

S M L O U V A
o nájmu prostoru sloužícího podnikání
č.: 144/1001/2017

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. Danielem Szórádem, Ph.D., generálním ředitelem,
na základě Směrnice 19/2015 Podpisový řád zastoupený Ing. Petrou Zavřelovou, lesní správkyní
Lesní správy Černá Hora, U Selkova 548, 679 21 Černá Hora
bankovní spojení: Komerční banka, pobočka Blansko, č. účtu 1203490227/0100
jako pronajímatel na jedné straně (dále jen „pronajímatel“)

a

LESPROJEKT BRNO, a. s.

IČO: 65279191, DIČ: 65279191
Sídlo: Jezuitská 14/13, 602 00 Brno
bankovní spojení: KB, č. účtu 19-5190910277/0100
zastoupený Ing. Romanem Pospíšilem, 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, tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

I.
Předmět nájmu

- 1 Pronajímatel, který má právo hospodařit k nemovitostem ve vlastnictví ČR, kromě jiného k budově č. p. 14/13 na ulici Jezuitská na pozemku p.č. 19 o výměře 930 m², zapsaném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město pro obec Brno, a k.ú. Město Brno, přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání následující prostory ve III. nadzemním podlaží:
 - kancelářské prostory (kancelář č. 304, 305, 306, 307, 308, 321 a 322) o celkové výměře 151,71 m²
 - skladové prostory o výměře 8,58 m²
 - ke spoluužívání ostatní společné prostory v rámci podlaží – 44,26 m²Pronajímatel touto smlouvou současně přenechává nájemci parkovací plochu pro dvě vozidla ve dvoře objektu.
(dále jen „předmět nájmu“).
- 2 Pronajímatel předává a nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro účely provozování své podnikatelské činnosti.
- 3 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro výkon své podnikatelské činnosti a činností s touto souvisejících, konkrétně jako kancelářské prostory a prostory pro styk s klienty.
- 4 Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jiné činnosti, resp. účelu nebo tento účel měnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

II. Trvání nájmu

- 1 Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od 1.1.2018 do 31.12.2022.

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

- 1 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné v následující výši:
 - za kancelářské prostory: 151,71 m² x Kč 2300,-/m²/rok, celkem Kč 348933,- ročně
 - skladové prostory: 8,58 m² x Kč 800,-/m²/rok, celkem Kč 6864,- ročně
 - ostatní (společné) prostory: 44,26 m² x Kč 600,-/m²/rok, celkem Kč 26556,- ročně
 - parkovací stání: 2 x Kč 25000,-/rok, celkem Kč 50000,- ročně**Celkové roční nájemné činí Kč 432353,-, čtvrtletní Kč 108088,-. Nájemné je bez daně z přidané hodnoty.**
- 2 Nájemce, který je plátcem DPH, bere na vědomí, že pronajímatel se rozhodl dle § 56a, odst. 3 zákona o DPH č. 235/2004 Sb. uplatnit daň z přidané hodnoty u pronájmu nemovitých věcí jiným plátcům pro účely uskutečňování jejich ekonomických činností.
- 3 Nájemce se zavazuje platit nájemné čtvrtletně na základě faktury vystavené pronajímatelem se zdanitelným plněním k 31.1., 30.4., 31.7. a 31.10., vždy za příslušné kalendářní čtvrtletí. Splatnost faktur činí 15 dnů od data vystavení.
- 4 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.
- 5 Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel se zavazuje zajistit následující služby spojené s předmětem nájmu:
 - dodávky vody a odvádění odpadních vod
 - dodávky tepla a elektrické energie
 - odvoz komunálního odpadu
 - úklid společných prostor objektu
- 6 Smluvní strany sjednávají následující způsob hrazení nákladů na poskytnuté služby související s předmětem nájmu:
 - úklid společných prostor objektu a odvoz odpadu je součástí platby nájemného
 - spotřeba elektrické energie, vodné a stočné v pronajatých prostorách budou vyčísleny a fakturovány nájemci po obdržení jednotlivých faktur od dodavatelů na základě odečtu z podružných měřidel a poměrem užívané plochy v rámci podlaží k celkové ploše podlaží, resp. části podlaží vybavené podružným měřidlem
 - vytápění + ohřev vody v pronajatých prostorách budou vyčísleny a fakturovány nájemci po obdržení jednotlivých faktur od dodavatele poměrem užívané plochy k celkové ploše objektu.
 - spotřeba elektrické energie za používání výtahu bude vyčíslena a fakturována nájemci po obdržení faktury dodavatele poměrem užívané plochy k celkové ploše objektu.
 - vytápění společných prostor objektu (vstupní vestibul a schodiště) bude vyčísleno a fakturováno nájemci po obdržení jednotlivých faktur od dodavatele poměrem užívané plochy k celkové ploše objektu.Splatnost faktur za služby spojené s předmětem nájmu je 15 dnů od data vystavení.
- 7 Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit bankovním převodem na číslo účtu 1203490227/0100 nebo po předchozí dohodě v hotovosti do pokladny Lesní správy Černá Hora, U Selkova 548, 679 21 Černá Hora.
- 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 1.1.2018.

