

Smlouva

o nájmu nebytového prostoru a části pozemku.

FOREA s.r.o.,

se sídlem Opletalova 92, Lanškroun PSČ 56301

zastoupená Ing. Jindřichem Markem, jednatelem

IČ: 275 20 081

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddílu C, vložce 23818,

na straně jedné jako pronajímatel (dále jen "pronajímatel")

a

Česká republika – Úřad práce České republiky

se sídlem: Karlovo náměstí 1359/1, Nové Město, 128 00 Praha 2

zastoupená Ing. Marií Bílkovou, generální ředitelkou Úřadu práce České republiky

IČ: 724 96 991 (neplátce DPH)

bankovní spojení: xxx

č. účtu: xxx

Adresa pro fakturaci a korespondenci:

Česká republika – Úřad práce ČR

Krajská pobočka v Pardubicích

Boženy Víkové – Kunětické 2011

530 02 Pardubice

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

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu

o nájmu nebytového prostoru a části pozemku (dále jen Smlouva)

číslo 2013/63/01

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu průmyslové výroby včetně administrativních prostor a objektu skladu na pozemku číslo **199/1, 199/2, 201/1, 201/5, 1038/3/, 1511/1, 1864, 2687, 3303, 3410**, pozemkové parcely ostatní plocha, manipulační plocha a pozemkové parcely číslo **201/2, 201/4, 201/6, 3371, 534/2, 534/3, 534/4, 534/5, 537/2, 538/1, 538/3, 543/1, 574/1, 576/4, 981/8, 1700/11, 1728/4, 3669/55, 3669/58, 3669/65, 3669/68, 3669/71** jiná plocha v katastrálním území a obci Lanškroun. Vlastnictví je zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště v Ústí nad Orlicí na listu vlastnictví číslo 9.

2. V objektech shora uvedených pronajímá pronajímatel nájemci nebytové prostory a části pozemků, jejichž seznam tvoří Přílohu č. 1 k této Smlouvě.

3. Nájemce bude pronajaté nebytové prostory užívat v souladu s činnostmi, pro které byl zřízen.

3. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci v souvislosti s pronájmem výše uvedených nebytových prostor tyto služby: elektrickou energii, teplo, vodu, odvod odpadních vod a zimní údržbu přístupových komunikací v areálu.

II.

Nájemné a úhrada za služby

1. Výše nájmu se stanoví dohodou smluvních stran, výměra a cena celkem je uvedena v Příloze č. 1 k této smlouvě. Cena je uvedena bez DPH. Nájemné se bude fakturovat bez DPH (pro neplátce), služby budou fakturovány včetně DPH. Nájemné se bude hradit ve prospěch účtu pronajímatele č.ú. xxx vedeného u xxx

2. Účastníci smlouvy sjednávají, že výše nájmu v běžném roce, uvedená v tomto bodě Smlouvy, může být jednou za rok valorizována maximálně do výše roční inflace vyhlášené ČSÚ.

Valorizovaná výše nájmu je platná od 1. ledna následujícího kalendářního roku, a to počínaje lednem 2015.

3. Nájemné bude pronajímatel účtovat nájemci měsíčně.

4. Pronajímatel bude účtovat nájemci měsíčně služby následujícím způsobem:

- a) **el. energie:** celkové náklady na el. energii budou dány součtem variabilní a fixní složky. Náklady na skutečně spotřebovanou variabilní složku elektrické energie jsou vypočteny ze skutečné naměřené spotřeby v kWh, násobené fakturovanými náklady dodavatele el. energie pronajímateli na 1 kWh. Fixní složka el. energie je vypočtena jako poměrná část spotřeby nájemce z celkové spotřeby nájemce a pronajímatele násobená fixními náklady pronajímatele odpovídajících nákladových položek.
- b) **voda:** Celkové náklady budou vypočteny dle skutečné spotřeby změřené průtokoměry násobené cenou za m³ vodného a stočného pronajímatele ve vyšší sazbě dodavatele vody. Společné prostory budou rozúčtovány v poměru počtu zaměstnanců nájemce a pronajímatele užívajících tyto prostory.
- c) **náklady na zimní údržbu komunikací v areálu:** Náklady budou rozúčtovány poměrně dle nákladů vynaložených na zimní údržbu celého areálu a dle rozsahu pronajímaných ploch nájemce.
- d) **náklady na teplo:** Náklady budou rozúčtovány dle nákladů vyložených na výrobu tepla a s ním spojené výdaje, poměrově dle rozsahu vytápěných ploch.

