

SMLOUVA O NÁJMU

č.: 3/11/2020

uzavřená ve smyslu ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany:

MELLIVORA, s.r.o.

se sídlem Praha 2 – Vinohrady, Sázavská 914/8, PSČ 120 00

IČO: 26464934, DIČ: CZ26464934

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 84039

statutární orgán: Davide Occhielli, jednatel, Roberto Massa, jednatel

bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s. číslo účtu 1011012941/5500, VS 311266

email: [REDACTED]

tel: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Lesy České republiky, s.p.

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

IČO: 42196451, DIČ: CZ42196451

zapsaný v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka 540

statutární orgán: Ing. Josef Vojáček, generální ředitel

na základě Pověření ze dne 8.7.2019 zastoupený Ing. Miroslavem Jankovským, ředitelem Lesního závodu Konopiště,

korespondenční adresa: Lesy České republiky, s.p., Lesní závod Konopiště, Konopiště 12, 256 01 Benešov

bankovní spojení: ČSOB, a.s., pobočka Benešov, číslo účtu 285867459/0300

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O NÁJMU:

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že má právo vlastnické k pozemkům parc. č. st. 1348, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 27 m², a parc. č. 1436/1, ostatní plocha – manipulační plocha o výměře 505 m², obojí zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram na LV č. 87 pro kat. území Dobříš, obec Dobříš.
2. Nájemce prohlašuje, že má právo hospodařit s majetkem České republiky, a to konkrétně s nemovitostí – budovou bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt občanské vybavenosti, zapsanou u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram na LV č. 2608 pro kat. území Dobříš, obec Dobříš. Uvedená stavba, vedená nájemcem pod inv. č. 15069 – Sociální zařízení DMS je z části umístěna i na pozemku ve vlastnictví pronajímatele parc. č. st. 1348 v kat. území Dobříš, obec Dobříš.
3. Nájemce dále prohlašuje, že část pozemku parc. č. 1436/1 o výměře cca 235 m², která je vymezena v příloze č. 1 této smlouvy o nájmu (dále jen „Smlouva“), a pozemek parc. č. st. 1348, obojí v kat. území Dobříš, obec Dobříš jsou umístěny v oploceném areálu manipulačního skladu dřeva Dobříš, ve kterém provozuje svoji výrobní činnost, tj. svážení, uskladnění a následné zpracování dřeva.

4. Touto Smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci část pozemku parc. č. 1436/1 o výměře cca 235 m², která je vymezena v příloze č. 1 této Smlouvy, a pozemek parc. č. st. 1348 o výměře cca 27 m², obojí v kat. území Dobříš, obec Dobříš (dále také jako „**předmětný pozemek**“ nebo „**předmět nájmu**“) k dočasnému úplatnému užívání.
5. Smluvní strany prohlašují, že hranice předmětu nájmu jsou jim spolehlivě známy a nevzbuzují jakýchkoli pochybností.
6. Nájemce prohlašuje, že se se stavem předmětu nájmu řádně a dostatečně seznámil, a to i s ohledem na to, že jej již před uzavřením této Smlouvy užíval, a že jej shledává ke dni uzavření této Smlouvy plně způsobilým ke smluvenému účelu nájmu dle této Smlouvy. Snímek mapy se zákresem předmětu nájmu je jako příloha č. 1 nedílnou přílohou k této Smlouvě.
7. Nájemce prohlašuje, že výměry předmětu nájmu považuje za správné a rozhodné pro určení nájemného za nájem předmětu nájmu. Ukáže-li se po uzavření této Smlouvy, že předmět nájmu má menší výměru, než která je v odst. 4. uvedena, nebude tato skutečnost mít vliv na výši nájemného za nájem předmětu nájmu.

II.

Účel nájmu

Pronajímatel se zavazuje předmět nájmu uvedený v článku I. odst. 4. této Smlouvy přenechat nájemci do užívání za účelem provozování výrobní činnosti v areálu manipulačního skladu dřeva Dobříš, tj. ke svážení, uskladnění a následnému zpracování dřeva.

III.

