

SMLOUVA
O PODNÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ
č. 170639

dle ustanovení § 2215 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: CZ42196451

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

zastoupený: I [redacted] lesní správy Hořice, na základě
pověření ze dne 13. 9. 2019 [redacted]

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

číslo účtu: 385060257/0100

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

a

EGREGA s. r. o.

se sídlem Bieblova 38/2, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové

IČO: 062 64 816

DIČ: CZ06264816

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka
39930

zastoupená: Ondřejem Šulcem, jednatelem společnosti

(dále jako „*podnájemce*“) 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 podnájmu prostoru sloužícího
podnikání (dále jen „*smlouva*“):

I.

Předmět smlouvy

1. Nájemce užívá na základě nájemní smlouvy ze dne 1. 7. 2009 ve znění dodatku č. 1 ze dne 7. 1. 2011 a dodatku č. 2 ze dne 29. 9. 2022, uzavřené mezi Lesy České republiky, s. p., jako „*nájemcem*“ a Zemědělským družstvem Nechanice, jako „*pronajímatelem*“, prostor sloužící k podnikání o celkové výměře 22,5 m², nacházející se v areálu zemědělského družstva ve Starých Nechanicích v přízemí budovy bez č. p./ č. ev., stojící na pozemku st.

- 158/3, k. ú. Staré Nechanice, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, obec Nechanice, k. ú. Staré Nechanice. Vlastníkem těchto nemovitostí je spol. Zemědělské družstvo Nechanice, se sídlem Staré Nechanice 103, 503 15 Nechanice, IČO: 00123749 (dále jen „**pronajímatel**“).
2. Nájemce přenechává podnájemci do dočasného úplatného užívání část prostoru sloužícího k podnikání, uvedeného v odst. 1, tohoto článku o výměře 9 m², který se nachází v přízemí budovy bez č. p./ č. ev., stojící na pozemku st. 158/3, k. ú. Staré Nechanice (dále jen „**předmět podnájmu**“).
 3. Nájemce je na základě souhlasu pronajímatele oprávněn dát do podnájmu třetí osobě předmět podnájmu.
 4. Předmět podnájmu je součástí místnosti, která představuje společný prostor smluvních stran. Celková podlahová plocha tohoto společného prostoru činí 22,5 m².
 5. Nájemce předává a podnájemce přebírá předmět podnájmu ve stavu způsobilém k užívání pro účely provozování podnikatelské činnosti specifikované v odst. 5 tohoto článku smlouvy. Podnájemce se před podpisem této smlouvy s předmětem podnájmu dostatečně seznámil a shledal ho způsobilým k sjednanému účelu.
 6. Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu pro výkon své podnikatelské činnosti a činností s touto souvisejících, když předmětem podnikání podnájemce je:
 - Obchodní činnost, nákup a prodej dřevní hmoty, těžební činnost, pěstební činnost a služby v oboru lesnictví, a to v rozsahu oborů činností náležejících pod živnost "výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona" dle přílohy č. 4 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon).
 7. Podnájemce není oprávněn užívat předmět podnájmu k jiné činnosti, resp. účelu, než který byl ujednaný a/nebo tento účel měnit bez předchozího písemného souhlasu nájemce.

II.

Trvání podnájmu

Podnájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od **1. 7. 2023** do **30. 6. 2028**.

III.

Nájemné, služby spojené s podnájmem prostoru sloužícího k podnikání

1. Podnájemce se zavazuje platit nájemci za předmět podnájmu nájemné ve výši **15 884 Kč (slovy: patnáct tisíc osm set osmdesát čtyři korun českých) za rok bez DPH**. K takto ujednanému nájemnému bude připočtena DPH ve výši dle příslušných právních předpisů.
Nájemné se podnájemce zavazuje nájemci hradit od 1. 1. 2023.
2. Nájemné bude podnájemcem nájemci hrazeno 1x ročně na základě nájemcem vystavené faktury, přičemž faktura bude současně daňovým dokladem a bude splatná vždy k 31. 12. příslušného roku.
3. V případě prodloužení s úhradou nájemného se podnájemce zavazuje zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení.

