

**S M L O U V A**  
**o nájmu prostoru služícího podnikání**  
**č.: A/236 78 378**

**Lesy České republiky, s.p.**

se sídlem Hradec Králové, Přemyslova 1106

IČO: 42196451, DIČ CZ42196451

zapsán v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka č. 540 jednající:  
Ing. Josef Vojáček, generální ředitel, na základě delegovaných pravomocí (pověření) zastoupený  
panem [REDAKCE] lesním správcem lesní správy Litoměřice, Masarykova 31, 412 01  
Litoměřice

[REDAKCE]  
jako pronajímatel na jedné straně (dále jen „pronajímatel“)

a

**Lesní společnost Litoměřice, a.s.**

se sídlem Litoměřice – Předměstí, Lodní náměstí 652/3, PSČ 412 01

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 339

IČO: 47307692, DIČ: CZ47307692

zastoupená [REDAKCE] předsedou představenstva

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 služícího podnikání:

**I.**  
**Předmět nájmu**

- 1.1 Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání prostor sloužící k podnikání:  
Část areálu bývalé bažantnice v Budyni nad Ohří, v Děkanské ulici, která je ve vlastnictví ČR s právem hospodařit lesy ČR vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj katastrální pracoviště Litoměřice na LV 23 v k. ú. Budyně nad Ohří obec Budyně nad Ohří.

Budova	Druh budovy	Výměra v m <sup>2</sup>	Pronajímaná výměra v m <sup>2</sup>	Katastrální území	LV	Obec
Budova bez č.p./ev. č. na st. p. č. 546	Stavba občanského vybavení	732	732	Budyně nad Ohří	23	Budyně nad Ohří
Celkem			732			

- 1.2 Pronajímatel předává a nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro účely provozování podnikatelské činnosti specifikované v odst. 1.4 tohoto článku.

- 1.3 Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání fyzické osobě, kterou je: [REDACTED]  
[REDACTED] datum vzniku: 17.3.2003, adresa sídla : Ledčice 83, 27708, e-mail: [REDACTED]
- 1.4 Účelem nájmu je výroba stavebních hmot, porcelánových, keramických a sádrových výrobků, výroba kovových konstrukcí a kovodělných výrobků, výroba plastových a pryžových výrobků přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod a maloobchod, výroba, obchod a služby jinde nezařazené.
- 1.5 Nájemce není oprávněn přenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do užívání jiné než třetí osobě uvedené v odstavci 1.3.
- 1.6 Nájemce není oprávněn měnit účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

## II.

### Trvání nájmu

Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od **1. 3. 2019 do doby prodeje tj. ke dni podpisu kupní smlouvy, nejdéle do 30. 3. 2020**. Tuto dobu lze prodloužit dodatkem ke smlouvě do doby prodeje. Dodatek je možné uzavřít opakovaně, vždy však nejdéle na šest měsíců.

## III.

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

- 3.1 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu **nájemné stanovené na základě znaleckého posudku č. 5\*678\*18** vyhotoveného První českou oceňovací společností, a.s. ze dne 26. 1. 2018 **ve výši 13943,- Kč měsíčně** (slovy: třinácttisícdevětsetčtyřicettřikorun) včetně DPH. Dále k tomuto ročnímu nájemnému bude zaplácena náhrada za užívání bez právního důvodu za měsíc únor a březen dle ust. § 2991 a násl., resp. ust. § 2993 zákona 89/2018 Sb., která činí 28472,- Kč včetně DPH.
- 3.3. Pronajímatel bude nájemné fakturovat měsíčně, a to vždy prvnímu dni kalendářního měsíce a toto datum je zároveň 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. Úhrada nájemného bude prováděna ve prospěch účtu organizační jednotky pronajímatele uvedeného v záhlaví této Smlouvy.
- 3.4. 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.
- 3.5. Nájemné bude na každé další roky valorizováno vždy k 1. 1. aktuálního kalendářního roku podle skutečně dosažené míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 posledních měsíců předcházejícího 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**.
- 3.6. V případě prodlení s placením nájemného se dále nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na úhradu dlužné částky nájemného.
- 3.7. Výše uvedené nájemné nezahrnuje žádné 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.

