

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Městské lesy Hradec Králové a.s.

se sídlem Přemyslova 219/17, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové

IČO: 259 62 523

DIČ: CZ25962523

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2220

zastoupená: Ing. Milanem Zerzánem, předsedou představenstva
a MUDr. Jiřím Maškem, členem představenstva

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Hradec Králové
číslo účtu: 31732511/0100

kontakt: tel.č. XXXXXXXXXX

(dále jako „*pronajímatel*“) na straně jedné

a

Lesy České republiky, s.p.

se sídlem Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové

IČO: 421 96 451

DIČ: CZ42196451

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka 540

zastoupený: Ing. Pavlem Čackým, ekonomickým náměstkem Oblastního ředitelství východní Čechy, na základě pověření ze dne 21. 12. 2020

(dále jako „*nájemce*“) na straně druhé

(pronajímatel a nájemce dále též společně jako „*smluvní strany*“ a každý jednotlivě jako „*smluvní strana*“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „*smlouva*“):

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. st. 126/1, jehož součástí je stavba – budova v části obce Nový Hradec Králové, ul. Přemyslova č. p. 219, v k. ú. Nový Hradec Králové a obci Hradec Králové, zapsaného na listu vlastnictví č. 29753, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Hradec Králové.
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou nebytové prostory v 2. a 3. nadzemním podlaží budovy uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy:

2 NP (celkem 137,39 m²):

kancelář č. 11 o výměře 20,25 m²

kancelář č. 12 o výměře 19,84 m²

kancelář č. 13 o výměře 16,70 m²

kancelář č. 14 o výměře 17,11 m²

kancelář č. 15 o výměře 17,11 m²

kancelář č. 16 o výměře 17,11 m²

kancelář č. A1 o výměře 18,81 m²

kancelář č. A2 o výměře 10,46 m²

3. NP (celkem 207,46 m²):

kancelář č. 211 o výměře 14,95 m²

kancelář č. 212 o výměře 15,02 m²

kancelář č. 213 o výměře 20,21 m²

kancelář č. 214 o výměře 20,50 m²

kancelář č. 215 o výměře 16,70 m²

kancelář č. 216 o výměře 16,87 m²

kancelář č. 217 o výměře 16,99 m²

kancelář č. 218 o výměře 16,78 m²

kancelář č. 219 o výměře 20,51 m²

kancelář č. 220 o výměře 20,56 m²

kancelář č. A1 o výměře 17,91 m²

kancelář č. A2 o výměře 10,46 m²

Pronajímatel dále přenechává nájemci do výhradního užívání místnost s kuchyňským koutem o výměře 28,91 m² a 8 parkovacích míst (dále jen „**předmět nájmu**“), kdy bližší specifikace předmětu nájmu je uvedena v situačních plánech, které jsou nedílnou součástí této smlouvy jako přílohy č. 1, č. 2 a č. 3.

3. Pronajímatel předává a nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro účely provozování podnikatelské činnosti specifikované v odst. 4 tohoto článku smlouvy.
4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro výkon své podnikatelské činnosti a činností s touto souvisejících, k níž má nájemce příslušná oprávnění, tj. jako kanceláře k zajištění provozní činnosti.
5. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jiné činnosti, resp. účelu, než který byl ujednán a/nebo tento účel měnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

II.**Trvání nájmu**

1. Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou s výpovědní dobou 6 měsíců, která počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po dni, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
2. Nájem skončí dohodou smluvních stran nebo uplynutím výpovědní lhůty na základě písemné výpovědi některé smluvní strany.
3. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, která počne plynout dnem jejího doručení nájemci, pokud bude nájemce poškozovat předmět nájmu nebo předmět nájmu poskytně do podnájmu nebo užívání bez souhlasu pronajímatele jiné osobě.
4. Ke dni skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje nebytový prostor vyklidit a vyklizený odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Současně je nájemce povinen odevzdat pronajímateli klíče a obdobné věci (karta, čipy k ovládání alarmů) umožňující vstup do areálu a nebytových prostor. O odevzdání předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol, který bude popisovat stav předmětu nájmu a dále uvede druh a počty odevzdaných klíčů a obdobných věcí umožňujících vstup do nebytových prostor.
5. Smluvní strany se dohodly, že při ukončení nájmu nenáleží nájemci žádná náhrada za převzetí zákaznické základny a vylučují tedy § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

