

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

na pronájem pozemků, zařízení a budov za účelem školkařského provozu pro  
pěstování sazenic lesních dřevin  
č. 101/š/2011/1

uzavřená ve smyslu ustanovení § 663 a násl. občanského zákoníku v platném znění

*pronajímatel:*

**Lesy České republiky, s.p.,**

**Sídlo: Hradec Králové, Přemyslova 1106, PSČ 501 68**

**Identifikační číslo (IČ): 42196451**

**Daňové identifikační číslo (DIČ): CZ42196451**

**zapsán v OR u KS Hradec Králové, oddíl A XII, vložka 540**

**zastoupené Ing. Svatoplukem Sýkorou, generálním ředitelem**

**na základě pověření zastoupen** [REDACTED]

**Albrechtice, ČSA 12, 793 95 Město Albrechtice**

**Bankovní spojení: Komerční banka, pobočka Krnov**

**Číslo účtu: 19-0832340227/0100,**

**Telefon: 554 653 151** [REDACTED]

**a**

*nájemce:*

**LS ARTMANOV s.r.o.**

**se sídlem Vilémov 24, PSČ 783 23**

**IČ: 28609361**

**DIČ: CZ28609361**

**zapsán v OR u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 44448**

**zastoupená Bohumilou Tkačikovou, jednatelem společnosti**

**Bankovní spojení: Česká spořitelna**

**Číslo účtu: 1865227399/0800**

**Telefon: [REDACTED], e-mail: [REDACTED]**

**Adresa pro doručování: LS Artmanov s.r.o., 793 82 Třemešná ve Slezsku**

## I.

### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy má právo hospodařit s pozemky uvedenými v příloze č. 1 této smlouvy, se stavbami tvořícími technickou infrastrukturu a zázemí k obhospodařování těchto pozemků, které jsou ve výlučném vlastnictví České republiky. Seznam staveb tvořících technickou infrastrukturu (závlahové zařízení, meliorace, hydranty a vodní nádrže) a staveb tvořících zázemí k obhospodařování pronajatých pozemků je uveden v příloze č. 2 této smlouvy. Přílohy č. 1 a 2 jsou nedílnou součástí této smlouvy.

Citované nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj Katastrálního pracoviště Krnov.

2. Pronajímatel se zavazuje přenechat a podpisem této smlouvy přenechává nájemci do užívání parcely uvedené v příloze č. 1 této smlouvy, resp. části parcel v příloze uvedených, o celkové výměře 7,6380 ha a staveb uvedených v příloze č. 2 této smlouvy s tím, že tyto budou využívány pro účely školkařského provozu pro pěstování sazenic lesních a okrasných dřevin. Předmět nájmu je graficky vyznačen na kopii katastrální mapy, která je nedílnou součástí této nájemní smlouvy jako příloha č. 3.

3. Hranice pozemků jsou pronajímateli i nájemci spolehlivě známy.

## II. Nájemní doba

1. Pronajímatel přenechává nájemci pozemky a stavby uvedené v přílohách č. 1 a 2 této smlouvy na dobu neurčitou.
2. Nájemní smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo jednostrannou písemnou výpovědí v jednoleté lhůtě, a to ke dni 1. října běžného roku jestliže:
  - nájemce užívá předmětné pozemky a stavby v rozporu se smlouvou, a to i přes písemné upozornění,
  - nájemce je o více než jeden (1) měsíc v prodlení s placením nájemného,
  - nájemce přenechá předmět smlouvy nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
  - v případě, že nájemce hrubě porušuje závazky ze smlouvy, a to i přes písemné upozornění a marné uplynutí lhůty k nápravě,
  - pronajímatel pronajaté pozemky a stavby opět potřebuje k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo v rámci svého předmětu činnosti.
3. Nájemce může písemně vypovědět smlouvu, jestliže ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmětné pozemky najal.
4. Nájemní smlouvu lze vypovědět i bez udání důvodů v jednoleté lhůtě, a to ke dni 1. října běžného roku.
5. Nájemce se zavazuje, že pronajaté pozemky a budovy vyklidí, produkční plochy zoře, pokud se obě smluvní strany nedohodnou jinak, a předá je pronajímateli nejpozději v den ukončení nájmu.

## III. Podmínky nájmu staveb

1. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu nájmu bude na své náklady zabezpečovat údržbu, běžné opravy a předepsané revizní úkony na všech stavbách uvedených v příloze č. 2 této smlouvy, a to včetně oplocení jako součásti pozemků.

