

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

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

Lesy České republiky, s.p.

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

IČO: 421 96 451

DIČ: CZ42196451

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

zastoupený: Ing. Miroslavem Jankovským, ředitelem Lesního závodu Konopiště.
na základě Pověření ze dne 8.7.2019

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.
číslo účtu: 285867459/0300

Korespondenční adresa: *Lesní závod Konopiště, Konopiště 12, 253 01 Benešov*

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

a

Lesy Tulach s.r.o.

se sídlem Křivsoudov 149, PSČ 25766

IČO: 248 37 539

DIČ: CZ24837539

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 178983
zastoupená: Romanem Tulachem, jednatelem

(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 podnikání (dále jen „*smlouva*“):

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání prostor sloužící k podnikání o výměře 60 m², nacházející se v I. nadzemním podlaží budovy č.p. 29, která je součástí pozemku parc. č. st. 1, v katastrálním území Javorník u Vlašimi, v obci Javorník,

- zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 29 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov (dále též jako „**předmět nájmu**“).
- Předmětem nájmu jsou všechny prostory I. nadzemního podlaží budovy č.p. 29 vyjma:
- prostor I. nadzemního podlaží užívaných výlučně pronajímatelem, a to kancelář revírníka (25 m² – 1. místnost po pravé straně při vstupu do chodby) a skladu (10 m²),
 - společných prostor I. nadzemního podlaží - chodba (24 m²), 1x WC na chodbě, kotelna. (dále jen „*společné prostory*“).
2. Nájemce bude užívat předmět nájmu pouze za účelem přechodného ubytování svých pracovníků zajišťujících realizaci lesnických zakázek a prací pro pronajímatele.
 3. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je plně způsobilý k užívání k účelu dle této smlouvy.
 4. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jiné činnosti, resp. účelu, než který byl ujednan a/nebo tento účel měnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

II.

Trvání nájmu

Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od 1.2.2022 do **31.12.2022**.

III.

Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši **4.285,-Kč Kč bez DPH (slovy: čtyři tisíce dvě stě osmdesát pět korun českých) měsíčně**. Nájemné dle tohoto odstavce je bez daně z přidané hodnoty. K takto ujednanému nájemnému bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými a účinnými předpisy o dani z přidané hodnoty pro dané období.
2. Nájemné bude pronajímateli hrazeno vždy nejpozději do 10. dne kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, za nějž je hrazeno.
3. V případě prodlení s úhradou nájemného se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
4. Náhrada za elektrickou energii včetně všech souvisejících fixních plateb bude pronajímatelem nájemci přefakturována na základě odečtu skutečného stavu odběru na měřáku pro předmět nájmu a délky trvání nájemní doby. Předmět nájmu má svůj samostatný elektroměr.
5. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli 90 % z plateb za uhlí na otop, jež bude nakoupeno během nájemní doby. Množství nakupovaného uhlí bude před nákupem mezi pronajímatelem a nájemcem konzultováno.
6. Pronajímatel a nájemce konstatují a podpisem této smlouvy potvrzují, že ke dni nabytí účinnosti smlouvy dosud probíhá topná sezona a v objektu Javorník č.p. 29, v němž se nalézá předmět nájmu, se nachází 30 (třicet) metrů uhlí na otop v ceně 12.300,-Kč, kterou uhradil pronajímatel. Nájemce se zavazuje po nabytí účinnosti této smlouvy uhradit pronajímateli v souladu s odst. 5. tohoto článku smlouvy 90 % uvedené částky, a to **11.070,-Kč**. Tato platba bude provedena společně s platbou nájemného za měsíc únor 2022.