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 o celkové výměře cca 262 m² na dobu neurčitou ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
2. Nájem dle této Smlouvy skončí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí s výpovědní dobou učiněnou kteroukoli ze smluvních stran za níže uvedených podmínek.
3. Každá ze smluvních stran může nájem vypovědět bez uvedení důvodu s výpovědní dobou devět (9) měsíců.
4. Pronajímatel může nájem vypovědět s výpovědní dobou jeden (1) měsíc výlučně:
 - a) je-li nájemce po dobu delší než třicet (30) dní v prodlení s úhradou jakékoli platby podle této smlouvy nebo její části;
 - b) je-li nájemce opakovaně v prodlení s úhradou jakékoli platby podle této smlouvy nebo její části, a to bez ohledu na to, po jakou dobu trvá prodlení nájemce, pro účely této smlouvy se opakovaně rozumí více jak dvakrát;
 - c) užívá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem;
 - d) nemůže-li nájemce provozovat činnost na předmětu nájmu z důvodů pozbytí oprávnění;
 - e) změnil-li nájemce na předmětu nájmu předmět podnikání a/nebo činnosti bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - f) změnil-li nájemce hospodářské určení předmětu nájmu, a/nebo způsob jeho užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - g) byl-li na majetek nájemce podán insolvenční návrh;
 - h) byla-li na majetek nájemce nařízena exekuce nebo výkon rozhodnutí, které ohrožují plnění nájemce podle této smlouvy;
 - i) užívá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část v rozporu s čl. II. této smlouvy;
 - j) neužívá-li nájemce předmět nájmu vůbec nebo pouze zřídka k účelu podle čl. II. této smlouvy;
 - k) zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu nebo jeho části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - l) provede-li nájemce změnu na předmětu nájmu nebo jeho části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;

- m) předmět nájmu přestal být z objektivních důvodů využitelný pro sjednaný účel nájmu;
- n) kromě případů uvedených v písm. a) až m) shora dále pokud nájemce porušil jakoukoli svou povinnost z této Smlouvy nebo povinnost uloženou mu obecně závaznými právními předpisy a v dodatečně lhůtě stanovené pronajímatelem neučinil nápravu nebo opětovně, tzn. více jak dvakrát, i přes výstrahu pronajímatele porušil jakoukoli svou povinnost z této smlouvy nebo mu uloženou obecně závaznými právními předpisy.
5. Nájemce může nájem vypovědět s výpovědní dobou jeden (1) měsíc výlučně:
- a) nájemce ztratil oprávnění k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal,
- b) předmět nájmu přestal být z objektivních důvodů využitelný pro sjednaný účel nájmu.
6. Výpovědní doba počíná běžet dnem následujícím po dni, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
7. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal. O předání bude sepsán písemný protokol opatřený datem a podpisy oprávněných pracovníků pronajímatele a nájemce.

IV.

Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši 24,- Kč/m²/ kalendářní rok. Celkové nájemné za kalendářní rok tak činí 6 288,- Kč (slovy šesttisícdvěstěosmdesátosm korun českých). Takto ujednané nájemné bylo stanoveno dohodou.
2. Pronajímatel bude nájemné fakturovat jedenkrát ročně a to vždy k 30.3. kalendářního roku, za který se nájemné hradí (není-li v této Smlouvě uvedeno jinak), a toto datum je zároveň datem uskutečnění zdanitelného plnění. Lhůta splatnosti faktury činí 30 kalendářních dnů ode dne jejího doručení nájemci. Dnem úhrady se rozumí den připsání částky ve prospěch účtu pronajímatele uvedeného v záhlaví této Smlouvy. V případě ukončení nájemního vztahu založeného touto Smlouvou v průběhu roku bude poměrně upravena výše nájemného. V případě podle předchozí věty, pokud by nájem podle této Smlouvy měl skončit před 30.3. takového kalendářního roku, bude nájemcem nájemné uhrazeno do 30 dnů od vystavení faktury, vystavené pronajímatelem do 30 dnů po skončení nájmu dle této Smlouvy.
3. Nájemné za poměrnou část roku 2020 bude nájemcem uhrazeno do 30 dnů od doručení faktury nájemci, vystavené pronajímatelem do 30 dnů po nabytí účinnosti této Smlouvy.
4. 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 všech 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 (t.j. opravené či doplněné) faktury. Nájemce výslovně souhlasí s vystavováním faktur pronajímatele v elektronické podobě a s jejich zasílání na emailovou adresu nájemce [REDACTED]. Nájemce je povinen doručení faktury pronajímatele na emailovou adresu potvrdit prostřednictvím emailové odpovědi na obdržený email, a to nejpozději do tří (3) pracovních dnů ode dne jejího doručení.
5. Nájemné bude na každé další roky valorizováno vždy k 1.1. aktuálního kalendářního roku podle skutečně dosažené míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 posledních měsíců předcházejícího kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlášována, a ve kterém má dojít ke zvýšení nájemného, zveřejněné Českým statistickým úřadem nebo jeho nástupcem. Nájemné bude automaticky upravováno bez písemného oznámení nájemci (postačí tedy uvedení zvýšeného nájemného na daňovém dokladu). K prvnímu zvýšení nájmu o inflaci takto dojde s účinností od 1.1.2021. Takto zvýšené nájemné je základem pro zvýšení nájemného v následujícím kalendářním roce.
6. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné v souladu s touto Smlouvou řádně a včas.
7. Dostane-li se nájemce do prodlení s uhrazením jakékoli platby podle této Smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu. Výše smluvní pokuty činí za každý i započatý den prodlení 0,05 % dlužné částky. Ustanovením o smluvní pokutě podle této Smlouvy není dotčeno právo

