

S M L O U V A
o nájmu prostoru sloužícího podnikání
č.: P/20 122 073

Lesy České republiky, s.p.
se sídlem Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 68 Hradec Králové
zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka 540
IČO: 42196451, DIČ: CZ42196451
jednatel: Ing. Josef Vojáček, generální ředitel
zastoupený na základě Směrnice 19/2015 Podpisový řád Ing. Filipem Benešem, lesním správcem
Lesní správy Jeseník, Zámecké náměstí 2, 790 01 Jeseník
bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Jeseník
číslo účtu: 5931240267/0100
jako **pronajímatel** na jedné straně (dále jen „pronajímatel“)

a

KORYTÁK, s.r.o.
Ondřejovice 4, 793 76 Zlaté Hory
IČ: 25877216
DIČ: CZ25877216
zastoupen: Janem Korytákem, [REDACTED], jednatelem

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 celkové výměře 689 m²: **administrativní budova (inv.č. 706624), dílny (inv.č. 706749) a hala (inv.č. 721733)** nacházející se v nemovitosti č.p. 526, stojící na pozemcích p.č. 1617, 1618, 1619, ulice Nádražní, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, obec Zlaté Hory, k. ú. Zlaté Hory v Jeseníkách (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 pro účely: **kanceláře, parkování kamionů a vozidel k podnikání, jejich drobné opravy, drobná dřevařská výroba.**
- 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 30.6.2021.**

III.

Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

- 3.1 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu měsíční nájemné stanovené znaleckým posudkem Ing. Ivo Štefka č. 572/55/2018 ze dne 18.4.2018, soudního znalce pro obor ekonomika, ve výši **14 469,- Kč.** Smluvené nájemné je bez DPH.
- 3.2 Nájemné včetně DPH bude placeno na základě vystavených faktur pronajímatelem s 20denní splatností. Datem zdanitelného plnění bude 1. den v měsíci, dnem úhrady je den připsání částky ve prospěch účtu pronajímatele.

- 3.3 Nájemce, který má předmět smlouvy pronajatý pro účely podnikání bere na vědomí, že se pronajímatel rozhodl být plátcem daně z přidané hodnoty (DPH) v pronájmu pozemků a nemovitostí podle ust. § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- 3.4 Výše úroku z prodlení v případě nezaplacení nájemného řádně a včas se stanoví podle nařízení č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky.
- 3.5 Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit následujícím způsobem:
- bankovním převodem na číslo účtu 5931240267/0100 nebo
 - zaplacením do pokladny Lesní správy Jeseník.

IV. Podmínky nájmu

- 4.1 Nájemce je povinen:
- a) Hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu. A to zejména úklid místností (včetně umývání oken nejméně 2x ročně, čištění koberců nejméně 1x za 2 roky) a opravy dveří a oken včetně výměny jejich jednotlivých součástí jako např. dveřních zámků, klik, vložek zámků, okenních klik, malování místností opravy povrchů podlah a ostatní nejmenované drobné opravy do výše 3000,- Kč.
 - 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 30ti dnů od skončení nájmu zrušeno. Veškeré náklady s tímto související jdou k tíži nájemce.
- 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.
- 4.6 Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel zajistí následující plnění spojená s užíváním prostor:
- kontrola a čištění komínů (1x ročně)
- 4.7 Nájemce se zavazuje uzavřít vlastní smlouvy s příslušnými dodavateli za účelem zajištění:
- odvoz komunálního odpadu
 - elektrická energie
 - kontrola komínu (1x ročně)
 - dodávku vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek
 - dodávka tepla
 - v souvislosti s prostory, k čemuž mu bude pronajímatelem poskytnuta potřebná součinnost.

V. Skončení nájmu

- 5.1 Nájemní vztah založený touto smlouvou dále skončí:
- uplynutím doby, na níž byl sjednán
 - písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
 - písemnou výpovědí za dodržení podmínek stanovených v příslušných ustanoveních zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění předpisů pozdějších
 - uplynutím 30ti kalendářních dnů ode dne přechodu či převodu vlastnického práva k předmětu nájmu na oprávněnou osobu ve smyslu zákona č. 428/2012 Sb. o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými organizacemi a změně některých zákonů.
- 5.2 Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět zejména z důvodů uvedených v § 2309 z.č. 89/2012 Sb., 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
- 5.3 Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2308 z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:
- 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
- 5.4 Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet ode dne následujícího po dni, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 5.5 Nájem dle této smlouvy může být skončen rovněž písemnou dohodou podepsanou oběma smluvními stranami.
- 5.6 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.
- 5.7 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.

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 činnostech 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 jakékoliv 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.lesycr.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.

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 **1.1.2021**.
- 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 prosty omylu své vlastnoruční podpisy.
- 6.6 Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

V Jeseníku, dne 10.11.2020.

Pronajímatel:

Ing. Filip
lesní správce

Nájemce:

Jan Koryták