

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ č. 130516

dle ustanovení § 2302 a násl. 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: **Ing. Daliborem Šafaříkem, Ph.D.**, generálním ředitelem státního podniku

na základě Základní směrnice 2/2023 (podpisový řád) zastoupený [REDACTED]

[REDACTED] LS Frýdek-Místek

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Frýdek-Místek

číslo účtu: 19-3693990257/0100

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

a

Lesostavby Frýdek-Místek a.s.

se sídlem Slezská 2766, Frýdek, Prkvs

738 01 Frýdek-Místek

IČO: 451 93 118

DIČ: CZ45193118, plátce DPH

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 471

zastoupená: **Ing. Janem Bazgierem**, předsedou představenstva akciové společnosti

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Frýdek-Místek

číslo účtu : 13403781/0100

(dále jako „*nájemce*“) 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 nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „*smlouva*“):

I.**Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání prostor sloužící k podnikání o výměře 35 m² podlahové plochy nacházející se budově bez č.p./č.ev. nezapsané v KN – objekt přístřešku pro dělníky „Kotly“ vedený v evidenci dlouhodobého majetku IMA OJ LS Frýdek-Místek pod IČ DM 722228 stojící na pozemku p. č. st. 552/2 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Morávka, vše zapsáno na LV 1687 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, obec Morávka, místní část obce Morávka, k.ú. Morávka (dále jen „**předmět nájmu**“).
2. Pronajímatel předává a nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro účely provozování podnikatelské činnosti specifikované v odst. 3 tohoto článku smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro výkon své podnikatelské činnosti a činností s touto souvisejících při výkonu práva myslivosti dle smlouvy o nájmu honitby Kotly CZ 8106211006, číslo smlouvy SML-000296-2023-999.
4. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jiné činnosti, resp. účelu, než který byl ujednan a/nebo tento účel měnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

II.**Trvání nájmu**

Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od **1.10.2023** do **30.9.2028**.

III.**Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání**

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši **13.020,- Kč** (slovy: třináct tisíc dvacet korun českých) **ročně bez DPH**. Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran, vychází ze znaleckého posudku číslo 1515/124/2023 (zpracovatel znaleckého posudku: XXXXXXXXXX). Tato výše nájemného bez DPH je částkou za dobu nájmu 1 kalendářního roku, tj. 12 měsíců. K takto dohodnuté částce nájemného bude účtována daň z přidané hodnoty ve výši dle příslušného právního předpisu, vznikla-li povinnost k její úhradě.
2. Smluvené nájemné bude pronajímatelem fakturováno vždy 1x ročně, a to k datu 30.6. běžného roku. Toto datum je zároveň datem uskutečnění zdanitelného plnění. Lhůta splatnosti faktury činí 21 kalendářních měsíců ode dne jejího vystavení. Dnem úhrady se rozumí den připsání částky ve prospěch účtu pronajímatele.
3. Nájemné za období od 1.10.2023 do 31.12.2023 ve výši 3.255,-Kč bez DPH bude fakturováno k datu 30.11.2023. Toto datum je zároveň datem uskutečnění zdanitelného plnění. Lhůta splatnosti faktury činí 21 kalendářních měsíců ode dne jejího vystavení. Dnem úhrady se rozumí připsání částky ve prospěch účtu pronajímatele.
4. V případě prodlení s úhradou nájemného se 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 náhradu škody.
5. Výše uvedené nájemné nezahrnuje žádné související služby spojené s užíváním předmětu nájmu této smlouvy vyjma služby kontroly a čištění spalinových cest. Tato služba je

hrazená pronajímatelem v rámci pravidelné roční kontroly a je součástí stanovené výše nájemného. Ostatní služby je povinen zajistit si a hradit výlučně nájemce, když za tímto účelem se zavazuje uzavřít s příslušnými dodavateli těchto služeb vlastní smlouvy, příp. provádět sám na své náklady.

