

SMLOUVA O NÁJMU pozemku a prostoru sloužícího podnikání včetně vybavení

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, PSČ 586 01
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 a Pověření ze dne 14.01.2019
zastoupený [REDAKCE], ředitelem Lesního závodu Konopiště
bankovní spojení: [REDAKCE]
(dále jen „LČR“ nebo „pronajímatel“) na straně jedné

a

CATRANS Trade, s.r.o.

se sídlem: Korunní 2569/108, 101 00 Praha 10
IČO: 03961559
zastoupený Pavlem Pecharem, 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:

a) Prostory sloužící podnikání – nacházející se v budově č.p. 943, ulice Lesní, jež je součástí pozemku č.parc.st. 1070, k.ú. Dobříš. Budova fyzicky částečně stojí též na pozemku č.parc. 779/19, k.ú. Dobříš. Celkový půdorys prostorů sloužících podnikání činí přibližně 730 m² a tvoří je: - pneuservis- dílna

- | | |
|-------------------|-------------|
| - soustružna | - kotelna |
| - kovárna | - šatna |
| - kancelář I. | - umývárna |
| - kancelář II. | - WC I. |
| - sklad I. | - WC II. |
| - sklad II. | - chodba I. |
| - sklad pneumatik | |
| - chodba II. | |

b) vybavení - investiční majetek uvedený v příloze č. 1 této smlouvy

c) vybavení – předměty materiálně technického zabezpečení (MTZ) uvedené v příloze č. 2 této smlouvy

REKAPITULACE PŘEDMĚTU NÁJMU: prostory sloužící podnikání (interiéry a zastřešené prostory) v budově č.p. 943, ulice Lesní, Dobříš, nalézající se na pozemku č.parc.st. 1070 a částečně na č.parc. 779/19, k.ú. Dobříš, vybavení - investiční majetek a předměty materiálně technického zabezpečení (přílohy č. 1 a 2 NS).

Předměty materiálně technického zabezpečení uvedené v příloze č. 2 této smlouvy (náhradní díly, pryžové obruče, surovina a materiál, opotřebované náhradní díly) nájemce přebírá do evidence a odpovědnosti a bude je od pronajímatele kupovat v případě, že je spotřebuje ve prospěch cizích zákazníků. Pokud je spotřebuje v rámci služby pronajímateli, budou tyto předměty odepsány pronajímatelem tak, jak bývalo zvykem při provozu předmětu nájmu – pneuservisu, autoservisu a dílny přímo v režii pronajímatele. Nájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli pro tyto účely svou součinnost.

Celkový plošný rozsah předmětu nájmu: **730 m²**

Předmět nájmu je graficky znázorněn na situačním zákresu, jenž je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

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

2. Pronajímatel se zavazuje přenechat na základě této smlouvy nájemci předmět nájmu uvedený v odst. 1. tohoto článku, v přílohách č. 1 a 2 této smlouvy a zakreslený v grafické příloze této smlouvy k dočasnému úplatnému užívání s tím, že nájemce se zavazuje předmět nájmu využívat výlučně za účelem provozu pneuservisu, autoservisu a dílny.
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.
4. O předání předmětu nájmu se nepožizuje samostatný předávací protokol, neboť nájemní smlouva plynule navazuje na předchozí nájemní smlouvu uzavřenou mezi nájemcem a pronajímatelem a tuto původní smlouvu plně nahrazuje. Nájemce se zavazuje mít uzavřenou smlouvu přímo s poskytovateli služeb a hradit přímo poplatky za jejich odběr či odvod - elektřina, plyn, voda, odvod odpadních vod (stočné).
5. Solární elektrárna umístěná na střeše budovy č.p. 943, která je součástí pozemku č.parc.st. 1070 v k.ú. Dobříš, není předmětem nájmu a nájemce je povinen umožnit pronajímateli její užívání, provoz a údržbu.

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 1.7.2019 do 30.6.2024**. Tutu smlouvu lze prodloužit vzájemnou dohodou smluvních stran v případě, že nájemce bude řádně plnit všechny své povinnosti plynoucí z této smlouvy, a dále v případě, že pronajímatel nebude potřebovat předmět nájmu pro svou vlastní činnost a potřebu, či nenastane-li jiná závažná okolnost.
2. Nájem dle této smlouvy skončí:
 - a) uplynutím doby, na niž byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) písemnou výpovědí s výpovědní dobou učiněnou kteroukoli ze smluvních stran za níže uvedených podmínek.
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, především neuhradí-li nájemce nájemné řádně a včas.
 - d) nájemce na předmětu nájmu umístil jakékoli stavby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - e) pronajímatel potřebuje předmět nájmu ke své vlastní činnosti a pro své vlastní provozní činnosti,
 - f) pronajímatel se rozhodl předmět nájmu nabídnout k prodeji.
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.

III. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši **21 140,- Kč** (dvacetjednatísícjednostočtyřicetkorunčeských) 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 kalendářního měsíce 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 (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.