## IV. Cena nájmu

1. Nájemné bylo sjednáno dohodou ve výši 0,82 Kč/m<sup>2</sup>/rok pronajatých pozemků, resp. 15,38 Kč/m<sup>2</sup>/rok pronajatých pozemků pod stavbou čerpací stanice. Celkové roční nájemné za pozemky uvedené v příloze č. 1 této smlouvy činí **63810,-- Kč**, slovy Šedesát tři tisíce osm set deset korun českých.
2. Nájemné ze staveb tvořících technickou infrastrukturu k pronajatým pozemkům je stanoveno ve výši odpisů ze staveb uvedených v příloze č. 2 této smlouvy s připočtením fixní částky 3000 Kč/rok, resp. 1000 Kč/rok. Celkové roční nájemné za stavby tvořící technickou infrastrukturu k pronajatým pozemkům činí **4000,-- Kč**, slovy Čtyři tisíce korun českých.
3. Nájemné ze staveb uvedených v příloze č. 2 této smlouvy tvořících zázemí k pronajatým pozemkům je stanoven ve výši **96183,-- Kč/rok**, slovy Devadesát šest tisíc sto osmdesát tři koruny české.

4. Celkové nájemné za pronajaté nemovitosti podle bodů 1 až 3 tohoto článku činí **163993,- Kč**, slovy Sto šedesát tři tisíce devět set devadesát tři koruny české.
5. Smluvené nájemné je bez DPH. Nájemné je splatné vždy k datu 15. 10. příslušného kalendářního roku. Pronajímatel bude nájemné spolu s odpovídající sazbou DPH fakturovat jednou ročně, a to vždy k 30. 9. příslušného kalendářního roku. Datem zdanitelného plnění je vždy 30. 9. příslušného kalendářního roku. Úhrada bude prováděna formou bezhotovostní platby. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu ve smyslu zák. č. 588/1992 Sb. v platném znění.
6. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel se rozhodl být plátcem DPH u pronájmu nemovitostí dle § 30 odst. 5 zákona č. 588/1992 Sb. v platném znění. Nájemce má povinnost neprodleně oznámit pronajímateli skutečnost, že se stal plátcem DPH.
7. Nájemné na každý další rok bude vždy k 1. 1. běžného roku automaticky navyšováno o částku odpovídající průměrné roční míře inflace za uplynulý rok. Míra inflace se zjistí dle úředního sdělení Českého statistického úřadu. Takto zvýšené nájemné je nájemce povinen zaplatit pronajímateli dle bodu 5. tohoto článku nájemní smlouvy.

#### **V. Smluvní pokuta**

1. V případě, že by nájemné nebylo zapláceno včas, sjednává se, že pronajímatel může uplatnit vůči nájemci povinnost zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Uplatněním práva na smluvní pokutu a jejím zaplacením není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody vzniklou porušením smluvní povinností nájemce.

#### **VI. Popis předmětu nájmu**

1. Smluvní strany výslovně upouštějí od popisu předmětu nájmu a obě smluvní strany prohlašují, že je jim stav předmětu znám.

#### **VII. Způsob užívání**

1. Nájemce bude pozemky a stavby uvedené v přílohách č. 1 a 2 této smlouvy užívat k činnosti a účelu, jak jsou uvedeny v této smlouvě v jejím plném znění.
2. Pokud nebude předmět nájmu předán ke dni skončení nájmu ve stavu, v jakém byl před zahájením činnosti nájemce, s přihlédnutím k účelu nájmu, odpovídá nájemce za škodu vzniklou pronajímateli na předmětu nájmu a je povinen tuto škodu pronajímateli nahradit.
3. Nájemce přebírá zodpovědnost za veškeré škody, které užíváním pozemků a staveb uvedených v přílohách č. 1 a 2 této smlouvy nebo porušením smluvních nebo právních povinností vzniknou.
4. V případě produkce odpadů se nájemce zavazuje zajistit na vlastní náklad jejich likvidaci v souladu se zákonem o odpadech.

