet tisíc korun českých).

(11) Při nákupu obviněných a odsouzených ve vězeňské prodejně je zaveden bezhotovostní platební styk. Nájemce se zavazuje pravidla bezhotovostního styku dodržovat.

(12) Prodej probíhá uvnitř střeženého objektu, osoby zajišťující provoz prodejny je povinen nájemce poučit a v příslušném rozsahu seznámit s pravidly chování v střeženém prostoru a předpisy upravujícími vstup a pohyb ve střeženém objektu a zásadách styku s vězni. Ke vstupu do objektu věznice se vyžaduje zvláštní povolení ředitelky věznice. Osoby vstupující do objektu věznice 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 Věznice Světlá nad Sázavou. Pronajímatel není povinen hradit nájemci případné ztráty způsobené vydáním zákazu.

(13) Nájemce je povinen zabezpečit, aby jeho zaměstnanci a další osoby oprávněné ke vstupu do pronajatých prostor dodržovali při pohybu ve věznici a při styku s odsouzenými pokyny zaměstnanců a příslušníků Vězeňské služby a dodržovali zásady styku s odsouzenými a zásady vnitřní bezpečnosti věznice.

(14) Pronajímatel je oprávněn v případě vážného ohrožení vnitřní nebo vnější bezpečnosti věznice (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.

(15) Pronajímatel umožní nájemci vjezd dopravních prostředků do areálu věznice pouze výjimečně, za přímého dozoru příslušníka vězeňské stráže a pouze za účelem zajištění zásobování.

(16) Úklid pronajatých prostor zajišťuje nájemce svým vlastním nákladem.

## **Článek 8**

### **Doba trvání nájmu**

(1) Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 6. 2017 do 31. 5. 2020. V den ukončení nájmu budou pronajaté prostory vyklizené a ve stavu v jakém je nájemce převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení předány pronajímateli.

(2) Nájem založený touto smlouvou skončí:

- a) uplynutím doby, na kterou je sjednána
- b) odstoupením od smlouvy v případech stanovených touto smlouvou
- c) výpovědí pronajímatele z těchto důvodů:
  - nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou
  - nájemce je více než o 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem
  - nájemce přenechá nebytový prostor nebo část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele
  - nájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje pořádek
- d) výpovědí nájemce z těchto důvodů:
  - ztratí-li způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal

- nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání
- pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti

(3) Od této smlouvy může pronajímatel kromě důvodů uvedených v jednotlivých ustanoveních této smlouvy odstoupit z těchto důvodů:

- a) pokud jiným způsobem užívání pronajatých prostor bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití pronajatých prostor při zachování hlavního účelu, ke kterému pronajaté nebytové prostory pronajímateli slouží,
- b) pokud pronajímatel bude potřebovat předmětné nebytové prostory k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, bude ukončen nájem okamžitě,
- c) pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy, zejména pokud
  - nezaplatí v dohodnutém termínu nájemné nebo úhradu za služby poskytované s nájmem,
  - nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, poruší vnitřní předpisy vězeňské služby (např. zákaz donášení alkoholu, omamných látek, léků, mobilních telefonů apod.),
  - nájemce přestane provozovat prodejnu pro odsouzené.

(4) Výpovědní lhůta je dvouměsíční a počíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

## **Článek 9**

### **Závěrečná ustanovení**

(1) Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy jsou možné pouze formou písemných, číslovaných, oběma stranami podepsaných dodatků.

(2) Tato smlouva nabývá platnosti dne jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 6. 2017.

(3) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích, z nichž každý má platnost originálu. Každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.

(4) 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, že tato smlouva byla sepsána určitě, vážně, srozumitelně a nebyla ujednána v tísní nebo za jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

Ve Světlé nad Sázavou dne 1. 0. 05. 2017 .....

Ve Světlé nad Sázavou dne 1 0. 05. 2017 .....