

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

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,
vločka 540

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Přeštice
číslo účtu: 2307300277/0100

ID schránky: e8jcfns

adresa pro korespondenci: Lesy České republiky, s.p., tř. 1. máje 1050, 334 01 Přeštice

tel: 956 212 111

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

a

VÍTOVEC Corp. a.s.

se sídlem Schwarzova 1847/50, Jižní předměstí, 301 00 Plzeň

IČO: 263 677 93

DIČ: CZ26367793

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vločka 1102

zastoupená: Bohumírem Vítovcem, předsedou správní rady

bankovní spojení: Komerční banka a.s.,
číslo účtu 19-3310290297/0100

ID schránky: bt7gxc4

Tel. 377 930 704

(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 v administrativní budově Sukova 2820/40, Plzeň.
Specifikace pronajímaného majetku:
Jedná se o samostatný areál, tvořený administrativní budovou a garážovým objektem, obklopený pozemky, kde část pozemků slouží jako parkovací plocha, část tvoří zpevněné komunikace a pojezdový prostor, chodník a část je okrasná plocha se vzrostlými porosty.
Jedná se o:
 - Pozemek p.č. 8417/48 o výměře 303 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba pro administrativu č.p. 2820,
 - Pozemek p.č. 8464/8 o výměře 100 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního – garáže
 - Pozemek p.č. 8464/7 o výměře 1882 m², ostatní plocha,
 - Pozemek p.č. 8464/6 o výměře 470 m², ostatní plocha,
 - Pozemek p.č. 8417/49 o výměře 132 m², ostatní plocha,
 - Pozemek p.č. 8417/50 o výměře 471 m² ostatní plocha,
 - Pozemek p.č. 8419/44 o výměře 5 m² ostatní plocha,včetně všech součástí a příslušenství, tak jak jsou popsány ve znaleckém posudku č. 033791/2023 ze dne 26.06.2023, který vypracoval znalec Ing. Zdeněk Kubeš, vše zapsané v katastru nemovitostí u katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, na LV č. 29955 pro obec Plzeň, k.ú. Plzeň.
Celková plocha pronajatých podlahových ploch v členění po jednotlivých místnosech admin. budovy a garáží a soupis movitého vybavení je uveden v příloze č. 1 – předávacím protokolu.
(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:
činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence, samostatný zprostředkovatel podle zákona o distribuci pojištění a zajištění, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona.
4. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jiné činnosti, resp. účelu, než který byl ujednáán 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 1.7.2024 do 30.6.2034**.

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

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši **90 0000 Kč (slovy: devadesáttisíc korun českých) měsíčně**.
 - a) **Z toho dělá nájemné za kancelářské prostory a pozemky částku ve výši 79 959 Kč (slovy: sedmdesátdevěttisícdevětsetpadesátdevět korun českých)**. Na tuto částu požádal nájemce dle § 56 zákona o DPH o plnění osvobozeného od daně.
 - b) **Z toho dělá nájemné na gáraže částku ve výši 10 041 Kč (slovy: desettisícčtyřicet jedna korun českých)**. K této částce bude připočtena daň z přidané hodnoty (DPH) dle aktuálně platných předpisů.
2. Nájemné bude pronajímateli hrazeno měsíčně na základě vystavené faktury, se splatností 15 dní ode dne jejího vystavení.
Datum uskutečnění zdanitelného plnění: poslední den v běžném měsíci
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. Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel se zavazuje zajistit následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
 - dodávku elektrické energie
 - dodávky vody a odvádění odpadních vod
 - dodávky tepla, vč. ohřevu teplé užitkové vody
5. Nájemce se dále zavazuje měsíčně platit ve prospěch pronajímatele zálohy na úhrady za služby spojené s užíváním předmětu pronájmu ujednané v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy v následující výši:

- dodávku elektrické energie	8 200 Kč
- dodávky vody a odvádění odpadních vod	3 100 Kč
- dodávky tepla, vč. ohřevu teplé užitkové vody	25 200 Kč

tj. celkově částku ve výši **36 500 Kč měsíčně**, na základě vystavené faktury, se splatností 15 dní ode dne jejího vystavení.
Výše záloh za poskytované služby je včetně DPH dle aktuálně platných předpisů.
6. Vyúčtování záloh za poskytované služby bude provedeno 1x ročně, na základě fakturace skutečných nákladů od poskytovatelů těchto služeb.
Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případné nedoplatky za poskytované služby ujednané dle této smlouvy.
7. V případě úpravy záloh ze strany dodavatelů služeb či plnění spojených s užíváním předmětu nájmu, pronajímatel písemně nájemci oznámí toto zvýšení a vyčíslí novou výši

