

## SMLOUVA O NÁJMU prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

### **Lesy České republiky, s.p.**

se sídlem Hradec Králové, Přemyslova 1106/19, PSČ 500 08  
zapsaný v OR u KS v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka č. 540  
IČO: 421 96 451, DIČ: CZ42196451  
statutární orgán: Ing. Daniel Szórád, Ph.D., generální ředitel  
na základě Podpisového řádu č. 19/2015  
zastoupený Ing. Miroslavem Jankovským, ředitelem Lesního závodu Konopiště

(dále jen „**LČR**“ nebo „**pronajímatel**“) na straně jedné

a

### **COMING PLUS, a.s.**

se sídlem: Nad Kamínkou 1267, 156 00 Praha 5 Zbraslav  
IČO: 25748793, DIČ: CZ25748793  
jednající Ing. Petrem Krausem, ředitelem  
(dále jen „**nájemce**“) na straně druhé

Oba též jako „**smluvní strany**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## SMLOUVU O NÁJMU:

### I.

#### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání předmět nájmu - níže specifikované celé budovy včetně všech součástí a příslušenství, které jsou ve vlastnictví České republiky s právem hospodařit pro pronajímatele, a to:

- **administrativní budova č.p. 1267** (inventurní číslo pronajímatele: 21664), stojící na pozemcích č.parc. 2879/1 a 2879/2, zapsána se způsobem využití „jiná stavba“ v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV č. 2101, pro katastrální území Zbraslav, obec Praha. Jde o dvoupodlažní administrativní budovu. V přízemí je vstupní prostor do budovy o ploše 25 m<sup>2</sup>, vrátnice o ploše 10 m<sup>2</sup>, kuchyně o ploše 8 m<sup>2</sup>, denní místnost o ploše 16 m<sup>2</sup>, zasedací místnost o ploše 49 m<sup>2</sup>, hygienické zařízení o ploše 18 m<sup>2</sup>, garáž o ploše 32 m<sup>2</sup>, deset kanceláří o celkové podlahové ploše 133 m<sup>2</sup>, schodiště do druhého nadzemního podlaží. Ve druhém nadzemním podlaží je sedm kanceláří o celkové podlahové ploše 118 m<sup>2</sup> a hygienické zařízení o ploše 6 m<sup>2</sup>. V budově je sedm přímých telefonních linek a telefonní ústředna. Budova má vlastní kotelnu. Budova je vybavena bezpečnostním zařízením na pohybová čidla, které není napojeno na bezpečnostní službu.
- **budova skladu** (inventurní číslo pronajímatele: 21665), dosud nezapsaná v KN, stojící na pozemcích č.parc. 2883/12, 2890, k.ú. Zbraslav. Jde o montovanou TESKO budovu, v níž se nalézá 16 kanceláří, z nichž každá má podlahovou plochu 15 m<sup>2</sup>.

včetně všech zpevněných ploch majících charakter stavby, souvisejících s těmito budovami, nacházející se v rámci oplocení na pozemcích č.parc. 2881/23, 2881/29, 2883/7, 2883/9,

2881/27, 2881/3, 2881/28, 2891/11, 2891/1, 2891/2, 2883/13 v k.ú. Zbraslav, studny, movitého vybavení výše uvedených budov a ostatních součástí a příslušenství uvedených budov. Movité vybavení budov je předmětem inventury pronajímatele a jeho počáteční stav je popsán v původním předávacím protokolu z doby vzniku nájemního vztahu v roce 1999.

Vše dále též jako „**předmět nájmu**“.

2. Pronajímatel se zavazuje přenechat na základě této smlouvy nájemci předmět nájmu uvedený v odst. 1. tohoto článku k dočasnému úplatnému užívání s tím, že nájemce se zavazuje předmět nájmu využívat zejména za účelem: administrativní budovu zejména za účelem administrativním, budovu skladu a zpevněné plochy zejména za účelem skladovacím a výrobním, v souvislosti s podnikatelskou činností nájemce.
3. 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 nájmu dle této smlouvy. O předání předmětu nájmu se nepožizuje samostatný předávací protokol, neboť tato nájemní smlouva plynule a nepřerušeně navazuje na dosavadní nájemní vztah, vzniklý dne 28.5.1999.

