

S M L O U V A
o nájmu prostoru sloužícího k podnikání
č.: A/117 043-1

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. Jaroslavem Pastyříkem na základě Pověření uděleného Ing. Josefem Vojáčkem,
generálním ředitelem
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Vsetín
číslo účtu: 6752110277/0100
jako pronajímatel na jedné straně (dále jen „pronajímatel“)

a

Ing. Radek Zádřapa, Ph.D.

se sídlem Na Výšině 406, PSČ 755 01 Vsetín
IČO: 67314708
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 15,76 m² nacházející se v přízemí nemovitosti č.p.1108, stojící na pozemku p.č. 6361, ulice Generála Klapálka, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, obec Vsetín, k. ú. Vsetín (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 oceňování majetku pro věci nemovité.
- 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

- 2.1. Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od **1.1.2021 do 31.12.2025**.

III.

Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

- 3.1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši 1.513,- Kč měsíčně (slovy: jedentisícpětsettřináctkorunčeských).
- 3.2. Nájemné bude pronajímateli hrazeno v následujících termínech splatnosti, vždy nejpozději k datu splatnosti. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je datum vystavení faktury pronajímatelem:

za období	částka	splatnost
1-3	4 539,- Kč	28.2.
4-6	4 539,- Kč	31.5.
7-9	4 539,- Kč	31.8.
10-12	4 539,- Kč	30.11.

- 3.3. V případě prodloužení s placením nájemného se dále nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na úhradu dlužné částky nájemného.
- 3.4. Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel se zavazuje zajistit následující služby spojené s předmětem nájmu:
- dodávky vody – poměrnou část dle odečtového vodoměru
 - dodávky vody a odvádění odpadních vod – vyúčtování bude prováděno 3% paušálního poplatku na odvádění dešťových vod z množství fakturovaného VaK Vsetín, a.s.
 - dodávky tepla – celkové náklady za vytápění na běžný rok (spotřeba plynu, plat topiče, sociální a zdravotní pojištění topiče, revize a opravy na kotelně, výrobní režie, zisk) budou vynásobeny koeficientem 0,16 z celkového koeficientu 12,02 a přeúčtovány nájemci.
 - dodávky el. energie – vyúčtování bude prováděno na základě faktury dodavatele elektrické energie. Celková fakturovaná částka bude vynásobena koeficientem 0,16 z celkového koeficientu 11,46 a přeúčtovány nájemci.
- 3.5. Nájemce se dále zavazuje platit ve prospěch pronajímatele **čtvrtletně** současně se splatností nájemného, **zálohy na úhrady za služby** spojené s předmětem nájmu ujednané v předchozím odstavci tohoto článku v následující výši:
- dodávku vody – vodné, stočné a odvádění odpadních vod: 200,- Kč
 - dodávky tepla: 1 500,- Kč
 - dodávku elektrické energie: 100,- Kč
- tj. celkově částku **ve výši 1.800,- Kč čtvrtletně**, a to nejpozději vždy k datu splatnosti nájemného dle jednotlivých čtvrtletí.
- 3.6. 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.
- 3.7. V případě úpravy záloh ze strany dodavatelů služeb či plnění spojených s užíváním předmětu nájmu, pronajímatel písemně nájemci 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.
- 3.8. 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.
- 3.9. Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit následujícím způsobem:
- bankovním převodem na číslo účtu 6752110277/0100 vedený u KB, a.s. pobočky Vsetín.

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 pro najímateli 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 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 nepožaduje, aby nájemce předmět nájmu pojistil.
- 4.5. 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.
- 4.6. 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. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet ode následujícího po dni, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 5.3. Nájem dle této smlouvy může být skončen rovněž písemnou dohodou podepsanou oběma smluvními stranami.
- 5.4. 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.
- 5.5. 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 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. 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. 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.

VII.

Závěrečná ustanovení

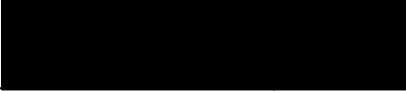
- 7.1. Právní vztahy vznikající z této smlouvy a přímo touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění, občanský zákoník.
- 7.2. Veškeré doplňky či změny k této smlouvě musí být vyhotoveny formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 7.3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 7.4. 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 seznámeny.
- 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.