- poplatků, resp. záloh na úhrady, za tyto služby. U takového písemného oznámení není třeba souhlasu nájemce, neboť není předmětem dohody, ale respektováním oprávněných požadavků dodavatelů služeb. Písemné oznámení může být doplněno novým výměrem záloh na služby od dodavatelů služeb.
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 nájemci. K prvnímu zvýšení nájmu o inflaci takto dojde s účinností od 1.1.2025.
 9. Pronajímatel tímto potvrzuje, že nájemce složil dne 12.2.2024 na jeho účet č. 2307300277/0100, VS 263 677 93 peněžní prostředky ve výši 90 000 Kč (slovy: devadesát tisíc korun českých) odpovídající jednonásobku měsíční platby nájemného (dále jen „jistota“).
 10. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel si jistotu po dobu účinnosti této smlouvy ponechá jako zajištění úhrady pohledávek, které mu mohou vzniknout za nájemcem na základě této smlouvy, a to výhradně na:
 - a) úhradu dlužného nájemného;
 - b) úhradu dlužných záloh na služby;
 - c) úhradu peněžitých sankcí podle této smlouvy (včetně smluvních pokut);
 - d) náhradu škody, za kterou nájemce podle této smlouvy odpovídá.
 11. V případě, že nájemce bude v prodlení se zaplacením pohledávky zajištěné touto jistotou o více než 15 dnů po dni její splatnosti, je pronajímatel oprávněn uspokojit tuto svou splatnou pohledávku z této jistoty. O této skutečnosti vystaví pronajímatel nájemci písemné potvrzení.
 12. Nájemce je povinen doplnit jistotu na původní výši, a to do 10 dnů ode dne doručení písemného potvrzení dle čl. III. odst. 11.
 13. Pronajímatel je povinen vrátit jistotu, resp. její příslušnou část nájemci, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy nájemce po skončení nájmu předmět nájmu vyklidí a v řádném stavu protokolárně předá pronajímateli.
 14. Nájemce souhlasí, aby případné úroky, které poplynou pronajímateli ze složené jistoty, sloužily jako paušální úhrada nákladů pronajímatele s její evidencí a drží. Pronajímatel se zavazuje, že s jistotou nebude nakládat jinak, než je uvedeno v této smlouvě.
 15. Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit následujícím způsobem:
 - bankovním převodem na číslo účtu 2307300277/0100
 16. Nájemce si na vlastní náklady zajistí tyto služby:
 - odvoz a likvidace odpadu
 - úklid veškerých prostor
 - zimní údržba komunikace, parkovacích ploch a chodníku
 - údržba zeleně na pronajatých plochách vč. likvidace vzniklého bioodpadu a to: údržba a sekání trávníku, likvidace nežádoucích rostlin a náletových dřevin v zeleni

a na zpevněných plochách, stříhání a pletí růží, stříhání živého plotu a keřů, prostříhání a tvarování koruny platanů, podzimní shrabání listů

17. Pronajímatel se zavazuje v předmětu pronájmu zdarma provádět revize vyhrazených technických zařízení dle platných právních předpisů (revize elektrorozvodů, hromosvodu, RHP, hydrantů, tlakových nádob stabilních, EZS, CCTV a klimatizační jednotky vzduchotechniky).

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 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 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 souhlasí s umístěním sídla nájemce na adrese předmětu nájmu.
4. Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu údaj o sídlu, který byl k předmětu nájmu v souvislosti s jeho podnikatelskou činností či touto smlouvou zapsán, bude nejpozději do 30 dnů od skončení nájmu zrušen, resp. vymazán. Veškeré náklady s tímto související jdou k tíži nájemce. V případě, že tak nájemce ve stanovené lhůtě neučiní, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne, kdy mělo být údaj o sídlu k předmětu nájmu zrušen, resp. vymazán.
5. 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.

6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor za účelem provedení odečtu měřidel poskytovaných služeb (elektroměry, teplo, vodoměr), za účelem provedení pravidelných revizí a kontrol VTZ, za účelem provedení neodkladných oprav nad rámec běžných oprav a údržby, či za účelem odstranění havarijních stavů.

O potřebě vstupu do budovy bude pronajímatel nájemce informovat alespoň 1 den předem.

V. Skončení nájmu

1. 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,
2. 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,
 - b) 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.lesycr.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, 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.

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

V Přešticích dne.....

V Plzni dne.....

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
[REDACTED]
LS Přeštice
Lesy České republiky, s.p.

.....
Bohumír Vítovec
předseda správní rady
VÍTOVEC Corp a.s.