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 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.
3. 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. Uzavřením této smlouvy dává pronajímatel písemný souhlas k tomu, aby nájemce na své náklady:
 - vyměnil na předmětu nájmu veškeré zámky s tím, že kopii klíčů od nových zámků nájemce poskytne pronajímateli, včetně dálkového ovladače ke vstupní bráně,
 - instaloval nová vjezdová posuvná vrata do objektu servisu s tím, že původní vrata nebudou zlikvidována, ale bezpečně uložena,
 - vyměnil křídlová vrata na garážích za průmyslová sekční vrata (3 ks) s tím, že původní vrata nebudou zlikvidována, ale bezpečně uložena.
4. Nájemce přebírá do své správy a odpovědnosti mimo jiné předměty materiálně technického zabezpečení (MTZ – příloha č. 2 této smlouvy). Nájemce bude tyto předměty od pronajímatele kupovat v případě, že je spotřebuje ve prospěch cizích zákazníků. Pokud je spotřebuje v rámci služby pronajímateli, budou tyto předměty odepsány pronajímatelem tak, jak bylo zvykem před uzavřením této nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli pro tyto účely svou součinnost.
5. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce je povinen umožnit pronajímateli na základě výzvy učiněné pronajímatelem provedení inventury předmětu nájmu kdykoli během nájemní doby.
6. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že pronajímatel zajistí pořízení „vstupních“ povinných revizí elektroinstalace a instalace plynu v objektu bez zbytečného odkladu po zahájení nájemní doby dle této smlouvy. Nájemce bude na svůj náklad zajišťovat pořízení následných, periodických revizí elektroinstalace a instalace plynu v pronajatém objektu; kopie těchto revizí se zavazuje předávat 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. Pronajímatel je

oprávněn povinnosti nájemce ve věci revizí dle tohoto odstavce kontrolovat a vyžádat si předložení příslušných revizí.

7. 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.
8. 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 podnájemem, zavazuje se pronajímatel vydat v dané věci písemné stanovisko ve lhůtě třiceti dní ode dne doručení písemné žádosti nájemce.
9. Pronajímatel uzavřením této smlouvy vydává nájemci souhlas k tomu, aby jednu místnost (kancelář), nalézající se v budově č.p. 943 vedle kovárny, přenechal do podnájmu společnosti MJS TIRTrans s.r.o., IČO: 06522122, se sídlem Útulná 507/15, Malešice, 108 00 Praha 10, za podmínky, že nájemce zajistí, aby tato místnost byla podnájemcem užívána za podmínek stanovených touto smlouvou. Veškerou odpovědnost a povinnosti vyplývající z této nájemní smlouvy nese v plné míře vůči pronajímateli nájemce (CATRANS Trade, s.r.o.), včetně předmětné místnosti uvedené v tomto odstavci.
10. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady odstranit újmu, která na předmětu nájmu jeho činností nebo činností třetích osob vznikne, a to ve lhůtě třiceti kalendářních dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k odstranění újmy.
11. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné v souladu s touto smlouvou, zejména řádně a včas.
12. 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 nájemcem najatých právnických či fyzických osob v souvislosti s prováděnou činností nebo v důsledku činnosti podnájemce specifikovaného v čl. IV. odst. 9. této smlouvy.
13. 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 5.000.000,- Kč (slovy: pětmilionůkorunčeských).
14. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat pravidelné revize komínů a hromosvodů na předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje zajišťovat pravidelné revize všech ostatních předmětů nájmu včetně vybavení, které revize vyžadují a povinnosti revize podléhají.
15. Pronajímatel prohlašuje a nájemce bere na vědomí, že pronajímatel si najímá pozemky ve vlastnictví třetích osob, jež předmět nájmu (pneuservis) obklopují a které slouží jako dvůr – manipulační plocha k zajištění provozu předmětu nájmu. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce tuto manipulační plochu (č.parc. 779/18 a 779/19, k.ú. Dobříš) užíval pro potřeby pneuservisu, autoservisů a dílny tak, jak bylo doposud obvyklé, tj. tak, jak před uzavřením této nájemní smlouvy užíval tuto manipulační plochu pronajímatel. Pronajímatel tímto souhlasí, aby nájemce na této manipulační ploše instaloval mobilní oplocení s vraty a posuvnou samostatnou bránou; tyto prvky budou mobilní, nebudou představovat trvalé dotčení pozemků a budou sloužit k efektivnějšímu zabezpečení předmětu nájmu. Nájemce prohlašuje, že je mu obvyklý způsob užívání manipulační plochy dobře znám. Předmětné pozemky (dvůr – manipulační plocha) nejsou nájemci touto nájemní smlouvou podnajímány, ale pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce tuto plochu užíval. O užívání manipulační plochy nájemcem pronajímatel písemně

vyrozuměl vlastníky pozemků, pana JUDr. Kopáčka a paní Vacíkovou již před uzavřením předešlé nájemní smlouvy mezi nájemcem a pronajímatelem.

16. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že obdržel od pronajímatele průkaz energetické náročnosti k předmětnému objektu č.p. 943, Dobříš.
17. 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.lesy.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 ve znění pozdějších předpisů.

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 smlouvy v registru smluv.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
8. Nabytím účinnosti této smlouvy pozbývá platnosti a účinnosti předchozí nájemní smlouva uzavřená k témuž předmětu mezi pronajímatelem a nájemcem dne 30.4.2015.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

č. 1 a 2: soupisy pronajatého investičního majetku a předmětů materiálního a technického zabezpečení

V Konopišti, dne 20.6.2019.....

Pronajímatel:

Nájemce:

Les
se sí
500
IČ: 4
Lesn
Konop