

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, vložka 540

zastoupený: [redacted] Lesní správy Nové Město na Moravě, na základě pověření ze dne 19.8.2019

korespondenční adresa: Lesní správa Nové Město na Moravě, Školní 460, Nové Město na Moravě, PSČ 592 31

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.,
číslo účtu: 5311660287/0100

(dále jako „pronajímatel“) na straně jedné

a

Radek Klapač

se sídlem: Nezvalova 597, 592 31, Nové Město na Moravě

IČO: 724 62 558 (není plátce DPH)

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona; Městský úřad Nové Město na Moravě

(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 22,10 m², nacházející se v přízemí budovy č. p. 3, který je součástí pozemku p. č. 151, ulice Vratislavovo náměstí, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, pro katastrální území a obec Nové Město na Moravě (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 jako administrativní prostory pro výkon své podnikatelské činnosti a činností s touto souvisejících, když předmětem podnikání nájemce je:
 - **zprostředkování obchodu a služeb (poskytování finančních služeb).**
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.

II.

Trvání nájmu

Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od 1.1.2025 do 31.12.2029.

III.

Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši **21 641 Kč bez DPH (slovy: dvacet jedna tisíc šest set čtyřicet jedna korun českých) půlročně.**
2. Nájemné bude pronajímateli hrazeno pololetně, vždy na základě pronajímatelem vystavené faktury. Faktura bude vždy vystavena k poslednímu pracovnímu dni pololetí, za nějž je nájemné hrazeno. Splatnost faktury nesmí být kratší než 15 dnů ode dne jejího vystavení.
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:
 - dodávky vody a odvádění odpadních vod.
5. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli cenu za služby či plnění spojená s užíváním předmětu nájmu ujednané dle této smlouvy, tj. částku za spotřebovanou vodu (vodné a stočné), a to na základě faktury vystavené pronajímatelem dle vyúčtování od příslušného dodavatele vody (podkladem pro vyúčtování je odečet stavu vodoměru prováděný v průběhu prosince příslušného roku; odečet vodoměru i fakturace ceny spotřebované vody jsou prováděny 1 x ročně). Splatnost faktury nesmí být kratší než 15 dnů ode dne vystavení.
6. Nájemce se zavazuje uzavřít vlastní smlouvy s příslušnými dodavateli za účelem zajištění:
 - dodávek elektrické energie
 - odvozu komunálního a tříděného odpadu.
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 1.1.2025.
8. Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit následujícím způsobem:

- bankovním převodem na číslo účtu 5311660287/0100, nebo
- zaplacením do pokladny Lesní správy Nové Město na Moravě.

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 s nově provedenou výmalbou všech stěn, 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 může udělit písemný souhlas s umístěním sídla nájemce na adrese předmětu nájmu, a to na základě žádosti nájemce.
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.

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. Pronajímatel zachovává nulovou toleranci k jakémukoli nelegálnímu jednání, dodržuje maximální transparentnost, legalitu, etiku a uplatňuje zásady Criminal Compliance Programu (www.lesycr.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 1.1.2025; 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 1.1.2025.
4. Dnem nabytí účinnosti této smlouvy zaniká platnost a účinnost Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 595 /SML-00128-2019-154, uzavřené mezi smluvními stranami dne 31.12.2019.
5. Nájemce přebírá veškeré, ke dni uzavření této smlouvy existující a nevyrovnané závazky ze zaniklé Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 595/ SML-00128-2019-154 (nezaplacené nájemné a cena za spotřebovanou vodu – vodné + stočné).
6. Tato smlouva je vyhotovena v počtu dvou stejnopisů, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
7. 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.

8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 - Protokol o předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání

V Novém Městě na Moravě dne 30.12.2024

Za pronajímatele:

[Redacted signature]
.....
[Redacted]
[Redacted]

Lesní správa Nové Město na Moravě
Lesy České republiky, s.p.

[Redacted]

V Novém Městě na Moravě dne 30.12.2024

Za nájemce:

[Redacted signature]
.....

Radek Klapač

Předávací protokol (uzavření nájmu)

Předávající: Lesy České republiky, s.p.
Lesní správa Nové Město na Moravě
Adresa: Školní 460, Nové Město na Moravě
(dále jen „předávající“)

Přebírající Radek Klapač
IČO: 724 62 558
Adresa sídla: Nezvalova 597, 592 31, Nové Město na Moravě
(dále jen „přebírající“)

1. Předávající předává a přebírající přebírá následující nemovitou věc (prostor sloužící podnikání):
 - o velikosti 22,10 m² v přízemí budovy Vratislavovo nám. č. 3, Nové Město na Moravě
 - Důvod převzetí nemovité věci (prostoru sloužícího podnikání): uzavření nájemního vztahu k 1.1.2025
2. Stav nemovité věci (prostoru sloužícího podnikání), kterou přebírající přebírá od předávajícího:
 - popis stavu prostoru sloužícího podnikání: nevyžaduje žádné další úpravy k užívání prostoru
 - popis stavu jednotlivých místností prostoru: odpovídá stáří
 - popis stavu zařízení a vybavení prostoru: elektrický přímotop
 -
3. Elektrická energie, voda a plyn:
 - dodavatel elektrické energie: vlastní dodavatel
 - dodavatel plynu: není
 - dodavatel vody: Vodárenská akciová společnost a.s.

5. Výrobní čísla měřidel a jejich stav:

Typ měřidla	Výrobní číslo	Stav měřidla		MJ
Elektroměr	Vlastní dodavatel	VT (T1):	NT (T2):	kWh
Vodoměr SV		Stav je uveden na poslední faktuře + odečet bude až k 31.12.2024		m ³
Vodoměr TV				m ³

6. Závazky vyplývající ze smlouvy SML-00128-2019-154

Nájemce se zavazuje, že přebírá závazky z výše uvedené smlouvy (nájemné a vodné a stočné). Poslední zaplacený stav vodoměru je uveden na faktuře (viz. příloha č. 2). Odpočet spotřeby vody bude proveden ke dni 31.12.2024. Nájemce se zavazuje nedoplatky za vodné a stočné uhradit.

6. Při předání nebyly zjištěny závady: ne, nebyly shledány žádné závady

