

**S M L O U V A**  
**o nájmu prostoru sloužícího podnikání**  
**č.: 8238/2018**

**Lesy České republiky, s.p.**

se sídlem Hradec Králové, Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, PSČ 500 08  
zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka 540  
IČO: 42196451, DIČ: CZ42196451  
zastoupený: Ing. Josefem Vojáčkem, generálním ředitelem  
jednající: Lesní správa Mělník, se sídlem Kokořínská 2021, 276 01 Mělník,  
z pověření zastoupená lesním správcem Ing. Zdeňkem Žárou  
bankovní spojení: [REDAKCE]

jako pronajímatel na jedné straně (dále jen „pronajímatel“)

a

**LOCATERS s.r.o.**

se sídlem Gensovská 1333/8, Dejvice, 160 00 Praha 6,  
společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 250408  
IČO: 04594274, DIČ: CZ04594274  
zastoupená: Petrem Piskáčkem, jednatelem  
tel. [REDAKCE]

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

společně též jako „smluvní strany“

uzavírají ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

**I.**  
**Předmět nájmu**

- 1.1. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání prostor sloužící k podnikání o výměře 123,5 m<sup>2</sup> nacházející se v suterénu a přízemí nemovitosti čp. 79, vyjma prostor pro služební účely (kanceláře revírníka) a prostor o výměře 78,4 m<sup>2</sup> nacházející se v přízemí objektu bez čp/če (hospodářského příslušenství), obojí stojící na pozemku p.č. 1547, ulice Staroklánovická, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, obec Praha, Městská část Újezd nad Lesy, k. ú. Újezd nad Lesy (dále jen „předmět nájmu“).
- 1.2. Pronajímatel předává a nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro účely provozování podnikatelské činnosti specifikované v odst. 1.3. tohoto článku.
- 1.3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro výkon své podnikatelské činnosti a činností s touto souvisejících, konkrétně pro účely natáčení seriálu, když předmětem podnikání nájemce je produkce
- 1.4. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jiné činnosti, resp. účelu nebo tento účel měnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

**II.**  
**Trvání nájmu**

Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od **13.10.2018** do **31.10.2019**



### III.

#### Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

- 3.1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši **13.774,-Kč** (slovy: třinácttisícdesetsedmdesátčtyři koruny české) **bez DPH** měsíčně. **K nájemnému bude připočteno DPH dle platných předpisů.**
- 3.2. Nájemné bude pronajímateli hrazeno v následujících měsících, vždy nejpozději do 5. kalendářního dne daného měsíce s tím, že částka 22.216,- Kč bez DPH za období od 13.10.2018 do 30.11.2018 bude pronajímateli uhrazena nejpozději do 5.12.2018, tedy ke dni splatnosti měsíčního nájemného za období od 1.12.2018 do 31.12.2018.
- 3.3. V případě prodlení s placením nájemného se dále nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tím není
- 3.4. Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel se zavazuje zajistit následující služby spojené s předmětem nájmu:
- dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod
  - dodávky plynu
  - dodávky elektřiny
- 3.5. Nájemce se dále zavazuje platit ve prospěch pronajímatele měsíčně zálohy na úhrady za služby spojené s předmětem nájmu ujednané v předchozím odstavci tohoto článku v následující výši:
- |  |               |
|--|---------------|
| - dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod | .....200,- Kč |
| - plyn   | ...1.300,- Kč |
| - elektrická energie                           | ...1.500,- Kč |
- tj. celkově částku ve výši 3.000,-Kč měsíčně, a to nejpozději vždy do 5. kalendářního dne daného měsíce s tím, že částka za období od 13.10.2018 do 30.11.2018 bude pronajímateli uhrazena nejpozději do 5.12.2018, tedy ke dni splatnosti zálohy za období od 1.12.2018 do 31.12.2018.
- 3.6. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případné nedoplatky za služby či plnění spojená s užíváním předmětu nájmu ujednané dle této smlouvy, které by vznikly nadměrným odběrem. Tyto nedoplatky pronajímatel doloží nájemci vyúčtováním od příslušných dodavatelů se sdělením termínu splatnosti.
- 3.7. V případě úpravy záloh ze strany dodavatelů služeb či plnění spojených s užíváním předmětu nájmu, pronajímatel písemně nájemci oznámí toto zvýšení a vyčíslí novou výši poplatků za tyto služby. U takového písemného oznámení není třeba souhlasu nájemce, neboť není předmětem dohody, ale respektováním požadavků oprávněných dodavatelů služeb. Písemné oznámení může být doplněno novým výměrem záloh od dodavatelů služeb.
- 3.8. Nájemné bude na každé další roky valorizováno vždy k 1.1. běžného roku podle skutečně dosažené míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 posledních měsíců kalendářního roku zveřejněného Českým statistickým úřadem. Nájemné bude automaticky upravováno bez písemného oznámení nájemci. K prvnímu zvýšení nájmu o inflaci takto dojde s účinností od 1.1.2019.
- 3.9. Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit následujícím způsobem:
- bankovním převodem na číslo účtu [REDACTED]

### IV.

#### Podmínky nájmu

##### 4.1. Nájemce je povinen:

- a) Hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a zajistit likvidaci odpadů v souladu se zákonem o odpadech.
- b) Udržovat předmět nájmu v čistotě, provádět včas drobné opravy a bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen zajistit na svůj náklad pronajímatel. Rovněž je nájemce povinen připustit provedení oprav, které náleží pronajímateli, jakož i jiné nutné opravy.
- c) Veškeré rekonstrukce a stavební či technické úpravy předmětu nájmu lze provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to i když jde o úpravy



### 3.4 Pracovní pokyn 43/2015 Příloha č. 4

nepodléhající schválení stavebního úřadu. Veškeré tyto případné úpravy či rekonstrukce včetně projektů a jejich schválení jsou pořizovány na vlastní náklady nájemce bez nároku na jejich úhradu.