III.**Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání**

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši 1.502,- Kč/m² kancelářských prostor/rok a 28.800,- Kč/8 parkovacích míst/rok, tj. **45.563,- Kč** (slovy: čtyřicet pět tisíc pět set šedesát tři korun českých) měsíčně. Ke sjednanému nájemnému bude účtována daň z přidané hodnoty (DPH), kterou se nájemce rovněž zavazuje uhradit.
2. Nájemce je dále povinen platit pronajímateli za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (elektřina, voda, plyn, stočné, svoz komunálního odpadu) v celkové paušální výši 77,86 Kč/m²/měsíc, tj. **26.850,- Kč** (slovy: dvacet šest tisíc osm set padesát korun českých) měsíčně. Ke sjednané paušální náhradě za poskytnuté služby spojené s užíváním předmětu nájmu bude účtována daň z přidané hodnoty (DPH), kterou se nájemce rovněž zavazuje uhradit.
3. Smluvními stranami sjednané nájemné a náhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu uvedené v odst. 1 a 2 tohoto článku zahrnují náhradu za všechna práva a plnění poskytovaná dle této smlouvy
4. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu včetně všech služeb spojených s užíváním předmětu nájmu sjednanou částku vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, na základě zaslané faktury vystavené pronajímatelem.

4. Pokud bude nájemce v prodlení s úhradou nájemného, případně paušální úhrady za poskytování služeb, zavazuje se pronajímatel zaplatit dohodnutý úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení, na základě jejího vyúčtování, a to do 5 dnů od jeho doručení nájemci. V případě, že bude nájemce v prodlení s úhradou nájemného, případně paušální úhrady za poskytování služeb o více jak 10 dnů a ani na základě opakované výzvy pronajímatele nedojde ze strany nájemce ve lhůtě stanovené pronajímatelem k její úhradě, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět. Nájem pak končí dnem doručení výpovědi.
5. 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. 2022.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje odevzdat nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání, zabezpečovat řádně plnění služeb, k jejichž poskytování se zavázal a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory v souladu se sjednaným účelem nájmu a v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a počínat si při užívání předmětu nájmu s péčí řádného uživatele, zejména tak, aby nedocházelo k jeho nadměrnému opotřebení nebo poškození. Nájemce se zavazuje na své náklady provádět běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu a zabezpečovat revize vlastních zařízení, které si nájemce do nebytových prostor sám dodá.
3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě, ledaže s tím vysloví pronajímatel předchozí souhlas písemnou formou.
4. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu stavební či jiné úpravy charakteru technického zhodnocení předmětu nájmu, ledaže s tím pronajímatel vysloví předchozí souhlas písemnou formou.
5. Pronajímatel, a nebo jiná jím pověřená osoba, jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce (spolu s nájemcem) kdykoliv v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, kontroly stavu předmětu nájmu, jakož i provádění oprav, budou-li tyto prováděny pronajímatelem.
6. Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli jakékoli havárie a současně je povinen učinit nezbytná opatření k odvrácení škod či jejich zmírnění.
7. Nájemce si zajistí úklid předmětu nájmu v pracovních dnech, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
8. Ve 2. a 3. nadzemním podlaží jsou umístěny sprchové kouty, WC a kuchyňka, které bude nájemce využívat výhradně pro svou potřebu. Pronajímatel se zavazuje podle svých možností a pokud tomu nebude bránit jiná překážka, umožnit nájemci užívání společenské místnosti umístěné v 2. nadzemním podlaží budovy č. p. 219 jako zasedací místnost.

V.**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, ve znění pozdějších předpisů, nebo nevznikla trestní odpovědnost fyzických osob (včetně zaměstnanců) podle zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, případně aby nebylo zahájeno trestní stíhání proti jakémukoli ze smluvních stran včetně jejich zaměstnanců podle platných a účinných právních předpisů.
3. Nájemce za tímto účelem vytvořil tzv. Criminal Compliance Program Lesů České republiky, s.p. (viz www.lesy-cr.cz), a v jeho rámci přijal závazek vymezovat se proti jakémukoli protiprávnímu a neetickému jednání a nastavil postupy k prevenci a odhalování takového jednání.

