

## Smlouva o nájmu prostoru a pozemku sloužícího k podnikání

(dále jen „smlouva“)

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl., ve spojení s § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMS“)

č. j. .....

### I.

#### SMLUVNÍ STRANY

##### Pronajímatel:

Česká republika, Vězeňská služba České republiky,

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

IČO: 00212423,

DIČ: CZ00212423

za stát právně jedná Ing. Jiří Runtsch, ředitel Odboru logistiky, na základě pověření generálního ředitele ze dne 4.2.2025, č.j. VS-80368-73/ČJ-2016-800020-PP

Bankovní spojení: ČNB Praha, číslo účtu: 19-2901881/0710 Variabilní symbol: .....

(dále jen „pronajímatel“)

##### a

##### Nájemce:

.....

se sídlem .....

zapsaná do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v ....., oddíl .., vložka .....

zastoupený .....

adresa pro doručování písemností: .....

IČO: .....

DIČ: .....

Bankovní spojení: ....., č. ú.: .....

(dále jen „nájemce“)

Smluvní strany se dohodly níže uvedeného dne, měsíce a roku na uzavření této smlouvy:

### II.

#### PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

**2.1** Pronajímatel prohlašuje, že Česká republika je vlastníkem a Vězeňská služba je příslušná hospodařit s majetkem státu, a to s objektem č. 16, který je součástí pozemku parc.č. 771/17, jako budova bez č.p./č.e. a s pozemkem parc. č. 771/1 v katastrálním území Nusle, vše zapsané na LV č. 65, vedené u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

**2.2** Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat prostory sloužící k podnikání a pozemky identifikované v bodu **2.3** tohoto článku smlouvy do nájmu nájemci ve smyslu a s účinky § 2201 a násl. ve spojení s § 2202 OZ.

**2.3** Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci a nájemce přijímá do nájmu následující prostory, přístupy k těmto prostorům (dále jen „předmět nájmu“), které slouží k podnikání v části hospodářského areálu Na Veselí 1687/45, Praha 4.



za celkem 170,88 m<sup>2</sup>

**celkem za rok ..... Kč**

Nájemné za předmět nájmu se sjednává v celkové výši: ..... Kč

**Kč (slovy: ..... koruny české)**

Nájemce bude shora uvedené nájemné hradit v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši .....-Kč. Podle ustanovení § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je nájem předmětu nájmu osvobozen od daně.

**4.2** Nájemné uvedené v odst. 4.1 tohoto článku bude hrazeno čtvrtletně, do 15. dne prvního měsíce čtvrtletí, za který se nájemné hradí, na základě této smlouvy. Nájemné za čtvrtletí od 1.7.2026 do 30.9.2026 bude hrazeno do 31.8.2026. Pokud nájemce neuhradí nájemné ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle podmínek Nařízení vlády č. 351/2013 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, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů.

Pokud vyměřený úrok z prodlení nepřekročí částku 500,- Kč za rok, nebude na nájemci vymáhán.

**4.3** Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude upraveno vždy s účinností ode dne 1. ledna příslušného kalendářního roku o průměrnou roční míru inflace (tj. mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyjadřující procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců v prosinci daného roku), publikovanou Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Úprava nájemného dle tohoto odstavce bude nájemci oznámena písemně a prokazatelně doručena např. datovou schránkou. Postup dle tohoto odstavce bude uplatněn zpětně od 1. ledna příslušného kalendářního roku.

**4.4** V nájemném nejsou zahrnuty služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a úhrada za dodávané energie. Služby, náklady na energie, vodné a stočné hradí nájemce s tím, že jejich spotřeba je měřena individuálními měřicími přístroji.

**4.5.** Vyúčtování za dodané energie bude prováděno čtvrtletně, následně po vyúčtování dodavatelem energií, na základě faktury vystavené pronajímatelem.