4. Vznikem povinnosti podnájemce zaplatit nájemci smluvní pokutu ani jejím zaplacením není dotčeno či jinak omezeno právo nájemce na náhradu škody vzniklé z porušení povinností podnájemce, a to v plném rozsahu.
5. Smluvní strany ujednaly, že v ceně nájemného jsou zahrnuty náklady na následující služby spojené s užíváním předmětu podnájmu:
 - *dodávky plynu*
 - *elektrické energie*
 - *osvětlení a úklid společných částí budovy*
 - *dodávky vody*
6. Podnájemce se zavazuje uhradit nájemci případné nedoplatky za služby či plnění spojená s užíváním předmětu podnájmu ujednané dle této smlouvy, které by vznikly nadměrným odběrem. Tyto nedoplatky nájemce doloží podnájemci vyúčtováním od příslušných dodavatelů se sdělením termínu splatnosti.
7. Podnájemce bere na vědomí, že nájemce se rozhodl na vztah založený touto smlouvou, tj. podnájem prostoru sloužícího k podnikání, uplatnit daň z přidané hodnoty, a to ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
8. 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 podnájemci. K prvnímu zvýšení nájmu o inflaci takto dojde s účinností od **1. 1. 2024**.
9. Veškeré platby ve prospěch nájemce dle této smlouvy se podnájemce zavazuje hradit následujícím způsobem:
 - bankovním převodem na číslo účtu 385060257/0100

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Podnájemce je povinen:
 - a) hradit nájemné a případné služby spojené s podnájemem řádně a včas,
 - b) hradit sám náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu podnájmu,
 - c) udržovat předmět podnájmu v čistotě,
 - d) bez zbytečného odkladu ohlásit nájemci potřebu oprav, v opačném případě odpovídá podnájemce za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Podnájemce je povinen strpět provedení oprav či rekonstrukcí předmětu podnájmu,
 - e) provádět veškeré rekonstrukce, stavební či technické úpravy předmětu podnájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu nájemce, a to i když jde o úpravy nepodléhající schválení stavebního úřadu.
 - f) dodržovat závazné bezpečnostní, hygienické, požární a další předpisy, vztahující se k provádění podnikatelské činnosti, resp. sjednanému účelu. Pokud provozování této činnosti vyžaduje souhlas dotčených orgánů veřejné moci (např. státní nebo místní správy), zajistí vydání tohoto souhlasu podnájemce na vlastní náklady a jeho kopii předloží nájemci,

- g) po skončení podnájmu uvést předmět podnájmu do původního stavu a předat jej nájemci, nebude-li mezi smluvními stranami ujednáno jinak.
2. Podnájemce není oprávněn dát předmět podnájmu či jeho část do dalšího podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
 3. Podnájemce odpovídá nájemci za škody, které by vznikly v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu podle této smlouvy, ať už by byly způsobeny jím samotným, nebo osobami třetími, které by se zdržovaly v objektu či předmětu podnájmu s jeho vědomím nebo souhlasem.
 4. Podnájemce je povinen na požádání, umožnit pronajímateli vstup do předmětu podnájmu za účelem zjištění skutečného stavu, kontroly a jiných nezbytných úkonů spojených se správou předmětu podnájmu.
 5. Nájemce je povinen:
 - a) přenechat předmět podnájmu podnájemci tak, aby jej mohl užívat ke sjednanému účelu po celou dobu podnájmu,
 - b) zajistit podnájemci nerušené užívání předmětu podnájmu po dobu trvání podnájmu,
 6. Podnájemce se zavazuje mít po celou dobu trvání podnájmu uzavřenou platnou a účinnou pojistnou smlouvu pokrývající škodu způsobenou pronajímateli či nájemci jeho činností dle této smlouvy.
 7. Nájemce neodpovídá za škody na předmětu podnájmu (popř. v prostorách užívaných společně s předmětem podnájmu) vzniklé z důvodů na straně podnájemce a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemce též neodpovídá za škody způsobené odcizením, ztrátou nebo poškozením, které vzniknou na předmětu podnájmu (popř. v prostorách v souvislosti s podnájmem užívaných) a/nebo za škody na věcech a předmětech vnesených podnájemcem nebo třetími osobami. Totéž platí pro případ škod či újem na zdraví a životě osob.

