

S M L O U V A
o nájmu prostoru sloužícího podnikání
č.: 001-235B

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. Alešem Kilbem, lesním správcem na Lesní správě Litvínov
bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Litvínov
číslo účtu: 813 210 267/0100
jako pronajímatel na jedné straně (dále jen „pronajímatel“)

a

Zámek Koloděje a.s.
se sídlem Jungmannova 28/17, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha
IČO: 27448398, DIČ: CZ27448398
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10710
zastoupená JUDr. Jakubem Kotrbou, předsedou představenstva
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 248 m², nacházející se ve víceúčelové stavbě č.p. 98 stojící na pozemku st. p.č. 170 a zemědělské stavbě bez č.p. stojící na pozemku st.č.p. 171, vše zapsáno na LV č. 3 vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, obec Český Jiřetín, k. ú. Fláje (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 za účelem výkonu myslivosti jako své podnikatelské činnosti a výkonu činností s výkonem myslivosti souvisejících, zejména za účelem zajišťování technického zázemí pro Oboru Fláje.
- 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 do 31.5.2022.

III.

Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši 29.413, - Kč měsíčně (slovy: dvacetdevět tisíc čtyřicet čtyři korun českých) + DPH. V případě, že nájem nebude trvat celé kalendářní čtvrtletí, je pronajímatel oprávněn požadovat pouze poměrnou část nájemného odpovídajícího skutečné době trvání nájmu.
2. Nájemné bude pronajímateli hrazeno čtvrtletně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem nejdříve k prvnímu dni v kalendářním měsíci následujícím čtvrtletí, za které se nájemné platí, se splatností nejméně 15 dnů od data doručení daňového dokladu nájemci.
3. Řádně doručený daňový doklad musí splňovat všechny náležitosti daňového dokladu ve smyslu platných a účinných obecně závazných právních předpisů České republiky, zejména náležitosti dle § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a § 435 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Pokud daňový doklad nebude obsahovat stanovené náležitosti nebo v něm nebudou správně uvedené údaje, je nájemce oprávněn jej ve lhůtě 10 dnů od jeho obdržení vrátit pronajímateli s uvedením chybějících náležitostí nebo nesprávných údajů. V takovém případě se přeruší běh doby splatnosti a nová doba splatnosti počne běžet doručením opraveného daňového dokladu.
4. V případě prodlení s placením nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat 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. Případná smluvní pokuta bude pronajímateli uhrazena na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem se splatností nejméně 15 pracovních dnů od data doručení daňového dokladu nájemci. Ustanovení odst. 3.3. tohoto článku se užije obdobně.
4. Nájemné bude na každé další roky valorizováno vždy k 1.1. kalendářního roku podle skutečné dosažené míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 posledních měsíců kalendářního roku zveřejněného Českým statistickým úřadem. Po zveřejnění míry inflace pronajímatel vystaví daňový doklad s již upravenou výší nájemného a nájemce bude povinen takto zvýšené nájemné uhradit. Pronajímatel vyúčtuje zvýšení nájemného zpětně za období od 1. ledna kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlášována, do dne, od kterého je nájemci poprvé účtováno nájemné zvýšené o míru inflace. Nájemce je povinen zaplatit částku vyúčtovanou podle předcházející věty pronajímateli spolu s nejbližší platbou řádného nájemného.
5. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady spojené s odběrem elektrické energie dle skutečné spotřeby nájemce doložené doklady o odběru. Tyto částky budou nájemci doloženy vyúčtováním od příslušných dodavatelů. Ustanovení odst. 3.2. a 3.3. tohoto článku se užijí obdobně.
6. Vzhledem k tomu, že nájemce fakticky za podmínek sjednaných touto smlouvou užívá předmět nájmu již od 1.1.2021, dohodly se smluvní strany na úhradě náhrady za užívání předmětu nájmu od 1.1.2021 do uzavření této smlouvy ve výši odpovídající nájemnému sjednanému podle této smlouvy. Nájemce se zavazuje tuto náhradu uhradit spolu s úhradou prvního řádného nájemného podle této smlouvy, a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.
7. Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit bankovním převodem na číslo účtu 813210267/0100.

IV.

