

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 19.8.219

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

korespondenční adresa: Lesy České republiky, s.p.

Lesní správa Nové Město na Moravě

Školní 460

592 31 Nové Město na Moravě

e-mail: [redacted]

(dále jako „pronajímatel“) na straně jedné

a

Ing. Karel Gregor

se sídlem Vratislavovo náměstí 10, 592 31, Nové Město na Moravě

IČO: 415 93 464

DIČ: CZ [redacted] (plátce DPH)

fyzická osoba podnikající podle živnostenského zákona

(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 76,502 m² nacházející se v přízemí budovy č. p. 3, která 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 pro výkon své podnikatelské činnosti a činností s touto souvisejících, když předmětem podnikání nájemce je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem **provozování prodeje květin a souvisejícího zboží**.
4. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jiné činnosti, resp. účelu, než který byl ujednan 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 1.1.2026 do 31.12.2030**.

III.

Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši **45 580 Kč bez DPH (slovy: čtyřicet pět tisíc pět set osmdesát korun českých)** čtvrtletně.
2. Nájemné bude pronajímateli hrazeno čtvrtletně, vždy na základě pronajímatelem vystavené faktury. Faktura bude vždy vystavena k poslednímu pracovnímu dni čtvrtletí, za něž je nájemné hrazeno. Splatnost faktury nesmí být kratší než 15 dnů ode dne jejího vystavení.
3. Nájemné dle odstavce 1 tohoto článku **je bez daně z přidané hodnoty**. K takto ujednanému nájemnému bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými a účinnými předpisy.
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. Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel se zavazuje zajistit následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
 - dodávky vody, odvádění odpadních vod
5. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli cenu za poskytnuté služby spojené s užíváním předmětu nájmu 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 1x ročně). Splatnost faktury nesmí být kratší než 15 dnů ode dne jejího vystavení.
6. Nájemce se zavazuje uzavřít vlastní smlouvy s příslušnými dodavateli za účelem zajištění:
 - dodávek elektrické energie
 - odvoz 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 1.1.2026.
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) ke dni 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 sídle, 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 sídle 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,
 - 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.
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,
 - c) 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 3 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. Nájemce se zavazuje předat předmět nájmu s nově provedenou výmalbou všech stěn. 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 1.1.2026; 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 1.1.2026.
4. Dnem nabytí účinnosti této smlouvy zaniká platnost a účinnost Smlouvy o nájmu prostoru služícího podnikání č. 565 (SML-00021-2015-154) ze dne 29.12.2015, ve znění Dodatku č.1 ze dne 11.11.2020.

5. Nájemce potvrzuje, že podpise této smlouvy přebírá veškeré, ke dni uzavření této smlouvy existující a nevyrovnané finanční závazky vůči pronajímateli, vzniklé ze Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání č 565 (SML-00021-2015-154) ze dne 29.12.2015, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 11.11.2020.
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
 - Příloha č.2 – Faktura za vodné a stočné za rok 2024 s přílohou (odečet vodoměru)
 - Příloha č.3 – Plánek pronajatých prostor

V Novém Městě na Moravě dne 21.12.2025 V Novém Městě na Moravě dne 21.12.2025

Za pronajímatele:

.....

.....

.....

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

.....

Za nájemce:

.....

Ing. Karel Gregor

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:

Ing. Karel Gregor

IČO: 415 93 464

Dič: CZ

Adresa sídla: Vratislavovo náměstí 10, 592 31, Nové Město na Moravě

(dále jen „přebírající“)

1. Předávající předává a přebírající přebírá následující nemovitou věc:
prostor sloužící podnikání o velikosti 76,502 m² v přízemí budovy Vratislavovo nám. č. 3, Nové Město na Moravě
- Důvod převzetí nemovité věci (prostoru sloužícího podnikání): vznik nájemního vztahu k 1.1.2026
2. Stav nemovité věci (prostoru sloužícího podnikání), kterou přebírající přebírá od předávajícího:
 - popis stavu prostoru sloužícího podnikání: nevyžaduje žádné další úpravy k užívání pro sjednaný účel
 - popis stavu jednotlivých místností prostoru: odpovídá stáří
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
Plynoměr				m ³
Vodoměr SV		Stav je uveden na poslední faktuře + odečet bude až k 31.12.2025		m ³
Vodoměr TV				m ³

