

**S M L O U V A**  
**o nájmu prostoru sloužícího podnikání**  
 č.: S04-N-2019/21-02

**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

[redacted]  
 jako pronajímatel na jedné straně (dále jen „pronajímatel“)

a

**DENDRIA s.r.o.**

se sídlem Březová 1307

IČO: 60280808, DIČ: CZ60280808

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 6735

[redacted]  
 jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

společně též jako „smluvní strany“

uzavírají ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání a dále pozemků, nebo jejich částí sloužící ke stejné podnikatelské činnosti.

**I.****Předmět nájmu**

1.1 Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání prostory sloužící k podnikání

Inven- tární číslo	název objektu/druh pozemku	p.p.č.	celková výměra pozemkové parcely	užitná plocha administra- tivních budov (m <sup>2</sup> )	užitná plocha skladových prostor (m <sup>2</sup> )	užitná plocha skladových prostor bez základů (m <sup>2</sup> )	katastrální území
415345	provozní budova/ budova bez č.p./č.ev., stavba technického vybavení	2364	466	466			Nové Město pod Smrkem
452644	hala pro obalovací linky/ zastavěná plocha a nádvoří	2362/4	787		787		Nové Město pod Smrkem
452643	klimatizovaný sklad semen/ zastavěná plocha a nádvoří	2362/5	1258		1258		Nové Město pod Smrkem
413088	školkařská hala	2365	498		498		Nové Město pod Smrkem
416550	sněžná jáma, záložiště SS	2380/1	170790		79		Nové Město pod Smrkem
450053	buňka	2363	3601			12	Nové Město pod

							Smrkem
450052	buňka – sklad PHM	2362/2	11040			10	Nové Město pod Smrkem
411037	plechová garáž	2362/2				44	Nové Město pod Smrkem
412179	plechová garáž	2362/2				44	Nové Město pod Smrkem
<b>CELKEM</b>				<b>466</b>	<b>2307</b>	<b>110</b>	

vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, obec Nové Město pod Smrkem, k. ú. Nové město pod Smrkem (dále jen „předmět nájmu“).

1.2 Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání manipulační plochy a ostatní plochy sloužící k podnikání

Číslo parcely	druh pozemku	výměra pozemku	pronajímaná výměra v m <sup>2</sup> pro účel manipulační plocha (z výměry odečtena plocha pod stavbami bez základů)	pronajímaná výměra v m <sup>2</sup> pro účel ostatní plocha	LV	katastrální území	zák res
2360/2	ostatní plocha	836		836	3	Nové Město pod Smrkem	
2361	zastavěná plocha nádvoří	179		179	3	Nové Město pod Smrkem	
2362/1	ostatní plocha	2061	670	1391	3	Nové Město pod Smrkem	1.
2362/2	ostatní plocha	11040	9022	1920	3	Nové Město pod Smrkem	2.
2363	ostatní plocha	3601	2694	895	3	Nové Město pod Smrkem	3.
<b>CELKEM</b>			<b>12386</b>	<b>5221</b>			

vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, obec Nové Město pod Smrkem, k. ú. Nové město pod Smrkem (dále jen „předmět nájmu“).

1.3 Pronajímatel předává a nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro účely provozování podnikatelské činnosti specifikované v odst. 1.5 tohoto článku.

1.4 Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jiné činnosti, resp. účelu nebo tento účel měnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

1.5 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro výkon své podnikatelské činnosti a činností s touto činností související, když předmětem podnikání nájemce je: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona (konkrétně lesní školkařství).

## II.

### Účel nájmu

Nájemce se zavazuje předmět nájmu uvedený v článku I. odst. 1. této Smlouvy užívat výlučně za účelem provozu lesní školky.

### III. Trvání nájmu

- 3.1 Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to na pět let, počítáno od oboustranného podpisu této smlouvy.
- 3.2 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.
- 3.3 Nájem dle této Smlouvy skončí:
- uplynutím doby, na níž byl sjednán,
  - písemnou dohodou smluvních stran,
  - písemnou výpovědí s výpovědní dobou učiněnou kteroukoli ze smluvních stran za níže uvedených podmínek.
- 3.4 Před uplynutím sjednané doby nájmu lze tento skončit výpovědí ze strany pronajímatele z těchto důvodů:
- nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, a to i přes písemnou výzvu pronajímatele k dodatečné úhradě svého dluhu,
  - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s ustanoveními této Smlouvy i přes písemnou výzvu pronajímatele k odstranění závadného stavu s určením přiměřené lhůty ke zjednáání nápravy,
  - nájemce přenechal bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu,
  - nájemce porušil své povinnosti plynoucí z této Smlouvy, a to i přes písemné upozornění pronajímatele,
  - nájemce na předmětu nájmu umístil jakékoli stavby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - nájemce ztratil oprávnění k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal,
  - předmět nájmu přestal být využitelný pro sjednaný účel nájmu.
- 3.5 Před uplynutím sjednané doby nájmu lze nájem skončit výpovědí ze strany nájemce z těchto důvodů:
- nájemce ztratil oprávnění k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal,
  - pronajímatel porušil své povinnosti vůči nájemci vyplývající z této Smlouvy, a to i přes písemné upozornění nájemce,
  - předmět nájmu přestal být využitelný pro sjednaný účel nájmu.
- 3.6 Pro výpověď dle odst. 3.4 a odst. 3.5 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.
- 3.7 Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu způsobu využití pro účely dle čl. 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, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

