LESY ČESKÉ REPUBLIKY, S.P.

SML-00236-2024-230

NÁJEMNÍ SMLOUVA – POZEMKY
Č. B/9869 558/2024

dle ustanovení § 2201 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] **Lesní správy Horní Blatná**
na základě pověření ze dne 07.10.2021
Ve věcech provozních jedná:
[redacted]
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
číslo účtu: 5152970287/0100

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

a

WOOD & PAPER a.s.
Se sídlem: Hlína č. p. 138, 664 91 Hlína
IČO: 26229854
DIČ: CZ26229854
zápis v OR: KS Brno, oddíl B, vložka 3439
zastoupená **Ing. Jiří Plaček, člen představenstva**

(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 Nájemní smlouvu (dále jen „*smlouva*“):

I.
Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že mu svědčí právo hospodařit k níže uvedeným pozemkům pozemku, které jsou ve vlastnictví České republiky, a to:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra v m^2	Pronajímaná výměra v m^2	Katastrální území	LV	Obec
275/1	ostatní plocha	19 326	10 100	Ostrov nad Ohří	96	Ostrov
Celkem			**10 100**			

Uvedený pozemek (dále také **„předmětný pozemek“**) je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, k. ú. Ostrov nad Ohří. Předmět nájmu tvoří části předmětného pozemku o výměře 10100 m^2, které jsou vyznačeny v **Příloze č. 1** této smlouvy. Předmět nájmu zahrnuje za podmínek stanovených touto smlouvou také zde umístěnou vlečku a část pozemku p.č.275/1 v k.ú. Ostrov nad Ohří, na kterém bude nájemcem, v souladu s čl. IV. odst. 13, umístěna mobilní kancelář.

2. Pronajímatel se zavazuje přenechat na základě této smlouvy nájemci předmět nájmu v rozsahu pronajímané výměry uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy, tj. **10 100 m^2**, k dočasnému úplatnému užívání.
3. Smluvní strany prohlašují, že hranice předmětu nájmu jsou jim spolehlivě známy a nevzbuzují jakýchkoli pochybností.
4. Nájemce prohlašuje, že se se stavem předmětu nájmu řádně a dostatečně seznámil a že jej shledává ke dni uzavření této smlouvy způsobilým ke smluvenému účelu. Snímek katastrální mapy s přesným zákresem předmětu nájmu je jako **Příloha č.1** nedílnou součástí této smlouvy.

II.
Účel nájmu

Nájemce se zavazuje předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 1 této smlouvy užívat výlučně k podnikatelským účelům, konkrétně za účelem **skladování, manipulace a vagónování dříví.**

III.
Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné stanovené dohodou ve výši **72,-Kč/m^2/ rok bez DPH**. Celkové roční nájemné tak činí **727 200,- Kč (slovy: sedmsetdvacetsedmtisícdvěstěkorun českých) bez DPH**.
   K takto ujednanému nájemnému bude připočtena DPH ve výši dle příslušných právních předpisů.
2. Pronajímatel bude nájemné fakturovat **1x** ročně, a to vždy k **31.12.** běžného roku a toto datum je zároveň datem uskutečnění zdanitelného plnění. Lhůta splatnosti faktury činí 15 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení. Dnem úhrady se rozumí den připsání

fakturované částky v její plné výši ve prospěch účtu pronajímatele. Úhrada nájemného bude prováděna ve prospěch účtu organizační jednotky pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy. V případě ukončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou v průběhu roku bude výše celkového ročního nájemného poměrně upravena.