6. Smluvní strany ujednaly, že nájemce se zavazuje zajistit následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
 - zajištění a provádění otopu přístřešku pro dělníky „Kotly“,
 - odvoz komunálního odpadu,
 - provoz a čištění komínů (nad rámec 1 x ročně prováděné pravidelné kontroly a čištění spalinových cest na náklady pronajímatele).
7. 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 **1.1.2024**.
8. Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit následujícím způsobem:
 - **bankovním převodem** na číslo účtu 19-3693990257/0100.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) hradit nájemné a případné služby spojené s nájmem řádně a včas,
 - b) hradit sám náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu,
 - c) udržovat předmět nájmu v čistotě, provádět včas drobné opravy a bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen zajistit na svůj náklad pronajímatel. Nájemce je rovněž povinen strpět provedení oprav, které má zajistit pronajímatel,
 - d) provádět veškeré rekonstrukce, stavební či technické úpravy předmětu nájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to i když jde o úpravy nepodléhající schválení stavebního úřadu. Veškeré náklady na případné úpravy či rekonstrukce včetně projektů a jejich schválení jdou k tíži nájemce a bez nároku na jejich úhradu,
 - e) 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 veřejné moci (např. státní nebo místní správy), zajistí vydání tohoto souhlasu nájemce na vlastní náklady a jeho kopii předloží pronajímateli,
 - f) po skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu a předat jej pronajímateli, nebude-li mezi smluvními stranami ujednáno jinak.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Pronajímatel nepožaduje, aby nájemce předmět nájmu pojistil.

4. Pronajímatel neodpovídá za škody na předmětu nájmu, popř. v prostorách užívaných společně s předmětem nájmu vzniklé z důvodů na straně nájemce. Pronajímatel též neodpovídá za škody způsobené odcizením, ztrátou nebo poškozením, které vzniknou na předmětu nájmu popř. v prostorách v souvislosti s nájmem užívaných, nebo za škody na věcech a předmětech vnesených nájemcem nebo třetími osobami. Totéž platí pro případ škod či újem na zdraví a životě.

V.

Skončení nájmu

1. Nájem dle této nájemní smlouvy zaniká:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) uplynutím nájemní doby,
 - c) výpovědí,
 - d) zánikem smlouvy o nájmu honitby Kotly CZ 8106211006, číslo smlouvy SML-000296-2023-999,
 - e) jiným způsobem dle platných předpisů.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět zejména z důvodů uvedených v ustanovení § 2309 občanského zákoníku:
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna/přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat,
 - b) nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli zejména tím, že i přes výzvu pronajímatele k nápravě se chová v rozporu s ustanovením § 2305 občanského zákoníku nebo je v prodlení s placením nájemného či služeb spojených s užíváním předmětu nájmu o dobu delší než 1 kalendářní měsíc.
3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět pouze z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 občanského zákoníku:
 - 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 dle odst. 1 a odst. 2 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. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby, a to v případě, že nájemce přenechal předmět nájmu či jeho část do užívání (podnájmu) třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce se zavazuje, že nejpozději v den skončení nájmu předmět nájmu vyklidí a vyklizený jej odevzdá pronajímateli 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 nájmu bude sepsán předávací protokol.

VI.

Doložky platnosti

1. Pro platnost této smlouvy je v souladu se Statutem pronajímatele 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 pronajímatele (dále jako „zakladatel“), a to ve smyslu ustanovení § 17 odst. 2 zákona o státním podniku.
2. Zakladatel udělil pronajímateli dle zákona o státním podniku předchozí souhlas k nakládání s určeným majetkem prostřednictvím Statutu pronajímatele 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, transparentně a v souladu s veškerými právními předpisy, a že takto budou jednat i při jejím plnění.
2. Smluvní strany prohlašují, že v souvislosti s touto smlouvou vyvinou maximální úsilí, aby žádné ze smluvních stran nemohla být přičtena trestní odpovědnost podle příslušných právních předpisů.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se zásadami, hodnotami a cíli definovanými Criminal Compliance Programem Lesů České republiky, s.p. (viz www.lesy.cz/ccp), a že tyto bude v co nejširším možném rozsahu respektovat.

VIII.

Závěrečná ustanovení

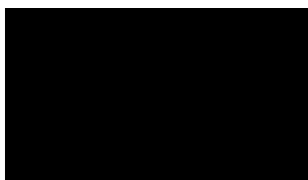
1. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva 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 1.10.2023; 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 1.10.2023.
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.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1 - Protokol o předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání

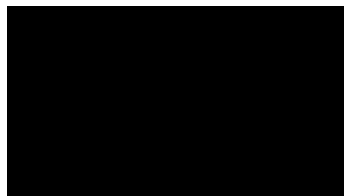
V Morávce dne 29.9.2023

Ve Frýdku-Místku dne 29.9.2023

Za pronajímatele:

LS Frýdek-Místek
Lesy České republiky, s.p.

Za nájemce:

**Ing. Jan Bazgier**
předseda představenstva
Lesostavby Frýdek-Místek a.s.