

S M L O U V A

o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

č. pronajímatele: 162/187/2017

č. nájemce: OS/005/17/VHS a DS

Lesy České republiky, s.p.

se sídlem Hradec Králové, Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, PSČ 500 08
zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka 540
IČO: 42196451, DIČ: CZ42196451
zastoupený lesním správcem Ing. Stanislavem Znamenáčkem, Lesní správa Kácov

jako pronajímatel na jedné straně (dále jen „pronajímatel“)

a

IMOS Brno, a.s.

se sídlem Olomoucká 704/174, Černovice, 627 00 Brno
IČ: 25322257 DIČ: CZ 25322257
zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně, sp.zn. B2211
zastoupená Ing. Alešem Spinarem, ředitelem závodu Brno VHS a DS

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:

I.

Předmět nájmu

- 1.1 Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání byt ve II. NP a nebytový prostor (kancelář) v I. NP budovy čp. 79, která je součástí a stojí na pozemku st.p.č. 75, ulice Klášterní, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, obec Sázava, k. ú. Černé Budy (dále jen „předmět nájmu“).
- 1.2 Pronajímatel předává a nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro účely bydlení nájemcových zaměstnanců a provozování podnikatelské činnosti, která spočívá zejména v provádění staveb, jejich změn a odstraňování.
- 1.3 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro bydlení svých zaměstnanců a pro výkon své podnikatelské činnosti a činností s touto souvisejících.

Předmět nájmu je blíže specifikován takto:

- **BYT ve II. NP**

Byt se sestává z:

- kuchyně o podlahové ploše 12,73 m²,

- 3 pokojů o podlahové ploše 14,53 m², 19,15 m², 23,34 m²
- a příslušenství o podlahové ploše předsíně 8,36 m², WC 1,65 m², koupelny 4,49 m², sklepa podesta 3,16 m², komora 1,14 m², plynová kotelna 0,72 m², schodiště 2,72 m², chodba 3,9 m².
Celková podlahová plocha bytu je **95,89 m²**.

- **NEBYTOVÉ PROSTORY v I. NP**

Nebytové prostory se sestávají z:

- 2 kanceláří o podlahové ploše 21,75 m², 16,48 m²
- inspekčního pokoje o podlahové ploše 22,64 m²
- a příslušenství o podlahové ploše předsíně 4,03 m², WC 0,84 m² a WC kanceláře 1,14 m², koupelny 2,09 m², komora 2,1 m² a 1,08 m², schodiště 1,69 m² a 3,08 m², chodba 8,36 m² a 6,45 m², zádveří 3,60 m².

Celková podlahová plocha nebytových prostor je **95,33 m²**.

Výměry a vybavení bytu a nebytových prostor jsou uvedeny v evidenčních listech, které jsou nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1 a 2 k této smlouvě.

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

II. Trvání nájmu

2.1. Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od **1. 2. 2017 do 28. 2. 2018**.

2.2. Smluvní strany sjednávají, že pokud bude nájemce potřebovat užívat předmět nájmu i po uplynutí sjednané nájemní doby, tato smlouva se za stejných podmínek obnovuje vždy o dobu stanovenou nájemcem dle jeho provozních potřeb. Nájemce je povinen dobu prodloužení nájemní smlouvy oznámit pronajímateli nejméně 1 měsíc před skončením nájmu. Celková doba nájmu včetně prolongace nesmí překročit dobu tři let. Po uplynutí této doby se tedy již ujednání o obnově nájmu neuplatní.

III. Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

3.1 Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli:

- nájemné ve výši **6.991,- Kč** (slovy: šest tisíc devět set devadesát jedna korunčeských) + DPH měsíčně za **nebytové prostory v I. NP**
- nájemné ve výši **6.903,- Kč** (slovy: šest tisíc devět set tři korunčeských) + DPH měsíčně za **byt ve II. NP**

3.2 Nájemné bude pronajímateli fakturováno měsíčně vždy k 30. kalendářnímu dni daného měsíce, nájemné se tedy platí měsíčně dozadu.

Úhrada je splatná do 30 dnů od doručení daňového dokladu na podatelnu v sídle nájemce. Nebo od doručení na elektronickou adresu nájemce [redacted]

3.3 V případě prodlení s placením nájemného se dále nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na úhradu dlužné částky nájemného.

