

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

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

a

6 PLUS, spol. s r.o.

se sídlem Tyršova 1902, 256 01 Benešov

IČO: 185 95 715

DIČ: CZ18595715

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 4617

zastoupená: Ing. Karlem Lancem, 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 celkové výměře 61,22 m² nacházející se v 1. patře budovy č. p. 1902 stojící na pozemku p. č. 382/2, ulice Tyršova, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, obec Benešov, k. ú. Benešov u Prahy, a to konkrétně

kancelář č. 115 o výměře 14,58 m², kancelář č. 116 o výměře 16 m² a kancelář č. 117 o výměře 30,64 m² (dále jen „předmět nájmu“).

2. Pronajímatel předává a nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro účely provozování podnikatelské činnosti specifikované v odst. 3 tohoto článku smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro výkon své podnikatelské činnosti a činností s touto souvisejících, když předmětem podnikání nájemce je:
zprostředkování nákupu, prodej, technické úpravy, technický servis, změny konfigurací výpočetní, telekomunikační, rozmnožovací a jiné techniky pro zpracování a přenos informací, projekční, školicí a obchodní činnost.
4. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jiné činnosti, resp. účelu, než který byl ujednáán 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 30. 3. 2022 do 31. 12. 2023**.

III.

Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu roční nájemné ve výši **38.279 Kč (slovy: třicetosmtisícdvěstěsedmdesátdevět korun českých) bez DPH**. Nájemné bude pronajímateli nájemcem hrazeno ve čtyřech čtvrtletních splátkách, vždy nejpozději k 31. 3., 30. 6., 30. 9. a 31. 12. běžného roku, a to bankovním převodem na účet pronajímatele, číslo účtu: **285867459/0300**, vedeného u Československé obchodní banky, a.s. K nájemnému bude připočtena DPH v zákonné sazbě.
2. 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.
3. Výše uvedené nájemné nezahrnuje žádné související náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy, které je povinen nad rámec nájemného hradit nájemce pronajímateli. Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel zajistí následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
 - dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod,
 - ústřední vytápění předmětu nájmu,
 - ohřev vody,
 - dodávky elektrické energie,
 - odvoz komunálního odpadu(výše uvedené služby spojené s užíváním předmětu nájmu dále společně jako „služby“).

4. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli úhrady za služby takto:
 - nájemce se zavazuje platit pronajímateli za ústřední vytápění předmětu nájmu, ohřev vody, dodávky elektrické energie a odvoz komunálního odpadu paušální platbu ve výši **93.758 Kč (slovy: devadesátřítisíc sedmsetpadesát osm korun českých) bez DPH** ročně,
 - nájemce se dále zavazuje platit pronajímateli za dodávky vody a odvádění odpadních vod paušální platbu ve výši **2.454 Kč (slovy: dvatisíce čtyřistapadesát čtyři korun českých) bez DPH** ročně.
5. Úhrada za služby dle předchozího odstavce tohoto článku smlouvy bude pronajímateli hrazena ve čtyřech rovnoměrně rozvržených splátkách, vždy nejpozději k 31. 3., 30. 6., 30. 9. a 31. 12. běžného roku, a to bankovním převodem na účet pronajímatele, číslo účtu: **285867459/0300**, spolu s nájemným dle této smlouvy. K úhradám za služby bude připočtena DPH v zákonné sazbě.
6. Nájemné a úhrada za služby budou na každé další roky valorizovány 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 a úhrada za služby budou automaticky upravovány bez písemného oznámení nájemci. K prvnímu zvýšení nájmu a úhrad za služby o inflaci takto dojde s účinností od 1. 1. 2023.
7. V případě změny ekonomického prostředí na trhu s nájmy a v případě změny cen energií a služeb se nájemce zavazuje jednat s pronajímatelem o výši nájemného a úhrad za služby.
8. Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit následujícím způsobem: bankovním převodem na číslo účtu: 285867459/0300.
9. Smluvní strany shodně potvrzují, že nájemce užíval předmět nájmu v rozsahu dle této smlouvy již od 1. 1. 2022 (tedy nikoliv v rozsahu dle Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 3/91/2018 ze dne 12. 11. 2018). Z tohoto důvodu smluvní strany ujednávají, že nájemné a úhrady za služby za období od 1. 1. 2022 do účinnosti této smlouvy nájemce zaplatí pronajímateli ve výši a za podmínek sjednaných touto smlouvou; ujednání o výši nájemného a úhrad za služby dle předchozí Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 3/91/2018 ze dne 12. 11. 2018 se na uvedené období neuplatní.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) hradit nájemné a 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 1.000 Kč. 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 jakékoliv 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 30. 3. 2022; 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 dnem 30. 3. 2022.
4. Nabytím účinnosti této smlouvy pozbývá účinnosti předchozí nájemní smlouva uzavřená mezi smluvními stranami, tj. Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 3/91/2018 ze dne 12. 11. 2018, která je touto smlouvou nahrazena; tím však není dotčeno ustanovení čl. III. odst. 9 smlouvy.
5. Tato smlouva je vyhotovena v počtu dvou stejnopisů, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
6. 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.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1 - Protokol o předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání

V dne.....

V dne.....

Za pronajímatele:

Za nájemce:

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

.....
Ing. Karel Lanc
jednatel
6 PLUS, spol. s r.o.