

SMLOUVA O NÁJMU prostoru sloužícího 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, 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 08.07.2019
zastoupený Ing. Miroslavem Jankovským, ředitelem Lesního závodu Konopiště
bankovní spojení: ČSOB, a.s., číslo účtu: 285867459/0300
(dále jen „**LČR**“ nebo „**pronajímatel**“) na straně jedné

a

Topaz Praha Plus družstvo

se sídlem: Vavřenova 1171/10, 142 00 Praha 4
zapsaný v OR u Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 6502
IČO: 27579662, DIČ: CZ27579662
Zastoupená [REDAKCE]
(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:

Ubytovna se sociálním zázemím a s kanceláří v objektu občanské vybavenosti č.p. 1014, stojícím na pozemku č.parc.st. 1178 (287 m²), k.ú. Dobříš, zapsáno na LV č. 2608 v KN u Katastrálního pracoviště Příbram.

Pronajatý prostor sloužící podnikání zahrnuje 10 pokojů, 1 kancelář, umývárnu a toalety (veškeré prostory kromě opravy motorových pil)

Movité vybavení:

- Sepsáno v předávacím protokolu pořízeném při předání předmětu nájmu při zahájení nájemního vztahu dne 1.6.2015, jenž tvoří přílohu dokumentace této smlouvy.

dále jen jako „**předmět nájmu**“.

Předmět nájmu nezahrnuje opravnu motorových pil provozovanou pronajímatelem. Tentoprostor se také nachází v objektu č.p. 1014 a nájemce není oprávněn jej užívat.

2. Pronajímatel se zavazuje přenechat na základě této smlouvy nájemci předmět nájmu uvedený v odst. 1. této smlouvy k dočasnému úplatnému užívání s tím, že nájemce se zavazuje předmět nájmu využívat výlučně jako ubytovnu a kancelář pro svou činnost, popřípadě zde poskytovat ubytovací služby třetím osobám.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu řádně a dostatečně 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 1.6.2020 do 31.5.2025.**
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.
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 jako celek do podnájmu (netýká se práva poskytovat v předmětu nájmu ubytovací služby)
 - 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,
 - e) pronajímatel potřebuje prostor pro svou činnost,
 - f) pronajímatel se rozhodl předmět nájmu prodat.
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,
 - c) nájemce nadále nepotřebuje předmět nájmu pro svou činnost.
5. Pro výpověď dle odst. 3 a 4 tohoto článku se sjednává šestiměsíční 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 **12.373,- Kč** (dvanácttisíctřístasedmdesáttřikorunčeských) 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. Nájemné bude hrazeno vždy k poslednímu dni aktuálního kalendářního měsíce, což je zároveň datum zdanitelného plnění. Pronajímatel bude nájemné fakturovat, přičemž 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 (poprvé od 1.1.2021) valorizováno podle skutečně dosažené míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 posledních měsíců kalendářního roku zveřejněného Českým statistickým úřadem.
6. Nájemce se zavazuje hradit náhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to takto:
 - náhrada za spotřebu elektrické energie bude poměrnou částí přefakturována pronajímatelem nájemci; za tím účelem je prostor opravný pil opatřen podružným elektroměrem, čímž bude možné vypočítat skutečný odběr elektřiny nájemcem.
 - náhrada za spotřebu plynu bude pronajímatel nájemci přefakturovat tak, že nájemce bude hradit, coby dominantní spotřebitel plynu v objektu, 75 % z platby za celkový odběr plynu v objektu č.p. 1014.
 - náhradu za vodné a stočné bude pronajímatel nájemci přefakturovat tak, že nájemce bude hradit, coby dominantní spotřebitel vody v objektu, 90 % z platby za celkový odběr vody a produkci odpadní vody v objektu č.p. 1014.
 - V případě, že nájemce nebude prokazatelně po nepřerušené časové období, například v zimních měsících, předmět nájmu fyzicky užívat, nebude mu po tuto dobu náhrada za spotřebu energií účtována, a to vždy na základě samostatné písemné dohody mezi nájemcem a pronajímatelem.

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. 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.
4. Nájemce není oprávněn přenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu jako celek do podnájmu třetí osobě. Nájemce je však oprávněn poskytovat v předmětu nájmu zpoplatněné ubytovací služby.
5. 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.
6. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné v souladu s touto smlouvou, zejména řádně a včas.
7. 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.
8. 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.

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.

VII.

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 jejích 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.

VIII.

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.

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

V Konopišti, dne 22.1.2020

V, dne

Pronajímatel:



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

Nájemce:



Topaz Praha Plus družstvo

