

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ
uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku v platném
znění (dále také jen „Smlouva“), kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu
uzavřeli:

Lesní správa Lány, příspěvková organizace Kanceláře prezidenta republiky
IČ 00000078
DIČ CZ00000078
se sídlem Lesní 140, 27061 Lány
zastoupená **Ing. Milošem Balákem**, ředitelem

na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

Lesní společnost silva s.r.o.
IČO 06935567
DIČ CZ06935567
se sídlem Svatá 8, 267 51 Svatá
zastoupená **Janou Mattesovou**, jednatelem
tel: xxx
e-mail: xxx

na straně druhé (dále jen „nájemce“)

(společně dále jako „Smluvní strany“)

Preamble

Předmětem Smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami Smlouvy, přičemž účelem smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

I.

Úvodní ustanovení

- I.1 Pronajímatel prohlašuje, že mu přísluší právo hospodařit s nemovitými věcmi ve vlastnictví státu (České republiky), a to s pozemkem označeným jako **parcela č. st. 423**, o výměře 796 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „pozemek“), jehož součástí je **stavba-budova bez čp/če, objekt občanské vybavenosti**, způsob využití – stavba pro výrobu a skladování, a dále s pozemkem označeným jako parcela č. 977, o výměře 1840 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, to vše v obci a katastrálním území Lány. Shora uvedené nemovité věci jsou zapsány na LV č. 23 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno.
- I.2 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto nájemní smlouvu a Smlouva je v souladu se zněním zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a s prováděcí vyhláškou č. 62/2001 Sb. Pronajímatel prohlašuje, že majetek uvedený v čl. I.1 Smlouvy **dočasně nepotřebuje** k plnění úkolů v rámci své působnosti a stanoveného předmětu činnosti a že jeho pronájmem bude dosaženo

účelnějšího a hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží ve smyslu § 27 zák. č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

- I.3 Pronajímatel a nájemce se společně dohodli na vyloučení aplikace § 2307 a § 2315 Občanského zákoníku na daný nájemní vztah, a to zejména s ohledem na § 27 odst. 6 zák. č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

II.

Předmět nájmu

- II.1 Jak již bylo výše uvedeno, pronajímatel má právo hospodařit s nemovitými věcmi – pozemkem označeným jako parcela č. st. 423, jehož součástí je stavba – budova bez čp/če, objekt občanské vybavenosti (dále jen „budova“), a pozemkem označeným jako parcela č. 977, to vše v obci a katastrálním území Lány, na adrese ulice Zámecká, Lány. Shora uvedené nemovité věci jsou zapsány na LV č. 23 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno.
- II.2 V budově uvedené v odst. II.1 se nachází prostory sloužící k podnikání (přesné umístění prostor sloužících k podnikání je uvedeno v příloze č. 1, kterou je „Schéma dispozice prostor sloužících k podnikání“), jež jsou předmětem nájmu dle Smlouvy a jsou označené takto:
- Prostory sloužící k podnikání o výměře celkem 312,5 m², jež jsou celé předmětem nájmu dle Smlouvy.
- (dále také jako „Pronajaté prostory“ či „předmět nájmu“).
- II.3 Orientační plánec vč. vyznačení prostor vymezených pro užívání je přílohou č. 1 Smlouvy. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu dle odst. II.2 tohoto článku prohlédl, seznámil se podrobně s jeho technickým stavem, považuje jej takto za způsobilý k účelu nájmu dle čl. III. Smlouvy a zavazuje se jej v souladu se Smlouvou užívat.

Specifikace prostor:

- Sklad 35,2 m²,
- Sklad 8,9 m²,
- Dílna 117,5 m²,
- Dílna 41,6 m²,
- Dílna 25,0 m²,
- Sklad 9,8 m²,
- Předsíň 3,3 m²,
- Sklad 8,2 m²,
- Vstup 12,9 m²,
- Dílna 30,0 m²,
- Sklad 15,1 m²,
- Kompresor 2,9 m² (tento prostor slouží i pro potřeby pronajímatele, výměra zmenšena o polovinu),
- WC muži 2,1 m².

- II.4 Pronajímatel a nájemce se společně dohodli na uzavření této smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání, na jejímž základě pronajímatel přenechává nájemci do nájmu Pronajaté prostory a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné, to vše za podmínek stanovených ve Smlouvě níže.
- II.5 Pronajímatel tímto poskytuje nájemci po dobu nájemního vztahu možnost pohybovat se v těch prostorách budovy nebo na přilehlých pozemcích, jejichž jsou Pronajaté prostory součástí tak, jak bude nájemce požadovat, pro odvoz odpadků, nakládání a vykládání věcí, a umožní zaměstnancům, zákazníkům a dodavatelům nájemce a jejich vozidlům přístup do Pronajatých prostor kdykoli to nájemce bude požadovat.

- II.6 Pronajaté prostory budou nájemci k dispozici pro použití k účelu pronájmu kdykoli během nájemní doby a nebudou pronajímatelem měněny bez souhlasu nájemce, přičemž tento souhlas nebude z nerozumných důvodů odmítán nebo zdržován.

III.

Účel nájmu

- III.1 Účelem tohoto nájmu je poskytnutí prostor pro nájemcovu podnikatelskou činnost podle předmětu jeho podnikání a oborů činnosti a jen k tomuto mohou být Pronajaté prostory nájemcem užívány.

Předmětem podnikání nájemce je Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Obory činnosti:

- Poskytování služeb pro zemědělství, zahradnictví, rybníkářství, lesnictví a myslivost,
- Činnost odborného lesního hospodáře a vyhotovování lesních hospodářských plánů a osnov,
- Nakládání s reprodukčním materiálem lesních dřevin,
- Zpracování dřeva, výroba dřevěných, korkových, proutěných a slaměných výrobků,
- Zprostředkování obchodu a služeb,
- Velkoobchod a maloobchod,
- Ubytovací služby,
- Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí,
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků,
- Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení.

- III.2 Změnit dohodnutý účel užívání a předmět podnikání včetně oborů činnost v předmětu nájmu může nájemce pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

- III.3 Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle odst. III.1 tohoto článku a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

IV.

Vznik nájmu, doba nájmu, zánik nájmu

- IV.1 Tato nájemní smlouva se uzavírá pro Pronajaté prostory uvedené v článku II.2, II.3 Smlouvy na dobu určitou od **1.1.2023 do 31.12.2025**.

- IV.2 Nájem Pronajatých prostor skončí uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán nebo dohodou smluvních stran.

- IV.3 Pronajímatel může vypovědět Smlouvu z těchto důvodů:

- a) Nájemce užívá prostory v rozporu s účelem nájmu sjednaným ve Smlouvě,
- b) Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nebo
- c) Nájemce přenechá prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a
- d) Nájemce nenapraví porušení Smlouvy, které naplňuje kterýkoli z výše uvedených důvodů pro výpověď Smlouvy v přiměřené lhůtě, která však nebude kratší než třicet dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele, specifikující závadné jednání nájemce a současně upozorňující na možnost výpovědi Smlouvy dle tohoto článku Smlouvy.

- IV.4 Nájemce může písemně vypovědět Smlouvu z těchto důvodů:

- VII.2 Pronajímatel je povinen provádět opravu a údržbu Pronajatých prostor, která nemá charakter běžných oprav a zajišťovat řádné plnění služeb, ke kterým se zavázal.
- VII.3 Pronajímatel bude platit a vyrovná všechny současné i budoucí daně z nemovitosti a jiné poplatky, které mu byly vyměřeny nebo uloženy za Pronajaté prostory nebo za jakákoli zlepšení, která v nich byla vybudována, jakož i jakékoli daně nebo poplatky, které jsou spojené s příjmem nájemného.
- VII.4 K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí Pronajatých prostor náhradní klíče od pronajatých prostor. Proti zneužití náhradních klíčů je nájemce před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejm. havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.

VIII.

Práva a povinnosti nájemce

- VIII.1 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle Smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- VIII.2 Nájemce je povinen hradit nájemné a platby za poskytované služby dle výše uvedených ustanovení Smlouvy.
- VIII.3 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle.
- VIII.4 Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele dát předmět nájmu ani jeho část do podnájmu další osobě.
- VIII.5 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit pronajímateli provedení těchto oprav. V případě porušení povinností nájemce uvedených v tomto odstavci, odpovídá nájemce za škodu, která vznikla nesplněním povinností v tomto odstavci stanovených.
- VIII.6 Nájemce je povinen zajistit provádění drobných oprav a běžné údržby předmětu nájmu a tyto hradit ze svých nákladů. Za drobné opravy se pro účely této smlouvy považují opravy v hodnotě do 5.000,- Kč (u každé jednotlivé opravy).
- VIII.7 Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v Pronajatých prostorech. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli škodu, kterou svým jednáním způsobí na předmětu nájmu.
- VIII.8 Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli Pronajaté prostory vyklizené a uklizené. Nájemce je povinen předat předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O stavu předmětu nájmu se sepíše zápis. V případě, že nájemce do skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí, neuklidí a nepředá protokolárně pronajímateli dobrovolně, je pronajímatel oprávněn bez přítomnosti nájemce vstoupit do prostor a vykázat odtud všechny osoby a odstranit také všechny věci tam uložené a uskladnit je v jiných zajištěných prostorech, vše na náklady nájemce, s tím, že k těmto věcem vznikne zadržovací právo na zajištění náhrady nákladů vynaložených přitom pronajímatelem a také příp. nezaplaceného nájemného a dalších finančních závazků nájemce vůči pronajímateli. Nájemce tak výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel se takto stane oprávněným držitelem zadržovaných věcí a že je tedy oprávněn k postupu danému ust. § 2234 ve spojení s § 1395 a násl. Občanského zákoníku (užití zadržovacího práva). Ustanovení o zákonném právu zástavním tím není dotčeno.
- VIII.9 Nepředá-li nájemce pronajímateli ke dni skončení nájmu předmět nájmu včas vyklizený a uklizený, sjednávají tímto smluvní strany za porušení takové povinnosti nájemce smluvní

