

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ Č. 123- 124/2023/762

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: [redacted] na základě pověření ze dne 28.12.2022

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

číslo účtu: 5811500247/0100

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

a

ROTAS s.r.o.

se sídlem Pod Višňovkou 1662/23, Praha 4, 140 00

IČO: 257 47 002

DIČ: CZ25747002

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 66549

zastoupená: **Pavlem Žalmanem, jednatelem**

korrespondenční adresa: Rotas s.r.o., Pavel Žalman, Rovensko 139, 789

(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:

- Chata Jelení (IČ 733191), o výměře 58,88 m², která je součástí pozemku p.č. 902/22
- Chata Knížecí Ostružná (IČ 702423), o výměře 41,44 m², která je součástí pozemku p.č. 902/23
- Chata Keprnická (IČ 702426), o výměře 31,60 m², která je součástí pozemku p.č. 902/23

vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, obec Ostružná, k. ú. Ostružná (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, když předmětem podnikání nájemce je:
provozování myslivosti v honitbě Branná CZ 7111206054
4. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jiné činnosti, resp. účelu, než který byl ujednán a/nebo tento účel měnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce prohlašuje, že se se stavem předmětu nájmu řádně a dostatečně seznámil, zejména pak se skutečností, že předmět nájmu nedisponuje přípojkou vody, kanalizace, plynu ani elektřiny, a že jej shledává ke dni uzavření této smlouvy způsobilým k užívání za ujednaným účelem.

II.

Trvání nájmu

1. Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od 1.1.2024 do 31.12.2028.
2. Smluvní strany vylučují užití ustanovení § 2230 občanského zákoníku o automatické obnově nájemní smlouvy.

III.

Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši:

- Chata Jelení	sazba 300 Kč/m ² ,	58,88 m ² ,	celkem	17664,- Kč
- Chata Knížecí	sazba 300 Kč/m ² ,	41,44 m ² ,	celkem	12432,- Kč
- Chata Keprnická	sazba 300 Kč/m ² ,	31,60 m ² ,	celkem	9480,-Kč

Celkové roční nájemné tedy činí **39 576,- Kč**, (slovy: **třicet devět tisíc pět set sedmdesát šet korun českých**) ročně bez DPH.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude pronajímatel fakturovat k **datu 20.9. kalendářního roku**, což bude zároveň datum uskutečnění zdanitelného plnění. Lhůta splatnosti faktury činí 15 dnů od data vystavení. Dnem úhrady se rozumí den připsání částky na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy.
3. 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.
4. Výše uvedené nájemné nezahrnuje žádné související služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy. Veškeré tyto služby je povinen zajistit si a hradit výlučně nájemce,

když za tímto účelem se zavazuje uzavřít s příslušnými dodavateli těchto služeb vlastní smlouvy.

5. 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 1.1.2025
6. Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit následujícím způsobem:
 - bankovním převodem na číslo účtu 5811500247/0100, nebo
 - zaplacením do pokladny Lesní správy Loučná nad Desnou.

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) a/nebo za škody na věcech a předmětech vnesených nájemcem nebo třetími osobami. Totéž platí pro případ škod či újem na zdraví a životě.
5. Pronajímatel se zavazuje:

- a) Po předchozí domluvě s nájemcem provést 1x ročně kontrolu technického stavu objektu a dále zajistit provedení pravidelných revizí (spalinové cesty, hasící přístroje) a čištění komínů.
 - b) O termínu kontrol bude nájemce dopředu informován. Pokud se nájemce kontroly osobně nezúčastní, vyhrazuje si pronajímatel právo použít klíč za tímto účelem uložený na lesní správě (viz odstavec 6 tohoto článku) a vstoupit do objektu.
6. Nájemce je povinen poskytnout 1 paré klíčů od objektu. Důvodem je provádění pravidelných kontrol, revizí a i nepředvídatelné události, např. vznik požáru. Nájemce je povinen zajistit dodání klíče nejpozději do 1 měsíce od podpisu smlouvy.

V. Skončení nájmu

1. Nájem dle této smlouvy skončí:
 - a) uplynutím doby, na níž byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) zánikem pronajímatele,
 - d) zánikem nájemce,
 - e) automaticky ke dni ukončení smlouvy o nájmu honitby CZ7111206054 Branná ze dne 14.5.2019,
 - f) písemnou výpovědí s výpovědní dobou učiněnou kteroukoliv ze smluvních stran za níže uvedených podmínek
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. 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. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby, a to v případě, že nájemce:
 - a) přenechal předmět nájmu či jeho část do užívání (podnájmu) třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - b) nezaplatil nájemné za dobu delší než 3 měsíce,
 - c) užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou či si neplní opakovaně své povinnosti z této smlouvy vyplývající, a to i přes předchozí písemnou výzvu 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-cr.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 1.1.2024; 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 1.1.2024.