**4.6.** Nájemné nezahrnuje cenu za odvoz a likvidaci odpadů. Nájemce je povinen jako původce odpadů, naložit na vlastní náklady s odpady vzniklými ze své činnosti, pro kterou užívá předmět nájmu, a to ve smyslu zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s dalšími obecně závaznými právními předpisy upravujícími oblast nakládání s odpady.

## V.

### POMĚRNÉ NÁJEMNÉ

**5.1** Pokud k uzavření smlouvy, resp. ke skončení nájmu, došlo v průběhu měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného odpovídající době, po níž právo užívání předmětu nájmu trvalo.

## VI.

### PODNÁJEM

**6.1** Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo k jinému užívání jiné fyzické či právnické osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.

## VII.

### PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE A NÁJEMCE

#### 7.1 Práva a povinnosti pronajímatele:

Pronajímatel se zavazuje:

- a) předat protokolárně předmět nájmu nájemci do deseti dnů od účinnosti této smlouvy ve stavu způsobilém k smlouvenému nebo obvyklému užívání a nadále se bude chovat tak, aby nájemce mohl provozovat předmět nájmu pro svoji činnost,
- b) po celou dobu trvání nájemního vztahu dle smlouvy zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce, vyjma případů, kdy:
  - nastanou okolnosti na pronajímateli nebo nájemci nezávislé, které zabrání plnění smluvních povinností a nelze na smluvních stranách spravedlivě požadovat plnění smluvních podmínek (viz klimatické podmínky např. sníh, mráz, vítr atd.),
  - toto nelze zajistit z bezpečnostních důvodů, přičemž samotné vyhodnocení bezpečnostních důvodů a případných rizik spadá výhradně do kompetence pronajímatele,
- c) vstupovat do předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování této smlouvy, dodržování předpisů o bezpečnosti a požárních předpisů, a to vždy v doprovodu nájemce. Bez doprovodu nájemce je pronajímatel oprávněn do předmětu nájmu vstoupit:
  - v případě ohrožení životů, zdraví či majetku, je však povinen neprodleně uvědomit o zásahu nájemce,
  - k provedení potřebných úkonů v rámci zajištění bezpečnosti a kontrolní činnosti v rámci plnění účelu předmětu nájmu,
- d) pronajímatel je povinen zajistit na své náklady opravy předmětu nájmu přesahující rámec běžné údržby v případě, že budou přiděleny finanční prostředky ze státního rozpočtu. Pronajímatel se dále zavazuje provádět tyto opravy tak, aby byl nájemce co nejméně rušen v užívání předmětu nájmu, a vynaloží za tímto účelem maximální možné úsilí s tím, že nájemce je povinen strpět po nezbytnou dobu přechodná omezení v užívání předmětu nájmu a umožnit tak provádění těchto oprav, avšak v případě, že v důsledku prováděných oprav budou práva nájemce dle této nájemní smlouvy omezena po dobu delší jak pět pracovních dnů, je nájemce oprávněn požadovat přiměřenou slevu na nájemném,
- e) doručit nájemci každé rozhodnutí uložené pronajímateli v souvislosti s porušením povinností nájemce při užívání předmětu nájmu vyplývajících ze smlouvy, nebo právních předpisů tak, aby byla nájemci zachována minimální pětidenní lhůta k posouzení daného rozhodnutí a v případě uložení sankce, aby tato byla uhrazena nájemcem. Na písemnou výzvu nájemce doručenou pronajímateli nejpozději čtyři dny před koncem lhůty k podání případného opravného prostředku (resp. žaloby), je pronajímatel povinen (a to na náklady nájemce) podat proti rozhodnutí příslušný opravný prostředek (resp. žalobu).
- f) Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody, ani za škody a ztráty na věcech, které nájemci vzniknou při jeho činnosti nebo v souvislosti s ní.