6. Závazky vyplývající ze Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. SML-00021-2015-154 ze dne 29.12.2015, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 11.11.2020:
Nájemce potvrzuje, že přebírá veškeré existující a ke dni převzetí předmětu nájmu nevyrovnané finanční závazky vůči pronajímateli z titulu uvedené smlouvy. Poslední stav vodoměru, k němuž byla spotřeba vody nájemcem uhrazena, je uveden na příloze k faktuře č. 2515400034 (viz příloha č. 2). Odečet stavu vodoměru se spotřebou vody za kalendářní rok 2025 bude proveden ke dni 31.12.2025. Nájemce se zavazuje cenu za spotřebovanou vodu (vodné a stočné) uhradit na základě pronajímatelem vystavené faktury dle čl. III. odst. 5 Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. SML-00193-2025-154, jejíž je tento protokol přílohou.

7. Při předání byly zjištěny závady: žádné závady

8. Tento protokol je vyhotoven ve dvou vyhotoveních, z nich jedno vyhotovení obdrží předávající a jedno vyhotovení přebírající.

V Novém Městě na Moravě dne 21.12.2025

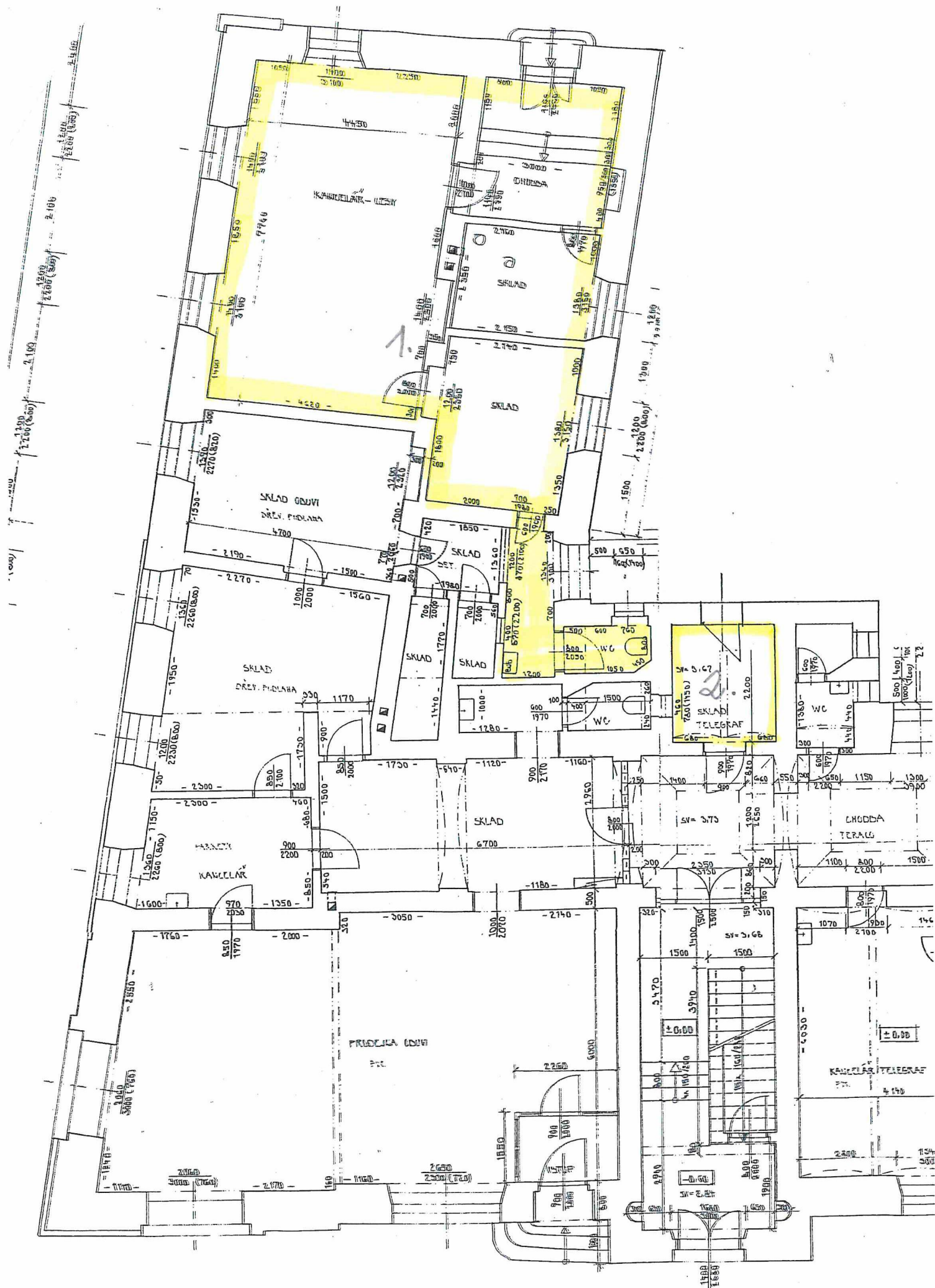
.....
Předávající:

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

V Novém Městě na Moravě dne 21.12.2025

.....
přebírající:

Ing. Karel Gregor
IČO: 415 93 464



Dodávatel: IČ: 421964511 DIČ: CZ421964511  Lesy České republiky, s.p. Lesní správa Nové Město na Moravě Školní 460 592 31 Nové Město na Moravě Česká republika	Příjemce: IČ: DIČ: Zasílací adresa: Ing. Karel Gregor Vratislavovo náměstí 10 592 31 Nové Město na Moravě Česká republika
Odběratel: IČ: 41593464 DIČ: CZ 41593464 Ing. Karel Gregor Vratislavovo náměstí 10 592 31 Nové Město na Moravě	Konečný příjemce: Peněžní ústav: Komerční banka a.s. Číslo účtu: 5311660287/0100 IBAN: CZ18 0100 0000 0053 1166 0287 SWIFT: KOMBCZPP Konstantní symbol: 0308 Variabilní symbol: 2515400034
Způsob úhrady: Převodním příkazem Měna: Kč Doklad č.: 2515400034 Daňové podmínky: Plnění podléhá DPH DUZP: 14.01.2025 Datum vystavení: 22.01.2025 Datum splatnosti: 10.02.2025	

QR Platba+F

Uskutečněná zdanitelná plnění

Přeúčtování vodného a stočného za období 13.12. 2023 - 10.12. 2024

Označení dodávky	Cena/MJ	Množství MJ	Sazba DPH %	Základ DPH	DPH	Cena s DPH
(1.) dodací list č. 99 útvar Středisko 99						
Datum uskutečnění plnění: 14.01.2025						
392000000905024 Přeúčtování vodného a stočného		0,000 Kč	12,0	3 229,05	387,49	3 616,54
Celkem za dodací list:		0,000		3 229,05	387,49	3 616,54
Celkem za fakturu:		0,000		3 229,05	387,49	3 616,54



Celkem uskutečněná plnění bez DPH	3 229,05 Kč
DPH sazba 12,0 % základ/daň	387,49 Kč
Celkem za uskutečněná plnění včetně DPH	3 616,54 Kč

K ÚHRADĚ; 3 616,54 Kč

Vystavil(a):

VRATISLAVOVO NÁM. 3
spotřeba vody v období
13.12.2023 - 10.12.2024

spotřeba Květiny Gregor 27,878 m3

odběratel	stav vdm 13.12.2023 m3	stav vdm 10.12.2024 m3	spotřeba vodoměr m3	spotřeba upravená m3	cena bez DPH Kč	cena s DPH 12% Kč
Květiny Gregor	344,669	372,000	27,331	27,878	3229,05	3616,53
celkem	344,669	372,000	27,331	27,878	3229,05	3616,53

odvod srážkové vody, hradí Lesy České republiky, s.p.