

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ A POZEMKU

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]

(dále jako „pronajímatel“) na straně jedné

a

OPREKO, s.r.o.

se sídlem: Praha 3, Bořivojova 35/878, PSČ 130 00

IČO: 497 89 791

DIČ: CZ49789791

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 117046

zastoupená: Josefem Šebestou, jednatelem

(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 prostorů sloužících podnikání a pozemku (dále jen „smlouva“):

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání:
 - a) Obytný prostor s dispozicí místností 3 + 1, sestávající ze tří pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, spíže, sklepa a ostatních prostor, vybavený kotlem, boilerem a

kuchyňskou linkou ve vlastnictví pronajímatele, o celkové podlahové ploše 103 m², nacházející se v přízemí a prvním patře budovy č. p. 35, objekt lesního hospodářství, která je součástí pozemku parc. č. st. 42 v katastrálním území Stěžov, obec Milín, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, na LV č. 8 pro katastrální území Stěžov.

- b) Vedlejší objekt, stodola včetně chléva, o výměře 80 m², stojící na pozemku parc. č. st. 42 v katastrálním území Stěžov, obec Milín, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, na LV č. 8 pro katastrální území Stěžov, jejíž mapový zakres tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
- c) Část pozemku parc. č. st. 42 v katastrálním území Stěžov, obec Milín, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, na LV č. 8 pro katastrální území Stěžov, o výměře 575 m², jejíž mapový zakres tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

(dále souhrnně 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, a to:
 - přechodné ubytování a kancelářskou činnost svých pracovníků v objektu č.p. 35,
 - skladování takových předmětů a materiálů ve stodole, které nemají povahu nebezpečných látek vyžadujících zvláštní zabezpečení,
 - dvůr k objektu č.p. 35.
- 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

- 1. Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to **od 1. února 2025 do 31. března 2025**.
- 2. Smluvní strany ujednaly, že pokud bude nájemce užívat předmět nájmu i po uplynutí ujednané nájemní doby a současně jej pronajímatel ani do 3 měsíců po jejím uplynutí nevyzve, aby předmět nájmu opustil, tato smlouva se za stejných podmínek obnovuje vždy o 3 měsíce, přičemž celková doba nájmu včetně této prolongace nesmí překročit dobu jednoho roku.

III.

Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

- 1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši **11 000 Kč bez DPH (slovy: jedenáct tisíc korun českých) měsíčně**, z čehož nájemné za objekt č.p. 35 činí částku 9 970 Kč, nájemné za stodolu činí částku 530 Kč a nájemné za pozemek činí částku 500 Kč. K takto ujednanému nájemnému bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými a účinnými předpisy o dani z přidané hodnoty pro dané období, kterou je nájemce rovněž povinen pronajímateli zaplatit.

2. Nájemné bude pronajímateli hrazeno vždy nejpozději do 10. dne kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, za nějž je hrazeno.
3. V případě prodloužení s úhradou nájemného se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
4. Náhrada za elektrickou energii včetně všech souvisejících fixních plateb bude pronajímatelem nájemci přefakturována na základě odečtu skutečného stavu odběru na měřáku pro předmět nájmu a délky trvání nájemní doby. Předmět nájmu má svůj samostatný elektroměr. Alternativní možností je, že si nájemce po předchozí dohodě s pronajímatelem přepíše odběrné místo na sebe a bude náhradu za elektřinu hradit přímo dodavateli.
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 1.1.2026.
6. Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit následujícím způsobem:
 - bankovním převodem na číslo účtu **285867459/0300**
 - zaplacením do pokladny Lesního závodu Konopiště.

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. Předmět nájmu bude obývat jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti a vybavení předmětu nájmu a nebrání tomu, aby nebytový prostor bylo možné užívat v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
4. Pronajímatel může udělit písemný souhlas s umístěním sídla nájemce na adrese předmětu nájmu, a to na základě žádosti nájemce.
5. 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 5 000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne, kdy mělo být údaj o sídlu k předmětu nájmu zrušen, resp. vymazán.
6. Nájemce se zavazuje nejpozději do 14 dnů od uzavření této smlouvy předmět nájmu na svůj náklad pojistit (pojištění způsobené provozem) a pojistné plnění vinkulovat ve prospěch pronajímatele, kdy pojištění předmětu nájmu bude nejméně na částku 1.000.000 Kč. Pojistnou smlouvu a vinkulaci pojistného plnění ve prospěch pronajímatele se nájemce zavazuje tomuto předložit, a to nejpozději do 30 kalendářních dnů od podpisu této smlouvy. Pojištění a vinkulaci se nájemce zavazuje udržovat v uvedeném rozsahu po celou dobu trvání smluvního vztahu založeného touto smlouvou. Nájemce se podpisem této smlouvy zavazuje pro případ, že pojištění předmětu nájmu nezajistí, že uhradí pronajímateli úplnou výši škody vzniklé případně na předmětu nájmu v důsledku činnosti či nedbalosti nájemce.
7. 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 níže uvedených:
 - 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.
 - c) pronajímatel potřebuje předmět nájmu pro své vlastní využití, zejména pro ubytování zaměstnanců pronajímatele.

2. 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,
 - d) pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci, a to i přes jeho předchozí písemnou výzvu.
3. Výpovědní doba v případech dle odst. 1 a odst. 2 tohoto článku smlouvy činí 2 měsíce a počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. 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.
5. 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; 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 dvou stejnopisů, z nichž po jednom 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 – mapový zakresl. předmětu nájmu
 - Příloha č. 2 - Protokol o předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání

V dne.....

V dne.....

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
[redacted]
Lesního závodu Konopiště
Lesy České republiky, s.p.

.....
Josef Šebesta
jednatel
OPREKO, s.r.o.