- 4.1 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné:
- za užívání objektů** (viz. odst. 1.1) **ve výši 702.750,-Kč ročně** (slovy: sedmsetdvatisícdmsetpadesátkorunčeských).
  - za užívání 12.386 m<sup>2</sup> manipulačních ploch** (viz. odst. 1.2) ve výši 17,06 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Celkové roční nájemné za manipulační plochy činí **211.305,- Kč** (slovy: dvěšestjedenácttisíctřístapětkorunčeských).
  - za užívání 5.221 m<sup>2</sup> ostatních ploch** (viz. odst. 1.2) ve výši 5,69 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Celkové roční nájemné za ostatní plochy činí **29.707,- Kč** (slovy: dvacetdevěttisícdmsetsedmkorunčeských).
- 4.2 **Celkové nájemné ve prospěch pronajímatele** dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit následujícím způsobem: **bankovním převodem na číslo účt** [REDAKCE]
- 4.3 Nájemné dle předchozích odstavců 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.

- 4.4 Pronajímatel bude nájemné fakturovat 2x ročně, a to vždy k 30.6. a k 31.12. běžného roku a toto datum je zároveň datem uskutečnění zdanitelného plnění. Lhůta splatnosti faktury činí 15 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení. Dnem úhrady se rozumí den připsání částky ve prospěch účtu propachtovatele. 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.
- 4.5 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.
- 4.6 Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel se rozhodl uplatnit na vztah založený touto Smlouvou, tj. nájem prostorů k podnikání, nájem manipulačních ploch a nájem ostatních ploch, daň z přidané hodnoty, a to ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- 4.7 Nájemné bude na každé další roky valorizováno vždy k 1. 1. aktuálního kalendářního roku podle skutečně dosažené míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 posledních měsíců předcházejícího kalendářního roku zveřejněného Českým statistickým úřadem. Nájemné bude automaticky upravováno bez písemného oznámení nájemci. K prvnímu zvýšení nájemného o inflaci takto dojde následujícího roku od podepsání smlouvy.
- 4.8 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné v souladu s touto Smlouvou, zejména řádně a včas.
- 4.9 V případě prodloužení s placením nájemného se dále 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 úhradu dlužné částky nájemného.
- 4.10 Výše uvedené nájemné nezahrnuje žádné související služby spojené s předmětem nájmu dle této smlouvy a platby za ně. Veškeré tyto služby je povinen zajistit si a platit výlučně nájemce na svůj náklad, když za tímto účelem se zavazuje uzavřít s příslušnými dodavateli těchto služeb vlastní smlouvy.

## V.

### Podmínky nájmu

- 5.1 Nájemce je ve vztahu k pronajatým prostorům povinen:
- Hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu.
  - 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. Rovněž je nájemce povinen připustit provedení oprav, které náleží pronajímateli, jakož i jiné nutné opravy.
  - Veškeré rekonstrukce a stavební či technické úpravy předmětu nájmu lze provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to i když jde o úpravy nepodléhající schválení stavebního úřadu. Veškeré tyto případné úpravy či rekonstrukce včetně projektů a jejich schválení jsou pořizovány na vlastní náklady nájemce bez nároku na jejich úhradu.
  - Po skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu a předat jej pronajímateli tak, jak byl převzat, pokud se strany písemně nedohodnou jinak.
  - 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 státní nebo místní správy, zajistí vydání tohoto souhlasu nájemce na vlastní náklady a jeho kopii předloží pronajímateli.
- 5.2 Pronajímatel může udělit písemný souhlas ve prospěch nájemce s umístěním sídla v předmětu nájmu, a to na základě žádosti nájemce.
- 5.3 Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu sídlo, které bylo k předmětu nájmu v souvislosti s jeho podnikatelskou činností či touto smlouvou zapsáno, bude nejpozději do 30ti dnů od skončení nájmu zrušeno. Veškeré náklady s tímto související jdou k tíži nájemce. V případě, že tak nájemce ve stanovené lhůtě neučiní, bude mu účtována smluvní pokuta ve výši 5 % z celkového ročního nájmu stanoveného touto smlouvou. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne, kdy mělo být sídlo k předmětu nájmu zrušeno.

