

## SMLOUVA O NÁJMU pozemku

uzavřená ve smyslu ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“)

Smluvní strany:

**Lesy České republiky, s.p.**

se sídlem Hradec Králové, Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, PSČ 500 08  
IČO: 42196451, DIČ: CZ42196451

zapsaný v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka 540  
zastoupený Ing. Danielem Szórádem, Ph.D., generálním ředitelem  
na základě 1.2. Směrnice 19/2015 Podpisový řád a na základě Pověření ze dne 10.12.2015 zastoupený  
Ing. Miroslavem Jankovským, ředitelem Lesního závodu Konopiště, kontaktní adresa Konopiště 12,  
256 01 Benešov

b) [redacted]  
(dále jen „**LČR**“ nebo „**pronajímatel**“) na straně jedné

a

**Josef Zubík**

[redacted] Benešov

R [redacted]

IČO: 67939651

(dále jen „**nájemce**“) na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

### SMLOUVU O NÁJMU:

#### I.

#### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit k níže uvedenému pozemku, který je ve vlastnictví České republiky, a to:

Číslo parcely	Druh pozemku	Výměra v m <sup>2</sup>	Pronajímaná výměra v m <sup>2</sup>	Katastrální území	LV	Obec
4279/1	ostatní plocha - zeleň	5258	5258	Benešov u Prahy	32	Benešov

Uvedený pozemek (dále také „**předmětný pozemek**“ nebo „**předmět nájmu**“) je zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov. Předmětný pozemek je zapsán v KN v druhu ostatní plocha, způsob využití zeleň.

2. Pronajímatel se zavazuje přenechat na základě této Smlouvy nájemci předmět nájmu uvedený v odst. 1. tohoto článku o celkové výměře 5258 m<sup>2</sup> k dočasnému úplatnému užívání. Nájemce je na základě této nájemní smlouvy oprávněn pozemek užívat coby okolí rekonstruované budovy budoucího hotelu Konopiště č.p. 3. Hlavním záměrem je umístit na pozemek lavičky, pečovat o zeleň, instalovat altány či dětské hřiště apod. Každý jednotlivý záměr, kromě běžné údržby zeleň (např. sekání trávníku), musí být předem oznámen pronajímateli a pronajímatelem písemně odsouhlasen. Touto nájemní smlouvou se nájemci rovněž povoluje využít pozemek pro parkování

vozidel při hromadných akcích, a to pět dní v roce; nájemce je povinen každý den, kdy budou na pozemku parkovat auta, předem pronajímateli vhodným způsobem (písemně, telefonicky, osobně...) oznámit. Každý další den, kdy by na pozemku parkovala auta, musí být nájemcem předem písemně oznámen a pronajímatelem předem písemně odsouhlasen.

3. Smluvní strany prohlašují, že hranice předmětu nájmu jsou jim spolehlivě známy a nevzbuzují jakýchkoli pochybností.
4. 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.
5. O předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci se pořizuje samostatný předávací protokol.

## **II.**

### **Účel nájmu**

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu uvedený v článku I. odst. 1. této Smlouvy užívat výlučně za komerčním účelem - hlavním záměrem je umístit na pozemek lavičky, pečovat o zeleň, instalovat altány či dětské hřiště apod. Každý jednotlivý záměr, kromě běžné údržby zeleně (např. sekání trávníku), musí být předem oznámen pronajímateli a pronajímatelem písemně odsouhlasen. Touto nájemní smlouvou se nájemci rovněž povoluje využít pozemek pro parkování vozidel při hromadných akcích, a to pět dní v roce; nájemce je povinen každý den, kdy budou na pozemku parkovat auta, předem pronajímateli vhodným způsobem (písemně, telefonicky, osobně...) oznámit. Každý další den, kdy by na pozemku parkovala auta, musí být nájemcem předem písemně oznámen a pronajímatelem předem písemně odsouhlasen.

## **III.**

### **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. odst. 1. této Smlouvy o celkové výměře 5258 m<sup>2</sup>, a to na dobu určitou od 1.4.2018 do 31.3.2023.
2. Tato Smlouva může být prodloužena vzájemnou dohodou smluvních stran za podmínky, že nájemce bude řádně plnit veškeré své povinnosti, které mu z této Smlouvy či právních předpisů vyplývají.
3. 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.
4. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze tento skončit výpovědí ze strany pronajímatele z těchto důvodů:
  - a) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, a to i přes písemnou výzvu pronajímatele k dodatečné úhradě dluhu nájemce,
  - b) 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,
  - c) nájemce přenechal bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu, přičemž podnájmem se nerozumí výběr parkovného při hromadných akcích dle článku II. této Smlouvy,
  - d) nájemce porušil své povinnosti plynoucí z této Smlouvy, a to i přes předchozí písemnou výzvu pronajímatele,
  - e) nájemce porušil svou povinnost písemného oznámení parkování na předmětu nájmu dle článku II. odst. 1. a článku IV. odst. 7. této Smlouvy,
  - f) nájemce na předmětu nájmu umístil jakékoli stavby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,