pronajímatele na náhradu škody, která mu vznikla porušením povinnosti, na kterou se smluvní pokuta vztahuje, a ani právo na náhradu škody svou výší přesahující smluvní pokutu.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen využívat předmět nájmu řádným způsobem a pouze k dohodnutému a příslušnými úřady povolenému účelu, užívat jej v souladu s ustanovením této Smlouvy a v záležitostech touto Smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy. Pronajímatel nedopovídá za to, že nájemce bude moci užívat předmět nájmu k účelu podle čl. II. této Smlouvy a ani neodpovídá za zajištění přístupu z předmětu nájmu na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Případné překážky v přístupu z předmětu nájmu na veřejně přístupnou pozemní komunikaci (např. stavební práce, havárie, apod.) jdou k tíži nájemce.
2. Nájemce je povinen na své náklady a nebezpečí udržovat předmět nájmu v užitelném stavu. Je povinností nájemce na své náklady a nebezpečí zajistit užitelnost předmětu nájmu, tj. udržování předmětu nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k účelu podle čl. II. této Smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje neprovádět žádné změny či úpravy na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup na předmět nájmu za účelem zjištění jeho stavu a kontroly užívání nájemcem v souladu s touto Smlouvou.
5. Nájemce není oprávněn umístit na předmětu nájmu jakékoliv stavby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vyjma stávajících staveb vybudovaných před uzavřením této Smlouvy.
6. Nájemce není oprávněn zřídit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele k předmětu nájmu nebo jeho části užívací právo třetí osobě.
7. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady odstranit vady a/nebo újmu, která na předmětu nájmu jeho činností nebo činnostmi třetích osob vykonávanou s vědomím nájemce a/nebo souhlasem (byť konkludentním) nájemce, vznikne, a to ve lhůtě 30 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k odstranění vady /újmy.
8. Nájemce se zavazuje neuskláňovat a nelikvidovat odpady vzniklé jeho činností nebo činnostmi třetích osob na předmětu nájmu. Za odvoz odpadu z předmětu nájmu a jeho následnou likvidaci odpovídá výlučně nájemce. Odvoz a likvidaci provede nájemce na vlastní náklady do 7 dnů od zjištění závadného stavu.
9. Nájemce nese plnou odpovědnost za veškerou újmu, která jím prováděnou činností nebo porušením jeho povinností založených 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, a je povinen učinit opatření, aby vzniku újmy zabránil.
10. Smluvní strany ujednávají, že právo nájmu dle této Smlouvy se nezapiše do veřejného seznamu.
11. Nájemce nemá právo na náhradu nákladů, které během trvání nájmu vynaložil na předmět nájmu, zejména mu nenáleží náhrada za zhodnocení předmětu nájmu ani úhrada nákladů za prováděnou údržbu, opravy a jiné činnosti na předmětu nájmu, pokud se s pronajímatelem nedohodne písemně jinak.
12. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu není pronajímatelem pojištěn.
13. Nájemce je povinen udržovat řádný stavebnětechnický a bezpečnostní stav předmětu nájmu tak, aby nedocházelo k ohrožení zdraví a bezpečnosti osob na předmětu nájmu a jeho okolí, a aby nebyl ohrožen majetek pronajímatele a třetích osob. Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu obecně závazné předpisy týkající se protipožárních a bezpečnostních opatření a opatření k ochraně životního prostředí. Nájemce odpovídá za škodu, která vznikne v případě jejich nedodržování. Nájemce nese odpovědnost za ekologickou újmu vzniklou jeho činností.

