

S M L O U V A
o nájmu prostoru sloužícího podnikání
č.: 240845

Lesy České republiky, s.p.
se sídlem Hradec Králové, Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, PSČ 500 08
zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka 540
IČO: 42196451, DIČ: CZ42196451
zastoupený Ing. Josefem Vojáčkem, generálním ředitelem, na základě pověření Ing. Jiřím Tomsem,
lesním správcem LS Děčín
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Děčín
číslo účtu: 3935840287/0100
jako pronajímatel na jedné straně (dále jen „pronajímatel“)

a

UNILES, a.s.
se sídlem Jiříkovská 913/18, 408 01 Rumburk
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 340
IČO: 47307706, DIČ: CZ47307706
zastoupená Ing. Petrem Jelínkem, předsedou představenstva a Ing. Lubošem Ryšavým, členem
představenstva
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Děčín
číslo účtu: 15003431/0100
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 32,43 m² (kancelář) nacházející se ve druhém patře nemovitosti čp. 486/2, stojící na pozemku p.č. 525, ulice Sládkova, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, obec Děčín, k. ú. Děčín (dále jen „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 pro výkon své podnikatelské činnosti a činností s touto souvisejících, když předmětem podnikání nájemce je:
 - výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 - 3 živnostenského zákona
 - provádění staveb, jejich změn a odstraňování
 - projektová činnost ve výstavbě
 - truhlářství, podlahářství
 - činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
- 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 1.4.2020 do 31.3.2025.

III.

Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

- 3.1 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši 2919 Kč měsíčně (slovy: dva tisíce devět set devatenáct korun českých).

- 3.2 Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel se zavazuje zajistit následující služby spojené s předmětem nájmu:
- dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek
 - odvoz komunálního odpadu
 - osvětlení a úklid společných částí
 - dodávky tepla-plyn
 - elektrická energie-běžný provoz osvětlení.
- 3.3 Nájemce se dále zavazuje platit ve prospěch pronajímatele úhrady za služby spojené s předmětem nájmu ujednané v předchozím odstavci tohoto článku v následující výši:
- | | |
|---|----------------------------------|
| • dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek | 90 Kč |
| • odvoz komunálního odpadu | 90 Kč |
| • dodávky tepla-plyn | vyúčtování dle skutečné spotřeby |
| • elektrická energie-běžný provoz osvětlení | vyúčtování dle skutečné spotřeby |
- tj. celkově částku ve výši 180 Kč měsíčně.
- 3.4 Roční nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním pronajatých prostor ve výši 37.188 Kč je bez DPH. Platba nájemného bude realizována jedenkrát ročně na základě zaslané faktury vystavené pronajímatelem, s datem uskutečnění zdanitelného plnění 30. června daného roku. Nájemné bude uhrazeno dle splatnosti na faktuře.
- 3.5 Nájemné za kalendářní rok 2020 bude fakturováno poměrnou částkou ročního nájemného za období 1.4.2020 - 31.12.2020 v celkové výši 27.942 Kč. Faktura bude vystavena pronajímatelem s datem uskutečnění zdanitelného plnění 30. června 2020. Nájemné bude uhrazeno dle splatnosti na faktuře.
- 3.6 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.
- 3.7 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 2021.
- 3.8 Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případné nedoplatky za služby či plnění spojená s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy, které by vznikly nadměrným odběrem. Tyto nedoplatky pronajímatel doloží nájemci vyúčtováním od příslušných dodavatelů se sdělením termínu splatnosti.
- 3.9 V případě úpravy záloh ze strany dodavatelů služeb či plnění spojených s užíváním předmětu nájmu, pronajímatel nájemci písemně oznámí toto zvýšení a vyčíslí novou výši poplatků za tyto služby. U takového písemného oznámení není třeba souhlasu nájemce, neboť není předmětem dohody, ale respektováním požadavků oprávněných dodavatelů služeb. Písemné oznámení může být doplněno novým výměrem záloh od dodavatelů služeb.
- 3.10 Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit následujícím způsobem:
- bankovním převodem na číslo účtu uvedené v hlavičce pronajímatele.

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 může udělit písemný souhlas ve prospěch nájemce s umístěním sídla v předmětu nájmu, a to na základě žádosti nájemce.
- 4.3. Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu sídlo, které bylo k předmětu nájmu v souvislosti s jeho podnikatelskou činností či touto smlouvou zapsáno, bude nejpozději do 30 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.
- 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. 89/2012 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.

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 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 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 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.

VII.

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. Obě 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. Smluvní strany nepovažují žádné ustanovení smlouvy za obchodní tajemství.
- 7.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti pak dnem zveřejnění v centrálním 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.

