

**SMLOUVA  
O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ  
145 58 1018**

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: CZ4219645

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

zastoupený: [REDACTED],

na základě pověření ze dne 19. 8. 2019

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

číslo účtu: 6692090277/0100

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

**a**

**JZVZ Connection s.r.o.**

se sídlem Cimburkova 916/8, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČO: 087 93 085

DIČ: CZ08793085

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vločka 325391

zastoupená: Jakubem Vondrou, jednatelem společnosti, a Zili Zilji, jednatelem společnosti

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

Číslo účtu: 5802236309/0800

(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 109,96 m<sup>2</sup>, nacházející se ve 5. patře budovy č. p. 14/13, stojící na pozemku p. č. 19 v obci Brno na ul. Jezuitská, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, obec Brno, k. ú. Město Brno. (dále jen „**předmět nájmu**“). Jedná se o:
  - kancelářské prostory (kancelář č. 506, 507, 508, 509) o výměře 75,77 m<sup>2</sup>
  - ostatní prostory o výměře 34,19 m<sup>2</sup>
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:  
Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
4. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jiné činnosti, resp. účelu, než který byl ujednaný 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. 4. 2022 do 31. 3. 2025**.

## III.

### Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši:
  - za kancelářské prostory v V. nadzemním podlaží: 75,77 m<sup>2</sup> x 2500,- Kč/m<sup>2</sup>/rok tj. celkem 189 425,- Kč/rok bez DPH
  - ostatní prostory v V. nadzemním podlaží: 34,19 m<sup>2</sup> x 950,- Kč/m<sup>2</sup>/rok tj. celkem 32 480,50 Kč/rok bez DPH

Celkové roční nájemné činí **221 905,50 Kč bez DPH**. Nájemné za předmět nájmu představuje **měsíčně** částku ve výši **18 492,13 Kč bez DPH**. Takto stanovené nájemné je sjednáno v obvyklých cenách platných pro rok 2022.

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 s přidané hodnoty u pronájmu nemovitých věcí jiným plátcům pro účely uskutečňování jejich ekonomických činností.
3. Nájemce se zavazuje platit nájemné **měsíčně** na základě faktury vystavené pronajímatelem v následujících měsících, vždy nejpozději k poslednímu kalendářnímu dni daného měsíce s dohodnutou splatností faktury 15 dnů od data jejího vystavení.
4. 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.

5. Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel se zavazuje zajistit následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
  - dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod
  - dodávky tepla a elektrické energie
  - odvoz komunálního odpadu
  - osvětlení a úklid společných částí domu
6. Nájemce se dále zavazuje měsíčně platit ve prospěch pronajímatele zálohy na úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu ujednané v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy následovně:
  - spotřeba el. 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
  - spotřeba el. energie za používání výtahu bude vyčíslena a fakturována nájemci po obdržení faktury od dodavatele poměrem užívané plochy k celkové ploše objektu
  - vytápění a ohřev vody v pronajatých prostorách budou vyčísleny a fakturovány nájemci po obdržení jednotlivých faktur od 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
  - úklid společných prostor a odvoz odpadu je součástí platby nájemnéhoSplatnost faktur za služby spojené s předmětem nájmu je 15 dnů od data jejich vystavení.
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 následujícím způsobem:
  - bankovním převodem na číslo účtu 6692090277/0100

#### **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 10 000 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,
2. 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.
3. 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.
4. 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.
  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 užívání (podnájmu) třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
  6. 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](http://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 po jejím uveřejnění v souladu se zmíněným zákonem ke dni 1. 4. 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, nedříve však 1. 4. 2022.
4. Tato smlouva je vyhotovena v počtu 2 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
  - Příloha č. 2 – Plán V. nadzemního podlaží s vyznačením předmětu nájmu

V Náměšti nad Oslavou dne.....


V ..... dne.....

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....

.....

  
Lesy České republiky, s.p.**Jakub Vondra**  
jednatel společnosti  
JZVZ Connection s.r.o......  
**Zili Zilji**  
jednatel společnosti  
JZVZ Connection s.r.o.