- g) nájemce ztratil oprávnění k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal,
  - h) předmět nájmu přestal být využitelný pro sjednaný účel nájmu,
  - i) pronajímatel potřebuje předmět nájmu pro svou činnost,
  - j) účel nájmu se dostal do rozporu s platnou legislativou nebo byl zakázán orgány státní správy.
5. 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,
  - c) předmět nájmu již není v rámci činnosti nájemce využitelný.
6. Pro výpověď dle odst. 4. a odst. 5. tohoto článku se sjednává tříměsíční výpovědní doba, která počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
7. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu způsobu využití pro účely dle čl. II. odst. 1. této Smlouvy, resp. v takovém stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O předání bude sepsán písemný protokol opatřený datem a podpisy oprávněných pracovníků pronajímatele a nájemce.

#### **IV. Nájemné**

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu **čtvrtletní nájemné 7 157,- Kč** (slovy: sedmtisícjednostopadesátsedmkorunčeských). Takto ujednané nájemné bylo stanoveno dohodou.
2. Nájemné dle předchozího odstavce tohoto článku je bez daně z přidané hodnoty. K takto ujednanému nájemnému bude tedy připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými a účinnými předpisy o dani z přidané hodnoty pro dané období.
3. Pronajímatel bude nájemné fakturovat čtvrtletně, a to vždy k poslednímu dni běžného čtvrtletí, a toto datum je zároveň datem uskutečnění zdanitelného plnění. Dnem úhrady se rozumí den připsání částky ve prospěch účtu pronajímatele. Úhrada nájemného bude prováděna 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.
4. 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.
5. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel se rozhodl uplatnit na vztah založený touto Smlouvou, tj. nájem pozemku, daň z přidané hodnoty, a to ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
6. 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, v případě prodloužení nájemního vztahu, s účinností od 1.1.2019.

7. Za každý den, kdy by na pozemku parkovala auta nad rámec touto Smlouvou povolených pěti dní za rok, tj. za každý další parkovací den, předem písemně schválený pronajímatelem dle čl. II. této Smlouvy, je nájemce povinen uhradit pronajímateli zvláštní nájemné ve výši **2 000,-Kč včetně DPH** v termínu nejdéle do čtrnácti dnů ode dne, kdy bylo na pozemku parkováno. V případě, že by nájemce nesplnil svou povinnost písemného oznámení parkovacích dnů nad rámec smlouvou uvažovaného základního počtu pět dní za rok, zavazuje se pronajímateli uhradit pokutu ve výši 10 000,-Kč včetně DPH za každý neoznámený den, a zároveň je toto porušení Smlouvy důvodem k výpovědi Smlouvy ze strany pronajímatele.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen předmět nájmu řádně udržovat s péčí řádného hospodáře. Nájemce není oprávněn činit na pozemku zásahy (instalace staveb a zařízení, zásahy do zeleně apod.), pokud nebudou tyto předem písemně odsouhlasené pronajímatelem, popřípadě příslušnými orgány státní správy, bude-li dle platných právních předpisů souhlasu orgánů státní správy potřeba.
2. Parkováním na pozemku nesmí dojít k poškození pozemku – terénu a zeleně. V případě poškození je nájemce povinen uvést pozemek neprodleně do původního stavu.
3. V případě produkce odpadů se nájemce zavazuje zajistit na vlastní náklady jejich likvidaci v souladu se zákonem o odpadech.
4. Podnájem (podpacht) předmětu nájmu nebo jeho části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je vyloučen. Porušení této podmínky je důvodem k výpovědi nájemní smlouvy ze strany pronajímatele. Za podnájem se nepovažuje výběr poplatku za parkování.
5. Nájemce umožní personálu a ohlášeným zákazníkům restaurace Stará Myslivna odstavení automobilů na okrajové, k nemovitosti Konopiště 2 příléhající části předmětného pozemku. Nájemce nebude od provozovatele restaurace Stará Myslivna požadovat za parkování náhradu.
6. Nájemce se zavazuje neprodleně na vlastní náklady odstranit škody, které na předmětu nájmu jeho činností vzniknou. Další povinností nájemce je udržovat na pozemku pořádek a čistotu, dodržovat protipožární a hygienické předpisy.
7. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku nájemce, které budou způsobeny třetí osobou.
8. Pokud nebude předmět nájmu předán ke dni skončení nájmu ve stavu, v jakém se nacházel před zahájením činnosti nájemce, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a pronajímatelem dříve písemně odsouhlaseným zásahům, odpovídá nájemce za škody vzniklé pronajímateli na předmětu nájmu a je povinen tyto škody pronajímateli nahradit. Způsob vypořádání vzniklé škody bude určen po dohodě s pronajímatelem.
9. Nájemce se zavazuje neprovádět žádné úpravy na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup na předmět nájmu za účelem zjištění jeho stavu a kontroly jeho užívání nájemcem v souladu s touto Smlouvou.
11. Nájemce není oprávněn umístit na předmětu nájmu jakékoli stavby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
12. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat, jak nájemce plní povinnosti, které pro něj vyplývají z této Smlouvy.
13. 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.
14. Nájemce se zavazuje neuskladňovat a nelikvidovat odpady vzniklé jeho činností nebo činností třetích osob na předmětu nájmu. Za likvidaci uskladněného odpadu na předmětu nájmu odpovídá výlučně nájemce. Likvidaci provede nájemce na vlastní náklady do 7 dnů od zjištění závadného stavu.

15. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné v souladu s touto Smlouvou, zejména řádně a včas.
16. Nájemce nese plnou odpovědnost za veškerou újmu, která jím prováděnou činností nebo porušením jeho povinnosti 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.
17. Smluvní strany ujednaly, že právo zápisu předmětu nájmu dle této Smlouvy do veřejného seznamu se vylučuje.
18. Pronajímatel je oprávněn v jeden den v roce na předmětu nájmu odstavit svá motorová vozidla. Toto bude nájemcem pronajímateli umožněno na vyžádání i v jiné dny v roce (vícekrát během kalendářního roku) při akcích pronajímatele (například Den s LČR apod.). Pronajímatel se zavazuje, že při tomto občasném odstavení svých vozidel na pozemku si bude počínat tak, aby nebylo nájemci znemožněno či výrazně ztíženo užívání předmětu nájmu dle této nájemní smlouvy.

## **VI.**

### **Ostatní ujednání**

1. Nájemce se zavazuje nevydávat stanoviska či vyjádření třetím osobám k dotčení či omezení ve využívání předmětu nájmu nebo jeho části.
2. Pronajímatel je oprávněn zveřejnit tuto 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.

## **VII.**

### **Doložky platnosti**

1. Pronajímatel prohlašuje, že 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 a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv.

## **VIII.**

### **Criminal compliance doložka**

3. 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.
4. 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), tj. jednat tak, aby kterékoli 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 kterékoli ze smluvních stran, včetně jejich zaměstnanců podle platných právních předpisů.
5. Druhá smluvní strana prohlašuje, že se seznámila se zásadami, hodnotami a cíli Criminal compliance programu Lesů České republiky, s.p. (viz [www.lesycr.cz](http://www.lesycr.cz)), (dále jen „CCP LČR“), zejména s Kodexem CCP LČR, Protikorupčním programem LČR a Etickým kodexem zaměstnanců LČR, včetně všech jejich příloh. Druhá smluvní strana se při plnění této Smlouvy zavazuje po celou dobu jejího trvání dodržovat zásady a hodnoty CCP LČR, pokud to jejich povaha umožňuje.

6. Smluvní strany se dále zavazují navzájem si neprodleně oznámit důvodné podezření ohledně možného naplnění skutkové podstaty jakéhokoli z trestných činů, zejména trestného činu korupční povahy, a to bez ohledu a nad rámec případné zákonné oznamovací povinnosti; obdobné platí ve vztahu k jednání, které je v rozporu se zásadami vyjádřenými v tomto článku.

### IX.

#### Sankční ujednání

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. Právo pronajímatele na náhradu škody vzniklé z porušení smluvních povinností nájemce či právo tuto Smlouvu vypovědět ve smyslu čl. III. této Smlouvy tím není dotčeno.

### X.

#### Závěrečná ustanovení

7. Pokud není v této Smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými obecně platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem ve znění pozdějších předpisů.
8. V případě změny identifikačních údajů smluvních stran se tyto zavazují vzájemně se o této skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně informovat.
9. Tato smlouva plynule navazuje na předešlou nájemní smlouvu mezi pronajímatelem a společností Bohemia Plaza, s.r.o., za niž současný nájemce Josef Zubík na základě plné moci jednal, jejíž platnost skončila ke dni 31.3.2018, a tuto původní nájemní smlouvu zcela nahrazuje.
10. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
11. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
12. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.

V Konopišti, dne 18.4.2018

Pronajímatel:

Nájemce: /

Konopiště 12, IČO: CZ47196451  
Lesní závod Konopiště  
Konopiště 12, 256 01 Benešov