Ve Vsetíně, dne 12.11. 2020

Ve Vsetíně, dne 12.11. 2020

Pronajímatel:

Nájemce:


Ing. Jaroslav Pastyřík
lesní správce LS Vsetín


Ing. Radek Zádrapa
jednatel

Předávací protokol (při uzavření nájemního vztahu)

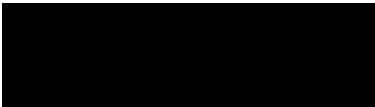
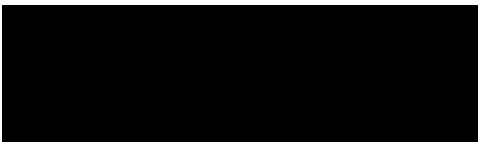
Předávající: Lesy České republiky, s.p.
Lesní správa Vsetín
U Skláren 781, PSČ 755 01, Vsetín
(dále jen „předávající“)

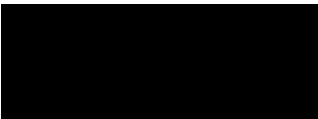
Přebírající: Ing. Radek Zádřapa, Ph.D.
Na Výšině 406, PSČ 755 01, Vsetín
(dále jen „přebírající“)

1. Předávající předává a přebírající přebírá následující nemovitost (prostor sloužící k podnikání):
 - v budově Generála Klapálka, č.p. 108, na pozemku p.č.6361 v k.ú. Vsetín, kancelář o velikosti 10,45 m², WC o velikosti 3,6 m², předsíň WC o velikosti 1,71 m², vše v přízemí budovy.
2. Důvod převzetí nemovitosti (prostor sloužící k podnikání):
 - uzavření nájemního vztahu od 1.1.2021 do 31.12.2025
3. Stav nemovitosti (prostor sloužící k podnikání), kterou přebírající přebírá od předávajícího:
 - popis stavu nemovitosti (zejména stavu střechy, okapů, oken, dveří): dřevěná okna a dveře běžně opotřebená, střecha a okapy jsou součástí komplexu s kancelářemi LS Vsetín
 - popis stavu jednotlivých místností:
 - kancelář - 1 ks dřevěné dveře bílé, klika, ocelová zárubeň, podlaha koberec, bílá malba, litinový radiátor (15 článků) s termo hlavicí, 2 ks el. zásuvek, 1 ks zásuvka slaboproud, 1 ks el. vypínač, 2 ks dvou trubicové zářivky
 - WC – 1 ks keramická mísa se splachovačem, litinový radiátor (5 článků) s termo hlavicí, dřevěné dveře s ocelovou zárubní, klika, 1 ks el. vypínač, světlo, dřevěné okno, keramická dlažba a obklady.
 - Předsíň WC – umyvadlo s baterií, dřevěné dveře s ocelovou zárubní, klika, 1 ks el. vypínač, světlo, keramická dlažba a obklady.

Vše funkční.
Bez movitých věcí vnitřního vybavení (obrazy, kamna, aj.).
4. Elektrická energie, voda a plyn:
 - dodavatel elektrické energie: Pražská plynárenská a.s.
 - dodavatel vody: VaK Vsetín a.s.
 - dodavatel plynu: Pražská plynárenská a.s.
5. Stav na měřidlech:
 - viz poslední vyúčtování Zádřapa, s.r.o..
6. Při předání byly zjištěny závady:
 - stav nemovitosti umožňuje jeho užívání bez nutnosti oprav a dalších investic.
7. Tento protokol je vyhotoven ve dvou vyhotoveních, z nich jedno vyhotovení obdrží předávající a jedno vyhotovení přebírající.

Ve Vsetíně, dne 12.11.2020


Předávající:
Ing. Jaroslav Pastyřík- lesní správce
Lesní správa Vsetín



Přebírající:
Ing. Radek Zádřapa