- d) Po skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu a předat jej pronajímateli tak, jak byl převzat, pokud se strany písemně nedohodnou jinak.
  - e) Dodržovat závazné bezpečnostní, hygienické, požární a další předpisy, vztahující se k prováděné podnikatelské činnosti, resp. sjednanému účelu. Pokud provozování této činnosti vyžaduje souhlas dotčených orgánů státní nebo místní správy, zajistí vydání tohoto souhlasu nájemce na vlastní náklady a jeho kopii předloží pronajímateli.
- 4.2. Pronajímatel nepožaduje, aby nájemce předmět nájmu pojistil.
- 4.3. Pronajímatel neodpovídá za škody, které nastanou v užívaných prostorách a které vyplývají z činnosti nájemce. Pronajímatel též neodpovídá za škody způsobené odcizením, ztrátou nebo poškozením, které nastanou v užívaných prostorách, anebo za škody na věcech a předmětech vnesených nájemcem nebo třetími osobami. Totéž platí pro případ škod na zdraví a životě.
- 4.4. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

## V. Skončení nájmu

- 5.1 Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět zejména z důvodů uvedených v § 2309 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů:
- a) má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna/přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat,
  - b) nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že i přes výzvu pronajímatele se chová v rozporu s ust. § 2305 nebo je v prodlení s placením nájemného či služeb spojených s užíváním předmětu nájmu o dobu delší než jeden měsíc.
- 5.2 Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2308 z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů:
- a) ztratil-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je sjednáno užívání předmětu nájmu dle této smlouvy,
  - b) předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti dle této smlouvy a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
  - c) pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci, a to i přes jeho předchozí písemnou výzvu.
- 5.3 Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po dni, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 5.4 Nájem dle této smlouvy může být skončen rovněž písemnou dohodou podepsanou oběma smluvními stranami.
- 5.5 Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby, a to v případě, že nájemce přenechal předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.6 Nájemce se zavazuje, že v den skončení nájmu vyklidí předmět nájmu a odevzdá jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s ohledem na běžné opotřebení při řádném užívání a údržbě, jestliže se účastníci smlouvy nedohodnou písemně jinak. O odevzdání prostor bude sepsán předávací protokol.

## VI. Criminal compliance doložka

- 6.1. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že v průběhu vyjednávání o této smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně a transparentně a současně se zavazují, že takto budou jednat i při plnění této smlouvy a veškerých činnostech s ní souvisejících.



- 6.2. Smluvní strany se dále zavazují vždy jednat tak a přijmout taková opatření, aby nedošlo ke vzniku důvodného podezření na spáchání trestného činu či k samotnému jeho spáchání (včetně formy účastenství), v důsledku tedy jednat tak, aby kterékoli ze smluvních stran nemohla být přičtena odpovědnost podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, nebo nevznikla trestní odpovědnost fyzických osob (včetně zaměstnanců) podle trestního zákoníku, případně aby nebylo zahájeno trestní stíhání proti jakémukoli ze smluvních stran včetně jejich zaměstnanců podle platných právních předpisů.
- 6.3. Lesy České republiky, s.p. za tímto účelem vytvořily tzv. Criminal compliance program Lesů České republiky, s.p. (viz [www.lesy.cz](http://www.lesy.cz)), (dále jen „CCP LČR“), a v jeho rámci přijaly závazek dodržovat zejména Kodex CCP LČR, Protikorupční program LČR a Etický kodex zaměstnanců LČR, a to včetně všech příloh, čímž se LČR vymezují proti jakémukoli protiprávnímu a neetickému jednání a nastavují postupy k prevenci a odhalování takového jednání. Za účelem naplnění tohoto článku, tj. za účelem nastavení funkčních a efektivních prevenčních procesů při plnění této smlouvy nebo v souvislosti s ním, lze obsah těchto dokumentů poskytnout na žádost druhé smluvní straně, která je rovněž může přijmout za své, a to v plném jejich znění.

## VII. Závěrečná ustanovení

- 7.1. Právní vztahy vznikající z této smlouvy a přímo touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 7.2. Veškeré doplňky či změny k této smlouvě musí být vyhotoveny formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 7.3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti pak dnem 13.10.2018.
- 7.4. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
- 7.5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.
- 7.6. Vzhledem ke skutečnosti, že tato smlouva přímo navazuje na předchozí smlouvu o nájmu předmětu nájmu mezi pronajímatelem a nájemcem, není vypracován protokol o předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání ani protokol o počátečním stavu energií.

V Mělník, dne 28.11.2018

Pronajímatel:

V PRAZE, dne 28.11.2018

Nájemce: PETR PISEČEK jednatel  
LOCATERS S.R.O.