## **II. Nájemní doba**

1. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci a nájemce od pronajímatele přebírá do dočasného úplatného užívání předmět nájmu uvedený v čl. I. této smlouvy, a to na dobu určitou **od 1.1.2018 do 31.12.2019**.
2. Nájem dle této smlouvy skončí:
  - a) uplynutím doby, na níž byl sjednán,
  - b) písemnou dohodou smluvních stran,
  - c) písemnou výpovědí s výpovědní dobou učiněnou kteroukoli ze smluvních stran za níže uvedených podmínek.
3. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze tento skončit výpovědí ze strany pronajímatele z těchto důvodů:
  - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s ustanoveními této smlouvy i přes písemnou výzvu pronajímatele k odstranění závadného stavu s určením přiměřené lhůty ke zjednání nápravy,
  - b) nájemce přenechal bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu,
  - c) nájemce porušil své povinnosti plynoucí z této smlouvy, a to i přes předchozí písemnou výzvu pronajímatele,
  - d) nájemce na předmětu nájmu umístil jakékoli stavby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze nájem skončit výpovědí ze strany nájemce z těchto důvodů:
  - a) nájemce ztratil oprávnění k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal,
  - b) pronajímatel porušil své povinnosti vůči nájemci vyplývající z této smlouvy, a to i přes předchozí písemnou výzvu nájemce.
5. Pro výpověď dle odst. 3 a 4 tohoto článku se sjednává šestiměsíční výpovědní doba, která počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
6. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu odpovídajícím způsobu využití pro účely dle čl. I. odst. 2. této smlouvy, resp. v takovém stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

7. V případě, že nájemce bude hradit nájemné řádně a včas a pronajímatel a nebude ke dni 31.12.2019 evidovat vůči nájemci žádnou pohledávku, může být uzavřena nová nájemní smlouva na další období, a to na dobu určitou, nejdéle však na dobu pěti let.

### III.

#### Nájemné

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši:

**85 847,-Kč** (slovy: **osmdesátpěttisícosmsetčtyřicetsedmkorunčeských**) za měsíc.

Takto ujednané nájemné bylo stanoveno dohodou. Nájemné dle tohoto odstavce je bez daně z přidané hodnoty. 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.

2. Pronajímatel bude nájemné fakturovat vždy k poslednímu dni aktuálního kalendářního měsíce, což je zároveň datum zdanitelného plnění. Lhůta splatnosti faktury činí 14 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení. Dnem úhrady se rozumí den připsání částky ve prospěch účtu pronajímatele. Úhrada nájemného bude provedena ve prospěch účtu organizační jednotky pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy. V případě ukončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou v průběhu roku bude poměrně upravena výše nájemného.
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 dohodnuty. V případě, že faktura nebyla vystavena řádně, je smluvní strana, které je faktura určena, oprávněna fakturu vrátit, a to ve lhůtě pěti pracovních dnů od jejího doručení s uvedením chybných či chybějících náležitostí. Pokud bude faktura v uvedené lhůtě oprávněně vrácena, je smluvní strana, které byla faktura vrácena, povinna řádně vystavit a doručit bezvadnou (opravenou či doplněnou) fakturu, a to ve lhůtě pěti pracovních dnů od 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 uplatnit na vztah založený touto smlouvou, tj. nájem, 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, tj. poprvé od 1.1.2019, valorizováno podle skutečně dosažené míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 posledních měsíců kalendářního roku zveřejněného Českým statistickým úřadem.**
6. Součástí nájemného není náhrada za další nájemcem využívané služby, zejména za spotřebovávanou elektrickou energii, likvidaci komunálního odpadu, vodné a stočné. Elektrickou energii, vodné a stočné bude nájemce hradit zvlášť na základě skutečného odběru, a za tím účelem uzavře vlastní smlouvu s příslušnými dodavateli služeb. Součástí nájemného není ani náhrada za služby bezpečnostní agentury, pokud je nájemce bude využívat.

### IV.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen s předmětem nájmu řádně hospodařit dle dohodnutého a příslušnými úřady povoleného účelu a užívat jej v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy.
2. Nájemce se zavazuje neprovádět žádné úpravy na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Úpravou na předmětu nájmu se pro tento účel myslí i vyřazení nefunkčního vybavení pronajímatele.
3. Rozhodne-li příslušný orgán státní správy pravomocným rozhodnutím o uložení pokuty pronajímateli v souvislosti s porušením zákonných povinností, ke kterým došlo jednáním nebo

opomenutím nájemce dle této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli částku ve výši uložené pokuty včetně případných dalších nákladů pronajímatele s tímto spojených, zejména pak nákladů řízení, a to vše do 5 pracovních dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě.

