

## Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

kteřou uzavřely v souladu s ust. § 2201 a násl., ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku:

### **Městské lesy Hradec Králové a.s.**

se sídlem Hradec Králové, Přemyslova č.p. 219, Nový Hradec Králové, PSČ 500 08, Hradec Králové  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové oddíl B, vložka 2220  
IČO: 25962523, DIČ: CZ25962523

zastoupená Ing. Petrem Kubátem, předsedou představenstva společnosti a Ing. Milanem Zerzánem,  
členem představenstva a ředitelem společnosti

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové oddíl B, vložka 2220  
bankovní spojení: Komerční banka Hradec Králové [redacted]

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

a

### **Lesy České republiky, s.p.**

se sídlem Hradec Králové, Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, PSČ 500 08

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka 540  
IČO: 42196451, DIČ: CZ42196451

zastoupený Ing. Josefem Vojáčkem, generálním ředitelem

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

(společně též jako „**účastníci**“ nebo „**smluvní strany**“).

## **Článek 1** **Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovité věci, tj. pozemku parc. č. st. 126/1, jehož součástí je stavba – budova v části obce Nový Hradec Králové, č.p. 219, v katastrálním území Nový Hradec Králové a obci Hradec Králové, zapsaného na listu vlastnictví č. 29753, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Hradec Králové.
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou nebytové prostory umístěné ve stavbě č.p. 219, Přemyslově ulici, která je součástí pozemku parc. č. st. 126/1, a to v jejím 3. patře:
  - kancelář č. 211 o výměře 14,95 m<sup>2</sup>,
  - kancelář č. 212 o výměře 15,02 m<sup>2</sup>,
  - kancelář č. 213 o výměře 20,21 m<sup>2</sup>,
  - kancelář č. 214 o výměře 20,50 m<sup>2</sup>,
  - kancelář č. 215 o výměře 16,70 m<sup>2</sup>,
  - kancelář č. 216 o výměře 16,87 m<sup>2</sup>,
  - kancelář č. 217 o výměře 16,99 m<sup>2</sup>,
  - kancelář č. 218 o výměře 16,78 m<sup>2</sup>,
  - kancelář č. 219 o výměře 20,51 m<sup>2</sup>,
  - kancelář č. 220 o výměře 20,56 m<sup>2</sup>,
  - kancelář A1 o výměře 17,91 m<sup>2</sup>,
  - kancelář A2 o výměře 10,46 m<sup>2</sup>,(dále označeny jako „**nebytové prostory**“).
3. Bližší specifikace předmětu nájmu je uvedena v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

## **Článek 2**

### **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do úplatného užívání (nájmu) nebytové prostory vymezené v čl. 1 odst. 2 a 3 sloužících k podnikání za podmínek dále uvedených a nájemce tento předmět nájmu přijímá do svého užívání za podmínek dále uvedených a zavazuje se hradit za užívání předmětu nájmu sjednané nájemné. Pronajímatel dále přenechává nájemci do výhradního užívání 5 parkovacích míst dle přílohy č. 3 k této smlouvě.
2. Účelem nájmu je využívání předmětu nájmu nájemcem k podnikatelské činnosti, k níž má nájemce ke dni uzavření této smlouvy příslušná živnostenská oprávnění tj. jako kanceláře k zajištění provozní činnosti.
3. Účastníci prohlašují, že si předmět nájmu předají ve stavu způsobilém k užívání pro účely provozování podnikatelské činnosti specifikované v čl. 2 odst. 2 této smlouvy, a to po podpisu této smlouvy.

