

S M L O U V A
o nájmu prostoru sloužícího podnikání
č.: NB/650/2019

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
zastoupený Ing. Josefem Koubkem, Lesním správcem LS Tábor, Zavadilská 2095/7, Tábor 390 02,
na základě Pověření ze dne 14.1.2019, uděleného generálním ředitelem Ing. Josefem Vojáčkem
IČO: 42196451, DIČ: CZ42196451
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Tábor
číslo účtu: 996 668 0287/0100
jako **pronajímatel** na jedné straně (dále jen „pronajímatel“)

a

AZ-PROEL s.r.o., Karlova 609, 399 01 Milevsko
zapsána v OR vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C vložka 12988
zastoupený jednatelem společnosti – ██████████
IČO: 26083981 DIČ: CZ26083981
číslo účtu : u ČSOB Milevsko 194314680/0300
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 sloužícího podnikání:

I.

Předmět nájmu

- 1.1 Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání prostor sloužící k podnikání o výměře **88,66 m²** nacházející se v přízemí nemovitosti **čp.609** stojící na pozemku p. č. 1661/1 ulice Karlova, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, obec Milevsko, **k. ú. Milevsko** (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 je oprávněn užívat předmět nájmu pro výkon své podnikatelské činnosti a činností s touto souvisejících, když předmětem podnikání nájemce je:
 - montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení, provádění staveb, jejich změn a odstraňování, výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení
- 1.4. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jiné činnosti, resp. účelu nebo tento účel měnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 1.5. Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. NB/650/2019 je nástupnickou ke smlouvě č. NB/650/2018 uzavřené dne 14.12.2018, k novému předání prostor nedochází.

II.

Trvání nájmu

Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to **od 1. 1.2020 do 31.12.2024.**

III.

Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

- 3.1 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši **43.512,-Kč za rok**, (slovy: čtyřicettřítisícpětsetdvanáctkorunčeských), částka je bez DPH, k takto ujednanému nájmu bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými a účinnými předpisy o dani z přidané hodnoty pro dané období.
Původní nájemné za kancelářské prostory 550,- Kč/m²/rok (58,26 m² x 550 = 32.043,- Kč/rok bez DPH) a za skladovací prostory 300,- Kč/m²/rok (30,40 m² x 300 = 9.120,- Kč/rok bez DPH) bylo navýšeno o inflaci za rok 2015 (0,3%), o inflaci za rok 2016 (0,7%), o inflaci za rok 2017 (2,5%) a inflaci za rok 2018 (2,1%).
- 3.2 Nájemné bude pronajímateli hrazeno ve **4 splátkách, na základě faktury** vystavené pronajímatelem, **jedenkrát za čtvrt roku** k poslednímu dni čtvrtletí, s DUZP k tomuto datu, se splatností 15 dní od vystavení faktury.
- 3.3 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.
- 3.4 Výše uvedené nájemné nezahrnuje žádné související služby spojené s předmětem nájmu dle této smlouvy a platby za ně.
Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel se zavazuje zajistit následující služby spojené s předmětem nájmu:
-dodávky vody
-dodávky tepla
-provoz a čištění komínů
- 3.5 Nájemce se dále zavazuje platit ve prospěch pronajímatele:
- poměrnou část faktury za vodné a stočné v poměru 1:3 (LČR, s.p. : AZ-Proel s.r.o.)
- poměrnou část faktury za elektrickou energii v poměru 1:3 (LČR, s.p. : AZ-Proel s.r.o.)
- poměrnou část faktury za otop, rozpočítanou poměrově dle užívané podlahové plochy v m²
- spotřeba energií bude hrazena na základě faktury vystavené pronajímatelem po obdržení faktury od dodavatele
- 3.6 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. **Ke zvýšení nájmu o inflaci takto dojde s účinností od 1.1.2020.**
- 3.7.Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit bankovním převodem na základě faktury vystavené pronajímatelem.

IV.