5. Úhrada nájmu a poskytovaných služeb bude prováděna měsíčně s tím, že 1/12 ročního nájemného bude splatná nejpozději prvního dne běžného měsíce a služby budou fakturovány měsíčně zpětně dle odečtu, resp. dle metodiky dohodnuté dle této smlouvy. Na úhradu dodávky elektrické energie může vyžadovat pronajímatel trvalou zálohu v adekvátní výši k průměrné spotřebě.

6. Pro případ prodlení se zaplacením faktury sjednávají účastníci smlouvy pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Pokud by prodlení trvalo delší dobu, než dva měsíce, opravňuje tato skutečnost pronajímatele k odstoupení od této smlouvy. Pokud dosáhne doba nezaplacení dluhu více jak 30 dní od doby splatnosti, je pronajímatel oprávněn přerušit dodávku el. energie až do úplného

zaplacení dlužného nájemného.

7. Dále se ujednává, že po uplynutí 10 let trvání tohoto nájmu bude nájemné stanovené dle odst. 1 a 2 sníženo od následujícího kalendářního měsíce každý měsíc o částku 8 000 Kč.

III.

Závazky pronajímatele

Pronajímatel je povinen:

1. umožnit nájemci užívání pronajatého nebytového prostoru v souladu s účelem, pro který byl dán do užívání;
2. pronajímatel a osoby s ním spjaté se nesmějí pohybovat v prostorách, které byly nájemci pronajaty bez jeho vědomí;
3. udržovat nebytový prostor ve stavu, který odpovídá účelu užívání;
4. provádět nikoliv běžné opravy nebytového prostoru a na výzvu nájemce se dostavit k zjištění případných větších oprav;
5. zajišťovat nájemci služby spojené s užíváním nebytového prostoru;
6. v zimním období odklízet sněh z přístupových komunikací k prostorům nájemce touto smlouvou pronajatých;
7. provozovat rozvody el. energie a provádět revize el. zařízení k DEONU;
8. v případě poruchy trafostanice či rozvodu elektrické energie bez zbytečného odkladu zabezpečit jejich opravu. Pronajímatel neodpovídá za odstávku výroby nájemce z důvodu poruchy trafostanice a výpadku dodávek elektrického proudu, způsobených dodavatelem elektrické energie;
9. provádět měsíčně odečety dodávaných energií a služeb a rozvrhování jejich nákladů dle čl. II této smlouvy;
10. zajistit nájemci připojení do internetové sítě způsobem umožňujícím fungování agendových informačních systémů nájemce.
11. umožnit umístění informační tabule nájemce na místě dle dohody smluvních stran.

IV.

Závazky nájemce

Nájemce je povinen:

1. užívat pronajatý nebytový prostor pouze k účelu, pro který byl pronajat;
2. nájemce a osoby s ním spjaté se nesmějí pohybovat v jiných prostorách pronajímatele mimo pronajatý prostor a k němu vedoucí komunikace;
3. nájemce a osoby s ním spjaté nesmějí v žádných prostorách celého výrobního areálu kouřit. Ke kouření je vyhrazen prostor před vjezdem do výrobního areálu;
4. pronajatý prostor svým nákladem udržovat v čistotě a provádět jeho údržbu tak, aby opotřebení pronajatého majetku odpovídalo běžnému opotřebení;
5. bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, jenž je pronajímatel povinen provést, a pokud tuto povinnost nesplní, je povinen uhradit pronajímateli škodu, která mu na majetku vznikne;
6. svoji podnikatelskou činnost, provozovat v souladu s platnými předpisy o ochraně životního prostředí, předpisy bezpečnosti práce a požárními předpisy;