5.4 Pronajímatel neodpovídá za škody, které nastanou v užívaných prostorách a které vyplývají z činnosti nájemce. Pronajímatel též neodpovídá za škody způsobené odcizením, ztrátou nebo poškozením, které nastanou v užívaných prostorách, anebo za škody na věcech a předmětech vnesených nájemcem nebo třetími osobami. Totéž platí pro případ škod na zdraví a životě.

## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1 Nájemce je povinen využívat předmět nájmu řádným způsobem a pouze k dohodnutému a příslušnými úřady povolenému účelu, užívat jej v souladu s ustanoveními této Smlouvy a v záležitostech touto Smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy.
- 5.2 Nájemce je dále povinen na své náklady řádně udržovat na předmětu nájmu se nacházející předměty a zařízení, pokud se jedná o běžné záležitosti spojené s jeho užíváním.
- 5.3 Nájemce se zavazuje neprovádět žádné úpravy na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.4 Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup na předmět nájmu za účelem zjištění jeho stavu a kontroly jeho užívání nájemcem v souladu s touto Smlouvou.
- 5.5 Nájemci se zakazuje jakékoli kácení trvalých porostů bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.6 Nájemce není oprávněn umístit na předmětu nájmu jakékoli stavby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.7 Pronajímatel je oprávněn kontrolovat, jak nájemce plní povinnosti, které pro něj vyplývají z této Smlouvy.
- 5.8 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.
- 5.9 Nájemce není oprávněn přenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
- 5.10 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.
- 5.11 Nájemce se zavazuje neuskladňovat a nelikvidovat odpady vzniklé jeho činností nebo činností třetích osob na předmětu nájmu. Za odvoz odpadu z předmětu nájmu a jeho následnou likvidaci odpovídá výlučně nájemce. Odvoz a likvidaci provede nájemce na vlastní náklady do 7 dnů od zjištění závadného stavu.
- 5.12 Nájemce se zavazuje, že bude svá práva podle této Smlouvy vykonávat pouze tak, aby nedocházelo k újmě na okolních lesních porostech na pozemcích, které nejsou součástí předmětu nájmu a nebyly dotčeny zájmy ochrany přírody.
- 5.13 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.
- 5.14 Smluvní strany ujednávají, že právo nájmu dle této Smlouvy se nezapíše do veřejného seznamu.
- 5.15 Smluvní strany sjednávají pro případ porušení povinností uvedených v článku V. této Smlouvy smluvní pokutu ve výši 10 % aktuálního ročního nájemného, nejméně však 50.000,- Kč, za každý jednotlivý případ. Stanovením smluvní pokuty není dotčeno právo poškozené strany na náhradu škody a zaplacená smluvní pokuta se na náhradu škody nezapočítává. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů od doručení výzvy smluvní straně, která porušila své povinnosti.

**VI.**  
**Criminal compliance doložka**

- 6.1 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 činností s ní souvisejících.
- 6.2 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), tj. jednat tak, aby kterákoli 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.
- 6.3 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.
- 6.4 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.

**VII.**  
**Závěrečná ustanovení**

- 7.1 Právní vztahy vznikající z této smlouvy a přímo touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění, občanský zákoník.
- 7.2 Veškeré doplňky či změny k této smlouvě musí být vyhotoveny formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 7.3 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.
- 7.3 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
- 7.4 Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž po dvou vyhotoveních obdrží každá ze smluvních stran.
- 7.5 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.
- 7.6 Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:  
Příloha č. 1 – Zákres pronajímaných ploch – vymezení ploch manipulačních a ostatních.  
Příloha č. 2 – Protokol o předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání

v FRYDLANTU, dne 1.6.2018

ve Frydlantě, dne 1.6.2018

Pronajímatel:

Nájemce:

## Příloha č.1

### Vymezení manipulačních a ostatních ploch

#### Zákres č. 1

p.p.č. 2362/1 v k.ú. Nové Město pod Smrkem

červená – manipulační plocha 670 m<sup>2</sup>

zelená – ostatní zeleň 1391 m<sup>2</sup>



## Zákres č. 2

p.p.č. 2362/2 v k.ú. Nové Město pod Smrkem

**červená** – manipulační plocha 9022 m<sup>2</sup> (odečtena plocha 98 m<sup>2</sup> pod buňkou PHM a plechovými garážemi - viz. čl. I, odst. 1.1)

**zelená** – ostatní zeleň 1920 m<sup>2</sup>



### Zákres č. 3

p.p.č. 2363 v k.ú. Nové Město pod Smrkem

červená – manipulační plocha 2694 m<sup>2</sup> (odečtena plocha 12 m<sup>2</sup> pod buňkou - viz. čl. I, odst. 1.1)

zelená – ostatní zeleň 895 m<sup>2</sup>