#### **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 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 20-ti 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 50 000,- Kč. 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 a třetí osoby uvedené v odstavci 1.3. smlouvy. 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 je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání fyzické osobě, kterou je: [REDAKCE] [REDAKCE] IČ: 72670711, datum vzniku: 12. 3. 1992, e-mail: [REDAKCE]. Podnájemce bude dodržovat podmínky vyplývající z této Smlouvy případně včetně všech dodatků ke Smlouvě a následně uzavřených nájemních smluv.

4.6 Pronajímatel je oprávněn provést namátkovou kontrolu stavu předmětu nájmu. Nájemce či třetí osoba uvedená v odstavci 1.3. smlouvy je povinna vpustit osobu vystupující za pronajímatele do všech pronajatých prostor po předchozím nahlášení do 24 hodin od nahlášení kontroly telefonicky či písemně.

#### **V.**

##### **Skončení nájmu**

5.1 Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět zejména z důvodů uvedených v § 2309 z.č.89/2012Sb., občanský zákoník:

- 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. 89/2012Sb., občanský zákoník:
- 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 ode dne 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 jiné třetí osobě než osobě uvedené v odstavci 1.3. 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 úcastenství), 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.
- 6.3. Pronajímatel za tímto účelem vytvořil tzv. Criminal compliance program Lesů České republiky, s. p. (viz [www.lesycr.cz](http://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 pronajímatel vymezuje 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

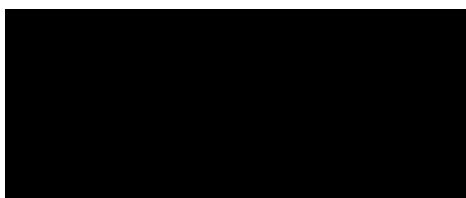
- 7.1 Právní vztahy vznikající z této smlouvy a přímo touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění, občanský zákoník.
- 7.2 Veškeré doplňky či změny k této smlouvě musí být vyhotoveny formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 7.3 Pro platnost této Smlouvy je v souladu se Statutem LČR, zákonem o státním podniku nutný souhlas Ministerstva zemědělství ČR, které rovněž vykonává jménem státu funkci zakladatele propachtovatele (dále jen „Zakladatel“) ve smyslu ustanovení § 17 odst. 2 zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů.
- 7.4 Zakladatel udělil předchozí souhlas s nakládáním s určeným majetkem ve smyslu ustanovení § 17 odst. 2 zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, pod č. j.: 47675/2017-MZE-13221 ze dne 1. 9. 2017 v odstavci 6.5.3. Statutu LČR.
- 7.5 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti pak dnem 1. 4. 2019 V případě povinnosti uveřejnění je účinnost podmíněna uveřejněním v registru smluv.
- 7.6 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.
- 7.7 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
- 7.8 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.
- 7.9 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:  
Příloha č. 1.: snímek ortofoto mapy s přesným zákresem předmětu pachtu.

v LITOMĚŘICÍCH, dne 15.3.2019

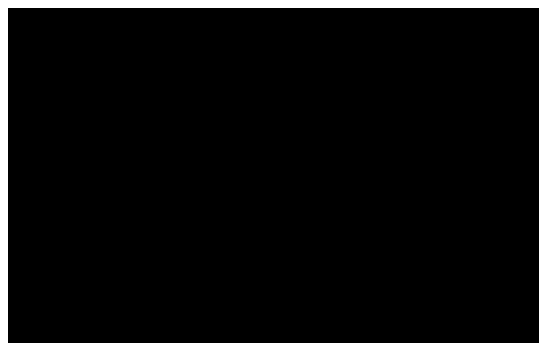
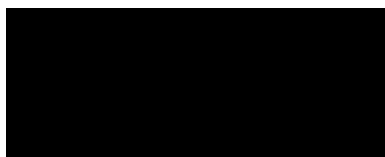
v Litoměřicích, dne 26.3.2019