VI.**Závěrečná ustanovení**

1. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v souladu se zmíněným zákonem, nejdříve však dnem 1. 4. 2021; smluvní strany pro tyto případy vyjadřují svůj souhlas s uveřejněním celého znění smlouvy včetně metadat, a to v rozsahu a způsobem stanoveným zákonem. V ostatních případech tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, nejdříve však ke dni 1. 4. 2021. Smluvní strany se dohodly, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy pozbývá platnosti smlouva o nájmu prostor nesloužících k podnikání ze dne 20. 3. 2020 a smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 17. 4. 2019.
4. Tato smlouva je vyhotovena v počtu dvou stejnopisů, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu rozumí a bez výhrad s ním souhlasí. Smlouva je vyjádřením jejich pravé, skutečné, svobodné a vážné vůle, na důkaz čehož níže připojují, prosty omylu, své vlastnoruční podpisy.

6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:


Příloha č. 1 - Situační plán 2. nadzemního podlaží s vyznačením předmětu nájmu

Příloha č. 2 - Situační plán 3. nadzemního podlaží s vyznačením předmětu nájmu

Příloha č. 3 - Situační plán parkovacích míst vyhrazených pro nájemce

V Hradci Králové dne 26. 3. 2021

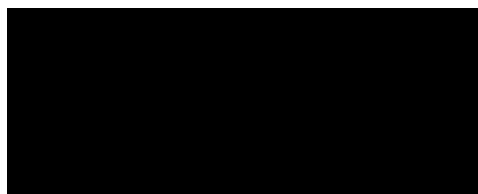
V Hradci Králové dne 30. 3. 2021



Ing. Milan Zerzán
předseda představenstva
Městské lesy Hradec Králové, a.s.



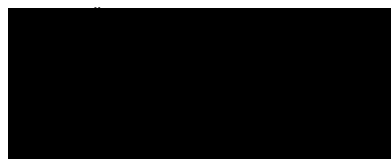
MUDr. Jiří Mašek
člen představenstva
Městské lesy Hradec Králové, a.s.



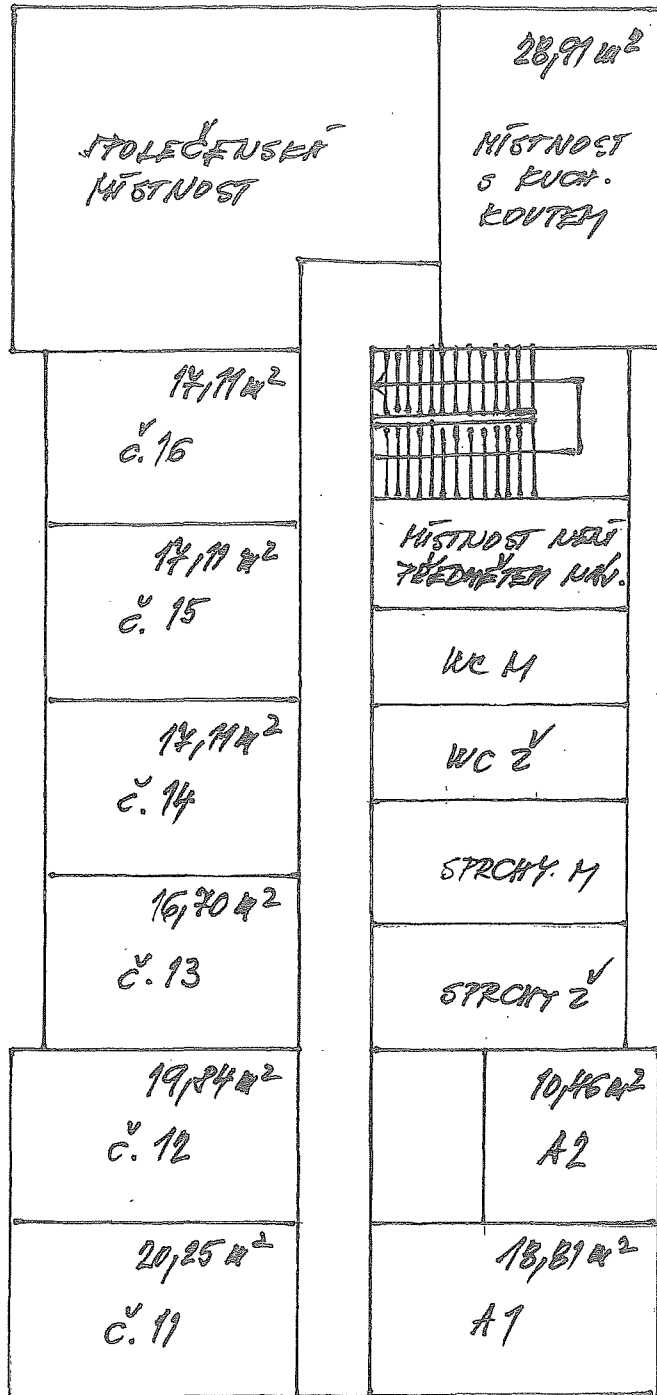
Za nájemce:

