

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU

Č.: 12053

uzavřená dle zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
(dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany:

Lesy České republiky, s.p.,

se sídlem Hradec Králové, Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, PSČ 500 08
zapsaný v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka 540

zastoupený na základě Pověření ze dne 10.12.2015, uděleného Ing. Danielem Szórádem, Ph.D.,
generálním ředitelem, [REDAKCE]

IČO: 42196451, DIČ: CZ42196451

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Dačice, číslo účtu: 19-522620207/0100

Korespondenční adresa: Lesní správa Český Rudolec, Český Rudolec 15, 378 83

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Miloslav Sviták, [REDAKCE]

se sídlem Vídeňská 31/III, Jindřichův Hradec 377 01

IČO 695 60 234,

Zapsaný v Živnostenském rejstříku u MěÚ J. Hradec

Není plátcem DPH

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

společně též jako „smluvní strany“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit k níže uvedeným pozemkům, které jsou ve vlastnictví České republiky. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání stavby bez čp./če. - nebytové prostory, objekty bývalého stálého lehkého opevnění, které jsou součástí pozemků:

Číslo parcely	Druh pozemku	Výměra v m ²	Pronajímaná výměra v m ²	Katastrální území	LV	Obec
st.40	stavební pozemek	100	100	Podlesí pod Landštejnem	232	Staré Město pod Landštejnem
st.41	stavební pozemek	106	106	Podlesí pod Landštejnem	232	Staré Město pod Landštejnem
st.42	stavební pozemek	103	92	Podlesí pod Landštejnem	232	Staré Město pod Landštejnem
st.43	stavební pozemek	86	73	Podlesí pod Landštejnem	232	Staré Město pod Landštejnem
st.44	stavební pozemek	145	95	Podlesí pod Landštejnem	232	Staré Město pod Landštejnem
st.45	stavební pozemek	111	71	Podlesí pod Landštejnem	232	Staré Město pod Landštejnem
st.59	stavební pozemek	120	74	Konrac	146	Nová Bystrice

st.61	stavební pozemek	105	89	Konrac	146	Nová Bystřice
st.62	stavební pozemek	96	67	Konrac	146	Nová Bystřice
Celkem		767				

Uvedené nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec. (dále jen „**předmět nájmu**“).

- Pronajímatel předává a nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro účely provozování podnikatelské činnosti specifikované v čl.I. odst.3. této smlouvy.
- Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro výkon své podnikatelské činnosti a činností s touto souvisejících, když předmětem podnikání nájemce je:
 - Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí.
- Nájemce je oprávněn využívat objekty jako expoziční objekty „Muzea čs. opevnění Klášter“.
- Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jiné činnosti, resp. účelu nebo tento účel měnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- Nájemce prohlašuje, že se se stavem předmětu nájmu řádně a dostatečně seznámil a že jej shledává ke dni uzavření této smlouvy způsobilým k užívání za ujednaným účelem.
- Právo nájmu podle této nájemní smlouvy nezakládá nájemci jakákoliv práva k trvalým porostům nacházejícím se na předmětu nájmu.
- Právo nájmu podle této smlouvy nezahrnuje právo hospodařit na lesních pozemcích, výkonu práva myslivosti, rybářské právo a právo těžby nerostů.

II.

Trvání nájmu

- Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od 1.1.2018 do 31.12.2022.
- Po uplynutí sjednané doby nájmu lze tento prodloužit pouze na základě písemné dohody uzavřené mezi oběma smluvními stranami. Ust. § 2230 občanského zákoníku se nepoužije.

III.

