

**S M L O U V A**  
**o nájmu prostoru sloužícího podnikání**  
**č.:1/91/2018**

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  
Statutární orgán. Ing. Josef Vojáček, generální ředitel  
zastoupený na základě pověření dle podpisového řádu č. 19/2015  
[redacted] ředitelem LZ Konopiště  
Lesní závod Konopiště, Želetinka 12, 256 01 Benešov  
bankovní spojení: KB Benešov  
číslo účtu [redacted]  
jako pronajímatel na jedné straně (dále jen „pronajímatel“)

a

**BNGEO, s.r.o. Tyršova 1902, 256 01 Benešov**  
Zastoupené [redacted]  
IČO: 62966685 DIČ: CZ 62966685

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, 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 35,55 m<sup>2</sup> + 4,14m<sup>2</sup> nacházející se v 1 patře nemovitosti čp.1902, ulice Tyršova, Benešov 256 01 vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště, obec Benešov, (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
- 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 1.1.2019 do 31.12. 2023

**III.**  
**Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání**

- 3.1 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu (nájem, služby, režii závodu) částku ve výši 70.697,26,-Kč ročně bez DPH.
- 3.2 Nájemné bude pronajímateli hrazeno v následujících čtvrtletí, vždy nejpozději do 5. kalendářního dne daného měsíce takto:
- 3.3 Za I.čtvrtletí 2019.....31.3.2019
- 3.4 Za II.čtvrtletí 2019 .....30.6.2019

- 3.5 Za III.čtvrtletí 2019..... 30.9.2019  
3.6 Za IV čtvrtletí 2019..... 31.12. 2019

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 dotčeno právo pronajímatele na úhradu dlužné částky nájemného.

3.7 Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel se zavazuje zajistit následující služby spojené s předmětem nájmu:

- dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek
- dodávky tepla
- odvoz komunálního odpadu
- osvětlení a úklid společných částí domu
- provoz a čištění komínů

3.8 Rozpis jednotlivých úhrad je uveden na příloze smlouvy o pronájmu nebytových prostor. Příloha 1. je nedílnou součástí této smlouvy.

3.9 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.

3.10 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.

3.11 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.

3.12 Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradiť následujícím způsobem:

- bankovním převodem na číslo účtu KB Benešov č.ú. 12805-121/0100

#### IV.

#### Podmínky nájmu

4.1 Nájemce je povinen:

- a) Hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu.
- 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 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 provádění 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 může udělit písemný souhlas ve prospěch nájemce s umístěním sídla v předmětu nájmu, a to na základě žádosti nájemce.
- 4.3 Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu sídlo, které bylo k předmětu nájmu v souvislosti s jeho podnikatelskou činností či touto smlouvou zapsáno, bude nejpozději do 30ti dnů od skončení nájmu zrušeno. Veškeré náklady s tímto související jdou k tíži nájemce. V případě, že tak nájemce ve stanovené lhůtě neučiní, bude mu účtována smluvní pokuta ve výši 300,- Kč/den. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne, kdy mělo být sídlo k předmětu nájmu zrušeno.
- 4.4 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.
- 4.5 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.89/2012Sb., občanský zákoník:
- 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
  - 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.89/2012Sb., občanský zákoník:
- Ztratil-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je sjednáno užívání předmětu nájmu dle této smlouvy
  - Předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti dle této smlouvy a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor
  - 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 ode 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.

### Ostatní ujednání

- 6.1 Pronajímatel je oprávněn zveřejnit tuto smlouvu a její dodatky včetně metadat v rozsahu a způsobem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), příp. dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Zveřejnění zajistí pronajímatel. Nájemce je se zveřejněním Smlouvy včetně metadat srozuměn.
- 6.2 Nájemce výslovně prohlašuje, že souhlasí s tím, aby pronajímatel ve smyslu příslušných ustanovení zák. č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, shromáždil a zpracoval o nájemci údaje, zejména jméno a příjmení, rodné číslo, IČO, DIČ nebo

datum narození a bydliště, a to za účelem jejich eventuálního použití při realizaci práv a povinností pronajímatele a nájemce v souvislosti s touto smlouvou. K jiným účelům nesmí být těchto údajů použito.

## VII.

### Doložky platnosti

- 7.1 Pronajímatel prohlašuje, že platnost této smlouvy je v souladu s ust. § 17 odst. 2 zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, v platném znění, nutný předchází souhlas zakladatele Ministerstva zemědělství ČR, který byl udělen Statutem státního podniku Lesy České republiky, s.p., vydaným Ministerstvem zemědělství dne 01.09.2017 pod čj. 47675/2017-MZE-13221.
- 7.2 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv.

## VIII.

### Criminal compliance doložka

- 8.1 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 činností s ní souvisejících.
- 8.2 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), tj. 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 kterékoli ze smluvních stran, včetně jejich zaměstnanců podle platných právních předpisů.
- 8.3 Druhá smluvní strana prohlašuje, že se seznámila se zásadami, hodnotami a cíli Criminal compliance programu Lesů České republiky, s.p. (viz [www.lesycr.cz](http://www.lesycr.cz)), (dále jen „CCP LČR“), zejména s Kodexem CCP LČR, Protikorupčním programem LČR a Etickým kodexem zaměstnanců LČR, včetně všech jejich příloh. Druhá smluvní strana se při plnění této Smlouvy zavazuje po celou dobu jejího trvání dodržovat zásady a hodnoty CCP LČR, pokud to jejich povaha umožňuje.
- 8.4 Smluvní strany se dále zavazují navzájem si neprodleně oznámit důvodné podezření ohledně možného naplnění skutkové podstaty jakéhokoli z trestných činů, zejména trestného činu korupční povahy, a to bez ohledu a nad rámec případné zákonné oznamovací povinnosti; obdobné platí ve vztahu k jednání, které je v rozporu se zásadami vyjádřenými v tomto článku.