## VIII.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pokud při řádném užívání dojde zaviněním nájemce ke škodám na okolních nemovitostech pronajímatele, je nájemce povinen tyto nemovitosti uvést do původního stavu nebo poskytnout finanční náhradu.
2. Nájemce se zavazuje neprovádět žádné úpravy a stavební činnost na předmětu nájmu nad rámec této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Podnájem bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je vyloučen.
4. Nájemce se zavazuje na vlastní náklad odstranit škody, které na předmětu nájmu jeho zaviněním vzniknou.
5. Pronajímatel je oprávněn kdykoli kontrolovat, jak nájemce plní povinnosti, které pro něho vyplývají z této smlouvy.
6. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku živelné události.

## IX.

### Ostatní ujednání

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele vydávat třetím osobám souhlas či stanovisko k činnosti či dalším omezením pronajímaných nemovitostí či jejich částí.
2. Případné služby, které by pronajímatel poskytoval nájemci v souvislosti s pronájmem pozemků a staveb v této smlouvě uvedených, budou poskytovány na základě samostatné písemné dohody a za úhradu dle skutečné výše.
3. V souvislosti s tímto smluvním vztahem sjednávají smluvní strany fikci doručení pro doručování písemností nájemci, kdy písemnost se považuje za doručenu, byla-li doručena do místa, uvedeného v této smlouvě jako adresa pro doručování, bez ohledu na skutečnost, zda se zde nájemce zdržuje či nikoliv.
4. Poblíž areálu školky se nachází vodní nádrž horní i. č. 726766 na parcele č.1664/4 o výměře 4683 m<sup>2</sup> ve vlastnictví České republiky. Tuto stavbu s pozemkem nájemce potřebuje k zajištění provozu a bude nájemci pronajata po ukončení platnosti dosavadní nájemní smlouvy s jiným nájemcem.

## X.

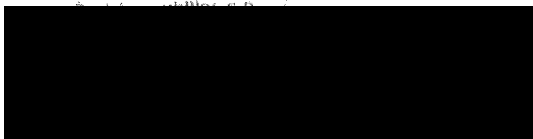
### Závěrečná ustanovení

1. Předmět smlouvy se nachází ve stavu, který umožňuje užívání dle účelu uvedeného v této smlouvě a nájemce ho v tomto stavu přijímá.
2. Pronajímatel prohlašuje, že pro tento právní úkon získal ve smyslu ustanovení § 4 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů ve znění pozdějších předpisů předběžný souhlas Ministerstva zemědělství ČR dle článku 5, odst. 5.4.4. Statutu státního podniku Lesy České republiky, s.p. č.j. 25330/2008 10000.

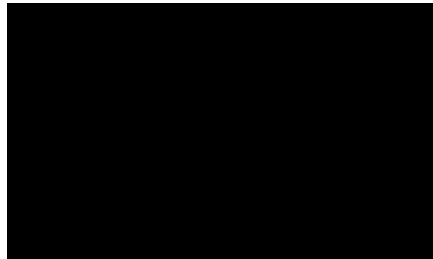
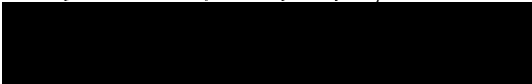
3. Na základě ujednání smluvních stran nabývá tato smlouva účinnosti dne 1. 1. 2012.
4. Smluvní strany se dohodly, že dnem nabytí účinnosti této smlouvy zaniká platnost a účinnost stávající nájemní smlouvy ze dne 14. 9. 2009 evidované v evidenci LČR pod interním číslem 5/101/2009.
5. V případě změny právních předpisů se smluvní strany zavazují upravit příslušnou část smlouvy tak, aby odpovídala platné právní úpravě.
6. Změny nebo doplňky této smlouvy nabývají účinnosti jen v písemném vyhotovení formou dodatku po jeho oboustranném podpisu, který se pak stává nedílnou součástí smlouvy.
7. Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž dva (2) obdrží pronajímatel a jeden (1) nájemce.
8. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že tato byla uzavřena dle jejich pravé, svobodné a vážně míněné vůle, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

V Městě Albrechticích dne 15. června 2011

Pronajímatel:



Lesy České republiky, s.p.