V.

Skončení podnájmu

1. Podnájem dle této smlouvy skončí:
 - a) uplynutím doby, na níž byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) písemnou výpovědí dle odst. 2 či 3, tohoto článku smlouvy,
2. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět zejména z důvodu:
 - a) podnájemce využíval předmět podnájmu k účelu jinému než k sjednanému účelu, uvedeného v čl. I, odst. 6 této smlouvy,
 - b) podnájemce užíval i přes písemné upozornění předmět podnájmu takovým způsobem, že na předmětu podnájmu vzniká škoda,
 - c) podnájemce bez souhlasu nájemce provedl změny nebo úpravy předmětu podnájmu,
 - d) podnájemce je v prodlení s placením nájemného či jiných úhrad spojených s užíváním předmětu podnájmu, a to o dobu delší jak 1 kalendářní měsíc,
3. Podnájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět pouze z důvodů:

- a) ztratil-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je sjednáno užívání předmětu podnájmu dle této smlouvy,
 - b) předmět podnájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti dle této smlouvy a nájemce nezajistí podnájemci odpovídající náhradní prostor,
 - a) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči podnájemci, a to i přes jeho předchozí písemnou výzvu.
4. Výpovědní doba v případech dle odst. 2 a odst. 3 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. Nájemce je dále oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby, a to v případě, že podnájemce přenechal předmět podnájmu či jeho část do užívání (dalšímu podnájemci) třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
 6. Podnájemce se zavazuje, že nejpozději v den skončení podnájmu předmět podnájmu vyklidí a vyklizený jej odevzdá nájemci 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 podnájmu bude sepsán předávací protokol.

VI.

Doložky platnosti

1. Pro platnost této smlouvy je v souladu se Statutem nájemce a zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státním podniku“), nutný souhlas Ministerstva zemědělství jako zakladatele nájemce (dále jako „zakladatel“), a to ve smyslu ustanovení § 17 odst. 2 zákona o státním podniku.
2. Zakladatel udělil nájemci dle zákona o státním podniku předchozí souhlas k nakládání s určeným majetkem prostřednictvím Statutu nájemce ze dne 19. 10. 2022, č. j. MZE-57984/2022-16221, odst. 6.5.3 Statutu.

VII.

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 jakékoliv ze smluvních stran včetně jejich zaměstnanců podle platných a účinných právních předpisů.
3. Nájemce za tímto účelem vytvořil tzv. Criminal Compliance Program Lesů České republiky, s.p. (viz www.lesycr.cz), a v jeho rámci přijal závazek vymezovat se proti

jakémukoli protiprávnímu a neetickému jednání a nastavil postupy k prevenci a odhalování takového jednání.

VIII.

Závěrečná ustanovení

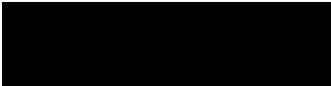
1. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva 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 dnem jejího uveřejnění v souladu se zmíněným zákonem, nejdříve však dnem 1. 7. 2023; 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, nejdříve však ke dni 1. 7. 2023.
4. Tato smlouva je vyhotovena v počtu dvou 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.

V Hořicích dne

V dne.....

Za nájemce:

Za podnájemce:

.....

Lesy České republiky, s.p.

.....
Ondřej Šulc
jednatel společnosti
EGREGA s. r. o.