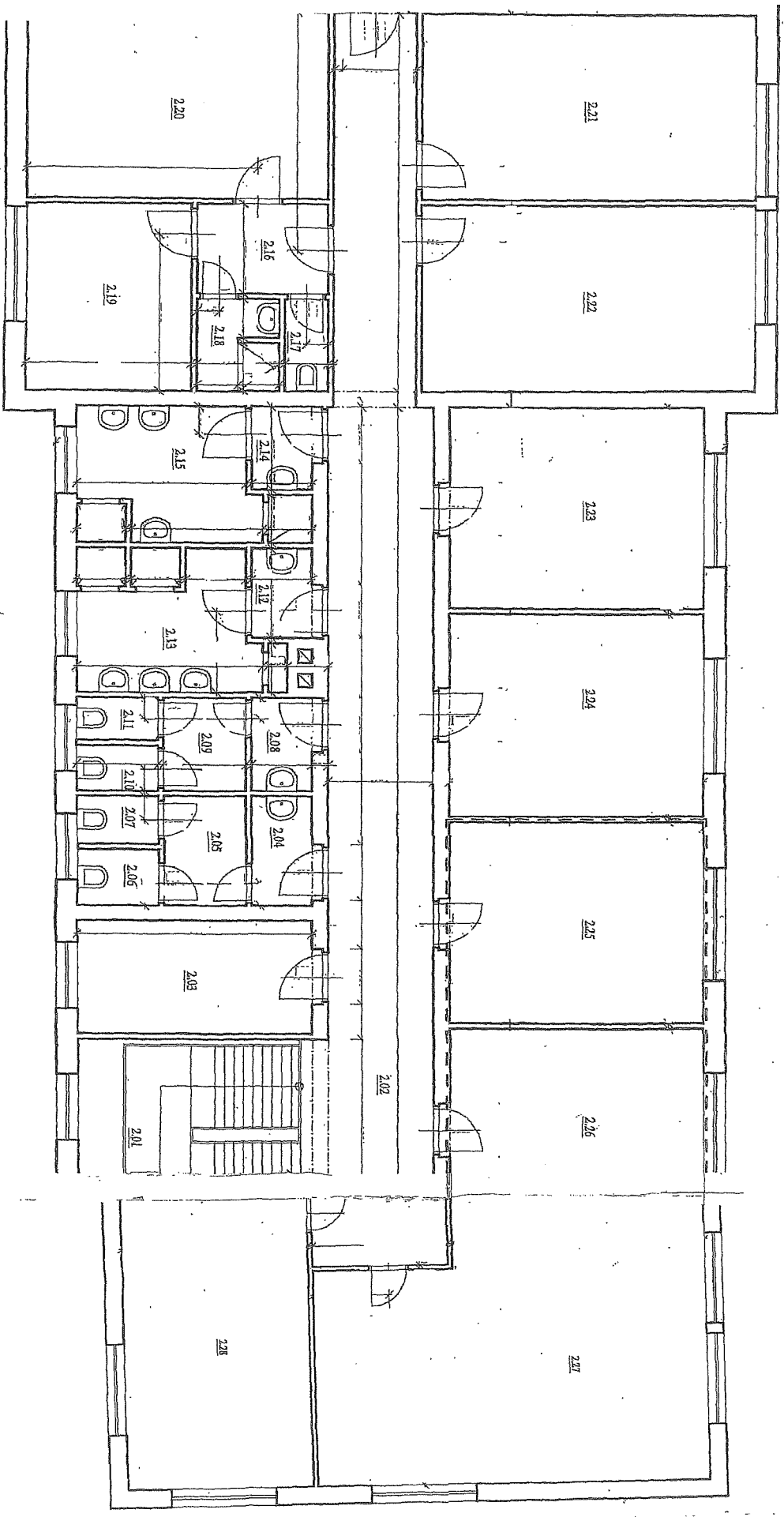


Ing. Pavel Čácký
ekonomický náměstek
Oblastní ředitelství východní Čechy
Lesy České republiky, s.p.



čp. 219, 2.NP, Kú Nový'hradce Králová'





Příloha č. 3 -Situční plán parkovacích míst vyhrazených pro nájemce