#### 7.2 Práva a povinnosti nájemce:

Nájemce se zavazuje:

- a) užívat předmět nájmu výhradně k účelu, který je uveden v čl. II. odst. 2.4. Nájemce nesmí měnit způsob či podmínky předmětu podnikání, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu, podmínek nájmu. Nájemci je zakázáno skladovat, shromažďovat či zpracovávat v předmětu nájmu nebezpečné odpady,
- b) dbát všech platných bezpečnostních protipožárních, hygienických, technických, ekologických a dalších norem,
- c) nejpozději do čtrnácti dnů ode dne, kdy se vyskytuje jejich potřeba, informovat pronajímatele o potřebě jakýchkoliv oprav přesahujících rámec běžné údržby, vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas s jejich provedením a písemně dohodnout podmínky úhrady oprav. Nájemce

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

- d) zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon práv jiných osob,
- e) na vlastní náklady předmět nájmu řádně udržovat, a to ve stavu, ve kterém byl nájemci pronajímatelem předán, s přihlédnutím k běžnému opotřebení,
- f) zajišťovat na vlastní náklady řádně a včas veškeré nutné revize či jiná povolení či potvrzení vlastních strojů a zařízení nutných k řádnému užívání,
- g) neprodleně po zjištění havárie na předmětu nájmu ústně a následně písemně informovat pronajímatele o případných havarijních závadách na předmětu nájmu, jejichž odstranění nesnese odkladu, případně vzniklé havarijní závady průkazně zdokumentovat (včetně fotografických záznamů či audiovizuálního záznamu),
- h) zpřístupnit do odstranění havarijní závady kdykoli předmět nájmu za účelem odstranění havarijní závady a v případě, že nájemce bez zbytečného odkladu, s ohledem na charakter havarijní závady, nezajistí informování pronajímatele o vzniku havarijní závady, tuto bez zbytečného odkladu odstranit či zajistit její odstranění na vlastní náklady,
- i) během trvání této smlouvy i poté zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dozví od pronajímatele v souvislosti s plněním této smlouvy,
- j) udržovat ostatní plochy, které bude využívat a potřebovat ke své činnosti. Zejména se bude jednat o úklid sněhu, odstraňování námrazy a další nepředvídatelné stavy způsobené zejména klimatickými podmínkami.
- k) Nájemce odpovídá za škody způsobené pronajímateli i z nedbalosti, včetně škod na životním prostředí způsobených v souvislosti s činností prováděnou v předmětu nájmu; nájemce odpovídá i za škody způsobené bez přímé souvislosti s touto činností.
- l) V případě skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a odevzdat zpět pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

## VIII.

### POJIŠTĚNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

**8.1** Nájemce se zavazuje pojistit na vlastní náklady Předmět nájmu po celou dobu nájmu:

- a) pro případ poškození nebo zničení předmětu nájmu požárem, výbuchem, úderem blesku, nárazem letadla nebo jeho zřícením, pádem stromů a jiných předmětů atd.,
- b) pro případ poškození nebo úmyslného zničení předmětu nájmu třetí osobou.

**8.2** Nájemce se zavazuje pojistit na vlastní náklady, a to po celou dobu trvání nájmu u pojišťovacího ústavu:

- a) veškeré vybavení a zařízení umístěná v předmětu nájmu,
- b) odpovědnost za škodu způsobenou provozem podnikatelské činnosti v předmětu nájmu.

**8.3** Platnou pojistnou smlouvu předloží nájemce pronajímateli nejpozději do 10 pracovních dnů po podpisu této smlouvy a dále na vyžádání pronajímatele.

## IX.

### SMLUVNÍ POKUTA

**9.1** Ve smyslu § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník pro případ nesplnění povinností nájemce, stanovených v čl. II. odst. 2.4, čl. VII. odst. 7.2 písm. a) až j) a v čl. XI odst. 11.2, této smlouvy a pro případ, že nájemce takové porušení nenapraví ani do pěti pracovních dnů od obdržení výzvy pronajímatele k nápravě porušení, se sjednává, že nájemce je povinen v takovém

případě zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý den trvání porušení dané povinnosti. Sjednaná smluvní pokuta je splatná, na základě faktury vystavené pronajímatelem, do 14 dnů ode dne doručení. Případné uplatnění smluvních pokut nemá vliv na nárok pronajímatele na náhradu vzniklé újmy.

