

SMLOUVA O NÁJMU pozemků a prostoru služícího podnikání

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Lesy České republiky, s.p.

se sídlem Hradec Králové, Přemyslova 1106/19, PSČ 500 08
zapsaný v OR u KS v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka č. 540
IČO: 421 96 451, DIČ: CZ42196451
statutární orgán: Ing. Josef Vojáček, generální ředitel
na základě Podpisového řádu č. 19/2015
zastoupený Ing. Miroslavem Jankovským, ředitelem Lesního závodu Konopiště
bankovní spojení: [REDAKCE]
(dále jen „LČR“ nebo „pronajímatel“) na straně jedné

a

Woodproject, s.r.o.

Se sídlem: Karlštejská 122, 252 17 Tachlovice,
IČ: 26709589, DIČ: CZ26709589
Zastoupená Lukášem Horákem, jednatelem,
(dále jen „nájemce“) na straně druhé

Oba též jako „smluvní strany“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O NÁJMU:

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání níže specifikovaný předmět nájmu, který je ve vlastnictví České republiky s právem hospodařit pro pronajímatele, a to:

pozemek č.parc. 3234/7, zastavěná plocha a nádvoří, 516 m², včetně zde stojící stavby pro výrobu a skladování bez č.p./č.ev., č.parc. 3234/6, ostatní plocha – jiná plocha, 559 m², včetně zde se nalézajících a v KN nezapsaných přístřešků, obytné buňky, sila na piliny a oplocení, část pozemku č.parc.st. 3324, zastavěná plocha a nádvoří, 115 m², včetně zde stojící stavby bez č.p./č.ev. Vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 2101 pro k.ú. Zbraslav, Kat. pracoviště Praha.

Popis prostorů služících podnikání, jež jsou součástí předmětu nájmu, včetně movitých věcí:

- a) Stavba pro výrobu a skladování bez č.p./č.ev., stojící na pozemku č.parc. 3234/7, k.ú. Zbraslav:
- hlavní kancelář.....28 m²
 - vedlejší kancelář.....28 m²
 - chodba mezi kancelářemi.....12,3 m²
 - truhlářská dílna.....275 m²
 - chodba u truhlářské dílny.....12,9 m²
 - sklad u truhlářské dílny.....29 m²

- WC + umývárna u truhlářské dílny..11,5 m²
- jídelna.....16 m²
- kotelna (kotel ATMOS).....13,8 m²
- sušárna dříví.....21 m²
-

- b) - mobilní buňka stojící na pozemku č.parc. 3234/6, k.ú. Zbraslav
 - venkovní sklad pod přístřeškem na pozemku č.parc. 3234/6, k.ú. Zbraslav.....62 m²
 - venkovní zpevněné plochy na pozemku č.parc. 3234/6, k.ú. Zbraslav, včetně sila na piliny a oplocení

- c) část budovy bez č.p./č.ev. stojící na pronajaté části pozemku č.parc.st. 3324, k.ú. Zbraslav:
- šatna.....21 m²
 - předsíň.....7,7 m²
 - umývárna.....11,7 m²
 - WC.....1,6 m²
 - malý sklad.....8 m²

d) movité věci:

- soustruh na dřevo (inv.č.: 14901)
- bruska pásová (inv.č.: 23669)
- fréza SF 715 (inv.č.: 23670)
- elektronické zabezpečení
- lednice
- šatní skříňka 7x
- stůl v šatně
- židle v šatně 6x
- boiler
- mříže okenní velké 7x
- mříž okenní malá
- mříž vchodová
- WC a sociální zařízení
- knihovna
- stůl s příčkou 2x
- kancelářský kontejner 3x
- knihovna dělicí
- skříň na tiskárnu a kopírku
- skříň na šanony

REKAPITULACE PŘEDMĚTU NÁJMU: prostory sloužící podnikání (interiéry a zastřešené prostory), venkovní zpevněné plochy včetně oplocení a sila na piliny, movité věci (soupis viz výše).
 Celkový plošný rozsah předmětu nájmu: **1190 m²**

Vše dále jen jako „**předmět nájmu**“.

2. Pronajímatel se zavazuje přenechat na základě této smlouvy nájemci předmět nájmu uvedený v odst. 1. tohoto článku k dočasnému úplatnému užívání s tím, že nájemce se zavazuje předmět nájmu využívat výlučně za účelem: truhlářská a dřevozpracovatelská výroba.
3. Nájemce prohlašuje, že se se stavem předmětu nájmu řádně a dostatečně seznámil a že jej shledává ke dni uzavření této smlouvy způsobilým ke smluvenému účelu nájmu dle této smlouvy.