VI.

Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje nevydávat stanoviska či vyjádření třetím osobám k dotčení či omezení ve využívání předmětu nájmu nebo jeho části.

2. Smluvní strany činí dále nesporným, že nájemce užíval předmět nájmu již před uzavřením této Smlouvy bez uzavřené nájemní smlouvy, tj. bez právního důvodu, a aniž by pronajímateli za toto užívání poskytl jakékoli protiplnění. Smluvní strany se proto dohodly tak, že vzniklé bezdůvodné obohacení na straně nájemce bude vypořádáno tak, že nájemce je povinen uhradit pronajímateli za období od 01.01.2017 do 31.03.2020 vzájemně dohodnutou částku ve výši 20.436,- Kč do třiceti (30) dnů ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy na bankovní účet a s VS uvedeným v hlavičce této Smlouvy, na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci. Uhrazením částky podle předchozí věty je na základě ujednání smluvních stran vypořádána úplata za užívání předmětu nájmu za shora uvedené období, kdy z tohoto titulu nemají vůči sobě smluvní strany za shora uvedené období žádné pohledávky.

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 činností 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 kterékoli 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.lesy-cr.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.

VIII.

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, a to zejména §§ 2201 až 2234 občanského zákoníku, a souvisejícími obecně závaznými právními předpisy. Smluvní strany se dohodly, že se v právním vztahu založeném touto smlouvou nepoužijí ustanovení občanského zákoníku o pachtu a o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.
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 vztupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
4. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž nájemce i pronajímatel obdrží po jednom stejnopise.
5. Nájemce určuje následující kontaktní osoby pro pronajímatele:
 - zástupce ve věcech technických [REDACTED]
 - zástupce ve věcech smluvních [REDACTED]
 - zástupce ve věcech fakturace [REDACTED]
6. Pronajímatel určuje následující kontaktní osoby pro nájemce:
 - správce – obchodní společnost FIDELITAS, s.r.o., IČO: 256 48 748, email: [REDACTED]
6. Změnu kontaktních osob nebo jejich údajů je smluvní strana povinna sdělit druhé smluvní straně bez zbytečného odkladu poté, co změna nastala, a bude sdělena jednostranným písemným oznámením smluvní strany doručeným druhé smluvní straně s tím, že změna je účinná třetí (3) den ode dne doručení oznámení druhé smluvní straně.
7. Nájemce je povinen uveřejnit tuto Smlouvu a její případné 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. Ke splnění povinností podle předchozí věty se zavazuje nájemce, a to nejpozději do 31.03.2020, kdy ve stejné lhůtě je povinen toto pronajímateli prokázat. V případě porušení povinností podle předchozí věty odpovídá nájemce za veškerou újmu, která takto vznikne. Pronajímatel je s uveřejněním Smlouvy a jejích dodatků včetně metadat srozuměn.

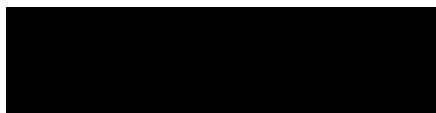
8. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 01.04.2020, ne však dříve než zveřejněním v registru smluv. Nenabude-li tato Smlouva účinnosti dne 01.04.2020, pak uplynutím tohoto dne bez dalšího jako celek zaniká.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.
10. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1 – Snímek mapy se zákresem předmětu nájmu

V Praze, dne 10.3.2020

V Konopišti, dne 18.3.2020

Pronajímatel:

Nájemce:



MELLIVORA, s.r.o.
Davide Occhielli
jednatel



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

Pronajímatel:



MELLIVORA, s.r.o.
Roberto Massa
jednatel

