

S M L O U V A
o nájmu prostoru sloužícího podnikání
č.: 145/58/1126

ADOSA a.s.

se sídlem Zastávecká 1030, 665 01 Rosice,
IČ: 494 48 170, DIČ: CZ49448170,
společnost zapsaná v obchodním rejstříku KS v Brně, odd.B., vl. 1129,
zastoupená: Ing. Janem Dufkem, místopředsedou představenstva,
bankovní spojení: číslo účtu: 4857132/0800
jako pronajímatel na jedné straně (dále jen „pronajímatel“)

a

Lesy České republiky, s.p.

se sídlem Hradec Králové, Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, PSČ 500 08,
podnik zapsaný v obchodním rejstříku u KS v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka 540
IČ: 42196451, DIČ: CZ42196451,
jednatel: Ing. Josef Vojáček, generální ředitel podniku,
zastoupený na základě Podpisového řádu č. 2/2019 Ing. Romanem Křivánkem, lesním správcem
Lesní správy Náměšť nad Oslavou, Zámek 6, 675 71 Náměšť nad Oslavou
bankovní spojení: Komerční banka, a.s. pobočka Třebíč, expozitura Náměšť nad Oslavou
číslo účtu: 6692090277
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 prohlašuje, že je vlastníkem nemovitostí, a to pozemku p.č.st. 1444, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 468 m², jehož součástí je **stavba Rosice č.p. 1030, s adresou místa: Zastávecká č.p. 1030, Rosice**, které jsou zapsány v katastru nemovitostí na LV č. 598 pro k.ú. Rosice u Brna, obec Rosice, okres Brno-venkov, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov.
- 1.2 Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do dočasného úplatného užívání prostory sloužící k podnikání (předmět nájmu), tj.:
 - kancelář číslo 109 v přízemí budovy o celkové výměře 14,40 m²
 - ostatní nebytové prostory nacházející se na patře a to společná chodba, kuchyňka, koupelna a záchod ve společném užívání se zaměstnanci nájemce.
 - parkovací místo pro dva osobní automobily před areálem pronajímatele.
- 1.3 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu výlučně jako kancelářské prostory pro výkon své podnikatelské činnosti a činností s touto souvisejících, a to zejména pro činnosti týkající se práva hospodařit k lesům ve vlastnictví státu a činnosti odborného lesního hospodáře.
- 1.4. Pronajímatel předává a nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro provozování podnikatelské činnosti specifikované v odst. 1.3 tohoto článku.
- 1.5. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jiné činnosti, resp. účelu, nebo tento účel měnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

II. Trvání nájmu

Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od 1.4.2020 do 31.12.2022.

III. Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

- 3.1 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu roční nájemné ve výši 30.000 Kč za rok (slovy: třicetisíckorunčeských). Takto ujednané nájemné bylo stanoveno dohodou. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit služby s nájmem související, a to odběr elektrické energie. Služby se nájemce zavazuje platit ročně na základě faktury vystavené pronajímatelem dle ročního odečtu. Faktura bude vystavena pronajímatelem vždy nejpozději k 31.1. běžného roku následujícího po roce, ve kterém byly služby odebrány, a splatná bude do 10 dnů od odeslání faktury.
- 3.2 Stanovené nájemné je splatné jedenkrát ročně, na základě faktury zaslané pronajímatelem, a to nejpozději k 31.1. běžného roku (nájemné za část roku 2020 poměrnou částkou odpovídající době nájmu) a splatné do 10 dnů od odeslání faktury připsáním na účet pronajímatele, číslo účtu: 4857132/0800 var. symbol 1 Dnem úhrady se rozumí den připsání částky ve prospěch účtu pronajímatele.
- 3.3 V případě prodlení s placením nájemného nebo služeb 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 Smluvní strany dále ujednaly, že pronajímatel se zavazuje zajistit pro nájemce následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
- dodávky teplé a studené vody, vodné a stočné, odvoz a odvádění odpadních vod, elektrická energie ve společných prostorách a odvoz běžného směsného komunálního odpadu.
Úhrada za uvedené služby je obsažena v ceně nájemného.
 - dodávky elektrické energie za kancelářské prostory
Úhrada za uvedenou službu není obsažena v ceně nájemného a je povinností nájemce.
- 3.5 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. K prvnímu zvýšení nájmu o inflaci takto dojde s účinností od 1.1.2021.

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 souhlasí s *umístěním informační tabule* označující předmět nájmu jako kancelář revíru nájemce.
- 4.3 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.
- 4.4 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:
- 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 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 Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu písemně vypovědět i bez udání důvodu, přičemž platí ustanovení bodu 5.4. této smlouvy.
- 5.4 Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet ode dne následujícího po dni, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 5.5 Nájem dle této smlouvy může být skončen rovněž písemnou dohodou podepsanou oběma smluvními stranami.
- 5.6 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.
- 5.7 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. V opačném případě se sjednává smluvní pokuta ve výši 100 Kč za každý den prodlení až do vyklizení, aniž je dotčeno právo na náhradu škody. Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 10 dnů od skončení lhůty k vyklizení a předání nebytového prostoru nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na úhradu smluvní pokuty, náhradu škody a dalších souvisejících nákladů.
- 5.8 V případě zániku nájemní smlouvy dle tohoto článku před koncem kalendářního roku má nájemce nárok na vrácení poměrné části ročního nájemného vypočtené od okamžiku zániku smlouvy do konce příslušného kalendářního roku.

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 dohody a veškerých činností 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), 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 jakémukoliv z účastníků této dohody včetně jejich zaměstnanců podle platných právních předpisů.

6.3 Lesy České republiky, s.p. za tímto účelem vytvořily tzv. Criminal compliance program Lesů České republiky, s. p. (viz www.lesy.cz), (dále jen „CCP LČR“), a v jeho rámci přijaly závazek vymezovat se proti jakémukoli protiprávnímu a neetickému jednání a nastavily postupy k prevenci a odhalování takového jednání.

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. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.

7.3 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti pak dnem **1.4.2020**.

7.4 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.

7.5 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.

7.6 Smluvní strany prodlužují trvání subjektivní promlčecí lhůty ze tří na šest let.

7.7 Sjednáním smluvních pokut není vyloučeno domáhat se náhrady škody, a to i náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty.

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 – Kopie mapy KN


Příloha č. 2 – Protokol o předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání

V Rosicích dne 28.2.20

V Náměšti nad Oslavou, dne 2.3.2020

Pronajímatel:

Nájemce:



Ing. Jan Dufek
místostarosta představenstva

Ing. Roman Křivánek
lesní správce LS Náměšť nad Oslavou