

**SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ uzavřená dle § 2302
a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku v platném znění (dále také jen
„Smlouva“), kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu uzavřeli:**

Lesní správa Lány, příspěvková organizace Kanceláře prezidenta republiky

IČ 00000078

DIČ CZ00000078

se sídlem Lesní 140, 27061 Lány

zastoupená **Ing. Milošem Balákem**, ředitelem

na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

Lesní společnost silva s.r.o.

IČO 06935567

DIČ CZ06935567

se sídlem Svatá 8, 267 51 Svatá

zastoupená **Janou Mattesovou**, jednatelem

tel: xxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxx

na straně druhé (dále jen „nájemce“)

(společně dále jako „Smluvní strany“)

Preamble

Předmětem Smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami Smlouvy, přičemž účelem smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

I.

Úvodní ustanovení

- I.1 Pronajímatel prohlašuje, že mu přísluší právo hospodařit s nemovitými věcmi ve vlastnictví státu (České republiky), a to s pozemkem označeným jako **parcela č. st. 423**, o výměře 796 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „pozemek“), jehož součástí je **stavba-budova bez čp/če, objekt občanské vybavenosti**, způsob využití – stavba pro výrobu a skladování, a dále s pozemkem označeným jako parcela č. 977, o výměře 1840 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, to vše v obci a katastrálním území Lány. Shora uvedené nemovité věci jsou zapsány na LV č. 23 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno.
- I.2 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto nájemní smlouvu a Smlouva je v souladu se zněním zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a s prováděcí vyhláškou č. 62/2001 Sb. Pronajímatel prohlašuje, že majetek uvedený v čl. I.1 Smlouvy **dočasně nepotřebuje** k plnění úkolů v rámci své působnosti a stanoveného předmětu činnosti a že jeho pronájmem bude dosaženo účelnějšího a hospodárnějšího využití věcí při zachování hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží ve smyslu § 27 zák. č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- I.3 Pronajímatel a nájemce se společně dohodli na vyloučení aplikace § 2307 a § 2315 Občanského zákoníku na daný nájemní vztah, a to zejména s ohledem na § 27 odst. 6 zák. č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

II. Předmět nájmu

- II.1 Jak již bylo výše uvedeno, pronajímatel má právo hospodařit s nemovitými věcmi – pozemkem označeným jako parcela č. st. 423, jehož součástí je stavba – budova bez čp/če, objekt občanské vybavenosti (dále jen „budova“), a pozemkem označeným jako parcela č. 977, to vše v obci a katastrálním území Lány, na adrese ulice Zámecká, Lány. Shora uvedené nemovité věci jsou zapsány na LV č. 23 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno.
- II.2 V budově uvedené v odst. II.1 se nachází prostory sloužící k podnikání (přesné umístění prostor sloužících k podnikání je uvedeno v příloze č. 1, kterou je „Schéma dispozice prostor sloužících k podnikání“), jež jsou předmětem nájmu dle Smlouvy a jsou označené takto:
- Prostory sloužící k podnikání o výměře celkem 312,5 m², jež jsou celé předmětem nájmu dle Smlouvy.
- (dále také jako „Pronajaté prostory“ či „předmět nájmu“).
- II.3 Orientační plánec vč. vyznačení prostor vymezených pro užívání je přílohou č. 1 Smlouvy. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu dle odst. II.2 tohoto článku prohlédl, seznámil se podrobně s jeho technickým stavem, považuje jej takto za způsobilý k účelu nájmu dle čl. III. Smlouvy a zavazuje se jej v souladu se Smlouvou užívat.

Specifikace prostor:

- Sklad 35,2 m²,
 - Sklad 8,9 m²,
 - Dílna 117,5 m²,
 - Dílna 41,6 m²,
 - Dílna 25,0 m²,
 - Sklad 9,8 m²,
 - Předsíň 3,3 m²,
 - Sklad 8,2 m²,
 - Vstup 12,9 m²,
 - Dílna 30,0 m²,
 - Sklad 15,1 m²,
 - Kompresor 2,9 m² (tento prostor slouží i pro potřeby pronajímatele, výměra zmenšena o polovinu),
 - WC muži 2,1 m².
- II.4 Pronajímatel a nájemce se společně dohodli na uzavření této smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání, na jejímž základě pronajímatel přenechává nájemci do nájmu Pronajaté prostory a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné, to vše za podmínek stanovených ve Smlouvě níže.
- II.5 Pronajímatel tímto poskytuje nájemci po dobu nájemního vztahu možnost pohybovat se v těch prostorách budovy nebo na přilehlých pozemcích, jejichž jsou Pronajaté prostory součástí tak, jak bude nájemce požadovat, pro odvoz odpadků, nakládání a vykládání věcí, a umožní zaměstnancům, zákazníkům a dodavatelům nájemce a jejich vozidlům přístup do Pronajatých prostor kdykoli to nájemce bude požadovat.
- II.6 Pronajaté prostory budou nájemci k dispozici pro použití k účelu pronájmu kdykoli během nájemní doby a nebudou pronajímatelem měněny bez souhlasu nájemce, přičemž tento souhlas nebude z nerozumných důvodů odmítán nebo zdržován.