Nájemné

- Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši 11,20 Kč za m² a rok, celková výše nájemného tedy činí **8590,- Kč** (slovy: osmtisícpětsetdevadesát korun českých) ročně.
- S ohledem na charakter staveb výše uvedené nájemné nezahrnuje žádné související náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy. Veškeré služby je povinen zajistit si a platit výlučně nájemce na svůj náklad, když za tímto účelem se zavazuje uzavřít s příslušnými dodavateli těchto služeb vlastní smlouvy.
- Smlouvené nájemné je bez daně z přidané hodnoty. V případě, že se nájemce stane plátcem DPH, tuto skutečnost neprodleně pronajímateli oznámí a nájemné bude navýšeno o DPH do výše dle aktuálně platných právních předpisů.
- Pronajímatel bude nájemné fakturovat 1x ročně, a to vždy k 31.3. běžného roku a toto datum je zároveň datem uskutečnění zdanitelného plnění. Lhůta splatnosti faktury činí 20 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení. Dnem úhrady se rozumí den připsání částky ve prospěch účtu pronajímatele. Úhrada nájemného bude prováděna ve prospěch účtu organizační jednotky pronajímatele uvedeného v záhlaví této Smlouvy. V případě ukončení nájemního vztahu založeného touto Smlouvou v průběhu roku bude poměrně upravena výše nájemného.
- V případě prodlení s placením nájemného se dále 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 úhradu částky dlužného nájemného. Stejně tak není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
- 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 2019.

IV. Podmínky nájmu

1. Nájemce se zavazuje:
 - a) zabezpečit výhradně na své náklady provozování „Muzea čs. opevnění Klášter“ v pronajímaných objektech
 - b) přejmout veškerou zodpovědnost za provozování „Muzea čs. opevnění Klášter“ a zajistit bezpečnost všech osob, které se budou pohybovat v těchto pronajímaných objektech a jejich okolí v souvislosti s provozem muzea.
 - c) zajistit na své náklady odvoz odpadů vzniklých v souvislosti s provozem muzea
 - d) udržovat předmět nájmu v čistotě, zajistit obvyklou údržbu, provádět včas drobné opravy a bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen zajistit na svůj náklad pronajímatel. Rovněž je nájemce povinen připustit provedení oprav, které náleží pronajímateli, jakož i jiné nutné opravy za čímž mu je nájemce povinen umožnit přístup do předmětu nájmu,
 - e) po skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu, vyklidit jej a řádně vyklizený jej předat pronajímateli, ledaže bude mezi smluvními stranami ujednáno písemně jinak,
 - f) 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 státní nebo místní správy, zajistí vydání tohoto souhlasu nájemce na vlastní náklady a jeho kopii předloží pronajímateli.
 - g) uzpůsobit provoz „Muzea čs. opevnění Klášter“ aktuálním vyhláškám a rozhodnutím (např. rozhodnutí OSSL o zákazu vstupu na lesní pozemky)
2. Veškeré rekonstrukce a stavební či technické úpravy předmětu nájmu lze provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to i když jde o úpravy nepodléhající schválení stavebního úřadu. Veškeré tyto případné úpravy či rekonstrukce včetně projektů a jejich schválení jsou pořizovány na vlastní náklady nájemce bez nároku na jejich úhradu.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody, které nastanou v užívaných prostorách a které vyplývají z činnosti nájemce. Pronajímatel též neodpovídá za škody způsobené odcizením, ztrátou nebo poškozením, které nastanou v užívaných prostorách, anebo za škody na věcech a předmětech vnesených nájemcem nebo třetími osobami. Totéž platí pro případ škod na zdraví a životě. Totéž platí pro případ škod či újem na zdraví a životě.
4. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce není oprávněn na základě této smlouvy vjíždět a stát na lesních pozemcích.
6. Nájemce vstupuje na sousední lesní pozemky na vlastní nebezpečí.
7. Nájemce nesmí žádným způsobem bránit pronajímateli v hospodaření na pozemku sousedícím s předmětem nájmu umožnit dle zák. č. 289/1995 Sb., lesní zákon, ve znění pozdějších předpisů a platného lesního hospodářského plánu, nebude-li příslušným rozhodnutím orgánů státní správy rozhodnuto jinak.
8. Nájemce bude užívat předmět nájmu zejména s ohledem na § 20 zák. č. 289/1995 Sb., lesní zákon, ve znění pozdějších předpisů.
9. Nájemci se zakazuje jakékoli kácení trvalých porostů bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Nájemce se zavazuje neuskladňovat a nelikvidovat odpady vzniklé jeho činností nebo činností třetích osob na předmětu nájmu. Za likvidaci uskladněného odpadu na předmětu nájmu odpovídá výlučně nájemce. Likvidaci provede nájemce na vlastní náklady do 7 dnů od zjištění závadného stavu.
11. Nájemce se zavazuje pronajímateli bezodkladně oznámit změnu právní subjektivity.
12. Nájemce není oprávněn umístit své sídlo v předmětu nájmu.

