

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU NESLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Č. 123-124/2024/767

dle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“),
s přihlédnutím k ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku

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] LS Loučná nad Desnou, na základě
pověření ze dne 28.12.2022bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Šumperk
číslo účtu: 5811500247/0100

(dále jako „pronajímatel“) na straně jedné

a**WINART s.r.o.**

se sídlem Botanická 606/24, 602 00, Brno - Veveří

IČO: 255 60 662

DIČ: CZ25560662

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 33385

zastoupená: Pavla Lichnerová, jednatel

(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 nebytového prostoru (dále jen „smlouva“):

I.**Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání nebytový prostor – loveckou chatu Trojkámen dolní (inv. č. 702446) o výměře 51m², budovy bez č. p./č. e., která je součástí pozemku p. č. 718, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Olomoucký

- kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, obec Jindřichov, k. ú. Labe (dále jen „**předmět nájmu**“).
2. Pronajímatel předává a nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro účel specifikovaný v odst. 3 tohoto článku smlouvy.
 3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výlučně za účelem výkonu práva v pronajaté honitbě č. CZ7111209046 Ucháč. V této souvislosti smluvní strany výslovně sjednávají, že platnost této smlouvy je vázána na platnost smlouvy o nájmu honitby Ucháč č. SML-00613-2023-999. V případě ukončení nájmu honitby Ucháč podle smlouvy č. SML-00613-2023-999 uzavřené dne 24.7.2023 dojde také automaticky k ukončení této nájemní smlouvy, a to nejpozději ke dni skončení nájmu honitby Ucháč.
 4. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu, zejména není oprávněn užívat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu, popř. ujednaný účel bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele podstatným způsobem měnit.
 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 1.11.2024 do 31.10.2029.
2. Smluvní strany vylučují užití ustanovení § 2230 občanského zákoníku o automatické obnově nájemní smlouvy.

III.

Nájemné, služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši **19.495,- Kč (slovy: devatenáct tisíc čtyřista devadesát pět korun českých) ročně**. Za období od **1.11.2024 do 31.12.2024** činí celkové nájemné poměrnou část sjednaného ročního nájemného, tj **3.324,17 Kč**.
2. Pronajímatel bude nájemné fakturovat 1krát ročně, a to vždy **k 30.9.** běžného roku a toto datum je zároveň datem skutečného zdanitelného plnění. Lhůta splatnosti faktury činí 15 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení. Dnem úhrady se rozumí den připsání částky na účet pronajímatele. Úhrada nájemného bude prováděna ve prospěch účtu pronajímatele uvedeného v záhlaví smlouvy. Za období od **1.11.2024 do 31.12.2024** bude nájemné uhrazeno **ke dni 30.11.2024**.
3. V případě prodlení s úhradou nájemného (popř. služeb) 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 náklady na 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.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje:
 - a) hradit pronajímateli nájemné a případné služby spojené s nájmem řádně a včas,
 - b) provádět opravy a údržbu předmětu nájmu spojené s obvyklým užíváním, a to na svůj náklad,
 - c) bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen zajistit na svůj náklad pronajímatel, za čímž mu nájemce je povinen umožnit přístup do předmětu nájmu,
 - d) dodržovat závazné bezpečnostní, hygienické, požární, popř. další právní předpisy a pokyny pronajímatele vztahující se k řádnému užívání předmětu nájmu v souladu s ujednaným účelem,
 - e) po skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu, vyklidit jej a řádně vyklizený jej předat pronajímateli, nebude-li mezi smluvními stranami ujednáno jinak.
2. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu jakékoli změny či úpravy (např. rekonstrukce) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Veškeré náklady spojené s případnými změnami či úpravami jdou k tíži nájemce bez nároku na jejich úhradu.
3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do užívání (podnájmu) třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Pronajímatel nepožaduje, aby nájemce předmět nájmu pojistil.
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. prostorách v souvislosti s nájmem užívaných, anebo 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 smlouvy skončí:
 - a) uplynutím doby, na níž byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) ke dni ukončení smlouvy o nájmu honitby CZ7111209046 Ucháč ze dne 24.7.2023.

- d) písemnou výpovědí s výpovědní dobou dle odst. 2. nebo odst. 3. tohoto článku smlouvy; výpovědní doba v takovém případě činí 3 měsíce a počíná běžet ode dne následujícího po dni, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně,
 - e) písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby dle odst. 3. tohoto článku smlouvy,
 - f) jiným způsobem předvídaným obecně závaznými právními předpisy.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět zejména tehdy, jestliže:
- a) předmět nájmu (popř. věc či prostor, ve kterých se nachází) má být, odstraněn/přestavován tak, že to brání dalšímu jeho užívání,
 - b) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného či nákladů na služby o dobu delší než 30 kalendářních dnů,
 - c) předmět nájmu přestal být využitelný pro ujednaný účel.
3. 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 (popř. náklady na služby) 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.
4. Nájemce se zavazuje, že nejpozději v den skončení nájmu předmět nájmu vyklidí a řádně vyklizený jej odevzdá pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s ohledem na běžné opotřebení při řádném užívání a údržbě, nebude-li mezi 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. Pronajímatel zachovává nulovou toleranci k jakémukoli nelegálnímu jednání, dodržuje maximální transparentnost, legalitu, etiku a uplatňuje zásady Criminal Compliance Programu (www.lesy-cr.cz/ccp).

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 1.11.2024; 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 1.11.2024.
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 – lokalizace předmětu nájmu
 - Příloha č. 2 - Protokol o předání a převzetí nebytového prostoru

V Loučné nad Densou dne.....

V Loučné nad Desnou dne.....

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....



Lesy České republiky, s.p.

.....

Pavla Lichnerová

jednatel

WINART s.r.o.