3.4 Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel se zavazuje zajistit následující služby spojené s předmětem nájmu:
- odvoz komunálního odpadu

Pronajímatel se zavazuje, že po celou dobu trvání nájmu umožní nájemci odběr služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, zejména dodávku vody, vytápění, zavedení internetu, dodávku elektřiny atd. a za tímto účelem se zavazuje poskytnout nájemci veškerou potřebnou součinnost.

- 3.5 Nájemce se dále zavazuje platit ve prospěch pronajímatele měsíčně, a to nejpozději do posledního kalendářního dne daného měsíce, zálohy na úhrady za služby spojené s předmětem nájmu ujednané v předchozím odstavci tohoto článku v následující výši:

- **odvoz komunálního odpadu**

215,-Kč / měs.

Celkové měsíční nájemné činí: **14 109,- Kč + DPH.**

- 3.6 Vyúčtování záloh provede pronajímatel na základě účtů dodavatelů služeb do 1 měsíce po skončení nájmu. Případné přeplatky nebo nedoplatky plynoucí z vyúčtování jsou splatné nejpozději do jednoho měsíce po provedení vyúčtování. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případné nedoplatky za služby či plnění spojená s užíváním předmětu nájmu ujednané dle této smlouvy.
- 3.7 V případě úpravy záloh ze strany dodavatelů služeb či plnění spojených s užíváním předmětu nájmu, pronajímatel písemně nájemci oznámí toto zvýšení a vyčíslí novou výši poplatků za tyto služby. Písemné oznámení bude doplněno novým výměrem záloh od dodavatelů služeb.
- 3.8 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 na základě písemného oznámení nájemci (možno v rámci fakturace). K prvnímu zvýšení nájmu o inflaci takto dojde s účinností od 1. 1. 2018.
- 3.9 Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit následujícím způsobem:

- [redacted] Nájemné bude hrazeno na základě pronajímatelem vystavené faktury vždy k poslednímu dni v daném měsíci se splatností 14 dní. K nájemnému bude připočteno DPH v zákonné sazbě.

IV. Podmínky nájmu

- 4.1 Nájemce je povinen:

- a) Hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Po skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu a předat jej pronajímateli tak, jak byl převzat, pokud se strany písemně nedohodnou jinak.
- 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 státní nebo místní správy, zajistí vydání tohoto souhlasu nájemce na vlastní náklady a jeho kopii předloží pronajímateli.

- 4.2 Pronajímatel může udělit písemný souhlas ve prospěch nájemce s umístěním sídla v předmětu nájmu, a to na základě žádosti nájemce.
- 4.3 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.
- 4.4 Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

V. Skončení nájmu

- 5.1 Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět zejména z důvodů uvedených v § 2309 z. č. 89/2012Sb., občanský zákoník:
- 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 se chová v rozporu s ust. § 2305 nebo je v prodlení s placením nájemného či služeb spojených s užíváním předmětu nájmu o dobu delší než jeden měsíc
- 5.2 Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2308 z. č. 89/2012Sb., občanský zákoník:
- 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
- 5.3 Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet ode dne následujícího po dni, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 5.4 Nájem dle této smlouvy může být skončen rovněž písemnou dohodou podepsanou oběma smluvními stranami.
- 5.5 Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby, a to v případě, že nájemce přenechal předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.6 Nájemce se zavazuje, že v den skončení nájmu vyklidí předmět nájmu a odevzdá jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s ohledem na běžné opotřebení při řádném užívání a údržbě, jestliže se účastníci smlouvy nedohodnou písemně jinak. O odevzdání prostor bude sepsán předávací protokol.

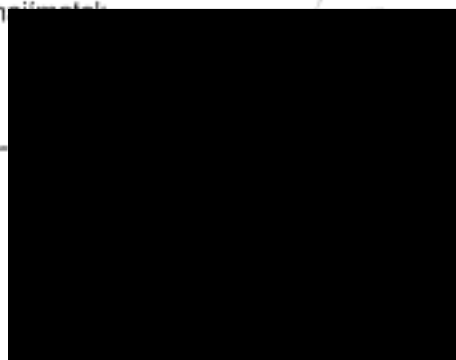
VI. Závěrečná ustanovení

- 6.1 Právní vztahy vznikající z této smlouvy a přímo touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění, občanský zákoník.

