

S M L O U V A
o nájmu prostoru sloužícího podnikání
č.: 10037

Lesy České republiky, s.p.

se sídlem Hradec Králové, Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, PSČ 500 08
IČO: 42196451, DIČ: CZ42196451

zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka 540
zastoupený Ing. Josefem Vojáčkem, generálním ředitelem,
na základě Pověření ze dne 28.2.2018 zastoupený Ing. Svatoplukem Foltou, lesním správcem LS
Janovice se sídlem Zámek 12/2, Rýmařov, PSČ 795 01
bankovní spojení: [REDAKCE]

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

a

UNILES, a.s.

Se sídlem Jiříkovská 913/18, Rumburk, PSČ 408 01

Zastoupena Ing. Petrem Jelínkem, předsedou představenstva a členem představenstva Ing. Lubošem Ryšavým

Zapsané v OR u KS v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 340

IČO: 47307706, DIČ: CZ 47307706

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 **155,10 m²** - stáj nacházející se v budově č. p. 12 stojící na pozemku p.č.st. 30 v Bedřichově, vše zapsáno na LV č. 45 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, obec Oskava, k. ú. Bedřichov u Oskavy (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 se zavazuje užívat předmět nájmu pouze za účelem ustájení koní.
- 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. 2020**.

III.

Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

- 3.1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši **2 844,-Kč/měsíc** (slovy: Dvatisíceosmsetčtyřicetčtyřikorunčeských).
- 3.2. Nájemné dle předchozího odstavce tohoto článku je bez daně z přidané hodnoty. K takto stanovenému nájemnému bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými a účinnými předpisy o dani z přidané hodnoty pro dané období.
- 3.3. Pronajímatel bude nájemné fakturovat měsíčně, a to vždy k poslednímu dni v měsíci a toto datum je zároveň i datem uskutečnění zdanitelného plnění. Lhůta splatnosti faktury činí 15 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení. Dnem úhrady se rozumí den připsání částky ve prospěch účtu pronajímatele.

- 3.4. Za období od **1.12.2018 do 31.12.2018** se nájemce zavazuje zaplatit poměrnou část nájemného ve výši **2 844,-Kč** (slovy: Dvatisíceosmsetčtyřicetčtyřikorunčeských). Částka 2 844,-Kč je bez daně z přidané hodnoty, přičemž k této částce bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými a účinnými předpisy o dani z přidané hodnoty pro dané období a celková částka (2 844,-Kč + DPH) bude pronajímatelem vyfakturována ihned po podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami se splatností 30 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení. Dnem úhrady se rozumí den připsání částky ve prospěch účtu pronajímatele. Smluvní strany sjednávají rozvazovací podmínku této Smlouvy, že v případě, kdy nájemce pronajímateli neuhradí částku ve výši 2 844,- bez DPH za bezesmluvní užívání předmětu nájmu za období od 1.12.2018 do 31.12.2018, pronajímatel od této Smlouvy odstoupí.
- 3.5. 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.
- 3.6. V ceně nájemného není zahrnuta elektrická energie, která slouží pouze k provozu objektu. Za spotřebovanou el. energii bude nájemci vyfakturována skutečně odebraná elektrická energie, a to dle vyučování od příslušného dodavatele.
- 3.7. Výše uvedené nájemné nezahrnuje tyto související služby spojené s předmětem nájmu dle této smlouvy a platby za ně. Veškeré tyto služby je povinen zajistit si a platit výlučně nájemce na svůj náklad, když za tímto účelem se zavazuje uzavřít s příslušnými dodavateli těchto služeb vlastní smlouvy.
- odvoz komunálního odpadu
 - provoz a čištění komínů
 - je nutná pravidelná kontejnerová likvidace koňského hnoje, není zřízeno hnojiště
- 3.7. 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.
- 3.8. Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit následujícím způsobem:
- bankovním převodem na číslo účtu XXXXXXXXXX

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 pořízovány 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 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 5.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne, kdy mělo být sídlo k předmětu nájmu zrušeno.
 - 4.4. Pronajímatel nepožaduje, aby nájemce předmět nájmu pojistil.
 - 4.5. 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. Touto smlouvou je současně přenesena povinnost za dodržování zákonných předpisů, zajištění ochrany životního prostředí, požární ochrany, ochrany majetku vlastníka.
 - 4.6. 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 kterákoli 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.lesycr.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.

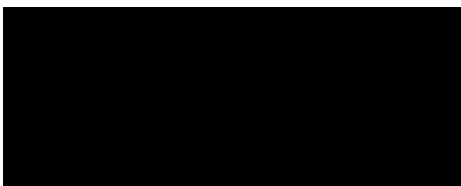
VII.

