

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR č.j. 1028/22/Ř

uzavřená zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku v platném znění,
kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu uzavřeli:

Lesní správa Lány, příspěvková organizace Kanceláře prezidenta republiky

IČO 00000078

DIČ CZ00000078

se sídlem Lesní 140, 270 61 Lány

zastoupená Ing. Milošem Balákem, ředitelem

tel: +420 313 502 074

e-mail: sekretariat@lslany.cz

dále jen „pronajímatel“

a

Roman Stejskal

IČO 74316591

DIČ

se sídlem Lesní 237, 270 61 Lány

tel:

e-mail:

dále jen „nájemce“

I.

Úvodní ustanovení

- I.1 Pronajímatel prohlašuje, že mu přísluší právo hospodařit s nemovitou věcí ve vlastnictví státu, a to s pozemkem označeným jako parcela č. st. 830, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba budova bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití – stavba pro výrobu a skladování a pozemkem označeným jako parcela č. 461/9, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha, vše zapsané na listu vlastnictví číslo 23, vše v katastrálním území Lány (*dále jen „předmět nájmu“*).
- I.2 Předmět nájmu je vyznačen v plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy, přičemž výměra předmětu nájmu je 322,5 m².
- I.3 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto nájemní smlouvu a tato 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 této 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. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má právo ve smyslu § 27 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, žádat o uvolnění výše uvedeného předmětu nájmu pro své potřeby vyplývající ze zřizovací listiny.

II.

Předmět nájmu

- II.1 Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu předmět nájmu specifikovaný v ustanovení čl. I.1 této smlouvy za účelem jeho dočasného užívání nájemcem, přičemž nájemce jej za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli

za užívání předmětu nájmu pravidelně každý měsíc nájemné ve výši sjednané v ustanovení čl. V. této smlouvy.

III.

Doba nájmu

- III.1 Pronajímatel na základě této Smlouvy přenechává nájemci a nájemce od pronajímatele přebírá do dočasného 1.1.2023 do 31.12.2023.
- III.2 Tato Smlouva může být prodloužena vzájemnou dohodou smluvních stran za podmínky, že nájemce bude řádně plnit veškeré povinnosti, které mu z této Smlouvy či právních předpisů vyplývají.
- III.3 Nájem dle této Smlouvy končí:
- uplynutím doby, na níž byl sjednán,
 - písemnou dohodou smluvních stran,
 - písemnou výpovědí s výpovědní dobou učiněnou kteroukoli ze smluvních stran za níže uvedených podmínek.
- III.4 Před uplynutím sjednané doby nájmu lze tento skončit výpovědí ze strany pronajímatele z těchto důvodů:
- nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, a to i přes písemnou výzvu pronajímatele k dodatečné úhradě dluhu nájemce,
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s ustanoveními této Smlouvy i přes písemnou výzvu pronajímatele k odstranění závadného stavu s určením přiměřené lhůty ke zjednání nápravy,
 - nájemce přenechal bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do užívání jinému,
 - nájemce porušil své povinnosti plynoucí z této Smlouvy, a to i přes předchozí písemnou výzvu pronajímatele,
 - nájemce na předmětu nájmu umístil jakékoli stavby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - nájemce ztratil oprávnění k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal,
 - předmět nájmu přestal být využitelný pro sjednaný účel nájmu.
- III.5 Před uplynutím sjednané doby nájmu lze tento skončit výpovědí ze strany nájemce z těchto důvodů:
- nájemce ztratil oprávnění k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal,
 - pronajímatel porušil své povinnosti vůči nájemci vyplývající z této Smlouvy, a to i přes předchozí písemnou výzvu nájemce.
- III.6 Pro výpověď dle odst. 4. a odst. 5. tohoto článku se sjednává tříměsíční výpovědní doba, která počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- III.7 Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu způsobu využití pro účely dle čl. II. odst. 1. této Smlouvy, resp. v takovém stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O předání bude sepsán písemný protokol opatření datem a podpisy oprávněných osob pronajímatele a nájemce.

