

S M L O U V A
o nájmu prostoru sloužícího podnikání
č.: P/20 122 092

Lesy České republiky, s.p.
se sídlem Hradec Králové, Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 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

Charita Jeseník
Zámecké náměstí 2/2, 790 01 Jeseník
IČ: 60339241
jednatel: Mgr. Helena Paschkeová, ředitelka

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 141 m² (místnost č. 206 o výměře 28 m², místnost č. 207 o výměře 34 m², místnost č. 208 o výměře 48 m² a místnost č. 202 o výměře 31 m²) nacházející se ve 2.NP nemovitosti č.p. 2 stojící na pozemku p.č. 505/1, ulice Zámecké náměstí, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, obec Jeseník, k. ú. Jeseník (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:

- 8899: Ostatní ambulantní nebo terénní sociální služby j. n.
- 56299: Poskytování jiných stravovacích služeb j. n.
- 8690: Ostatní činnosti související se zdravotní péčí
- 87301: Sociální péče v domovech pro seniory
- 88: Ambulantní nebo terénní sociální služby
- 8810: Ambulantní nebo terénní sociální služby pro seniory a osoby se zdravotním postižením

- 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 **1.3.2021 do 31.8.2021**.

2.2. Bude-li nájemce užívat předmět nájmu i po uplynutí sjednané nájemní doby, to je i po **31.8.2021** a pronajímatel jej ani do tří měsíců po takovém uplynutí nevyzve k předání předmětu nájmu, tato smlouva se za stejných podmínek obnovuje, a to na dobu odpovídající době, resp. počtu měsíců, na které byl nájem dle této smlouvy sjednán, maximálně však na dobu 6ti měsíců, pokud do uplynutí doby nájmu stávajícího nájemního vztahu nebude ze strany pronajímatele učiněna výzva k předání předmětu nájmu v návaznosti na vydání majetku dle zákona č. 428/2012 Sb. o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými organizacemi. Ustanovení čl. V. odst. 5.1. smlouvy o skončení nájmu tím není dotčeno.

III.

Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

- 3.1 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu měsíční nájemné stanovené na základě znaleckého posudku [redacted] soudního znalce pro obor ekonomika č. 2017145 ze dne 28.10.2017, ve výši **9 165,- Kč (65,- Kč/m²/měsíc)**. Smluvené nájemné je bez DPH.
- 3.2 K výše uvedenému nájemnému jsou stanoveny měsíční zálohy na služby ve výši **3 500,- Kč**. Způsob vyúčtování záloh je uveden v odst. III nájemní smlouvy. Rozpis nájemného a záloh na služby je uveden v příloze, která je nedílnou součástí smlouvy.
- 3.3 Nájemné včetně DPH bude fakturováno na základě vystavených faktur pronajímatelem s 20ti denní splatností. Datem zdanitelného plnění bude 1. den v měsíci, dnem úhrady je den připsání částky ve prospěch účtu pronajímatele.
- 3.4 Nájemce, který má předmět smlouva 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.
- 3.5 V případě prodlení s placením nájemného se dále nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanoveném nařízením vlády č. 351/2013 Sb. Tím není dotčeno právo pronajímatele na úhradu dlužné částky nájemného.
- 3.6 Nájemce se zavazuje platit ve prospěch pronajímatele zúčtovatelnou zálohu na úhradu spotřeby zemního plynu. Spotřeba zemního plynu na vytápění bude vypočtena podle skutečné spotřeby energie odečtené na měřiči pro 2. NP, který je umístěn v kotelně a stavů odečtených z poměrných měřidel, které jsou na otopných měřidlech v kancelářích. Záloha na plyn činí **1 500,- Kč** měsíčně.
- 3.7 Nájemce se zavazuje platit ve prospěch pronajímatele zúčtovatelnou zálohu na vodné, stočné a odvod dešťové vody. Záloha na vodné, stočné a odvod dešťové vody činí **500,- Kč** měsíčně.
- 3.8 Nájemce se zavazuje platit ve prospěch pronajímatele zúčtovatelnou zálohu za elektrickou energii v pronajatých prostorách. Vyúčtování se provede na základě skutečného stavu odečteného na podružných měřidlech pro místnosti 202,206,207,208. Záloha na elektrickou energii činí **1 500,- Kč** měsíčně.
- 3.9 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.
- 3.10 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.
- 3.11. Nájemce může na dvoře LS parkovat jedno osobní vozidlo.

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 společných prostor související s prostory určenými k podnikání (chodba a WC v 2.NP) 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.
 - f) Nájemce se zavazuje provádět na vlastní náklady úklid společných prostor (chodba - 201 a WC - 212, 213).
- 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.

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.89/2012Sb., 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
- 5.3 Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2308 z.č. 89/2012Sb., 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

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.

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 jakémukoli ze smluvních stran včetně jejich zaměstnanců podle platných právních předpisů. 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 preventivních 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 **1.3.2021**.
- 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:
Příloha č. 1 - Rozpis pronajatých prostor, způsob využití a nájemné a zálohy za služby

V Jeseníku, dne 6.12.2020.

Pronajímatel

Nájemce:

Ing. Filip Beneš, lesní správce

Mgr. Helena Paschkeová, ředitelka

Pronajímatel: Lesy České republiky, s.p.
Lesní správa Jeseník, Zámecké nám.2
790 01 Jeseník

Nájemce: Charita Jeseník
Zámecké náměstí 2
790 01 Jeseník
IČ: 60339241

Číslo smlouvy: P/20 122 092

platí od

01.03.2021

Příloha č. 1

Soupis pronajatých staveb a jiných prostředků

Poř. čís. (stavba, ost. prostředek)	Pozemek	Katastrální území	Parcel. č. (invent. č.)	Výměra v m ² podlah. pl.	Druh pozemku	Způsob využití	Výkon	Číslo akce	Nájemné Kč (bez DPH)		
									měsíční	celkový	
1.	místnost č. 206	Jeseník	505/1	28	13	kanceláře	281		1 820,00 Kč		
2.	místnost č. 207	Jeseník	505/1	34	13	kanceláře	281		2 210,00 Kč		
3.	místnost č. 208	Jeseník	505/1	48	13	kanceláře	281		3 120,00 Kč		
4.	místnost č. 202	Jeseník	505/1	31	13	kanceláře	281		2 015,00 Kč		
									Celkem	9 165	

Přepoččet ročního nájemného z nemovitostí

Poř. čís.	Výměra pozemku podlahová pl. (m ²)	Roční sazba náj. Kč/m ²	Roční náj. celkem	Daň z nemov. celkem Kč.	Roční zálohy na služby zajišťované pronajímatelem					Nájemné Kč (bez DPH)	
					topení Kč celk.	elekt. proud Kč celk.	vodné a stočné Kč celk.	úklid Kč celk.	ost. sl. Kč celk.		a zálohy na služby úhrnem (Kč bez DPH)
1.	28	780	21 840	v nájmu	3 574,-	3 574,-	1 191,-	-	-	30 179,-	
2.	34	780	26 520		4 340,-	4 340,-	1 447,-			36 647,-	
3.	48	780	37 440		6 128,-	6 128,-	2 042,-			51 738,-	
4.	31	780	24 180		3 958,-	3 958,-	1 320,-			33 416,-	
									Celkem	151 980,-	

Za pronajímatele dne:

6.12.2020.

Ing. Filip Beneš, lesní správce

Za nájemce dne:

Mgr. Helena Paschkeová, ředitelka