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


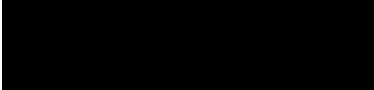
Příloha č. 2 – Předmět nájmu


V Děčíně dne 31.3.2020


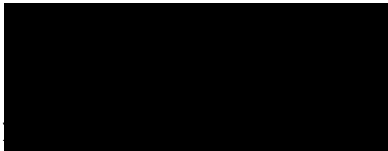
V Rumburku dne 31.3.2020

Pronajímatel:

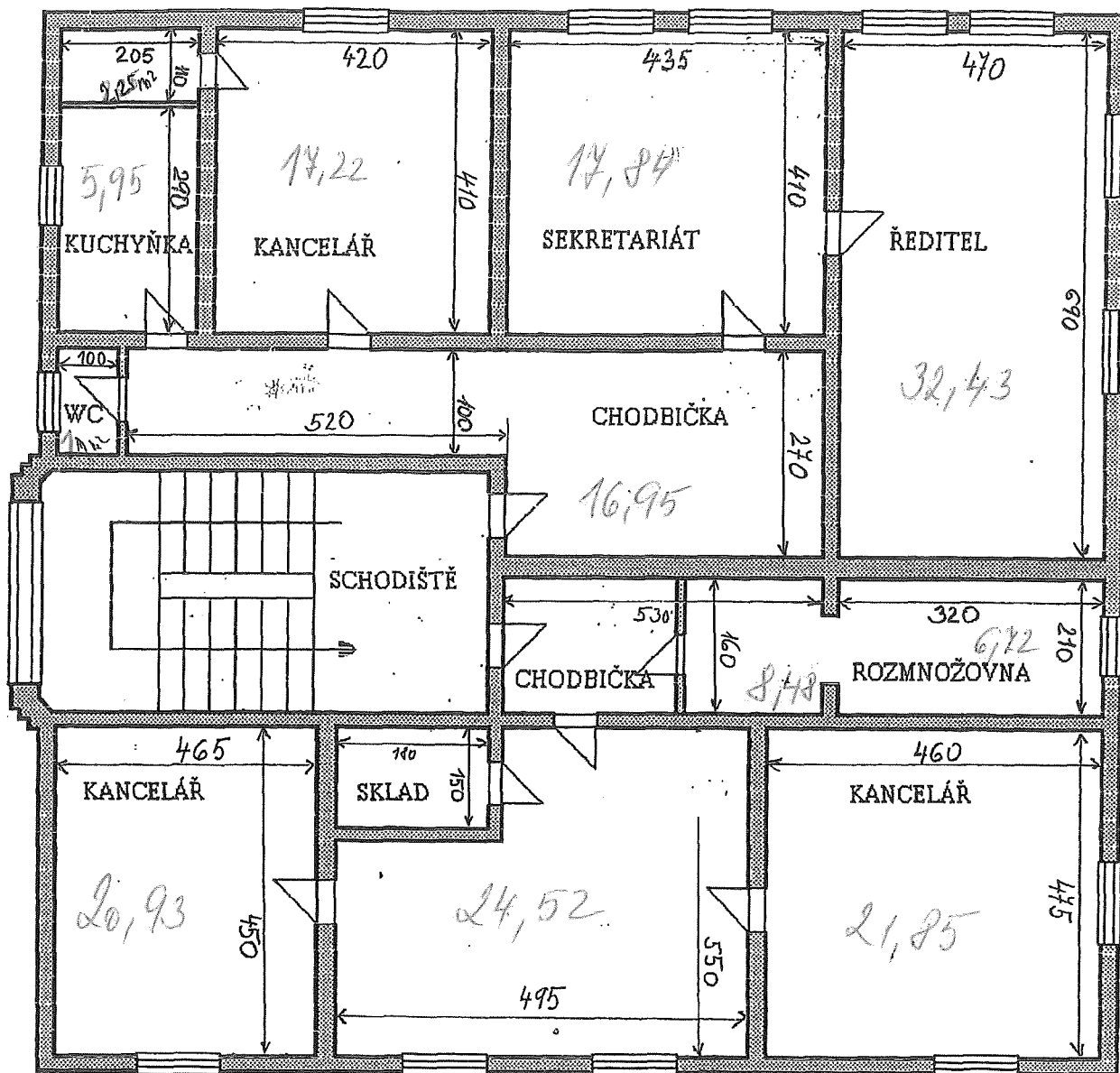
Nájemce:


Ing. Jiří Toms
lesní správce LS Děčín [01]
Lesy České republiky, s.p. [01]



Ing. Petr Jelínek
předseda představenstva
UNILES, a.s.


Ing. Luboš Ryšavý
člen představenstva
UNILES, a.s.


II. NP



Podlahová plocha temperovaných místností = 176,14 m²

Unites - 32,43 m² = 18%

Poměrná část z platby za spotřebu energie na osvětlení a vytápění se bude vypočítávat tímto procentuálním podílem