IV.

Účel nájmu

- IV.1 Smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu je určen výlučně k podnikatelské činnosti nájemce dle živnostenských oprávnění.
- IV.2 Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu za žádným jiným účelem, než jaký je povolen touto smlouvou.

- IV.3 Pokud bude nájemce v rozporu s touto smlouvou užívat předmět nájmu k jinému účelu, než je sjednán v této smlouvě, je povinen okamžitě tento závadný stav odstranit a zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý takové porušení. Povinnost zaplatit tuto pokutu se nedotýká povinnosti nájemce k náhradě škody, která by vznikla pronajímateli porušením této, nebo jakékoli jiné povinnosti nájemce.

V.

Nájemné, služby související s nájemním vztahem a způsob úhrady

- V.1 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši **xxxx Kč** plus DPH 21% za měsíc. Takto ujednané nájemné bylo stanoveno dohodou smluvní stran.
- V.2 Jako službu, jejíž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno, bude pronajímatel nájemci zabezpečovat dodávku elektrické energie a dodávku vody. Nájemce bude hradit měsíční zálohy ve výši **xxxx Kč** za dodávku elektrické energie a **xxxx Kč** za dodávku vody. Pronajímatel vyúčtuje nájemci zálohy podle skutečné fakturace provedené dodavatelem médií do 30-ti od ukončení smluvního vztahu.
- V.3 Nájemné a zálohy na služby budou hrazeny na **bankovní účet pronajímatele č. xxxxxx kód banky: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, a to předem nejpozději vždy do 15. dne běžného měsíce na účet pronajímatele.
- V.4 Nájemné je bez daně z přidané hodnoty. K takto ujednanému nájemnému bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými a účinnými předpisy o daní z přidané hodnoty pro dané období.
- V.5 Faktura je řádně vystavena, pokud splňuje veškeré náležitosti daňového a účetního dokladu podle příslušných právních předpisů a další náležitosti dle této Smlouvy, pokud byly smluvními stranami ujednané. V případě, že faktura nebyla vystavena řádně, je smluvní strana, které je faktura určena, oprávněna fakturu vrátit, a to ve lhůtě pěti pracovních dnů od jejího doručení s uvedením chybných či chybějících náležitostí. Pokud bude faktura v uvedené lhůtě oprávněně vrácena, je smluvní strana, které byla faktura vrácena, povinna řádně vystavit a doručit bezvadnou (opravenou či doplněnou) fakturu, a to ve lhůtě pěti pracovních dnů od jejího vrácení. Nová lhůta splatnosti počíná běžet ode dne vystavení bezvadné (tj. opravené či doplněné) faktury.
- V.6 Smluvní strany sjednávají, že v případě prodlení s placením nájemného a souvisejících služeb je nájemce povinen k úhradě úroku z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení.
- V.7 Pronajímatel je oprávněn nájemné každoročně, nejdříve však v roce 2024, zvýšit o výši inflace dle průměrného ročního indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení bude účinné prvním dnem příslušného kalendářního roku, na který pronajímatel vystaví fakturu, ve které bude uvedena takto zvýšená částka. Pokud pronajímatel nevystaví a nedoručí nájemci takovou fakturu v příslušném kalendářním roce, právo valorizace pro daný rok zaniká.

VI. Jistota

VI.1 Jistota se nesjednává.

VII. Předání předmětu nájmu

VII.1 Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu v den nabytí účinnosti této smlouvy.

VII.2 Nájemce tímto prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám, před podpisem smlouvy si tento prostor osobně řádně prohlédl a shledal jej zcela způsobilým k využití dle účelu této smlouvy.

VII.3 Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje převzetí předmětu nájmu od pronajímatele. Zároveň nájemce potvrzuje převzetí 1 ks klíče od předmětu nájmu a dále dálkového ovladače od elektrické brány k areálu. Po ukončení nájmu je nájemce povinen klíče vrátit pronajímateli.