7. svoji produkci odpadů ukládat do zvláštních kontejnerů, které si pro tento účel na svůj náklad opatří a tyto odpady je povinen v souladu s platnými předpisy na svůj náklad likvidovat,
8. umožnit, po předchozím avízu, zaměstnancům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem provedení oprav, údržbářských prací, případného auditu, revizí hasicích přístrojů, apod.;
9. zajistit, aby jeho zaměstnanci a osoby, které se s jeho souhlasem v pronajatých prostorách pohybují, dodržovali zákaz kouření a zákaz používání otevřeného ohně v pronajatých prostorách;
10. bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce dát nebytový prostor do podnájmu třetí osobě;
11. nájemce odpovídá též za chod a revize ostatních el. zařízení v jím užívaném prostoru;
12. okamžitě nahlásit pronajímateli jakoukoli změnu odběru el. energie, mající vliv na stanovení technického maxima;
13. změny na elektrických rozvodech a navyšování odběru může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele;
14. instalaci tepelného zdroje může nájemce provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
15. odpovídá pronajímateli za poškození, zničení nebo ztrátu hasicích přístrojů,

Porušení těchto povinností nájemcem opravňuje pronajímatele k odstoupení od Smlouvy, případně požadování adekvátní náhrady.

V.

Technické zhodnocení

1. Technické zhodnocení pronajatého prostoru není nájemce oprávněn provést bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti opravňuje pronajímatele k odstoupení od Smlouvy.
2. Účastníci smlouvy se dohodli, že pokud nájemce provede technické zhodnocení pronajatého majetku je oprávněn si jej odepisovat. Pronajímatel zároveň prohlašuje, že tento majetek nebude odepisovat.
3. Produkt technického zhodnocení bude vlastnictvím pronajímatele.
4. Účastníci Smlouvy ujednali, že v případě skončení nájmu nájemce uvede nebytový prostor do původního stavu, pokud to bude pronajímatel požadovat, tedy stavu před provedením technického zhodnocení.

VI.

Trvání smlouvy

1. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je platná od 1. března 2014.
2. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
3. Smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran.
4. Po uplynutí deseti let se ujednává, že Smlouva může být ukončena písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně, a to i bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Jakékoliv změny Smlouvy je možno provádět pouze písemnými dodatky.
2. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajatý nebytový prostor vyklizený a uklizený ve stavu, odpovídajícím běžnému opotřebení. Pro případ prodloužení nájmu s vyklizením pronajatých prostor, sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši dvojnásobku alikvotní části výše nájmu za každý i započatý den prodloužení.
3. Účastníci Smlouvy prohlašují, že se s jejím obsahem řádně seznámili, tento vyjadřuje jejich svobodnou a dobrovolnou vůli, že smlouva nebyla uzavřena v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu stranu a na důkaz toho smlouvu podepisují.
4. Smlouva sestává z pěti stran textu a jedné přílohy, celkem šesti stran formátu A4.
5. Smlouva se vyhotovuje ve dvou vprvopisech a platností originálu, pro každou smluvní stranu jeden.
6. Vztahy, které tato smlouva neřeší, se řídí zákonem číslo 116/1990 Sb. v platném znění, případně občanským zákoníkem.

V Lanškrouně dne 18. prosince 2013

V Praze, dne 19. 12. 2013

Pronajímatel:

Nájemce:

FOREA s.r.o.
Ing. Jindřich Marek
jednatel společnosti

Úřad práce České republiky
Ing. Marie Bílková
generální ředitelka