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. Obě smluvní strany jsou oprávněny a v případech stanovených zákonem i povinny uveřejnit 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), v účinném znění. Obě smluvní strany jsou s uveřejněním Smlouvy a jejích dodatků včetně metadat srozuměny.
- 7.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem 1.1.2019; v případě povinnosti uveřejnění je účinnost podmíněna uveřejněním v registru smluv.
- 7.5. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
- 7.6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.
- 7.7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1 – Protokol o předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání

V Jansovické, dne 18-12-2018

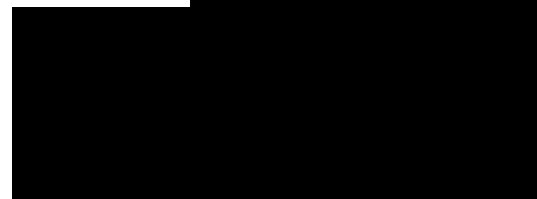
Pronajímatel:



Ing. Svatopluk Folta
Lesní správce

V Rumburka, dne 14.12.2018

Nájemce:



Ing. Petr Jelínek
předseda představenstva

Ing. Lubos Rysavy
člen představenstva

Předávací protokol (při uzavření/ukončení nájmu)

Předávající/ Přebírající: Lesy České republiky, s.p.
Lesní správa Janovice
Zámecká 12/2, 793 42 Janovice
(dále jen „předávající/přebírající“)

Přebírající/Předávající: Uniles, a.s.
Zastoupen
(dále jen „přebírající/předávající“)

1. Předávající předává a přebírající přebírá následující nemovitou věc (~~bytovou jednotku~~/nebytový prostor):

- **Stáj** - nebytový prostor, o velikosti 155,10 m².v budově č.p. 12 k.ú. Bedřichov u Oskavy
— pozemek p.č.....o velikosti..... v k.ú.....

2. Důvod převzetí nemovité věci (~~bytové jednotky~~/nebytového prostoru):

- uzavření/ukončení nájemního vztahu od **1.1.2019**

3. Stav nemovité věci (bytové jednotky/nebytového prostoru), kterou přebírající přebírá od předávajícího:

- popis stavu nemovité věci (zejména stavu střechy, okapů, oken, dveří):
- popis stavu ~~bytové jednotky~~/nebytového prostoru:
- popis stavu jednotlivých místností ~~bytu~~/nebytového prostoru:
- popis stavu zařízení a vybavení ~~bytu~~/nebytového prostoru:
- popis stavu jednotlivých movitých věcí vyšší hodnoty (~~obrazy~~, kamna, aj.):
- popis stavu pozemků:

4. Elektrická energie, voda a plyn:

5. Stav na měřidlech:

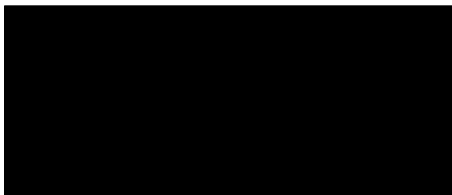
- elektroměr ET..... 000025,5.....
- plynoměr:(m³)
- vodoměr:

6. Při předání byly/nebyly zjištěny závady:

- Ano, jaké a způsob odstranění těchto závad:
- Ano, jaké a způsobeny kým (vyplnit pouze při ukončení nájemního vztahu, v případě závad nezpůsobených běžným opotřebením předmětu nájmu je nezbytné řešit náhradu škody¹):
- Ne, stav ~~bytu/nebytového prostoru~~ umožňuje jeho užívání bez nutnosti oprav a dalších investic

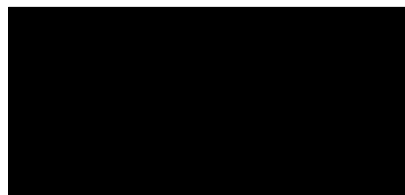
7. Tento protokol je vyhotoven ve čtyřech vyhotoveních, z nich dvě vyhotovení obdrží předávající a dvě vyhotovení přebírající.

V..... dne
Janovice 10.12.18



Předávající:
Lesy České republiky, s.p.
Lesní správa Janovice
Ing. Svatopluk Folta

V..... dne.....
10.12.2018



Přebírající:
Uniles. a.s. v.z/



¹ Náhrada škody by však měla být řešena následně, po zjištění stavu nemovitosti. Předávající by se měl v rámci předávacího protokolu vyjádřit ke způsobené škodě a případně uznat, že škoda vznikla v důsledku jeho činnosti.