IV. Podmínky nájmu

- 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 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.
- 2 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 Kč 500,-- za každý započatý měsíc, o který bude třicetidenní lhůta překročena.
 - 3 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 Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

V. Skončení nájmu

- 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.
- 2 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.
- 3 Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne 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 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.
- 6 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

- 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), tj. 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.
- 3 Nájemce prohlašuje, že se seznámil se zásadami, hodnotami a cíli Criminal compliance programu Lesů České republiky, s.p. (viz www.lesycr.cz) (dále jen „CCP LČR“), zejména s Kodexem CCP LČR, Protikorupčním programem LČR a Etickým kodexem zaměstnanců LČR včetně všech jejich příloh. Nájemce se při plnění této smlouvy zavazuje zásady a hodnoty CCP LČR dodržovat, a to po celou dobu jejího trvání, pokud to jejich povaha umožňuje.
- 4 Smluvní strany se dále zavazují navzájem si neprodleně oznámit důvodné podezření ohledně možného naplnění skutkové podstaty jakéhokoli z trestných činů, zejména trestného činu korupční povahy, a to bez ohledu a nad rámec případné zákonné oznamovací povinnosti; obdobně platí ve vztahu k jednání, které je v rozporu se zásadami vyjádřenými v tomto článku.

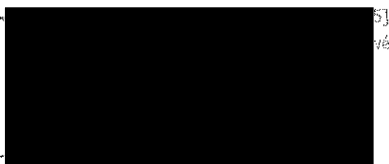
VII.
Závěrečná ustanovení

- 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.
- 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 pak dnem 1.1.2018.
- 4 Smluvní strany konstatují, že předchozí nájemní vztah k předmětu nájmu založený nájemní smlouvou č. 916/21/2012 ze dne 20.12.2012 končí dne 31.12.2017. Smluvní strany nepožadují fyzické předání a zpětné převzetí předmětu nájmu ke dni ukončení předchozího nájemního vztahu, resp. ke dni účinnosti této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu se nachází ve stavu, který umožňuje užívání dle účelu uvedeného v této smlouvě a v tomto stavu jej přebírá.
- 5 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
- 6 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.
- 7 Nedílnou součástí smlouvy je příloha č. 1 – plán III. nadzemního podlaží s vyznačením pronajatých prostor

V Černé Hoře dne 10. 6. 2017

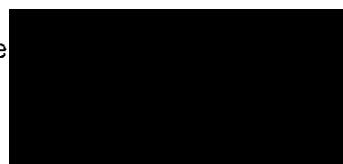
V Brně dne 12. 6. 2017

Pronajímatel:



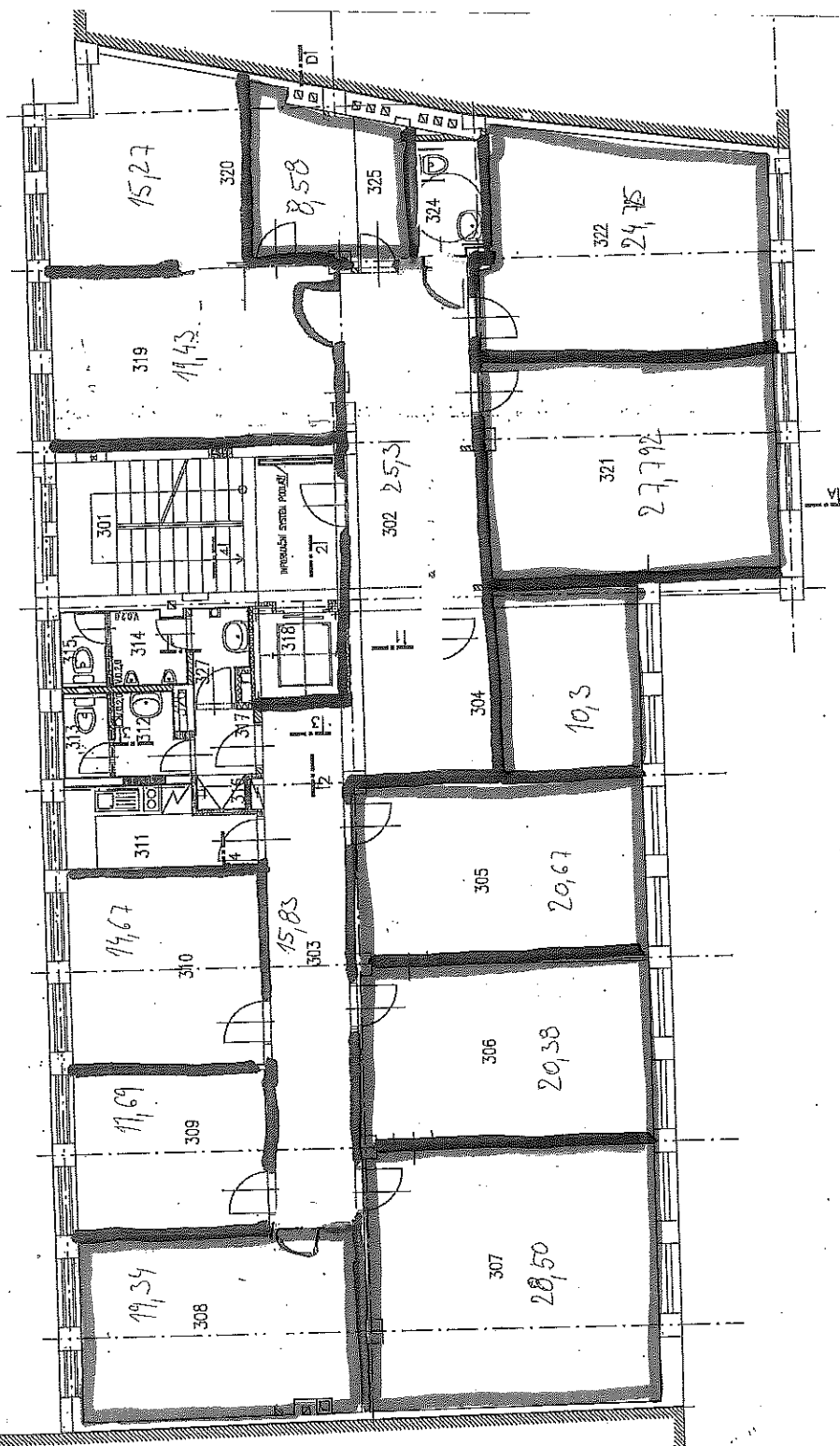
Ing. Petra Závřelová
lesní správkyňe LS Černá Hora

Nájemce



Ing. Roman Pospíšil
předseda představenstva

PŮDORYS 3.NADZEMNÍHO PODLAŽÍ



POZNÁMKA:
VÝMĚNÍK VODY - VE STŘEDNÍ ČÁSTI