## **Článek 3**

### **Nájemné, poskytování služeb a jejich úhrada, splatnost**

1. Nájemce je povinen pronajímateli platit za užívání předmětu nájmu sjednané nájemné. Nájemné za užívání předmětu nájmu se stanoví dohodou smluvních stran na částku ve výši 1.416,- Kč/m<sup>2</sup>/rok za 207,46 m<sup>2</sup> nebytových prostor a částku ve výši 18.000,- Kč/rok za výhradní užívání 5 parkovacích míst. K sjednanému nájemnému bude účtována daň z přidané hodnoty (DPH) ve výši stanovené právními předpisy, kterou je nájemce povinen též uhradit.
2. Nájemce je dále povinen platit pronajímateli za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (elektrina, voda, plyn, stočné, svoz odpadu) v celkové paušální výši 911,07 Kč/m<sup>2</sup>/rok za 207,46 m<sup>2</sup> nebytových prostor a DPH v zákonné výši. Přehled s rozúčtováním služeb v rámci celkové paušální částky tvoří přílohu č. 2 k této smlouvě.
3. Nájemce je povinen hradit měsíčně nájemné ve výši 25.980,- Kč (měsíční nájemné za užívání nebytových prostor ve výši 24.480,- Kč a měsíční nájemné za užívání 5 parkovacích míst ve výši 1.500,- Kč) a měsíčně paušální úhradu za poskytování služeb ve výši 15.751,- Kč, tj. celkově částku ve výši **41.731,- Kč** vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele ██████████ na základě faktury vystavené pronajímatelem. Uhrazením se rozumí připsání nájemného na účet pronajímatele.
4. Pokud bude nájemce v prodlení s úhradou nájemného, případně paušální úhrady za poskytování služeb zavazuje se pronajímateli zaplatit dohodnutou smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení, na základě jejího vyúčtování, a to do 5 dnů od jeho doručení nájemci. V případě, že bude nájemce v prodlení s úhradou nájemného, případně paušální úhrady za poskytování služeb za více než 10 dnů a ani na základě opakované výzvy pronajímatele nedojde ze strany nájemce ve lhůtě stanovené pronajímatelem k jejich úhradě, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět. Nájem pak končí ke dni doručení výpovědi.

## **Článek 4**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel se zavazuje odevzdat nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání, zabezpečovat řádné plnění služeb, k jejichž poskytování se zavázal a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory v souladu se sjednaným účelem nájmu a v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a počínat si při užívání předmětu nájmu s péčí řádného uživatele, zejména tak, aby nedocházelo k jeho nadměrnému opotřebení nebo poškození. Nájemce se zavazuje na své náklady provádět běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu a zabezpečovat revize vlastních zařízení, které si nájemce do nebytových prostor sám dodá.
3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě, ledaže s tím vysloví pronajímatel předchozí souhlas písemnou formou.
4. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu stavební či jiné úpravy charakteru

technického zhodnocení předmětu nájmu, ledaže s tím pronajímatel vysloví předchozí souhlas písemnou formou.

5. Pronajímatel a/nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce (spolu s nájemcem) kdykoliv v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, kontroly stavu předmětu nájmu, jakož i provádění oprav, budou-li tyto prováděny pronajímatelem. Nájemce se zavazuje neprodleně po zahájení užívání předmětu nájmu předat pronajímateli jedno paré klíčů od pronajatých nebytových prostor, které budou uloženy na vrátnici v budově č.p. 219 a budou použity jen v nezbytných případech, zejména v záležitostech týkajících se bezpečnosti osob a ochrany majetku (např. únik plynu, zapnutá konvice, požár apod.). O tom bude vždy v dostatečném předstihu nájemce vyrozuměn.
6. Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli jakékoli havárie a současně je povinen učinit nezbytná opatření k odvrácení škod či jejich zmírnění.
7. Nájemce si zajistí úklid předmětu nájmu v pracovních dnech, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
8. Pronajímatel se zavazuje podle svých možností, a pokud tomu nebude bránit jiná překážka, umožnit nájemci užívání společenské místnosti a kuchyně umístěné v 2. patře budovy č.p. 219 jako zasedací místnost. Ve 3. patře jsou umístěny sprchové kouty, WC a kuchyňka, které bude nájemce využívat výhradně pro svou potřebu.