4. Tato smlouva je vyhotovena v počtu 2 stejnopisů, z nichž po 1 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 – Jelení
 - Příloha č. 2 – Protokol o předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání – Knížecí
 - Příloha č. 3 – Protokol o předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání - Keprnická

V Loučné nad Desnou dne 04-01-2024

V dne 04-01-2024

Za pronajímatele:

.....

Lesy České republiky, s.p.

Za nájemce:

.....

Pavel Zalman

jednatel

Rotas s.r.o.

Předávací protokol (při uzavření)

Předávající: Lesy České republiky, s.p.
Lesní správa Loučná nad Desnou
Kociánov 37, 788 11, Loučná nad Desnou
(dále jen „předávající“)

Přebírající: Rotas s.r.o.
IČ: 25747002
Pod Višňovkou 16662/23, 140 00 Praha 4
zastoupená jednatelem Pavlem Žalmanem
(dále jen „přebírající“)

1. Předávající předává a přebírající přebírá následující nemovitou věc (nebytový prostor):
 - Budovu Chata Jelení, IČ 733191, na pozemku p. č. 902/22, v k.ú. Ostružná, obci Ostružná

2. Důvod převzetí nemovité věci (nebytového prostoru):
 - uzavření nájemního vztahu od 1.1.2024 dle smlouvy č. 123-124/2023/762

3. Stav nemovité věci (nebytového prostoru), kterou přebírající přebírá od předávajícího:
 - popis stavu nemovité věci (zejména stavu střechy, okapů, oken, dveří):
stav nemovitosti a jednotlivých vnitřních prostor odpovídá stáří a opotřebení
 - popis stavu nebytového prostoru: odpovídá stáří a opotřebení
 - popis stavu zařízení a vybavení bytu/nebytového prostoru:
 - stůl 2 ks
 - židle 6 ks
 - postel 2 ks
 - lavice 2 ks
 - obraz – mapa 1 ks
 - skříňka 1 ks
 - police 6 ks
 - kachlová kamna 1 ks

4. Elektrická energie, voda a plyn:
 - dodavatel elektrické energie: není
 - dodavatel plynu: není
 - dodavatel vody (v případě, že není vlastní zdroj, např. studna): není

5. Výrobní čísla měřidel a jejich stav:

Typ měřidla	Výrobní číslo	Stav měřidla		MJ
Elektroměr		VT (T1):	NT (T2):	kWh
Plynoměr				m ³

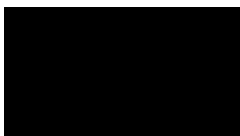
Vodoměr SV			m ³
Vodoměr TV			m ³

6. Při předání nebyly zjištěny závady:

- Ne, stav nebytového prostoru umožňuje jeho užívání bez nutnosti oprav a dalších investic

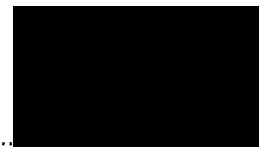
7. Tento protokol je vyhotoven ve dvou vyhotoveních, z nich jedno vyhotovení obdrží předávající a jedno vyhotovení přebírající.

V Loučné nad Desnou dne 04-01-2024



Předávající:
Lesy České republiky, s.p.
Lesní správa Loučná nad Desnou
[Redacted]

V..... dne 04-01-2024



Přebírající:
Pavel Žalman
jednatel společnosti

Předávací protokol (při uzavření)

Předávající: Lesy České republiky, s.p.
Lesní správa Loučná nad Desnou
Kociánov 37, 788 11, Loučná nad Desnou
(dále jen „předávající“)

Přebírající: Rotas s.r.o.
IČ: 25747002
Pod Višňovkou 16662/23, 140 00 Praha 4
zastoupená jednatelem Pavlem Žalmanem
(dále jen „přebírající“)

