

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

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]
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 nebytového prostoru:

I.

Předmět nájmu

- 1.1 Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání nebytový prostor - obytnou místnost k podnikání, včetně WC a sprchového koutu o celkové výměře 33 m² nacházející se v nemovitosti – ve vedlejší budově objektu č.p. 11 stojící na pozemku p.č. 4240/1, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, obec Benešov, k. ú. Benešov u Prahy (dále jen „předmět nájmu“).
- 1.2 Pronajímatel předává a nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro účely činnosti specifikované v odst. 1.3 tohoto článku.
- 1.3 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu jako ubytovnu – obytnou místnost, přičemž pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že na tento nájemní vztah se nevztahují ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu.
- 1.4. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jiné činnosti, resp. účelu nebo tento účel měnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce předmět nájmu bude užívat k podnikání – jako ubytovnu pro své zaměstnance vykonávající především práce v lesnictví. **Tento nájemní vztah je přitom vázán na výkon činnosti nájemce pro pronajímatele – tj. lesnických činností pro Lesní závod Konopiště. Kapacita předmětu nájmu je maximálně pět osob.**
- 1.5. O předání předmětu nájmu se nepožuje samostatný předávací protokol.

II.

Trvání nájmu

Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to **od 6.4.2020 do 31.12.2020**.

III.

Nájemné, služby spojené s nájmem nebytového prostoru

- 3.1 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši **2.210,-Kč** měsíčně (slovy: dvatisícdevětdeřetkorunčeských). K této částce bude účtováno DPH v platně zákonně výši. Nájemné za měsíc duben 2020 činí poměrnou část 1.768,-Kč bez DPH.
- 3.2 Nájemné bude pronajímateli hrazeno vždy nejpozději do posledního kalendářního dne daného měsíce takto:

- bankovním převodem na účet Lesního závodu Konopiště: ČSOB, a.s., číslo účtu 285867459/0300

- 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 nezahmuje související služby spojené s předmětem nájmu dle této smlouvy a platby za ně. Tímto se myslí především úhrada za spotřebovanou elektrickou energii, likvidace komunálního odpadu, likvidace (odvoz) odpadních vod. Náhradu za služby bude pronajímatel nájemci přefakturovávat dle skutečných faktur od dodavatelů služeb. V případě náhrady za spotřebovanou elektřinu se nájemce zavazuje hradit veškeré položky a poplatky dle faktur od dodavatele, popřípadě jejich poměrou část dle stavu odběru na elektroměru (položky odvislé ze spotřeby) nebo dle doby užívání objektu (položky za období – například nájem jističe apod.). Stav elektroměru při zahájení nájemní doby:

Č. elektroměru: No 72622030, odečet: T1: 44771 kWh, T2: 21561 kWh

- 3.5 V případě prodloužení nájemní smlouvy bude nájemné 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 by takto došlo s účinností od 1.1.2021.

IV. Podmínky nájmu

4.1 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 pořízovány 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 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 Umístění sídla nájemce v předmětu nájmu je možné pouze s předchozím souhlasem pronajímatele, a to na základě písemné žádosti nájemce.

4.3 Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu sídlo, pokud by bylo k předmětu nájmu v souvislosti s jeho 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 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. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu není pojištěn proti vloupání či poškození třetí osobou.

4.5 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.
 - Nájem skončí rovněž za situace, kdy nájemce ubytuje v ubytovně více než pět osob, nebo když nikdo z ubytovaných nebude vykonávat práci pro Lesní závod Konopiště.
- 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 jeden měsíc a počíná běžet ode dne 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.

Závěrečná ustanovení

- 6.1 Právní vztahy vznikající z této smlouvy a přímo touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění, občanský zákoník.
- 6.2 Veškeré doplňky či změny k této smlouvě musí být vyhotoveny formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 6.3 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti pak dnem zveřejnění v registru smluv.
- 6.4 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
- 6.5 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prostý omylu své vlastnoruční podpisy.

V _____, dne _____

V KONOPIŠTI, dne 28.4.2020

Pronajímatel:

Nájemce:

