

SMLOUVA
O NÁJMU PROSTORU NESLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ
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] Lesního závodu Konopiště, na základě pověření ze dne 11.01.2023

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.
číslo účtu 285867459/0300

(dále jako „pronajímatel“) na straně jedné

a

Česká republika - Katastrální úřad pro Středočeský kraj

se sídlem Pod sídlištěm 9, Praha 8 – PSC 182 12

IČO: 00213683

zastoupený: [redacted]

(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 nebytové prostory o výměře 1 351,91 m² nacházející se v budově č. p. 1902 v ulici Tyršova v Benešově. Tato budova je součástí pozemku p. č. st. 382/2, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, na LV č. 32 pro katastrální území Benešov u Prahy, obec Benešov. Pronajímatel touto smlouvou nájemci přenechává do užívání celé 3. patro výše specifikované budovy, tedy místnosti: č. 311,

312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331 a 332, o celkové ploše 437,89 m², chodbu o ploše 141,63 m², kuchyňku, WC muži, WC ženy, úpravnu muži, úpravnu ženy, o celkové ploše 35,39 m². Pronajímatel dále nájemci přenechává do užívání část druhého patra specifikované budovy, a to kanceláře č. 211, 212, 213, 214, 217, 218, 219, 220, o celkové ploše 200,97 m², a WC o ploše 19,69 m². V přízemí specifikované budovy pak pronajímatel přenechává nájemci do užívání archiv č. 37 o ploše 89,18m² a kanceláře č. 13, 14, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29 a 38, o celkové ploše 198,59 m², chodbu č.16 o ploše 8,07 m², místnost č.15 o ploše 8,07 m² a WC o ploše 3,63 m². V prvním suterénu specifikované budovy přenechává pronajímatel nájemci do užívání garáž o ploše 38 m². Pronajímatel dále přenechává nájemci do užívání kanceláře č. 112, 113, 122, 123, 126, 014, 020, 021, 022 a WC o celkové ploše 170,8 m². Celková pronajímaná plocha dle předchozích vět tak činí:

- kancelářské plochy 1007,25 m²,
- chodby a sociální zařízení 209,41 m²,
- garáže, sklady a archiv 135,25 m²,
- celkem **1 351,91 m²**

(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 sídla a provozování Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Benešov.
4. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu, zejména není oprávněn užívat předmět nájmu k podnikatelským účelům, popř. ujednaný účel bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele podstatným způsobem měnit.
5. Nájemce prohlašuje, že se se stavem předmětu nájmu řádně a dostatečně seznámil 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 **do 31.3.2027**.

III.

Nájemné, služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu roční nájemné ve výši **2 776 772 Kč (slovy: dva miliony sedm set sedmdesát šest tisíc sedm set sedmdesát dva korun českých)**. Nájemné bude pronajímateli nájemcem hrazeno ve čtyřech čtvrtletních splátkách, vždy k 31.3., 30.6., 30.9. a 31.12. běžného roku, a to bankovním převodem na účet pronajímatele číslo: **285867459/0300**, vedený u Československé obchodní banky, a.s.
2. V případě prodloužení s úhradou nájemného (popř. služeb) 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.

3. Výše uvedené nájemné nezahrnuje žádné související náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy. Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel zajistí následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
 - dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod,
 - ústřední vytápění předmětu nájmu,
 - ohřev vody,
 - dodávky elektrické energie,
 - odvoz komunálního odpadu(výše uvedené služby spojené s užíváním předmětu nájmu dále společně jako „**služby**“)
4. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli úhrady za služby takto:
 - nájemce se zavazuje platit pronajímateli za ústřední vytápění předmětu nájmu, ohřev vody, dodávky elektrické energie a odvoz komunálního odpadu samostatnou paušální platbu, ve výši **781 100 Kč** (slovy: sedm set osmdesát jedna tisíc jedno sto korun českých) **bez DPH** ročně,
 - nájemce se dále zavazuje platit pronajímateli za dodávky vody a odvádění odpadních vod samostatnou paušální platbu ve výši **62 852 Kč** (slovy: šedesát dva tisíc osm set padesát dva korun českých) **bez DPH** ročně.
5. Úhrada za služby dle předchozího odstavce tohoto článku smlouvy bude pronajímateli hrazena ve čtyřech splátkách, vždy k 31.3., 30.6., 30.9. a 31.12. běžného roku, a to bankovním převodem na účet pronajímatele číslo: **285867459/0300**, spolu s nájemným dle této smlouvy. K úhradám za služby bude připočtena daň z přidané hodnoty v zákonné sazbě.
6. Nájemné a úhrada za služby budou na každé další roky valorizovány 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 a úhrada za služby budou automaticky upravovány bez písemného oznámení nájemci. K prvnímu zvýšení nájmu a úhrad za služby o inflaci takto dojde s účinností od 01.01.2027.
7. V případě změny ekonomického prostředí na trhu s nájmy a v případě změny cen energií a služeb se nájemce zavazuje jednat s pronajímatelem o výši nájmu a úhrady za služby.
8. Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit bankovním převodem na účet pronajímatele číslo: **285867459/0300**, vedený u Československé obchodní banky, a.s.

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, nebude-li písemně ujednáno jinak.
 3. Nájemce umožní pronajímateli přístup do předmětu nájmu za doprovodu nájemce za účelem kontroly stavu předmětu nájmu a plnění povinností nájemce dle této smlouvy. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.
 4. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do užívání (podnájmu) třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
 5. Nájemce odpovídá za škody způsobené v předmětu nájmu jím nebo jinými osobami, kterým umožnil přístup do předmětu nájmu.
 6. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady odstranit újmu, která na předmětu nájmu jeho činností nebo činnostmi třetích osob vznikne, a to nejpozději ve lhůtě 30 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k odstranění újmy.
 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. 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.
 8. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu ani jeho vnitřní vybavení nejsou ze strany pronajímatele pojištěny pro případ vzniku škody.

V.

Skončení nájmu

1. Nájem dle této smlouvy skončí:
 - a) uplynutím doby, na níž byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) 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,
 - d) písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby dle odst. 3. tohoto článku smlouvy,
 - e) 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.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. Nabytím účinnosti této smlouvy pozbývá platnosti předchozí Smlouva o nájmu prostoru nesloužícího podnikání, uzavřená mezi smluvními stranami dne 21.3.2024, pod č. SML-00193-2024-6.
5. Tato smlouva je vyhotovena v počtu tří stejnopisů, z nichž jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a dvě nájemce. Smlouvu lze též alternativně uzavřít připojením digitálních podpisů s časovým razítkem zástupců smluvních stran.
6. 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.

V dne.....

V dne.....

Za pronajímatele:

Za nájemce:

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

.....
[redacted]
ČR - Katastrální úřad pro Středočeský kraj