## **Článek 5**

### **Doba trvání nájmu a skončení nájmu**

1. 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), ve znění pozdějších předpisů. Obě smluvní strany jsou s uveřejněním Smlouvy a jejích dodatků včetně metadat srozuměny.
2. Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou s výpovědní dobou 6 měsíců, která počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po dni, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti pak dnem 1. 6. 2019; v případě povinnosti uveřejnění je účinnost podmíněna uveřejněním v registru smluv.
4. Nájem skončí dohodou smluvních stran nebo uplynutím výpovědní lhůty na základě písemné výpovědi některé smluvní strany.
5. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, která počne plynout dnem jejího doručení nájemci, pokud nájemce:
  - bude poškozovat předmět nájmu,
  - poskytne předmět nájmu do podnájmu nebo užívání bez souhlasu pronajímatele jiné osobě.
6. Ke dni skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje nebytový prostor vyklidit a vyklizený odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Současně je nájemce povinen odevzdat pronajímateli klíče a obdobné věci (karta, čipy k ovládání alarmů) umožňující vstup do areálu a nebytových prostor. O odevzdání předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol, který bude popisovat stav předmětu nájmu a dále uvede druh a počty odevzdaných klíčů a obdobných věcí umožňujících vstup do nebytových prostor.
7. Smluvní strany se dohodly, že při ukončení nájmu nenáleží nájemci žádná náhrada za převzetí zákaznické základny a vylučují tedy ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

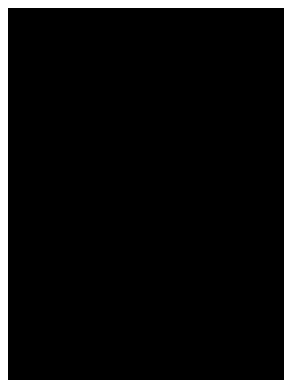
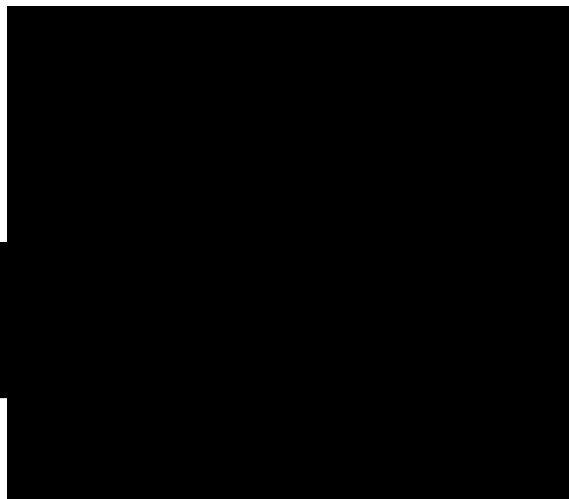
## **Článek 6** **Criminal compliance doložka**

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. Lesy České republiky, s.p. za tímto účelem vytvořily 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 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.