1. Předávající předává a přebírající přebírá následující nemovitou věc (nebytový prostor):
 - Budovu Chata Knížecí, IČ 702423, na pozemku p. č. 902/23, v k.ú. Ostružná, obci Ostružná
2. Důvod převzetí nemovité věci (nebytového prostoru):
 - uzavření nájemního vztahu od 1.1.2024 dle smlouvy č. 123-124/2023/762
3. Stav nemovité věci (nebytového prostoru), kterou přebírající přebírá od předávajícího:
 - popis stavu nemovité věci (zejména stavu střechy, okapů, oken, dveří):
stav nemovitosti a jednotlivých vnitřních prostor odpovídá stáří a opotřebení
 - popis stavu nebytového prostoru: odpovídá stáří a opotřebení
 - popis stavu zařízení a vybavení bytu/nebytového prostoru:
 - stůl 1 ks
 - židle 6 ks
 - lavice 3 ks
 - skříňka 2 ks
 - police 5 ks
 - kamna 1 ks
 - věšák 1 ks
4. Elektrická energie, voda a plyn:
 - dodavatel elektrické energie: není
 - dodavatel plynu: není
 - dodavatel vody (v případě, že není vlastní zdroj, např. studna): není

5. Výrobní čísla měřidel a jejich stav:

Typ měřidla	Výrobní číslo	Stav měřidla		MJ
Elektroměr		VT (T1):	NT (T2):	kWh
Plynoměr				m ³
Vodoměr SV				m ³

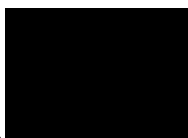
Vodoměr TV			m ³
------------	--	--	----------------

6. Při předání nebyly zjištěny závady:

- Ne, stav nebytového prostoru umožňuje jeho užívání bez nutnosti oprav a dalších investic

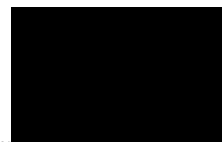
7. Tento protokol je vyhotoven ve dvou vyhotoveních, z nich jedno vyhotovení obdrží předávající a jedno vyhotovení přebírající.

V Loučné nad Desnou dne 04-01-2024



Předávající:
Lesy České republiky, s.p.
Lesní správa Loučná nad Desnou
[Redacted]

V..... dne 04-01-2024



Přebírající:
Pavel Žalman
jednatel společnosti

Předávací protokol (při uzavření/ukončení nájmu)

Předávající: Lesy České republiky, s.p.
Lesní správa Loučná nad Desnou
Kociánov 37, 788 11, Loučná nad Desnou
(dále jen „předávající“)

Přebírající: Rotas s.r.o
IČ: 25747002
Pod Višňovkou 16662/23, 140 00 Praha 4
zastoupená jednatelem Pavlem Žalmanem
(dále jen „přebírající“)

1. Předávající předává a přebírající přebírá následující nemovitou věc (nebytový prostor):
 - Budovu Chata Keprnická, IČ 702426, na pozemku p. č. 902/23, v k.ú. Ostružná, obci Ostružná
2. Důvod převzetí nemovité věci (nebytového prostoru):
 - uzavření nájemního vztahu od 1.1.2024 dle smlouvy č. 123-124/2023/762
3. Stav nemovité věci (nebytového prostoru), kterou přebírající přebírá od předávajícího:
 - popis stavu nemovité věci (zejména stavu střechy, okapů, oken, dveří):
stav nemovitosti a jednotlivých vnitřních prostor odpovídá stáří a opotřebení
 - popis stavu nebytového prostoru: odpovídá stáří a opotřebení
 - popis stavu zařízení a vybavení bytu/nebytového prostoru:
 - v přízemí: kamna 1 ks
 - stůl 1 ks
 - postel 2 ks
 - lavice 2 ks
 - skříňka 2 ks
 - v podkroví: postel 2 ks
 - stůl 1 ks
4. Elektrická energie, voda a plyn:
 - dodavatel elektrické energie: není
 - dodavatel plynu: není
 - dodavatel vody (v případě, že není vlastní zdroj, např. studna): není

5. Výrobní čísla měřidel a jejich stav:

Typ měřidla	Výrobní číslo	Stav měřidla		MJ
Elektroměr		VT (T1):	NT (T2):	kWh
Plynoměr				m ³
Vodoměr SV				m ³
Vodoměr TV				m ³

6. Při předání nebyly zjištěny závady:

- Ne, stav nebytového prostoru umožňuje jeho užívání bez nutnosti oprav a dalších investic

7. Tento protokol je vyhotoven ve dvou vyhotoveních, z nich jedno vyhotovení obdrží předávající a jedno vyhotovení přebírající.

04-01-2024

V Loučné nad Desnou dne

[Redacted signature]

.....
Předávající:

Lesy České republiky, s.p.
Lesní správa Loučná nad Desnou

[Redacted text]

04-01-2024

V..... dne.....

[Redacted signature]

.....
Přebírající:

Pavel Žalman
jednatel společnosti

[Redacted text]