4. Nájemce je povinen učinit na své náklady dostatečná preventivní opatření k předcházení vzniku újmy vzniklé v souvislosti s činností nájemce v předmětu nájmu a počínat si při své činnosti tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na životě, zdraví nebo majetku ve vlastnictví jiné osoby a na životním prostředí.
5. Nájemce je povinen v souvislosti s činností v předmětu nájmu pravidelně monitorovat a vyhodnocovat rizika vzniku újmy na životním prostředí, životě, zdraví nebo majetku třetích osob a v případě zjištění, že předmět nájmu nevyhovuje podmínkám vyžadovaným platnými právními předpisy pro provozování činnosti nájemce, která je účelem tohoto nájmu dle čl. II odst. 1 této Smlouvy, včas informovat pronajímatele.
6. Nájemce je povinen na své náklady zajistit, aby provozování činnosti dle čl. II odst. 1 této Smlouvy v předmětu nájmu, probíhalo v souladu s platnými bezpečnostními, hygienickými, požárními a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
7. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady odstranit újmu, která na předmětu nájmu jeho činností nebo činností třetích osob vznikne, a to ve lhůtě 30 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k odstranění újmy.
8. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné v souladu s touto smlouvou, zejména řádně a včas.
9. Nájemce není oprávněn přenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
10. Nájemce nese plnou odpovědnost za veškerou újmu, která jím prováděnou činností nebo porušením jeho povinností založené touto smlouvou či právním předpisem vznikne pronajímateli či třetím osobám, a to i v případě, že by újma vznikla v důsledku činnosti nájemcem najatých právnických či fyzických osob v souvislosti s prováděnou činností.
11. Nájemce se zavazuje mít po celou dobu trvání nájmu dle této Smlouvy uzavřenou pojistnou smlouvu pokrývající škodu vzniklou pronajímateli či třetím osobám v souvislosti s nájmem dle této Smlouvy, a to minimálně na částku 10.000.000,-Kč (desetmilionů korun českých).
12. Nájemce se zavazuje přehlásit na sebe odběr všech služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu a hradit jejich spotřebu.
13. Nájemce je povinen vnitřní prostory předmětu nájmu a jejich vybavení vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a pořádku odpovídajícím charakteru prostoru. Nájemce je povinen zajistit úklid a čištění prostoru a přístupových komunikací na předmětu nájmu, včetně odklizení sněhu a náledí v zimních měsících, a to na své náklady.
14. Smluvní strany ujednaly, že právo zápisu předmětu nájmu dle této smlouvy do veřejného seznamu se vylučuje.
15. Nájemce se zavazuje nevydávat stanoviska či vyjádření třetím osobám k dotčení či omezení ve využívání předmětu nájmu nebo jeho části.
16. Pronajímatel je oprávněn zveřejnit Smlouvu a její dodatky včetně metadat v rozsahu a způsobem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), příp. dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Zveřejnění zajistí pronajímatel. Nájemce je se zveřejněním Smlouvy včetně metadat srozuměn.

## V.

### Ostatní ujednání – doložka platnosti

1. Prodávající prohlašuje, že pro platnost této smlouvy je v souladu s ust. § 17 odst. 2 zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, v platném znění, nutný předchozí souhlas zakladatele Ministerstva zemědělství ČR, který byl udělen Statutem státního podniku Lesy České republiky, s.p., vydaným Ministerstvem zemědělství dne 01.09.2017 pod čj. 47675/2017-MZE-13221.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

## VI.

### Sankční ujednání

1. Pro případ prodlení s úhradou nájemného se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

## VII.

### Criminal compliance doložka

1. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že v průběhu vyjednávání o této smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně a transparentně, a současně se zavazují, že takto budou jednat i při plnění této smlouvy a veškerých činnostech s ní souvisejících.
2. Smluvní strany se dále zavazují vždy jednat tak a přijmout taková opatření, aby nedošlo ke vzniku důvodného podezření na spáchání trestného činu či k samotnému jeho spáchání (včetně formy účastenství), v důsledku tedy jednat tak, aby kterákoliv ze smluvních stran nemohla být přičtena odpovědnost podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, nebo nevznikla trestní odpovědnost fyzických osob (včetně zaměstnanců) podle trestního zákoníku, případně aby nebylo zahájeno trestní stíhání proti kterékoliv ze smluvních stran včetně jejich zaměstnanců podle platných právních předpisů.
3. LČR za tímto účelem vytvořily tzv. Criminal compliance program Lesů České republiky, s. p. (viz [www.lesycr.cz](http://www.lesycr.cz)), (dále jen „CCP LČR“), a v jeho rámci přijaly závazek dodržovat zejména Kodex CCP LČR, Protikorupční program LČR a Etický kodex zaměstnanců LČR, a to včetně všech příloh, čímž se LČR vymezují proti jakémukoli protiprávnímu a neetickému jednání a nastavují postupy k prevenci a odhalování takového jednání. Za účelem naplnění tohoto článku, tj. za účelem nastavení funkčních a efektivních prevenčních procesů při plnění této smlouvy nebo v souvislosti s ním, lze obsah těchto dokumentů poskytnout na žádost druhé smluvní straně, která je rovněž může přijmout za své, a to v plném jejich znění.

## VIII.

### Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými obecně platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
2. Nabytím účinnosti této smlouvy pozbývá platnosti předchozí Nájemní smlouva č. 907014, uzavřená 28.5.1999, včetně všech pozdějších dodatků.
3. V případě změny identifikačních údajů smluvních stran se tyto zavazují vzájemně se o této skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně informovat.
4. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.

6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.

V Konopišti, dne 6.3.2018.....

V Praze, dne 1.1.2018.....

COMING® PLUS

500 08 Hradec Králové  
IČ: 42196451, DIČ: CZ42196451  
Lesní závod Konopiště  
Konopiště 12, 256 01 Benešov