III. Účel nájmu

III.1 Účelem tohoto nájmu je poskytnutí prostor pro nájemcovu podnikatelskou činnost podle předmětu jeho podnikání a oborů činností a jen k tomuto mohou být Pronajaté prostory nájemcem užívány.

Předmětem podnikání nájemce je Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Obory činnosti:

- Poskytování služeb pro zemědělství, zahradnictví, rybníkářství, lesnictví a myslivost,
- Činnost odborného lesního hospodáře a vyhotovování lesních hospodářských plánů a osnov,
- Nakládání s reprodukčním materiálem lesních dřevin,
- Zpracování dřeva, výroba dřevěných, korkových, proutěných a slaměných výrobků,
- Zprostředkování obchodu a služeb,
- Velkoobchod a maloobchod,
- Ubytovací služby,
- Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí,
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků,
- Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení.

III.2 Změnit dohodnutý účel užívání a předmět podnikání včetně oborů činnost v předmětu nájmu může nájemce pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

III.3 Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle odst. III.1 tohoto článku a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

IV. Vznik nájmu, doba nájmu, zánik nájmu

IV.1 Tato nájemní smlouva se uzavírá pro Pronajaté prostory uvedené v článku II.2, II.3 Smlouvy na dobu určitou od **1. července 2021 do 31. prosince 2021**.

IV.2 Nájem Pronajatých prostor skončí uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán nebo dohodou smluvních stran.

IV.3 Pronajímatel může vypovědět Smlouvu z těchto důvodů:

- a) Nájemce užívá prostory v rozporu s účelem nájmu sjednaným ve Smlouvě,
- b) Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nebo
- c) Nájemce přenechá prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a
- d) Nájemce nenapraví porušení Smlouvy, které naplňuje kterýkoli z výše uvedených důvodů pro výpověď Smlouvy v přiměřené lhůtě, která však nebude kratší než třicet dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele, specifikující závadné jednání nájemce a současně upozorňující na možnost výpovědi Smlouvy dle tohoto článku Smlouvy.

IV.4 Nájemce může písemně vypovědět Smlouvu z těchto důvodů:

- a) Prostory se stanou bez zavinění nájemce, byť i z části, nezpůsobilými ke smluvenému účelu nájmu po dobu delší než 45 dnů, nebo
- b) Pronajímatel porušuje jakoukoli další podstatnou povinnost stanovenou Smlouvou a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 20 (slovy: dvaceti) dnů od obdržení písemného oznámení nájemce.

VIII.