pokutu ve výši dvojnásobku částky, za kterou bude proveden celkový a komplexní úklid předmětu nájmu třetí osobou zvolenou pronajímatelem, jenž úklidovou činnost vykonává v rámci své podnikatelské činnosti. Uvedenou smluvní pokutu se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli do pěti dnů ode dne, kdy byl k úhradě pronajímatelem vyzván.

IX.

Práva a povinnosti po ukončení nájemního poměru

- IX.1 Po uplynutí doby nájmu a nebo při ukončení této smlouvy, s výhradou toho, co je uvedeno v článku VII. shora, nájemce vyklidí a předá Pronajaté prostory s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a s přihlédnutím k provedené rekonstrukci a adaptaci, kterou provedl.
- IX.2 Smluvní strany se dohodly a prohlašují, že s výhradou toho, co je uvedeno v čl. VII. shora, všechna obchodní zařízení, stroje, vybavení, nábytek nebo jiný osobní majetek jakéhokoli druhu a povahy, který nájemce nebo jeho podnájemce měl nebo instaloval v Pronajatých prostorách, se nestane majetkem pronajímatele nebo součástí předmětu nájmu jakkoliv byl zabudován do Pronajatých prostor a může být nájemcem odstraněn kdykoliv během doby nájmu.
- IX.3 O stavu předaných a převzatých Pronajatých prostor bude sepsán protokol.

X.

Sankce

- X.1 Neuhradí-li nájemce řádně a včas nájemné, úhradu za služby či jinou platbu, která má původ v této smlouvě, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- X.2 Zaplacením se podle Smlouvy rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele nebo složení příslušné částky k rukám pronajímatele.
- X.3 Nájemce je povinen smluvní pokutu dle Smlouvy zaplatit do 10 dnů od doručení výzvy k zaplacení k rukám pronajímatele, není-li v této smlouvě uvedeno jinak.
- X.4 Pronajímatel může vedle smluvní pokuty požadovat na nájemci náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce, a to i náhrady škody přesahující smluvní pokutu sjednanou pro případ porušení takové povinnosti nájemce.

XI.

Počet stejnopisů, změny smlouvy

- XI.1 Smlouva byla sepsána ve 4 stejnopisech, každá smluvní strana obdrží 2 stejnopisy. Nedílnou součástí této smlouvy jsou potřebné přílohy.
- XI.2 Tato smlouva představuje úplné ujednání smluvních stran. Ke změně této smlouvy může dojít pouze písemně. Není-li dodržena písemná forma dle tohoto ustanovení, je právní jednání neplatné. Smluvní strany nejsou vázány právním jednáním, u něhož nebyla dodržena smluvená písemná forma.
- XI.3 V případě neplatnosti či neúčinnosti jakéhokoli ustanovení této smlouvy, zůstávají ostatní ustanovení Smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení Smlouvy ustanovením platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe původně zamyšlenému účelu.
- XI.4 Pokud v souvislosti s touto smlouvou jedna smluvní strana učiní nabídku, nepovažuje se za její přijetí odpověď s dodatkem, odchylkou, výhradou či jiným omezením (dále jen „odchylka“), byť tato odchylka nemění podstatně nabídku. Odpověď s odchylkou se považuje vždy za novou nabídku, § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku se tedy nepoužije.

XI.5 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti pak dnem 1.1.2023.

XI.6 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a na důkaz s jejím zněním připojují své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

- 1) Orientační plánec budovy s vymezením prostor určených pro užívání nájemci

V Lánech dne 23.11.2022

.....
pronajímatel

.....
nájemce