3. Faktura je řádně vystavena, pokud splňuje veškeré náležitosti daňového a účetního dokladu podle příslušných právních předpisů a další náležitosti dle této smlouvy, pokud byly smluvními stranami ujednány. V případě, že faktura nebyla vystavena řádně, je smluvní strana, které je faktura určena, oprávněna fakturu vrátit, a to ve lhůtě 5 pracovních dnů ode dne jejího doručení s uvedením chybných či chybějících náležitostí. Pokud bude faktura v uvedené lhůtě vrácena oprávněně, je smluvní strana, které byla faktura vrácena, povinna řádně vystavit a doručit bezvadnou (opravenou či doplněnou) fakturu, a to ve lhůtě 5 pracovních dnů ode dne jejího vrácení. Nová lhůta splatnosti počíná běžet ode dne vystavení bezvadné (tj. opravené či doplněné) faktury.
4. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel se rozhodl na vztah založený touto smlouvou, tj. nájem pozemku, uplatnit daň z přidané hodnoty, a to ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
5. Nájemné bude na každé další roky valorizováno vždy k 1. 1. aktuálního kalendářního roku podle skutečně dosažené míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 posledních měsíců předcházejícího kalendářního roku zveřejněného Českým statistickým úřadem. Nájemné bude automaticky upravováno bez písemného oznámení nájemci. K prvnímu zvýšení nájemného o inflaci takto dojde s účinností od 01.01.2026.

IV.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s ujednáními této smlouvy a v souladu s účinnými právními předpisy a rozhodnutími orgánů veřejné moci.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné v souladu s touto smlouvou, zejména řádně a včas.
3. Nájemce se zavazuje na svůj náklad řádně udržovat předměty a zařízení nacházející se na předmětu nájmu, jedná-li se o běžné záležitosti spojené s jeho užíváním, s výjimkou vlečky, jak upraveno v čl. IV. odst. 16 této smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje neprovádět žádné úpravy předmětu nájmu či na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup na předmět nájmu za účelem zjištění jeho stavu a kontroly jeho užívání nájemcem v souladu s touto smlouvou.
6. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat, jak nájemce plní povinnosti, které pro něj vyplývají z této smlouvy.
7. Nájemce **není** oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání (podnájmu) třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

8. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady odstranit újmu, která na předmětu nájmu jeho činností nebo činností třetích osob vznikne, a to nejpozději ve lhůtě 30 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k odstranění újmy.
9. Nájemce se zavazuje neuskladňovat a nelikvidovat odpady vzniklé jeho činností nebo činností třetích osob na předmětu nájmu. Za odvoz odpadu z předmětu nájmu a jeho následnou likvidaci odpovídá výlučně nájemce. Odvoz a likvidaci provede nájemce na vlastní náklady nejpozději do 7 kalendářních dnů od zjištění závadného stavu.
10. Nájemce nese plnou odpovědnost za veškerou újmu, která jím prováděnou činností nebo porušením jeho povinnosti založené touto smlouvou či právním předpisem vznikne pronajímateli či třetím osobám, a to i v případě, že by taková újma vznikla v důsledku činnosti nájemcem pověřených právnických či fyzických osob v souvislosti s prováděnou činností.
11. Smluvní strany ujednaly, že zápis práva nájmu dle této smlouvy do veřejného seznamu se vylučuje.
12. Nájemce se zavazuje nevydávat stanoviska či vyjádření třetím osobám k dotčení či omezení ve využívání předmětu nájmu nebo jeho části.
13. Nájemce je oprávněn umístit na své náklady na předmětném pozemku mobilní kancelář o velikosti 3*6 m a sloup do výšky 12 m (pro účely kamerového systému) a na předmětu nájmu měřící rám pro příjem dřevní hmoty a kamerový systém a dále vybudovat a umístit elektrické přípojky k mobilní kanceláři, měřícímu rámu a sloupu s napojením do rozvaděče v objektu pronajímatele. Náklady na elektrickou energii nese nájemce. Mobilní kancelář bude napojena na stávající bezodtokovou jímku, přičemž vyvážení jímky zajišťuje na své náklady nájemce a vede evidenci o likvidaci odpadu. Nájemce je povinen pronajimateli na výzvu evidenci předložit. Nájemce je oprávněn k přístupu k mobilní kanceláři. Bližší specifikace umístění všech uvedených zařízení je uvedena v **Příloze č. 2**. Pronajímatel k tomu tímto vyslovuje souhlas.
14. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli průjezd přes předmět nájmu, za účelem přístupu na zbývající část pozemku p. č. 275/1 v k.ú. Ostrov nad Ohří. Nájemce se za tímto účelem zavazuje vyhotovit do 30 dnů po uzavření této smlouvy příslušný Provozní řád, který předloží pronajímateli k odsouhlasení a smluvní strany se zavazují jej dodržovat.
15. Nájemce je povinen, na písemnou výzvu pronajímatele, umožnit pronajímateli nakládku a vagónování dříví z předmětu nájmu a související vlečky, a to do 10 dnů od doručení výzvy pronajímatele prostřednictvím DS nájemce.
16. Nájemce se zavazuje společně s nájemným uhradit pronajímateli i náklady spojené s provozem a udržbou předmětu nájmu a související vlečky (dále jen „náklady“). Pronajímatel bude náklady fakturovat **1x** ročně, a to vždy k **31.12.** běžného roku a toto datum je zároveň datem uskutečnění zdanitelného plnění. Součástí faktury bude i specifikace nákladů, vč. související dokumentace (doklady o nákladech). Lhůta splatnosti faktury činí 15 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení. Dnem úhrady se rozumí den připsání fakturované částky v její plné výši ve prospěch účtu pronajímatele. Úhrada nákladů bude prováděna ve prospěch účtu organizační jednotky pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy. V případě ukončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou

v průběhu roku bude výše nákladů vyúčtována ke dni skončení nájmu. Maximální výše celkových nákladů je dle dohody smluvních stran 100 000 Kč / rok. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli toliko poměrnou část nákladů týkajících se vlečky dle počtu realizovaných nakládek na vlečce pronajímatelem a nájemcem během příslušného roku. Nájemce pronajímateli sdělí k 31. 12. daného roku počet jím realizovaných nakládek v daném kalendářním roce.

17. Nájemce je povinen, na písemnou výzvu pronajímatele doručenou prostřednictvím DS nájemce, uvolnit do 60 dnů, pro potřebu skládkování dřevní hmoty pronajímatele část předmětu nájmu vymezenou grafickým zákresem - viz. **Příloha č. 3**. Pronajímatel musí v písemné výzvě specifikovat dobu, na kterou uvolnění části předmětu nájmu požaduje a plošný rozsah dle přílohy č. 3. Roční nájemné a náklady budou v tomto případě poměrně sníženy.
18. Nájemce je povinen, na písemnou výzvu pronajímatele doručenou prostřednictvím DS nájemce, uvolnit do 30 dnů, pro potřebu realizace stavby nakládací rampy a opravy vlečky pronajímatele, část předmětu nájmu vymezenou grafickým zákresem - viz. **Příloha č. 4**. Pronajímatel musí v písemné výzvě specifikovat dobu, na kterou uvolnění části předmětu nájmu požaduje a plošný rozsah dle přílohy č. 4. Roční nájemné a náklady budou v tomto případě poměrně sníženy.
19. Nájemce se zavazuje, na výzvu pronajímatele doručenou prostřednictvím DS nájemce, rozšířit předmět nájmu o část pozemku p.č. 1498/16 a p.č. 1498/28 v k.ú. Ostrov nad Ohří (v rozsahu **Přílohy č. 5**), který je v současné době předmětem jednání o prodeji s mezi vlastníkem pozemku (spol. České dráhy, a.s.) a pronajímatelem; a to za stejných podmínek sjednaných v této smlouvě, zejména cenových (výše nájemného na 1 m^2/rok) a platebních (splatnost nájemného a fakturace).
20. Porušení kterékoli povinnosti nájemce dle odst. 17 až 19 tohoto článku je výpovědním důvodem pronajímatele dle článku VI. odst. 3 této smlouvy.
21. V návaznosti na uplatnění práv pronajímatele dle odst. 17 až 19 tohoto článku uzavřou smluvní strany písemný dodatek k této smlouvě.

V.
Sankční ujednání

1. Pro případ prodlení s úhradou nájemného nebo nákladů se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
2. Vznikem povinnosti nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ani jejím zaplacením není dotčeno ani jinak omezeno právo pronajímatele na náhradu škody vzniklé porušením povinnosti, jejíž splnění je smluvní pokutou zajištěno, a to v plném rozsahu.
3. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do 15 dnů od jejího uplatnění.