V. Skončení nájmu

1. Nájem dle této smlouvy skončí:
 - a) uplynutím doby, na niž byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) písemnou výpovědí s výpovědní dobou učiněnou kteroukoli ze smluvních stran,
 - d) písemnou výpovědí bez výpovědní doby.

2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět s výpovědní dobou před skončením doby nájmu zejména tehdy, jestliže:
 - a) má-li být předmět nájmu (popř. věc, ve které se nachází), odstraněn/přestavován tak, že to brání dalšímu jeho užívání,
 - b) nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli zejména tím, že je v prodlení s placením nájemného či nákladů na služby o dobu delší než jeden měsíc,
 - c) předmět nájmu přestal být využitelný pro ujednaný účel.
3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět s výpovědní dobou před skončením doby nájmu pouze tehdy, jestliže:
 - 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 odst. 2. a odst. 3. tohoto článku činí 3 měsíce a počíná běžet ode dne následujícího po dni, 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:
 - a) přenechal předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - b) nezaplatil nájemné (popř. náklady na služby) za dobu alespoň 3 měsíců,
 - c) užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou či si neplní opakovaně své povinnosti z této smlouvy vyplývající, a to i přes předchozí písemnou výzvu pronajímatele,
6. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby v případě, že Česká republika, jako vlastník nemovitostí, bude využívat nemovitosti k obraně státu.
7. Nájemce se zavazuje, že v den skončení nájmu vyklidí předmět nájmu a řádně vyklizený jej odevzdá jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s ohledem na běžné opotřebení při řádném užívání a údržbě, ledaže bude mezi smluvními stranami dohodnuto 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), tj. jednat tak, aby kterékoli ze smluvních stran nemohla být přičtena odpovědnost podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim nebo nevznikla trestní odpovědnost fyzických osob (včetně zaměstnanců) podle trestního zákoníku, případně aby nebylo zahájeno trestní stíhání proti kterékoli ze smluvních stran, včetně jejich zaměstnanců podle platných právních předpisů.
3. Druhá smluvní strana prohlašuje, že se seznámila se zásadami, hodnotami a cíli Criminal compliance programu Lesů České republiky, s.p. (viz www.lesycr.cz), (dále jen „CCP LČR“), zejména s Kodexem CCP LČR, Protikorupčním programem LČR a Etickým kodexem zaměstnanců LČR, včetně všech jejich příloh. Druhá smluvní strana se při plnění této Smlouvy zavazuje po celou dobu jejího trvání dodržovat zásady a hodnoty CCP LČR, pokud to jejich povaha umožňuje.
Smluvní strany se dále zavazují navzájem si neprodleně oznámit důvodné podezření ohledně možného naplnění skutkové podstaty jakéhokoli z trestných činů, zejména trestného činu korupční povahy, a to bez ohledu a nad rámec případné zákonné oznamovací povinnosti; obdobně platí ve vztahu k jednání, které je v rozporu se zásadami vyjádřenými v tomto článku.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy vznikající z této smlouvy a přímo touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Veškeré doplňky či změny k této smlouvě musí být vyhotoveny formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Pronajímatel prohlašuje, že pro platnost této smlouvy, jejímž předmětem je nakládání s nemovitostmi ve vlastnictví státu – tj. nakládání s určeným majetkem, vymezeným v zakladací listině Lesů České republiky, s.p., byl udělen dle Čl. 6.5.3. a 6.5.4. Statutu státního podniku Lesy České republiky, č.j. 47675/2017-MZE-13221 ze dne 1.9.2017 souhlas Zakladatele k nakládání s určeným majetkem ve smyslu ust. § 17, odst. 2 zák. č. 77/1997 Sb., o státním podniku, v platném znění.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu jejího podpisu oběma smluvními stranami.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž po 2 vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy: - kopie katastrální mapy

Pronajímatel:

Nájemce:

27.12.2017