Podmínky nájmu

1. Nájemce je povinen:
 - a) Hradit sám na vlastní účet náklady spojené s běžnou údržbou podle § 2 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů, předmětu nájmu.
 - b) Udržovat předmět nájmu v čistotě, provádět včas drobné opravy podle § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen zajistit na svůj náklad pronajímatel. Rovněž je nájemce povinen připustit provedení oprav, které je povinen zajistit pronajímatel;
 - 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 s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, pokud není v této smlouvě stanoveno jinak nebo pokud se strany písemně nedohodnou jinak.
 - e) Dodržovat závazné bezpečnostní, hygienické, požární a další předpisy, vztahující se k provádění 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 na jeho písemnou žádost.
2. Pronajímatel může udělit písemný souhlas ve prospěch nájemce s umístěním sídla v předmětu nájmu, a to na základě žádosti nájemce.
 3. Pronajímatel nepožaduje, aby nájemce předmět nájmu pojistil. Předmět nájmu je pronajímatelem pojištěn u České podnikatelské pojišťovny a.s. na základě pojistné smlouvy č. 0013890093. Pojištění je sjednáno v rozsahu živelného pojištění – požár, povodeň, náraz, vítr, sesuv, vodovodní škody, nepřímý úder blesku a ostatní živelná pojištění, přičemž výše pojistného plnění je nejvíce 10.000.000,- Kč za 1 rok celkem (za veškeré budovy ve vlastnictví pronajímatele).
 4. 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 50.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne, kdy mělo být sídlo k předmětu nájmu zrušeno.
 5. Pronajímatel je povinen provádět pravidelné prohlídky a revize veškeré elektroinstalace v nebo na předmětu nájmu včetně hromosvodu a pravidelně kontrolovat funkčnost, a to podle platných a účinných právních předpisů a technických norem.
 6. Pronajímatel neodpovídá za škody, které nastanou v předmětu nájmu a které vyplývají výlučně z činnosti nájemce. Pronajímatel též neodpovídá za škody způsobené odcizením, ztrátou nebo poškozením, které nastanou v předmětu nájmu, anebo za škody na věcech a předmětech vnesených nájemcem nebo třetími osobami. Totéž platí pro případ škod na zdraví a životě.
 7. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
 8. Smluvní strany potvrzují, že nájemce již před uzavřením této smlouvy provedl se souhlasem pronajímatele úpravy předmětu nájmu jako technické zhodnocení předmětu nájmu.
 9. Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí s tím, že nájemce bude po dobu trvání této smlouvy odpisovat úpravy předmětu nájmu jako technické zhodnocení předmětu nájmu, které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele před uzavřením této smlouvy nebo které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele po dobu trvání nájmu podle této smlouvy, přičemž odpisy tohoto technického zhodnocení budou uplatňovány jako daňově uznatelný náklad nájemce v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Tento souhlas je platný po celou dobu trvání nájmu podle této smlouvy. Pronajímatel tímto nájemci pro účely odpisování technického zhodnocení předmětu nájmu potvrzuje, že stavby, v nichž se nachází předmět nájmu, má zaříděné v odpisové skupině 500 (Dlouhodobý majetek – daňově odpisovaný majetek 30 let).

V.

Skončení nájmu

1. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, 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.
2. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2308 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, 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.
- 3. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
 - 4. Nájem dle této smlouvy může být skončen rovněž písemnou dohodou podepsanou oběma smluvními stranami.
 - 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 obvyklé opotřebení při řádném užívání a údržbě, jestliže se účastníci smlouvy nedohodnou písemně jinak. O odevzdání prostor bude sepsán předávací protokol.
 - 6. Pronajímatel při skončení nájmu podle této smlouvy nebude požadovat odstranění úprav předmětu nájmu, které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele před uzavřením této smlouvy nebo které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele po dobu trvání nájmu podle této smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
 - 7. Smluvní strany sjednaly, že pronajímatel neposkytne nájemci žádnou náhradu za úpravy předmětu nájmu, které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele před uzavřením této smlouvy.

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), 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.
- 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

- 1. Právní vztahy vznikající z této smlouvy a přímo touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- 2. Veškeré doplňky či změny k této smlouvě musí být vyhotoveny formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti tato smlouva nabývá dnem jejího uveřejnění v registru smluv 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. Smluvní strany vyjadřují svůj souhlas s uveřejněním smlouvy v registru smluv, a to v rozsahu a způsobem stanoveným zákonem. Uveřejnění smlouvy je povinen zajistit pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu po podpisu této smlouvy.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
 - a) protokol o předání včetně fotodokumentace předmětu nájmu,
 - b) Kopie pověření Ing. Kilba.

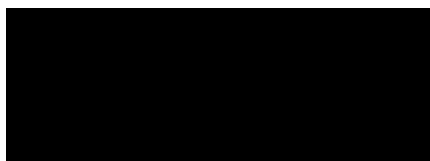
V Litvínově, dne 5.5.2021

Pronajímatel:



Ing. Aleš Kilb, lesní správce na LS Litvínov

Lesy České republiky, s.p.



V Praze, dne 3.5.2021

Nájemce:



JUDr. Jakub Kotrba, předseda
představenstva
Zámek Koloděje a.s.

