

**SMLOUVA
O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ
Č. 144/1062/2022**

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:

lesním správcem Lesní správy Černá Hora, U Selkova 548, 679 21
Černá Hora, na základě pověření ze dne 4. 3. 2019

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Blansko

číslo účtu: 1203490227/0100

(dále jako „pronajímatel“) na straně jedné

a

Stora Enso Wood Products Ždírec s.r.o.

se sídlem Nádražní 66, 582 63 Ždírec nad Doubravou

IČO: 252 64 605

DIČ: CZ25264605

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka
10951

zastoupená: vedoucím lesní výroby, na základě plné moci z 21.9.2021

(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 celkové výměře 47,95 m² nacházející se budově č. p. 215 stojící na pozemku p. č. 640, ulice Lesnická, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, obec Rájec - Jestřebí, k. ú. Rájec nad Svitavou (dále jen „**předmět nájmu**“). Jedná se o dvě kanceláře, první o výměře 15,2 m² a druhá o výměře 16,75 m², přičemž se obě nacházejí v přízemí budovy. Předmětem nájmu jsou současně i skladovací prostory (bývalá garáž) ve dvoře budovy o výměře 15,9 m².
2. Pronajímatel předává a nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro účely provozování podnikatelské činnosti, konkrétně jako kancelářské zázemí a skladovací prostory pro činnosti související s provozováním lesnických zakázek na SÚJ Prostějov a SÚJ Černá Hora
3. 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. 3. 2022 do 31. 12. 2026.

III.

Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši:
 - 660,- Kč za m²/rok u kancelářských prostor o výměře 31,95 m²
 - 540,- Kč za m²/rok u skladovacích prostor o výměře 15,9 m²**Celkové roční nájemné činí 29 673,- Kč, tj. čtvrtletně nájemné ve výši 7 418,- Kč. Takto stanovené nájemné je bez daně z přidané hodnoty.**
2. Nájemce, který je plátcem DPH, bere na vědomí, že pronajímatel se rozhodl v souladu se zákonem o DPH č. 235/2004 Sb. uplatnit daň z přidané hodnoty u nájmu nemovitých věcí jiným plátcům pro účely uskutečňování jejich ekonomických činností.
3. Nájemné bude placeno čtvrtletně na základě faktury vystavené pronajímatelem se zdanitelným plněním k 31.1., k 30.4., k 31.7. a k 31.10., vždy za příslušné kalendářní čtvrtletí. Splatnost je 15 dnů od data vystavení faktury.
V případě prodloužení s úhradou nájemného se 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 náhradu škody.
4. Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel se zavazuje zajistit následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
 - dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod
 - dodávky tepla (plyn)
 - dodávky elektrické energie
5. Smluvní strany tímto sjednávají následující způsob hrazení nákladů na poskytnuté služby související s předmětem nájmu:

- vodné a stočné – bude vyčísleno a fakturováno nájemci vždy po obdržení faktury od dodavatele poměrem pronajaté plochy k celkové užívané ploše budovy.
- spotřeba elektřiny – bude vyčíslena a fakturována nájemci vždy po obdržení faktury od dodavatele poměrem pronajaté plochy k celkové užívané ploše budovy. Spotřeba elektřiny ve společných prostorách (vstupní vestibul a místnost s kamny) bude vypočtena poměrem plochy užívaných společných prostor k celkovému počtu uživatelů společných prostor.
- spotřeba plynu (vytápění) – bude vyčíslena a fakturována nájemci vždy po obdržení faktury od dodavatele poměrem pronajaté plochy k celkové užívané ploše budovy. Náklady na vytápění společných prostor budou vyčísleny obdobně jako u spotřeby elektřiny. Skladovací prostory, které nejsou vytápěné, budou z výpočtu vyjmuty.

Splatnost faktur za služby spojené s pronájmem je 15 dnů od data vystavení.

6. Ostatní služby související s nájmem (úklid, odvoz komunálního odpadu) si zajistí nájece sám na vlastní náklady.
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.
8. Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit bankovním převodem na účet uvedený v záhlaví této smlouvy

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.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
 3. Pronajímatel může udělit písemný souhlas s umístěním sídla nájemce na adrese předmětu nájmu, a to na základě žádosti nájemce.
 4. Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu údaj o sídlu, který byl k předmětu nájmu v souvislosti s jeho podnikatelskou činností či touto smlouvou zapsán, bude nejpozději do 30 dnů od skončení nájmu zrušen, resp. vymazán. Veškeré náklady s tímto související jdou k tíži nájemce. V případě, že tak nájemce ve stanovené lhůtě neučiní, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč 5000,--. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne, kdy mělo být údaj o sídlu k předmětu nájmu zrušen, resp. vymazán.
 5. Pronajímatel neodpovídá za škody na předmětu nájmu (popř. v prostorách užívaných společně s předmětem nájmu) vzniklé z důvodů na straně nájemce. Pronajímatel též neodpovídá za škody způsobené odcizením, ztrátou nebo poškozením, které vzniknou na předmětu nájmu (popř. v prostorách v souvislosti s nájmem užívaných) 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 v ustanovení § 2309 občanského zákoníku:
 - 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
2. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět pouze z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 občanského zákoníku:
 - 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 v případech dle odst. 1 a odst. 2 tohoto článku smlouvy činí 3 měsíce 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 kterákoliv 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, nejdříve však ke dni 1. 3. 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.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1 - Protokol o předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání

V Černé Hoře dne:

V dne:

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
[redacted]
lesní správce LS Černá Hora
Lesy České republiky, s.p.

.....
[redacted]
vedoucí lesní výroby
Stora Enso Wood Products Ždírec s.r.o.