II. Nájemní doba

1. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci a nájemce od pronajímatele přebírá do dočasného úplatného užívání předmět nájmu uvedený v čl. I. této smlouvy, a to na dobu určitou **od 1.4.2019 do 31.12.2019.**
2. Nájem dle této smlouvy skončí:
 - a) uplynutím doby, na níž byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) písemnou výpovědí s výpovědní dobou učiněnou kteroukoli ze smluvních stran za níže uvedených podmínek,
 - d) termínem uzávěrky pro podávání nabídek v případě vyhlášení výběrového řízení na prodej předmětu nájmu pronajímatelem (Lesním závodem Konopiště).
3. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze tento skončit výpovědí ze strany pronajímatele z těchto důvodů:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s ustanoveními této smlouvy i přes písemnou výzvu pronajímatele k odstranění závadného stavu s určením přiměřené lhůty ke zjednání nápravy,
 - b) nájemce přenechal bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu,
 - c) nájemce porušil své povinnosti plynoucí z této smlouvy, a to i přes předchozí písemnou výzvu pronajímatele,
 - d) nájemce na předmětu nájmu umístil jakékoli stavby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze nájem skončit výpovědí ze strany nájemce z těchto důvodů:
 - a) nájemce ztratil oprávnění k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal,
 - b) pronajímatel porušil své povinnosti vůči nájemci vyplývající z této smlouvy, a to i přes předchozí písemnou výzvu nájemce.
5. Pro výpověď dle odst. 3 a 4 tohoto článku se sjednává tříměsíční výpovědní doba, která počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
6. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu odpovídajícím způsobu využití pro účely dle čl. I. odst. 2. této smlouvy, resp. v takovém stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
7. V případě, že nájemce bude hradit nájemné řádně a včas a pronajímatel a nebude ke dni skončení doby nájmu evidovat vůči nájemci žádnou pohledávku, jakož i v případě, že předmět nájmu nebude ve výběrovém řízení (viz čl. II, odst. 2. písm. d této smlouvy) prodán, může být uzavřena nová nájemní smlouva na další období, a to na dobu určitou, nejdéle však na dobu pěti let.

III.

Nájemné

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši

32 669,-Kč bez DPH (slovy: **třicetdvatisícšestsetšedesátdevětkorunčeských**) za měsíc.

Takto ujednané nájemné bylo stanoveno dohodou. Nájemné dle tohoto odstavce je bez daně z přidané hodnoty. K takto ujednanému nájemnému bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými a účinnými předpisy o dani z přidané hodnoty pro dané období.

2. Pronajímatel bude nájemné fakturovat vždy k poslednímu dni aktuálního kalendářního měsíce, což je zároveň datum zdanitelného plnění. Lhůta splatnosti faktury činí 14 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení. Dnem úhrady se rozumí den připsání částky ve prospěch účtu pronajímatele. Úhrada nájemného bude provedena ve prospěch účtu organizační jednotky pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy. V případě ukončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou v průběhu roku bude poměrně upravena výše nájemného.
3. Faktura je řádně vystavena, pokud splňuje veškeré náležitosti daňového a účetního dokladu podle příslušných právních předpisů a další náležitosti dle této smlouvy, pokud byly smluvními stranami dohodnuty. V případě, že faktura nebyla vystavena řádně, je smluvní strana, které je faktura určena, oprávněna fakturu vrátit, a to ve lhůtě pěti pracovních dnů od jejího doručení s uvedením chybných či chybějících náležitostí. Pokud bude faktura v uvedené lhůtě oprávněně vrácena, je smluvní strana, které byla faktura vrácena, povinna řádně vystavit a doručit bezvadnou (opravenou či doplněnou) fakturu, a to ve lhůtě pěti pracovních dnů od jejího vrácení. Nová lhůta splatnosti počíná běžet ode dne vystavení bezvadné (tj. opravené či doplněné) faktury.
4. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel se rozhodl uplatnit na vztah založený touto smlouvou, tj. nájem, daň z přidané hodnoty, a to ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
5. **Nájemné bude na každé další roky, tj. poprvé od 1.1.2020, valorizováno podle skutečně dosažené míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 posledních měsíců kalendářního roku zveřejněného Českým statistickým úřadem.**
6. Součástí nájemného není náhrada za nájemcem spotřebovanou elektrickou energií. Elektrickou energii bude nájemce hradit zvlášť na základě skutečného odběru, a za tím účelem uzavře vlastní smlouvu s dodavatelem elektrické energie. Součástí nájemného není ani náhrada za služby bezpečnostní agentury, které je nájemce povinen využívat a hradit.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen s předmětem nájmu řádně hospodařit dle dohodnutého a příslušnými úřady povoleného účelu a užívat jej v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy.
2. Nájemce se zavazuje neprovádět žádné úpravy na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Úpravou na předmětu nájmu se pro tento účel myslí i vyřazení nefunkčního vybavení v právu hospodařit pronajímatele.
3. Nájemce je povinen v souvislosti s užíváním předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy vztahující se k ochraně životního prostředí, ochrany zdraví zaměstnanců a ostatních občanů, bezpečnosti a hygieny práce, požární ochrany, ochrany majetku pronajímatele či třetích osob.
4. Rozhodne-li příslušný orgán státní správy pravomocným rozhodnutím o uložení pokuty pronajímateli v souvislosti s porušením zákonných povinností, ke kterým došlo jednáním nebo opomenutím nájemce dle této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli částku ve výši uložené pokuty včetně případných dalších nákladů pronajímatele s tímto spojených, zejména pak nákladů řízení, a to vše do 5 pracovních dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě.
5. Nájemce není oprávněn přenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. V případě, že nájemce písemně požádá