## X.

### SKONČENÍ NÁJMU

**10.1** Nájem na základě smlouvy končí:

- a) písemnou dohodou smluvních stran ke sjednanému datu,
- b) zrušením smlouvy výpovědí kterékoli ze smluvních stran uplynutím výpovědní doby,
- c) odstoupením od smlouvy, kteroukoliv ze smluvních stran,
- d) uplynutím doby trvání nájmu dle smlouvy, pokud nájemce nevyužije ust. čl. III. této smlouvy,
- e) zničením nebo zánikem předmětu nájmu,
- f) zánikem nájemce.

**10.2** Smluvní strany v dohodě o skončení nájmu upraví vypořádání vzájemných pohledávek a závazků ze smlouvy.

**10.3** Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu i před uplynutím doby trvání nájmu:

- a) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 OZ, nebo je po dobu delší jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání,
- b) nájemce přenechá prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
- c) nájemce neplní povinnosti uvedené v čl. VII odst. 7.2 a nezjedná nápravu ani do pěti pracovních dnů ode dne, ve kterém mu k tomu bude doručena písemná výzva pronajímatele.

**10.4** Smluvní strany se dohodly, že Nájemce může vypovědět smlouvu i před uplynutím doby nájmu:

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen,
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vyplývající z § 2302 a násl. OZ, zejména přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k činnosti, ke které byl určen a pronajímatel nezajistí odpovídající náhradu.

**10.5** Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet dnem následujícím po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

**10.6** Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že:

- a) nájemce převede společnost nebo část společnosti, jejíž součástí jsou oprávnění a závazky ze smlouvy,
- b) porušuje-li nájemce ustanovení čl. II odst. 2.4 a čl. VII. odst. 7.2 písm. a) až j) a nájemce takové porušení nenapraví ani do jednoho měsíce od obdržení výzvy pronajímatele k nápravě porušení,
- c) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti, které jsou uvedeny v této smlouvě.

**10.7** Odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemnou formou a je účinné dnem jeho doručení druhé smluvní straně.

**10.8** Odstoupením od smlouvy se smlouva k okamžiku účinnosti odstoupení ruší.

**10.9** Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je rovněž ze zákona oprávněn okamžitě ukončit užívací vztah, pokud přestanou být plněny podmínky podle odst. 1 § 27 ZMS, tj. v případě kdy bude předmět nájmu potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci realizace své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Nájemce není oprávněn, v případě realizace tohoto ustanovení ze strany pronajímatele, uplatňovat náhradu škody, či jiné nároky vůči pronajímateli.

## **XI.**

### **PŘEDÁNÍ PŘI SKONČENÍ NÁJMU**

**11.1** Při skončení nájmu (z jakéhokoliv důvodu) vyhotoví do sedmi dnů od ukončení nájmu smluvní strany protokol o předání předmětu nájmu. Součástí protokolu bude zápis o stavu předmětu nájmu, dokumentace skutečného stavu předmětu nájmu a další důležité skutečnosti.

**11.2** Při skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli v poslední den výpovědní doby dle čl. X odst. 10.5 smlouvy. Při skončení nájmu v souladu s ustanovením čl. X odst. 10.6 je nájemce povinen ve lhůtě jednoho měsíce od doručení oznámení o odstoupení vyklidit předmět nájmu a nebude-li dohodnuto jinak, předat jej pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

**11.3** V případě, že nájemce nesplní povinnost uvedenou čl. XI odst. 11.2, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu, a to na náklady nájemce. V takovém případě je pronajímatel oprávněn věci nájemce, nacházející se v předmětu nájmu, zadržet a zřídit k nim zadržovací právo ve smyslu ust. § 1395 až § 1399 OZ.