Bohumila Tkačiková

**Příloha: č. 1 – pozemky ve výlučném vlastnictví České republiky, které jsou pronajímatelem přenechány nájemci do užívání**

*pozemek p. č., výměra m<sup>2</sup>, katastrální území, list vlastnictví č.  
zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezského kraje,  
Katastrálního pracoviště Krnov*

parcela č. st. 465 část o výměře 0,2467 ha, k.ú. Třemešná, LV č. 301 (zastavěná plocha -  
manipulační plocha, včetně oplocení)

parcela č. 1273/4 část o výměře 4,3875 ha, k.ú. Třemešná, LV č. 301 (školka „Šibeniční“,  
včetně oplocení)

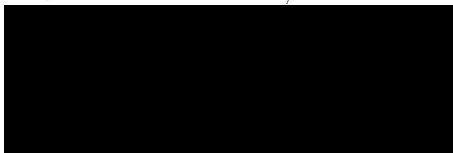
parcela č. 2874/1 část o výměře 2,6185 ha, k.ú. Třemešná, LV č. 301 (školka „Hlavní“,  
včetně oplocení)


parcela č. 2874/2 část o výměře 0,0081 ha, k.ú. Třemešná, LV č. 301 (trvalý travní porost -  
pozemek pod čerpací stanicí)

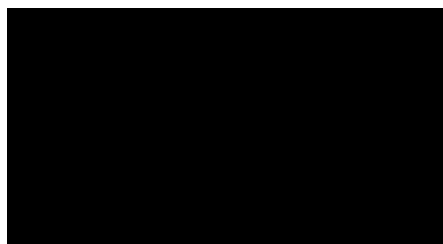
parcela č. 1664/2 o výměře 0,3773 ha v k.ú. Třemešná, LV č. 301 (vodní plocha, na  
pozemku se nachází objekt Vodní nádrž dolní i.č. 726765)

V Městě Albrechticích dne 15. června 2011

Pronajímatelem:



Lesy České republiky, s.p.  




Bohumila Tkačiková

**Příloha: č. 2 - stavby tvořící technickou infrastrukturu (závlahové zařízení, meliorace, hydranty a vodní nádrže) k pronajatým pozemkům a stavby tvořících zázemí k obhospodařování pronajatých pozemků**

**stavby tvořící technickou infrastrukturu**

*popis staveb katastrovaných*

žádná stavba

*popis ostatních staveb (nekatastrovaných)*

1. Vodní nádrž dolní i.č. 726765 na parc.č. 1664/2 o výměře 0,3773 ha v k.ú. Třemešná
2. Nádrž ČOV i.č. 724547 na parc.č. 2874/2 v k.ú. Třemešná, slouží jako akumulární nádrž na závlahovou vodu

**stavby tvořící zázemí k obhospodařování pronajatých pozemků**

*popis staveb katastrovaných*

i.č. 700024 budova bez č.p./č.e. jiná stavba na parc.č. st. 465 o výměře v k.ú. Třemešná (užívaná výměra 61,1 m<sup>2</sup> jako správní budova)

*popis ostatních staveb (nekatastrovaných)*

1. Příruční sklad, i.č.700211 na parc.č. st.465 v k.ú. Třemešná (užívaná výměra 156,4 m<sup>2</sup> stavby skladu vedle správní budovy)
2. Skladová hala, i.č. 700212 na parc.č. st. 465 v k.ú. Třemešná (užívaná o výměře 223,9 m<sup>2</sup> stavby skladu naproti správní budovy)
3. OŠA Artmanov, i.č. 700239 na parc.č. 2874/1 v k.ú. Třemešná (užívaná o výměře 184,6 m<sup>2</sup> stavba skleníku)
4. OŠA Artmanov, i.č. 700239 na parc.č. 2874/1 v k.ú. Třemešná (užívaná o výměře 132,9 m<sup>2</sup> jako stavba sociálního zařízení, Unimo buňky)
5. OŠA Artmanov, i.č. 700239 na parc.č. 2874/1 v k.ú. Třemešná (užívaná o výměře 462,8 m<sup>2</sup> jako stavba zpevněné plochy pod původně fóliovým skleníkem, dnes pokryto laminátovými deskami, konstrukce skleníku s krytinou je v majetku nájemce jako tzv. „hala“)