- pronajímatele o písemný souhlas s podnájmem, zavazuje se pronajímatel vydat v dané věci písemné stanovisko ve lhůtě třiceti dní ode dne doručení písemné žádosti nájemce.
6. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady odstranit újmu, která na předmětu nájmu jeho činností nebo činností třetích osob vznikne, a to ve lhůtě 30 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k odstranění újmy.
 7. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné v souladu s touto smlouvou, zejména řádně a včas.
 8. Nájemce nese plnou odpovědnost za veškerou újmu, která jím prováděnou činností nebo porušením jeho povinností založené touto smlouvou či právním předpisem vznikne pronajímateli či třetím osobám, a to i v případě, že by újma vznikla v důsledku činnosti podnájemce nebo nájemcem najatých právnických či fyzických osob v souvislosti s prováděnou činností.
 9. Nájemce se zavazuje mít po celou dobu trvání nájmu uzavřenu pojistnou smlouvu pokrývající škodu vzniklou pronajímateli či třetím osobám v důsledku nájmu, a to minimálně na částku 3.000.000,- Kč (slovy: třimilionykorunčeských).
 10. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že pronajímatel zajistí v případě potřeby pořízení „vstupních“ povinných revizí elektroinstalace a komínu v pronajatých objektech. Nájemce bude na svůj náklad zajišťovat pořízení následných, periodických revizí elektroinstalace a komínu v pronajatých objektech; kopie těchto revizí se nájemce zavazuje vždy předat pronajímateli, obzvláště pak „výstupní“ revize, pořízené na konci nájemní doby v případě ukončení nájmu. Nájemce se dále zavazuje pořizovat na svůj náklad všechny ostatní povinné revize související s předmětem nájmu a užíváním předmětu nájmu (například revize strojů) a zavazuje se výstupy těchto revizí v kopii předávat pronajímateli. Nájemce ve vztahu k čl. III. odst. 3. této smlouvy bez zbytečného prodlení po uzavření této smlouvy pořídí na svůj náklad průzkum (test) výskytu azbestu v předmětu nájmu; tento průzkum bude zpracován odbornou firmou v nezbytném a účelném rozsahu a nájemce se zavazuje, že jeho kopii poskytne pronajímateli. Pronajímatel je oprávněn povinnosti nájemce ve věci revizí dle tohoto odstavce kontrolovat a vyžádat si předložení příslušných revizí.
 11. Nájemce se zavazuje přehlásit na sebe odběr elektrické energie a hradit její spotřebu, a dále přehlásit na sebe a hradit odebírání služeb bezpečnostní agentury (v době uzavření této nájemní smlouvy jde o bezpečnostní agenturu JABLOTRON). Nájemce není oprávněn zrušit bez písemného souhlasu pronajímatele zabezpečení předmětu nájmu externí bezpečnostní agenturou.
 12. Smluvní strany ujednaly, že právo zápisu předmětu nájmu dle této smlouvy do veřejného seznamu se vylučuje.

V.

Ostatní ujednání

Nájemce se zavazuje nevydávat stanoviska či vyjádření třetím osobám k dotčení či omezení ve využívání předmětu nájmu nebo jeho části.

VI.

Sankční ujednání

Pro případ prodlení s úhradou nájemného se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

VII.

Doložka platnosti

Pronajímatel prohlašuje, že pro platnost této smlouvy je v souladu s ust. § 17 odst. 2 zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, v platném znění, nutný předchozí 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.

VIII.

Criminal compliance doložka

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.
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 jakékoliv ze smluvních stran včetně jejich zaměstnanců podle platných právních předpisů.
3. Pronajímatel za tímto účelem vytvořil tzv. Criminal compliance program Lesů České republiky, s. p. (viz www.lesycr.cz), (dále jen „CCP LČR“), a v jeho rámci přijal 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.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými obecně platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
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.
3. Pronajímatel je oprávněn a v případech definovaných zákonem povinen zveřejnit 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.

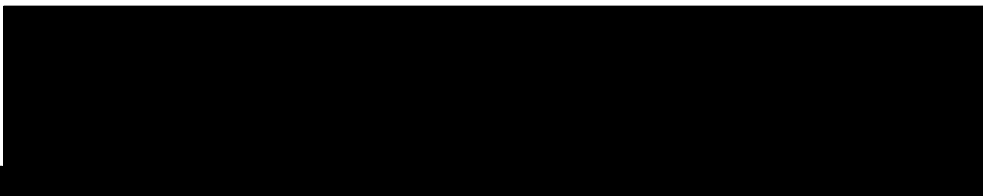
4. V případě změny identifikačních údajů smluvních stran se tyto zavazují vzájemně se o této skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně informovat.
5. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.

V Konopišti, dne 25.2.2019

V Praze, dne 25.2.2019

Pronajímatel:

Nájemce:


Lesy České republiky, s.p.
Ing. Miroslav Jankovský
ředitel LZ Konopiště

Woodproject, s.r.o.
Lukáš Horák
jednatel