VIII. Práva a povinnosti smluvních stran

VIII.1 Nájemce je povinen s předmětem nájmu řádně hospodařit dle dohodnutého a příslušnými úřady povoleného účelu, užívat jej v souladu s ustanoveními této Smlouvy a v záležitostech touto Smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy a na své náklady řádně udržovat na něm se nacházející předměty a zařízení, pokud se jedná o běžné záležitosti spojené s jeho užívání.

VIII.2 Nájemce se zavazuje neprovádět žádné úpravy na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

VIII.3 Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup na předmět nájmu za účelem zjištění jeho stavu a kontroly jeho užívání nájemcem v souladu s touto Smlouvou.

VIII.4 Pronajímatel je oprávněn kontrolovat, jak nájemce plní povinnosti, které pro něj vyplývají z této Smlouvy.

VIII.5 Rozhodne-li příslušný orgán státní správy pravomocným rozhodnutím o uložení pokuty pronajímateli v souvislosti s porušením zákonných povinností, ke kterým došlo jednáním nebo opomenutím nájemce dle této Smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli částku ve výši uložené pokuty včetně případných dalších nákladů pronajímatele s tímto spojených, zejména pak nákladů řízení, a to vše do pěti pracovních dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě.

VIII.6 Nájemce není oprávněn přenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě.

VIII.7 Nájemce se zavazuje na vlastní náklady odstranit újmu, která na předmětu nájmu jeho činností nebo činností třetích osob vznikne, a to ve lhůtě 30 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k odstranění újmy.

VIII.8 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 sedmi dnů od zjištění závadného stavu.

- VIII.9 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné v souladu s touto Smlouvou, zejména řádně a včas.
- VIII.10 Nájemce nese plnou odpovědnost za veškerou újmu, která jím prováděnou činností nebo porušením jeho povinností založené touto Smlouvou či právním předpisem vznikne pronajímateli či třetím osobám, a to i v případě, že by újma vznikla v důsledku činnosti nájemcem najatých právnických či fyzických osob v souvislosti s prováděnou činností.
- VIII.11 Smluvní strany ujednaly, že právo zápisu předmětu nájmu dle této Smlouvy do veřejného seznamu se vylučuje.
- VIII.12 Nájemce se zavazuje nevydávat stanoviska či vyjádření třetím osobám k dotčení či omezení ve využívání předmětu nájmu nebo jeho části.
- VIII.13 Nájemce je povinen zajišťovat a hradit běžnou údržbu předmětu nájmu, a to do výše 5.000,- za jednu opravu.
- VIII.14 Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně v souladu s touto smlouvou a tak, aby užíváním nevznikla pronajímateli škoda.
- VIII.15 Pronajímatel proto neodpovídá nájemci za jakékoli újmy způsobené třetími osobami na pozemku či parkovacím stání.

IX.

Úkony smluvních stran při skončení nájmu

- IX.1 Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu. Nájemce nemá ani v případě, že pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežádá, právo na jakékoli vyrovnání za zhodnocení předmětu nájmu.
- IX.2 Neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu, popř. v době, na které se smluvní strany dohodly, má pronajímatel právo požadovat po nájemci náhradu ve výši ujednaného nájemného.

X.

Závěrečná ustanovení

- X.1 Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak občanského zákoníku.
- X.2 Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, popř. na jinou adresu oznámenou písemně druhé smluvní straně, nastanou i v případě, že se doporučený dopis vrátí odesílateli jako nedoručený, a to ke dni, kdy byla zásilka uložena u držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila odesílateli.

- X.3 Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, vážně a určitě, nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
- X.4 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom podepsaném vyhotovení.
- X.5 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti pak dnem 1.1.2023.
- X.6 Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně, a to vzájemně odsouhlasenými a vzestupně číslovanými dodatky, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- X.7 Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 - plánek předmětu nájmu

V Lánech dne

Za pronajímatele:

Nájemce:

Ing. Miloš Balák
ředitel

Roman Stejskal