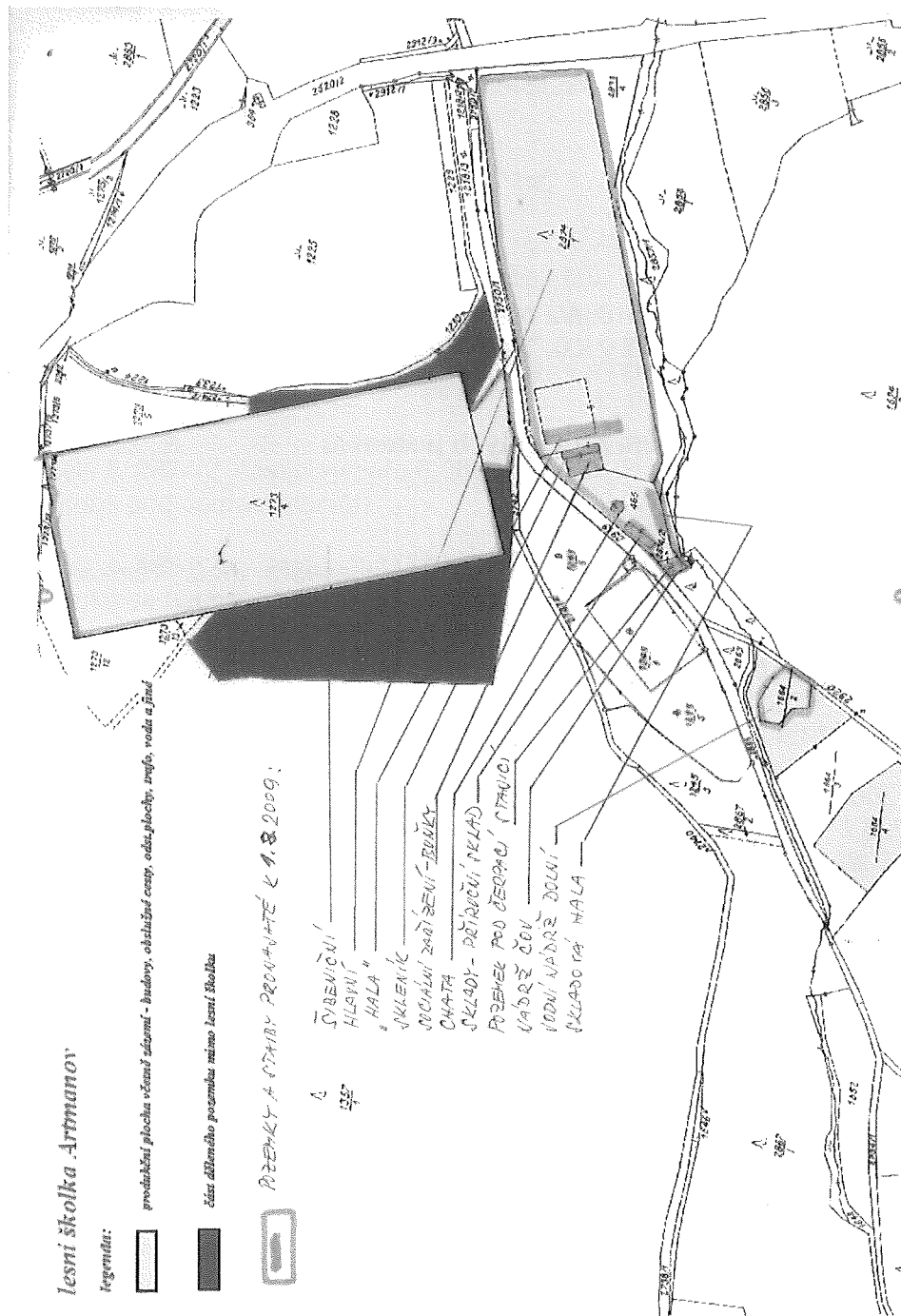
V Městě Albrechticích dne 15. června 2011

Pronajímatel:

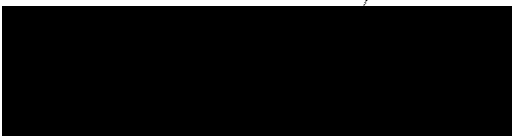
Lesy České republiky, s.p.

Bohumila Tkačíková

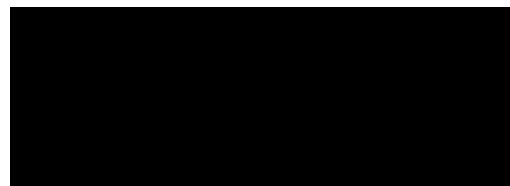
**Příloha: č. 3 - kopie katastrální mapy s vyznačením předmětu nájmu a majetku nájemce na něm umístěnému**



V Městě Albrechticích dne 15. června 2011



Lesy České republiky, s.p.



Bohumila Tkačíková