## **Článek 7** **Závěrečná ustanovení**

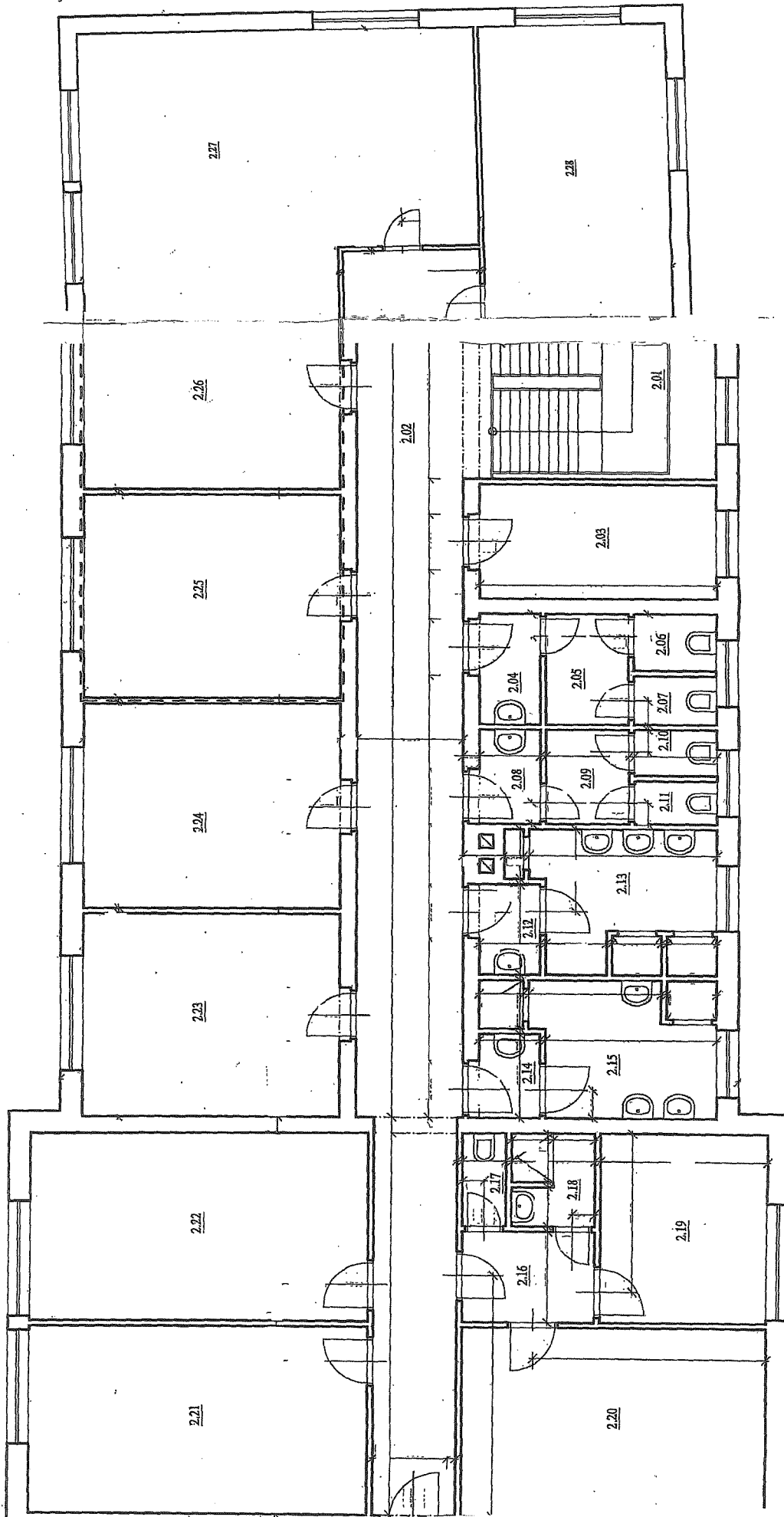
1. Tato nájemní smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnou dohodou smluvních stran.
2. Obě smluvní strany se zavazují zachovávat o obsahu této nájemní smlouvy mlčenlivost.
3. Právní vztahy vznikající z této smlouvy a přímo touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
5. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že se s obsahem smlouvy řádně seznámili, že byla sepsána dle jejich svobodné a vážné vůle a na důkaz svého souhlasu připojují své podpisy.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
  - Příloha č. 1: Situační plánek předmětu nájmu
  - Příloha č. 2: Přehled s rozúčtováním služeb v rámci paušální částky
  - Příloha č. 3: Situační plánek – parkovací místa vyhrazená pro LČR

V Hradci Králové dne .....



17 -04- 2019

[30]  
Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové  
500 08 Hradec Králové  
IČ: 42196451, DIČ: CZ42196451