Práva a povinnosti nájemce

- VIII.1 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle Smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- VIII.2 Nájemce je povinen hradit nájemné a platby za poskytované služby dle výše uvedených ustanovení Smlouvy.
- VIII.3 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle.
- VIII.4 Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele dát předmět nájmu ani jeho část do podnájmu další osobě.
- VIII.5 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit pronajímateli provedení těchto oprav. V případě porušení povinností nájemce uvedených v tomto odstavci, odpovídá nájemce za škodu, která vznikla nesplněním povinností v tomto odstavci stanovených.
- VIII.6 Nájemce je povinen zajistit provádění drobných oprav a běžné údržby předmětu nájmu a tyto hradit ze svých nákladů. Za drobné opravy se pro účely této smlouvy považují opravy v hodnotě do 5.000,- Kč (u každé jednotlivé opravy).
- VIII.7 Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v Pronajatých prostorech. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli škodu, kterou svým jednáním způsobí na předmětu nájmu.
- VIII.8 Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli Pronajaté prostory vyklizené a uklizené. Nájemce je povinen předat předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O stavu předmětu nájmu se sepíše zápis. V případě, že nájemce do skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí, neuklidí a nepředá protokolárně pronajímateli dobrovolně, je pronajímatel oprávněn bez přítomnosti nájemce vstoupit do prostor a vykázat odtud všechny osoby a odstranit také všechny věci tam uložené a uskladnit je v jiných zajištěných prostorech, vše na náklady nájemce, s tím, že k těmto věcem vznikne zadržovací právo na zajištění náhrady nákladů vynaložených přítom pronajímatelem a také příp. nezaplaceného nájemného a dalších finančních závazků nájemce vůči pronajímateli. Nájemce tak výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel se takto stane oprávněným držitelem zadržovaných věcí a že je tedy oprávněn k postupu danému ust. § 2234 ve spojení s § 1395 a násl. Občanského zákoníku (užití zadržovacího práva). Ustanovení o zákonném právu zástavním tím není dotčeno.
- VIII.9 Nepředá-li nájemce pronajímateli ke dni skončení nájmu předmět nájmu včas vyklizený a uklizený, sjednávají tímto smluvní strany za porušení takové povinnosti nájemce smluvní pokutu ve výši dvojnásobku částky, za kterou bude proveden celkový a komplexní úklid předmětu nájmu třetí osobou zvolenou pronajímatelem, jenž úklidovou činnost vykonává v rámci své podnikatelské činnosti. Uvedenou smluvní pokutu se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli do pěti dnu ode dne, kdy byl k úhradě pronajímatelem vyzván.

IX.

Práva a povinnosti po ukončení nájemního poměru

- IX.1 Po uplynutí doby nájmu a nebo při ukončení této smlouvy, s výhradou toho, co je uvedeno v článku VII. shora, nájemce vyklidí a předá Pronajaté prostory s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a s přihlédnutím k provedené rekonstrukci a adaptaci, kterou provedl.
- IX.2 Smluvní strany se dohodly a prohlašují, že s výhradou toho, co je uvedeno v čl. VII. shora, všechna obchodní zařízení, stroje, vybavení, nábytek nebo jiný osobní majetek jakéhokoli druhu a povahy, který nájemce nebo jeho podnájemce měl nebo instaloval v Pronajatých prostorech, se nestane majetkem pronajímatele nebo součástí předmětu nájmu jakkoliv byl zabudován do Pronajatých prostor a může být nájemcem odstraněn kdykoliv během doby nájmu.

IX.3 O stavu předaných a převzatých Pronajatých prostor bude sepsán protokol.

X.

Sankce

- X.1 Neuhradí-li nájemce řádně a včas nájemné, úhradu za služby či jinou platbu, která má původ v této smlouvě, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- X.2 Zaplacením se podle Smlouvy rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele nebo složení příslušné částky k rukám pronajímatele.
- X.3 Nájemce je povinen smluvní pokutu dle Smlouvy zaplatit do 10 dnů od doručení výzvy k zaplacení k rukám pronajímatele, není-li v této smlouvě uvedeno jinak.
- X.4 Pronajímatel může vedle smluvní pokuty požadovat na nájemci náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce, a to i náhrady škody přesahující smluvní pokutu sjednanou pro případ porušení takové povinnosti nájemce.

XI.

Počet stejnopisů, změny smlouvy

- XI.1 Smlouva byla sepsána ve 4 stejnopisech, každá smluvní strana obdrží 2 stejnopisy. Nedílnou součástí této smlouvy jsou potřebné přílohy.
- XI.2 Tato smlouva představuje úplné ujednání smluvních stran. Ke změně této smlouvy může dojít pouze písemně. Není-li dodržena písemná forma dle tohoto ustanovení, je právní jednání neplatné. Smluvní strany nejsou vázány právním jednáním, u něhož nebyla dodržena smluvená písemná forma.
- XI.3 V případě neplatnosti či neúčinnosti jakéhokoli ustanovení této smlouvy, zůstávají ostatní ustanovení Smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení Smlouvy ustanovením platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe původně zamyšlenému účelu.
- XI.4 Pokud v souvislosti s touto smlouvou jedna smluvní strana učiní nabídku, nepovažuje se za její přijetí odpověď s dodatkem, odchylkou, výhradou či jiným omezením (dále jen „odchylka“), byť tato odchylka nemění podstatně nabídku. Odpověď s odchylkou se považuje vždy za novou nabídku, § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku se tedy nepoužije.
- XI.5 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti pak dnem 1.7.2021.
- XI.6 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a na důkaz s jejím zněním připojují své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

- 1) Orientační plánec budovy s vymezením prostor určených pro užívání nájemci

V Lánech dne 1.7.2021

.....
pronajímatel

.....
nájemce