Podmínky nájmu

Nájemce je povinen:

- Hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu.
- 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.
- 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.
- Po skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu a předat jej pronajímateli tak, jak byl převzat, pokud se strany písemně nedohodnou jinak.
- 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.
- 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.89/2012Sb., občanský zákoník:
- 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
 - 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:
- ztratil-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je sjednáno užívání předmětu nájmu dle této smlouvy
 - předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti dle této smlouvy a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor
 - 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 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), tj. 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 kterékoli ze smluvních stran, včetně jejich zaměstnanců podle platných právních předpisů.
- 6.3 Druhá smluvní strana prohlašuje, že se seznámila se zásadami, hodnotami a cíli Criminal compliance programu Lesů České republiky, s.p. (viz www.lesycr.cz), (dále jen „CCP LČR“), zejména s Kodexem CCP LČR, Protikorupčním programem LČR a Etickým kodexem zaměstnanců LČR, včetně všech jejich příloh. Druhá smluvní strana se při plnění této Smlouvy zavazuje po celou dobu jejího trvání dodržovat zásady a hodnoty CCP LČR, pokud to jejich povaha umožňuje.
- 6.4 Smluvní strany se dále zavazují navzájem si neprodleně oznámit důvodné podezření ohledně možného naplnění skutkové podstaty jakéhokoli z trestných činů, zejména trestného činu korupční povahy, a to bez ohledu a nad rámec případné zákonné oznamovací povinnosti; obdobně platí ve vztahu k jednání, které je v rozporu se zásadami vyjádřenými v tomto článku.

VII.

Závěrečná ustanovení

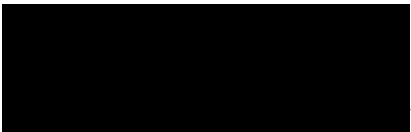
- 7.1 Pokud není v této Smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými obecně platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem, ve znění pozd. předpisů.
- 7.2 V případě změny identifikačních údajů smluvních stran se tyto zavazují vzájemně se o této skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně informovat.
- 7.3 Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 7.4 Pro platnost této Smlouvy je v souladu se Statutem LČR a zákonem o státním podniku nutný písemný souhlas Ministerstva zemědělství, 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.
- 7.5 Zakladatel udělil dle Čl. 6 odst. 6.5.3 Statutu státního podniku Lesů České republiky, č.j. 47675/2017-MZE-13221, ze dne 1.9. 2017 předchozí souhlas zakladatele (Ministerstva zemědělství) státního podniku Lesy České republiky, s.p., k nakládání s určeným majetkem.
- 7.6 Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž po dvou vyhotoveních obdrží každá ze smluvních stran.
- 7.7 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.
- 7.8 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti nabývá dnem **1.1.2020**. V případě povinnosti zveřejnění je účinnost podmíněna zveřejněním v registru smluv.
- 7.9 Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.

V Táboře dne: 18. 10. 2019


V Milevsku dne: 18. 10. 2019

Pronajímatel:

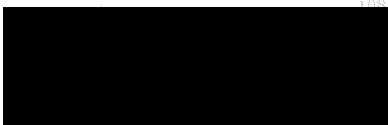
Nájemce:



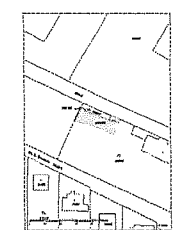
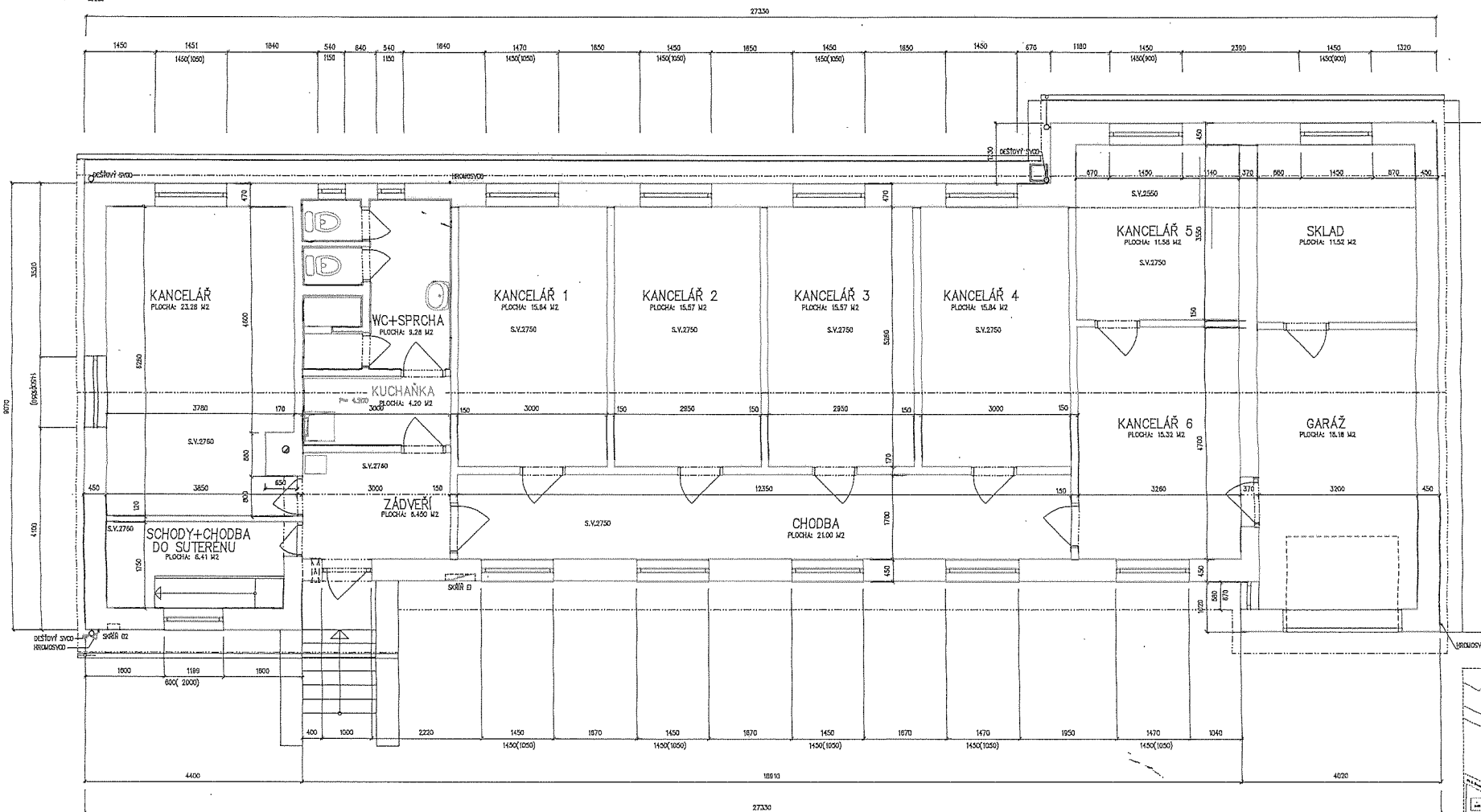
Ing. Josef Koubek, lesní správce LS Tábor



Martin Záhora, jednatel společnosti AZ-Proel s.r.o.




PŮDORYS PRÍZEMÍ
1:150



VYPRACOVAL:	100:	TELEFON:	
	183 24 568		
KRAJ:	JIHOČESKÝ	MĚSTO:	MILEVSKO, KARLOVA 4.p.800
INVESTOR:	LEŠY ČR, KRAJSKÉ ŘEDITELSTVÍ ČSUDĚLAVICE, STŘEDSKO TÁBOR, ZAVADLOVA č.p.2099	ADRESA:	VIDENSKÁ 2775, TÁBOR
AKCE:	OPRAVA STŘECHY A ZATEPLENÍ BUDOVY KARLOVA č.p.690, MILEVSKO	FORMÁT:	2 A4
	PARCELA č. 161/1 a 161/3	MĚŘÍTKO:	1:50
	D. DOKUMENTACE OBJEKTU	DATUM:	03/2015
	D.1.1 A D.1.2. DOKUMENTACE STAVĚBNÍHO A KONSTRUKČNÍHO ŘEŠENÍ	ÚČEL:	SLUŽBOVNÍ PRÁCE
OBSAH:	STÁVAJÍCÍ STAV	Č.VÝKR.	08/2015/VI
	PŮDORYS PRÍZEMÍ	PARÉ Č.	02