7. 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 1.1.2023 v případě, že bude smlouva prodloužena.
8. Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit následujícím způsobem:
 - bankovním převodem na číslo účtu 285867459/0300
 - zaplacením do pokladny Lesního závodu Konopiště.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) hradit nájemné a případné služby spojené s nájmem řádně a včas,
 - b) hradit sám náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu,
 - c) 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. Nájemce je rovněž povinen strpět provedení oprav, které má zajistit pronajímatel,
 - d) provádět veškeré rekonstrukce, stavební či technické úpravy předmětu nájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to i když jde o úpravy nepodléhající schválení stavebního úřadu. Veškeré náklady na případné úpravy či rekonstrukce včetně projektů a jejich schválení jdou k tíži nájemce a bez nároku na jejich úhradu,
 - 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 veřejné moci (např. státní nebo místní správy), zajistí vydání tohoto souhlasu nájemce na vlastní náklady a jeho kopii předloží pronajímateli,
 - f) po skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu a předat jej pronajímateli, nebude-li mezi smluvními stranami ujednáno jinak.
 - g) společné prostory užívat společně s pronajímatelem obvyklým způsobem. Nájemce nesmí ve společných prostorách skladovat předměty či jinak společné prostory využívat k podnikatelské činnosti. Za obsluhu kotle zodpovídá nájemce.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Předmět nájmu bude obývat jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti a vybavení předmětu nájmu a nebrání tomu, aby nebytový prostor bylo možné užívat v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

4. Nájemce se zavazuje nejpozději do 14 dnů od uzavření této smlouvy předmět nájmu na svůj náklad pojistit (pojištění způsobené provozem) a pojistné plnění vinkulovat ve prospěch pronajímatele, kdy pojištění předmětu nájmu bude nejméně na částku 1.000.000 Kč. Pojistnou smlouvu a vinkulaci pojistného plnění ve prospěch pronajímatele se nájemce zavazuje tomuto předložit, a to nejpozději do 30 kalendářních dnů od podpisu této smlouvy. Pojištění a vinkulaci se nájemce zavazuje udržovat v uvedeném rozsahu po celou dobu trvání smluvního vztahu založeného touto smlouvou. Nájemce se podpisem této smlouvy zavazuje pro případ, že pojištění předmětu nájmu nezajistí, že uhradí pronajímateli úplnou výši škody vzniklé případně na předmětu nájmu v důsledku činnosti či nedbalosti nájemce.
5. Pronajímatel neodpovídá za škody na předmětu nájmu (popř. ve společných prostorách) vzniklé z důvodů na straně nájemce. Pronajímatel též neodpovídá za škody způsobené odcizením, ztrátou nebo poškozením, které vzniknou na předmětu nájmu (popř. ve společných prostorách) a/nebo za škody na věcech a předmětech vnesených nájemcem nebo třetími osobami. Totéž platí pro případ škod či újem na zdraví a životě.

V.

Skončení nájmu

1. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět zejména z důvodů uvedených níže uvedených:
 - 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 k nápravě se chová v rozporu s ustanovením § 2305 občanského zákoníku nebo je v prodlení s placením nájemného či služeb spojených s užíváním předmětu nájmu o dobu delší než 1 kalendářní měsíc.
 - c) v případě, že nájemce a jeho pracovníci (užívající předmět nájmu) přestanou vykonávat z jakéhokoli důvodu zakázky a práce pro pronajímatele.
2. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět zejména z důvodů níže uvedených:
 - a) předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k užívání k účelu dle této smlouvy.
 - b) v případě, že nájemce a jeho pracovníci (užívající předmět nájmu) přestanou vykonávat z jakéhokoli důvodu zakázky a práce pro pronajímatele.
 - c) pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci, a to i přes jeho předchozí písemnou výzvu.
3. Výpovědní doba v případech dle odst. 1 a odst. 2 tohoto článku smlouvy činí 1 měsíc a počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby, a to v případě, že nájemce přenechal předmět nájmu či jeho část do užívání (podnájmu) třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5. Nájemce se zavazuje, že nejpozději v den skončení nájmu předmět nájmu vyklidí a vyklizený jej odevzdá pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s ohledem na běžné opotřebení při řádném užívání a údržbě, nebude-li smluvními stranami ujednáno jinak. O odevzdání předmětu nájmu 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), v důsledku tedy jednat tak, aby kterýkoli 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. Pronajímatel 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.

VII.

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; 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 1.2.2022.
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.

V dne.....

V dne.....

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Ing. Miroslav Jankovský
ředitel Lesního závodu Konopiště
Lesy České republiky, s.p.

.....
Roman Tulach
jednatel
Lesy Tulach s.r.o.