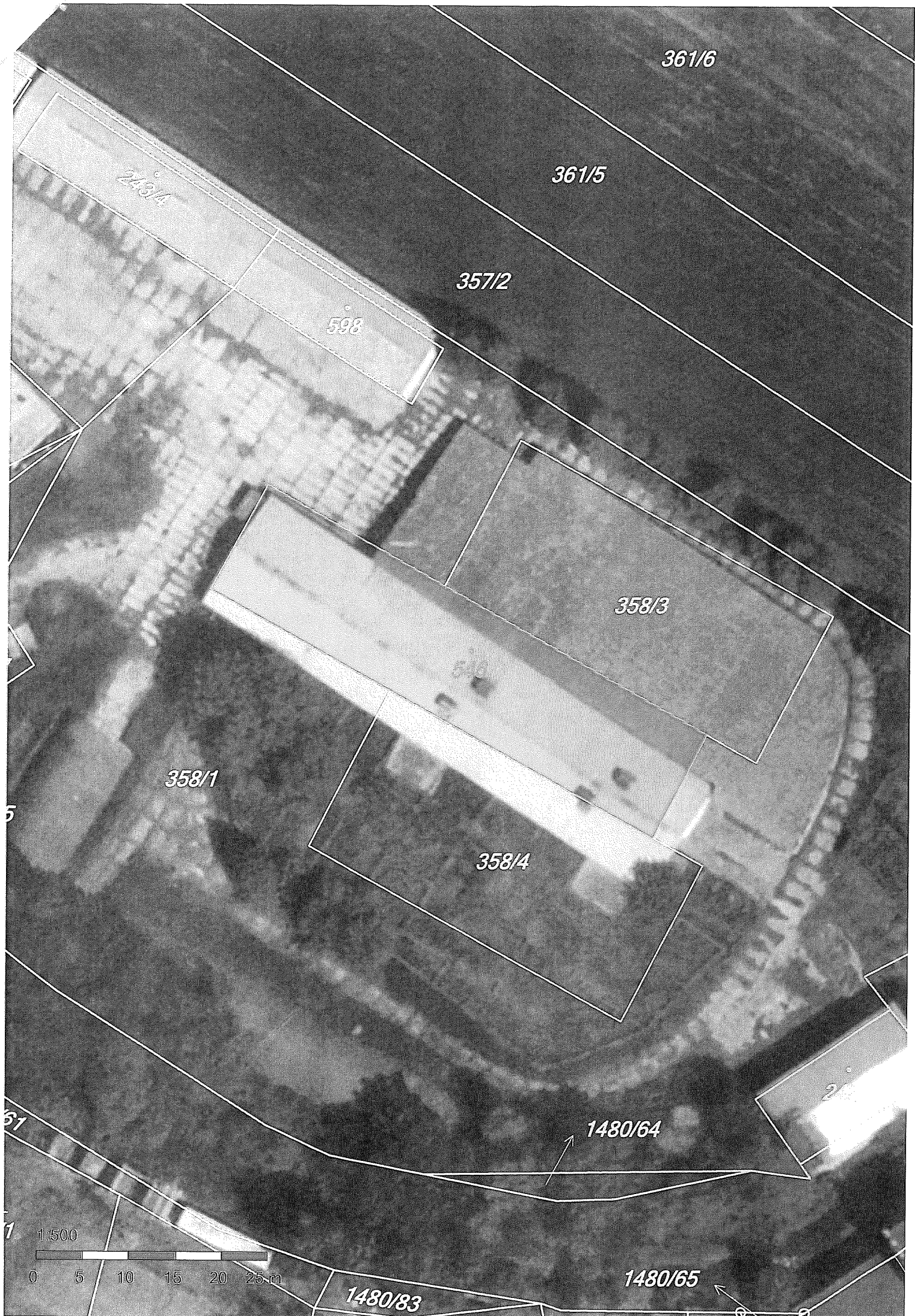
Pronajímatel:

Nájemce:



Lesní správce  
Lesní správa Litoměřice





361/6

361/5

357/2

243/4

598

358/3

358/1

358/4

1480/64

1480/65

1480/83

2

1:500

