

S M L O U V A
o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č.: _____

Lesy České republiky, s.p.

se sídlem Hradec Králové, Nový Hradec Králové, Přemyslova 1106/19, PSČ 500 08
zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka 540
IČO: 42196451, DIČ: CZ42196451

Lesní závod Konopiště, Konopiště 12, 256 01 Benešov u Prahy
zastoupený na základě Podpisového řádu Ing. Miroslavem Jankovským, ředitelem LZ Konopiště.
bankovní spojení: ČSOB, a.s., číslo účtu 285867459/0300
jako **pronajímatel** na straně jedné (dále jen „LČR“ nebo „pronajímatel“)

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 [REDACTED], předsedou

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, ve znění pozdějších předpisů, 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 60 m² nacházející se v I.NP nemovitosti č.p. 29 stojící na pozemku st.p.č.1, Javorník, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, obec Javorník, k. ú. Javorník u Vlašimi. Pronajaté prostory budou sloužit jako ubytovna pracovníků nájemce a zahrnují veškeré prostory I. NP budovy č.p. 29, vyjma těchto prostor využívaných nadále pronajímatelem, respektive prostor společných, které do předmětu nájmu nejsou zahrnuty: kancelář revírnická (25 m² – 1. místnost po pravé straně při vstupu do chodby), sklad (10 m²), chodba (24 m²), 1x WC na chodbě, kotelna; chodba, WC a kotelna jsou prostory společnými, jež může užívat nájemce i pronajímatel obvyklým způsobem – nájemce není oprávněn zde skladovat předměty či jinak prostory využívat k podnikatelské činnosti. Za obsluhu kotle zodpovídá nájemce. Pronajaté prostory vyjma uvedených společných či pronajímatelem užívaných prostor v I. NP budovy č.p. 29 jsou dále označeny též jako „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 jako ubytovnu pro své pracovníky, přičemž předmětem podnikání nájemce je poskytování služeb pro hospodaření v lesích a pro myslivost.
- 1.4. 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 **1.3.2020 do 31.12.2020**

III.

Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

3.1 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši **4 000,- Kč měsíčně** (slovy: čtyřtisícekorunčeských). 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.

3.2. Nájemné bude pronajímateli hrazeno vždy nejpozději do 25. kalendářního dne daného měsíce. Nájemné za měsíc březen 2020 bude uhrazeno společně s nájemným za měsíc duben 2020, a to k 25.4.2020.

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. Nájemce se dále zavazuje platit náhrady za služby spojené s užíváním ubytovny, a to takto:

- náhrada za elektrickou energii bude nájemci přefakturována pronajímatelem na základě odečtu skutečného stavu odběru na samostatném měřáku pro předmět nájmu. Fixní platby dle faktur za el. energii (nájem jističe apod.) budou nájemci účtovány poměrnou částkou dle podílu spotřebované energie pro předmět nájmu na celkové spotřebě odběrného místa.
- Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli 90% z plateb za uhlí na otop, jež bude nakoupeno během nájemní doby. Množství nakupovaného uhlí bude před nákupem mezi pronajímatelem a nájemcem konzultováno.

3.5. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případné nedoplatky za služby či plnění spojená s užíváním předmětu nájmu ujednané dle této smlouvy, které by vznikly nadměrným odběrem. Tyto nedoplatky pronajímatel doloží nájemci vyúčtováním od příslušných dodavatelů se sdělením termínu splatnosti.

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. K prvnímu zvýšení nájmu o inflaci takto dojde s účinností od 1.1.2021.

3.7. Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit následujícím způsobem: **bankovním převodem na číslo účtu 285867459/0300** .

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) Obsluhovat automatický kotel dle zaškolení pronajímatele a pokynů výrobce.
 - e) Po skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu a předat jej pronajímateli tak, jak byl převzat, pokud se strany písemně nedohodnou jinak.
 - f) 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 požaduje, aby nájemce předmět nájmu nechal na svůj náklad pojistit (pojištění způsobené provozem), pojistné plnění nechal vinkulovat ve prospěch pronajímatele, kdy pojištění předmětu nájmu bude nejméně na částku 1.000.000,- Kč (slovy: jedenmilionkorunčeských), a aby nájemce pojištění a vinkulaci udržoval po celou dobu trvání smluvního vztahu založeného touto smlouvou. Nájemce se podpisem této smlouvy zavazuje pro případ, že pojištění předmětu nájmu nezajistí, že uhradí pronajímateli úplnou výši škody vzniklé případně na předmětu nájmu v důsledku činnosti či nedbalosti 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. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů:
- 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 pouze z důvodů uvedených v § 2308 z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů:
- 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 Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce 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.

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

- 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), v důsledku tedy jednat tak, aby kterákoliv 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.
- 6.3. Pronajímatel za tímto účelem vytvořil tzv. Criminal compliance program Lesů České republiky, s. p. (viz www.lesy-cr.cz), (dále jen „CCP LČR“), a v jeho rámci přijal závazek vymezovat se proti jakémukoli protiprávnímu a neetickému jednání a nastavil postupy k prevenci a odhalování takového jednání.

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

- 7.1. Právní vztahy vznikající z této smlouvy a přímo touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 7.2. Veškeré doplňky či změny k této smlouvě musí být vyhotoveny formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 7.3. 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.

7.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti pak dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv.

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

7.6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.

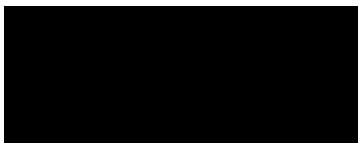
7.7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 – Protokol o předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání

V Benešově, dne 28.4.2020

V _____, dne _____

Pronajímatel:



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

Nájemce:



Topaz Praha Plus družstvo
[redacted]
předseda