- 6.2 Veškeré doplňky či změny k této smlouvě musí být vyhotoveny formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 6.3 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti pak dnem **1. 2. 2017**.
- 6.4 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
- 6.5 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.
- 6.6 Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1 – Evidenční list bytu
Příloha č. 2 – Evidenční list nebytových prostor
Příloha č. 3 – Protokol o předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání

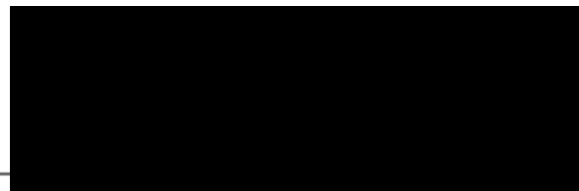
V Kácově, dne 30.1.2017

Pronajímatel:



V Brně, dne 31.1.2017

Nájemce:



Ing. Aleš Špínar
ředitel závodu Brno VHS a DS

Pronajímatel: Evidenční list NEBYTOVÝCH PROSTOR			
Lesy České republiky, s.p.			
Lesní správa Kácov		změna od 1.2.2017	
jméno	IMOS Brno, a.s.	obec	Brno - Černovice
adresa	Olomoucká 704/174	PSČ	627 00
vytápění zákl. přísl.			
1. Nájemné			tarif
	plocha m2	započítatelná plocha m2	73,33
zádveř	3,6	3,6	
chodba	8,36	8,36	
chodba	6,45	6,45	
komora	1,08	1,08	
WC-kancelář	1,14	1,14	
Kancelář	21,75	21,75	
Kancelář	16,48	16,48	
schodiště	3,08	3,08	
předsíň	4,03	4,03	
WC	0,84	0,84	
koupelna	2,09	2,09	
komora	2,1	2,1	
inspekční poko	22,64	22,64	
schodiště	1,69	1,69	
Celkem	95,33	95,33	6 990,55
2. Nájemné			
Celkem		1	6 990,55
3. Nájemné celkem			
zjištěné			6990,55
Stanovené měsíční nájemné			6991
Pozn.			

Souhlasím s uvedenými údaji v evidenčním listě

V Kácově

Dne: 16.1.2017

Nájemce bytu

Pronajímatel

Pronajímatel:		Evidenční list		Kategorie	1
Lesy České republiky, s.p.				Počet místností	
Lesní správa Kácov		změna od 1.2.2017		Počet členů domácn.	
jméno	IMOS Brno, a.s.		obec	Brno - Černovice	
adresa	Olomoucká 704/174		PSČ	627 00	
vytápění			výška místnosti		
zákl. přísl.					
1. Nájemné			tarif		
	<i>plocha</i>	<i>započitatelná</i>	59,03		
Chodba 1/2	6,45	3,23	1 0 3		
Komora	1,14	1,14	2 0 2		
Plyn.kotelna	0,72	0,72	2 0 3		
Schoduště	2,72	2,72	2 0 4		
Chodba	3,9	3,9	2 0 5		
Předsíň	8,36	8,36	2 0 6		
Ložnice	14,53	14,53	2 0 7		
Dětský pokoj	19,15	19,15	2 0 8		
Obývací pokoj	23,34	23,34	2 0 9		
Kuchyň	12,73	12,73	2 1 0		
WC	1,65	1,65	2 1 1		
Koupelna	4,49	4,49	2 0 2		
Celkem	120,8	106,77	6 302,63		
			2. Nájemné		
			Celkem	1	6 302,63
			3. Vybavení bytu §10		
			<i>cena</i>	<i>roční % op</i>	<i>doprav.mon</i>
			<i>Kč</i>		<i>Kč</i>
			zás.TUV	18 392	10
			kotel ÚT**)	31 353	5
			k.linka***)	63 847	5
			el.sporák ***	16 890	6,6
					92,9
					0,0
					0,0
					0,0
					0,0
			Celkem		600,4
			4. Nájemné celkem		
			<i>zjištěné</i>		6902,99
			Stanovené měsíční nájemné		6903
			7. Poloha domu		
			<i>Kč</i>	<i>%</i>	<i>Kč</i>
			<i>zvýš.(sníž.)</i>		0
Pozn.					

Souhlasím s uvedenými údaji v evidenčním listě

V Kácově

Dne: 30.1.2017

Nájemce bytu

Pronajímatel