**11.4** Nájemce je přitom povinen:

- a) předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení,
- b) vyklidit z předmětu nájmu všechny své věci,
- c) zaplatit pronajímateli za každý den užívání předmětu nájmu po skončení nájmu (bez právního titulu) a po uplynutí lhůty k vyklizení předmětu nájmu dle článku XI odst. 11.2 této smlouvy, částku bezdůvodného obohacení, a to ve výši odpovídající nájemnému dle článku IV. odst. 4.1 a smluvní pokutu dle čl. IX. této smlouvy.

**11.5** Smluvní strany pro případ skončení nájemního vztahu dle smlouvy dohodly, že nájemce nemá nárok na vrácení nákladů vynaložených nájemcem na opravy a údržbu předmětu nájmu, resp. na vydání toho, o co se pronajímatel provedením oprav předmětu nájmu nájemcem obohatil a pronajímatel není oprávněn požadovat jejich odstranění, pokud se smluvní strany výslovně písemně nedohodnou jinak.

## **XII.**

### **SPOLEČNÁ USTANOVENÍ**

Pokud není v předchozích částech Smlouvy uvedeno něco jiného, vztahují se na ně příslušné články společných ustanovení smlouvy.

**12.1** Smluvní strany se dohodly na tom, že jakákoliv peněžitá plnění dle smlouvy (včetně úhrad nájemného) jsou řádně a včas splněna, pokud byla příslušná částka připsaná na účet oprávněné smluvní strany nejpozději v poslední den lhůty její splatnosti.

**12.2** Smluvní strany se zavazují:

- a) vzájemně včas a řádně se informovat o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle smlouvy,

b) vyvinout potřebnou součinnost k plnění smlouvy.

**12.3** Pokud kterékoliv ustanovení smlouvy nebo jeho část:

a) bude neplatné či nevynutitelné,

b) stane se neplatným či nevynutitelným,

c) bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem,

tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či nevynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.

**12.4** Smluvní strany se dohodly, že smlouva a právní poměry z ní plynoucí se řídí právními předpisy České republiky, zejména pak ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.

**12.5** Smluvní strany se dohodly, že veškeré spory vzniklé či související se smlouvou budou rozhodovány státními soudy v České republice.

**12.6** Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, datovou zprávou nebo doporučenou listovní zásilkou na dresy uvedené v záhlaví této smlouvy.

**12.7** Jakékoliv změny nebo doplňky smlouvy lze provádět pouze písemně formou dodatků.

**12.8** Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá podmínkám a omezením dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv v registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“).

**12.9** Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným či neúčinným, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Bude-li smlouva zrušena v souladu s § 7 zákona o registru smluv, použijí se přiměřeně ustanovení § 2991 a násl. OZ, o bezdůvodném obohacení. Vzájemné vypořádání proběhne bez jakýchkoliv sankcí z titulu zrušení smlouvy dle ZMS. Smluvní strany se dále v tomto případě zavazují neprodleně smluvně nahradit zrušené části smlouvy, resp. uzavřít smlouvu novou tak, aby byl zachován původně zamýšlený hospodářský účel zrušených ustanovení/zrušené smlouvy. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

### **XIII.**

#### **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

**13.1** Smlouva nabývá platnosti v den jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv.

**13.2** Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech a každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopisu.

**13.3** Nedílnou součástí Smlouvy jsou přílohy:

**Příloha č. 1** Plánky a půdorysy vztahující se k předmětu nájmu

**Příloha č. 2:** Výpis z Obchodního rejstříku (Živnostenský list) nájemce

**13.4** Smluvní strany potvrzují autentičnost Smlouvy a prohlašují, že si Smlouvu (včetně příloh) přečetly, s jejím obsahem (včetně obsahu příloh) souhlasí, že Smlouva byla sepsaná na základě

pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svým podpisem.

V Praze dne:

V Praze dne:

Za nájemce:

Za pronajímatele:

.....

xxx

xxx

.....

Ing. Jiří Runtsch  
ředitel odboru logistiky