VI.
Trvání nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci a nájemce od pronajímatele přebírá do dočasného úplatného užívání předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 1 této smlouvy o celkové výměře **10 100 m²,** a to na dobu určitou **od 1. 12. 2024 do 30. 11. 2029**.
2. Nájem dle této smlouvy skončí:
   a) uplynutím doby, na níž byl sjednán,
   b) písemnou dohodou smluvních stran,
   c) písemnou výpovědí dle odst. 3. či odst. 4. tohoto článku smlouvy; výpovědní doba v takovém případě činí 6 měsíců a počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Před uplynutím sjednané doby trvání nájmu lze tento skončit písemnou výpovědí ze strany pronajímatele v případě, že:
   a) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného o dobu delší než 30 kalendářních dnů, a to i přes písemné upozornění pronajímatele,
   b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, a to i přes písemnou výzvu pronajímatele k odstranění závadného stavu a zjednání nápravy,
   c) nájemce přenechal předmět nájmu nebo jeho část do užívání (podnájmu) jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
   d) nájemce porušil jakoukoli ze svých povinností vyplývající z této smlouvy a nezjednal nápravu v přiměřené lhůtě, a to i přes písemné upozornění pronajímatele,
   e) nájemce na předmětu nájmu umístil jakékoli stavby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
   f) nájemce ztratil oprávnění k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal,
   g) nájemce poruší některou ze svých povinností dle článku IV. odst. 17 až 19 této smlouvy, tj. neuvolní ve sjednané lhůtě část předmětu nájmu dle výzvy pronajímatele, resp. nerozšíří předmět nájmu dle výzvy pronajímatele. V tomto případě činí výpovědní doba 4 měsíce a začíná běžet den následují po doručení výpovědi nájemci.
4. Před uplynutím sjednané doby trvání nájmu lze tento skončit písemnou výpovědí ze strany nájemce v případě, že:
   a) nájemce ztratil oprávnění k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal,
   b) pronajímatel porušil jakoukoli povinnost vůči nájemci vyplývající z této smlouvy a nezjednal nápravu v přiměřené lhůtě, a to i přes písemné upozornění nájemce,
   c) předmět nájmu přestal být využitelný pro sjednaný účel nájmu.
5. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu způsobu využití pro účel dle čl. II. této smlouvy, resp. odevzdat jej v takovém stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nebude-li stranami dohodnuto jinak, odstraní nájemce ke dni skončení nájmu mobilní kancelář a zařízení dle článku IV. odst. 13 této smlouvy.

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. Lesy České republiky, s.p. jako pronajímatel zachovávají nulovou toleranci k jakémukoli nelegálnímu jednání, dodržují maximální transparentnost, legalitu, etiku a uplatňují zásady Criminal Compliance Programu (www.lesycr.cz/ccp).

VIII.
Závěrečná ujednání

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. Pro platnost této smlouvy je v souladu se Statutem pronajímatele, zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státním podniku“), nutný souhlas Ministerstva zemědělství České republiky jako zakladatele pronajímatele (dále jen „zakladatel“), a to ve smyslu ustanoven § 17 odst. 2 zákona o státním podniku. Pronajímatel se zavazuje nájemci takový souhlas bez zbytečného odkladu předložit.
4. 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.
5. 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 1.12.2024 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 1.12.2024.
4. Tato smlouva je vyhotovena v počtu čtyř stejnopisů, z nichž po dvou vyhotoveních 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 - Zákres předmětu nájmu.
Příloha č. 2 - Bližší specifikace umístění zařízení dle čl. IV. odst. 13.
Příloha č. 3 - Zákres části předmětu nájmu k uvolnění pronajímateli pro potřebu skládkování dřevní hmoty.
Příloha č. 4 - Zákres části předmětu nájmu k uvolnění pronajímateli pro potřebu realizace stavby nakládací rampy a opravy vlečky.
Příloha č. 5 - Zákres části pozemku specifikující závazek nájemce rozšířit předmět nájmu.

V Horní Blatné dne…….

Za pronajímatele:

……..
[redacted]LS Horní Blatná
Lesy České republiky, s.p.

V Hlíně dne…….

Za nájemce:

…….
Ing. Jiří Plaček
člen představenstva
WOOD & PAPER a.s.

Příloha č. 1

Příloha č. 2

LESY ČESKÉ REPUBLIKY, S.P.

Příloha č. 3

LESY ČESKÉ REPUBLIKY, S.P.

Příloha č. 4

Příloha č. 5