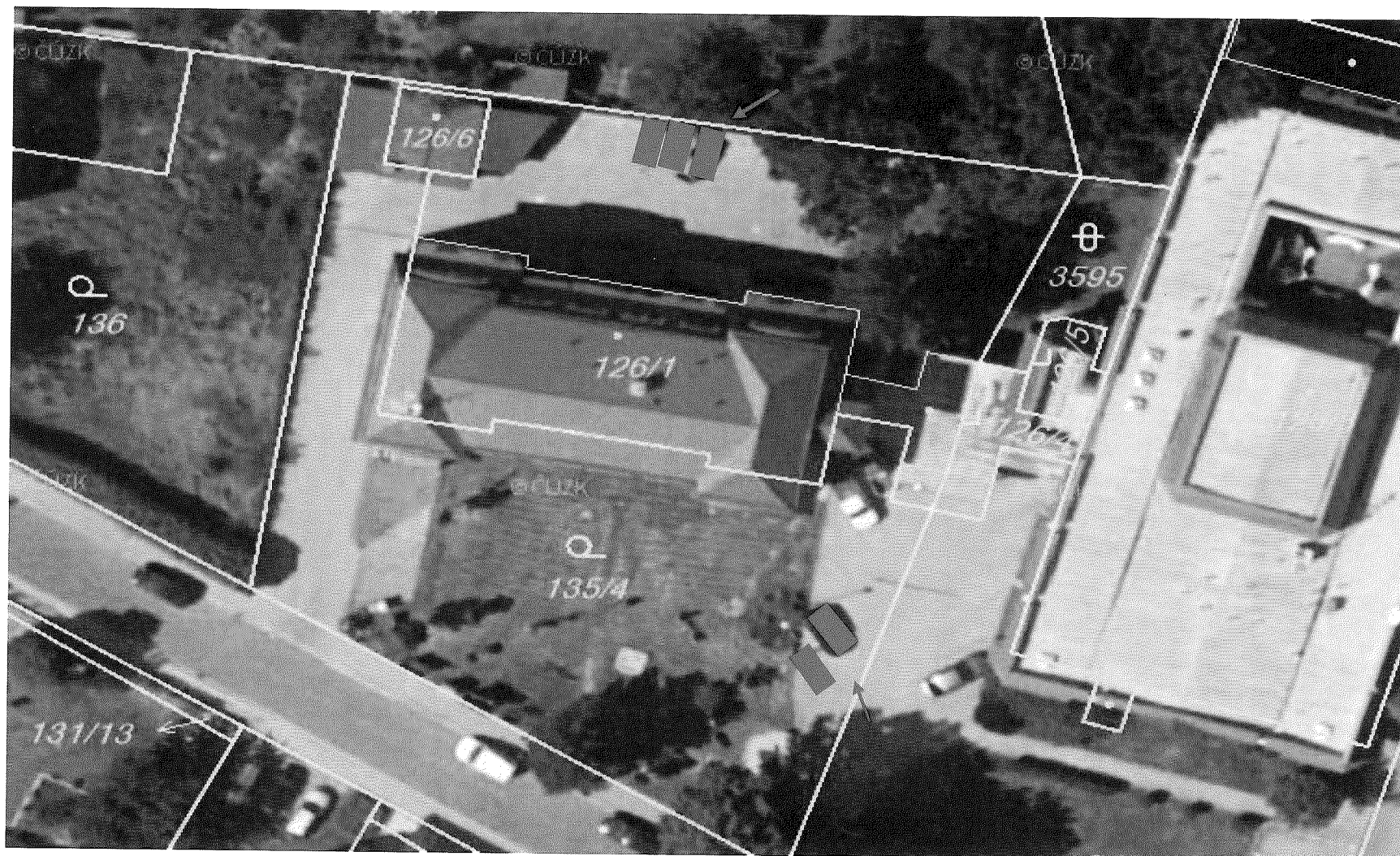
## **Příloha č. 2: Přehled s rozúčtováním služeb v rámci celkové paušální částky**

Náklady za provoz předmětu nájmu o celkové výměře **207,46 m<sup>2</sup>** v budově Přemyslova č.p. 219 v Hradci Králové:

Elektrická energie	4.721,- Kč/měs.
Vodné	3.224,- Kč/měs.
Stočné	1.925,- Kč/měs.
Plyn	4.425,- Kč/měs.
Svoz komunálního odpadu	1.456,- Kč/měs.
<hr/>	
<b>Celkem</b>	<b>15.751,- Kč/měs.</b>

Paušální částku za poskytnutí uvedených služeb ve výši **15.751,- Kč** bude nájemce pronajímateli hradit měsíčně vždy k 15.dni příslušného kalendářního měsíce.

Příloha č. 3: Situační plánec – parkovací místa vyhrazená pro LČR



5 parkovacích míst pro LČR