## IX.

### Závěrečná ustanovení

- 9.1 Právní vztahy vznikající z této smlouvy a přímo touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění, občanský zákoník.
- 9.2 Veškeré doplňky či změny k této smlouvě musí být vyhotoveny formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 9.3 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti pak dnem 1.1.2019
- 9.4 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
- 9.5 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.
- 9.6 Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:  
1. Rozpis jednotlivých úhrad za nájem, služby a režie závodu.

V Konopištk, dne 22.10.2018

V Benešovic, dne 23.10.2018

Pronajímatel: 

Nájemce: 

## Příloha smlouvy o pronájmu nebytových prostor

pronajímatel: Lesy České republiky s.p., Lesní závod Konopiště  
 nájemce: BNGEO

2019

| I. výpočet výše úhrady nájemného             | Cena za m2 bez DPH | Celkový počet m2 | Nájemné bez DPH | DPH v % | DPH v Kč | Celkem nájemné včetně DPH |
|--|--------------------|------------------|-----------------|---------|----------|---------------------------|
| kancelářské plochy                           | 411,29             | 35,55            | 14 621,36       | 21,00   | 3 070,49 | 17 691,84                 |
| chodby a sociální zařízení                   | 391,4              | 0,00             | 0,00            | 21,00   | 0,00     | 0,00                      |
| garáže, sklady, archiv (skladovací prostory) | 147,20             | 4,14             | 609,41          | 21,00   | 127,98   | 737,38                    |
| Celkem                                       | 949,89             | 39,69            | 15 230,77       |         | 3 198,46 | 18 429,23                 |

| II. výpočet výše úhrady za služby      | Cena za m2 bez DPH | Celkový počet m2 | Služba bez DPH | DPH v % | DPH v Kč | Celkem služba včetně DPH |
|--|--------------------|------------------|----------------|---------|----------|--------------------------|
| ústřední vytápění a dodávka teplé vody | 266,51             | 39,69            | 10 577,78      | 21,00   | 2 221,33 | 12 799,12                |
| elektrická energie                     | 264,94             | 39,69            | 10 515,47      | 21,00   | 2 208,25 | 12 723,72                |
| vodné a stočné                         | 35,61              | 39,69            | 1 413,36       | 15,00   | 212,00   | 1 625,37                 |
| používání výtahu                       | 7,16               | 39,69            | 284,18         | 21,00   | 59,68    | 343,86                   |
| ostraha objektu                        | 191,00             | 39,69            | 7 580,79       | 21,00   | 1 591,97 | 9 172,76                 |
| odvoz odpadků                          | 21,60              | 39,69            | 857,30         | 21,00   | 180,03   | 1 037,34                 |
| údržba budovy                          | 145,46             | 39,69            | 5 773,31       | 21,00   | 1 212,39 | 6 985,70                 |
| úklid společných prostor               | 102,90             | 39,69            | 4 084,10       | 21,00   | 857,66   | 4 941,76                 |
| úklid pronajaté místnosti              | 0,00               | 39,69            | 0,00           | 21,00   | 0,00     | 0,00                     |
| Celkem                                 | 1 035,18           |                  | 41 086,29      |         | 8 543,32 | 49 629,61                |

| III. výpočet výše úhrady režie závodu | režie závodu čílní 35 % z výše úhrady za služby,<br>která činí 41 086,29 Kč | Režie bez DPH | DPH v % | DPH v Kč | Celkem režie včetně DPH |
|---------------------------------------|---|---------------|---------|----------|-------------------------|
| Celkem:                               |   | 14 380,20     | 21,00   | 3 019,84 | 17 400,05               |
|                                       |   | 14 380,20     |         | 3 019,84 | 17 400,05               |

| IV. výpočet celkové roční výše úhrady | Částka bez DPH | DPH celkem | Částka včetně DPH |
|---------------------------------------|----------------|------------|-------------------|
| úhrada nájemného                      | 15 230,77      | 3 198,46   | 18 429,23         |
| úhrada za služby                      | 41 086,29      | 8 543,32   | 49 629,61         |
| úhrada režie závodu                   | 14 380,20      | 3 019,84   | 17 400,05         |
| Celkem                                | 70 697,26      | 14 761,62  | 85 458,89         |

| V. výpočet celkové čtvrtletní výše úhrady | Částka bez DPH | DPH celkem | Částka včetně DPH |
|---|----------------|------------|-------------------|
| úhrada nájemného                          | 3 807,69       | 799,62     | 4 607,31          |
| úhrada za služby                          | 10 271,57      | 2 135,83   | 12 407,40         |
| úhrada režie závodu                       | 3 595,05       | 754,96     | 4 350,01          |
| Celkem                                    | 17 674,32      | 3 690,41   | 21 364,72         |