

S M L O U V A
o nájmu prostoru sloužícího podnikání
č.: 103510/2014 dodatek č. 2

Lesy České republiky, s.p.
se sídlem Hradec Králové, Přemyslova 1106, PSČ 501 68
zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka 540
IČO: 42196451, DIČ: CZ42196451
Zastoupený Ing. Danielem Szórádem, Ph.D., generálním ředitelem, z plné moci zastoupeném
lesním správcem LS Bruntál
bankovní spojení: , KB Bruntál
jako pronajímatel na jedné straně (dále jen „pronajímatel“)

a

SOLEX AGRO, s.r.o.
Polní 5, 746 01 Opava,
IČO: 47669039, DIČ: CZ47669039, plátce DPH
Zastoupené , Větrná 17, 792 01 Bruntál, jednatelem společnosti
jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

Pronajímatel a nájemce tímto uzavírají a již uzavřeli tento dodatek výše uvedené smlouvy:

Změny a doplňky smlouvy č. 103510/2014

II.
Trvání nájmu

Platnost trvání smlouvy se prodlužuje na dobu určitou a to od 1.7.2016. do 30.6.2017.

IV.
Podmínky nájmu

Doplňuje se bod 4.7 ve znění:

4.7: Pronajímatel souhlasí s tím, aby si nájemce do kuchyňky ve 2 .poschodí umístil vlastní lednici s mrázákem a to za těchto podmínek: za provoz tohoto elektrického zařízení bude zodpovídat pověřený pracovník společnosti SOLEX Agro. Zařízení bude mít všechny potřebné zkoušky a revize dle příslušných předpisů, nutné k bezpečnému provozování, a tyto budou ve lhůtách stanovených obecně závaznými předpisy doplňovány a obnovovány. Náklady na revize a opravy tohoto zařízení ponese nájemce. Veškeré škody vzniklé z provozu tohoto zařízení nese nájemce.

V Bruntále, dne 30.6.2016

Pronajímatel

V _____, dne _____

Nájemce

S M L O U V A
o nájmu prostoru sloužícího podnikání
č.: 103510/2014

Lesy České republiky, s.p.
se sídlem Hradec Králové, Přemyslova 1106, PSČ 501 68
zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka 540
IČO: 42196451, DIČ: CZ42196451
Zastoupený Ing. Danielem Szórádem, Ph.d., generálním ředitelem, z plné moci zastoupeném
lesním správcem LS Bruntál
bankovní spojení: , KB Bruntál
jako pronajímatel na jedné straně (dále jen „pronajímatel“)

a

SOLEX AGRO, s.r.o.
Polní 5, 746 01 Opava,
IČO: 47669039, DIČ: CZ47669039, plátce DPH
Zastoupené Větrná 17, 792 01 Bruntál, jednatelem společnosti
jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

Pronajímatel a nájemce tímto uzavírají a již uzavřeli tento dodatek výše uvedené smlouvy:

Změny a doplňky smlouvy č. 103510/2014

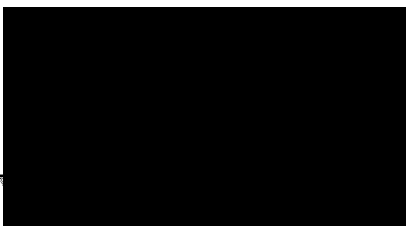
II.
Trvání nájmu

Platnost trvání smlouvy se prodlužuje na dobu určitou a to od 1.7.2015. do 30.6.2016.

Ostatní body smlouvy zůstávají beze změny.

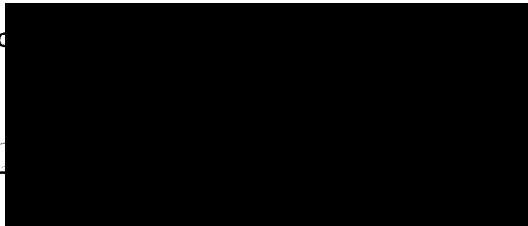
V _____, dne _____

Pronajímatel:



V Bruntál, dne 29.4.2015

Nájemce



S M L O U V A
o nájmu prostoru sloužícího podnikání
č.: 103510/2014

Lesy České republiky, s.p.
se sídlem Hradec Králové, Přemyslova 1106, PSČ 501 68
zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka 540
IČO: 42196451, DIČ: CZ42196451
Zastoupený Ing. Danielem Szórádem, Ph.D., generálním ředitelem, z plné moci zastoupeném
lesním správcem LS Bruntál
bankovní spojení: , KB Bruntál
jako pronajímatel na jedné straně (dále jen „pronajímatel“)

a

SOLEX AGRO, s.r.o.

Polní 5, 746 01 Opava,
IČO:47669039, DIČ:CZ47669039, plátce DPH
Zastoupené Větrná 17, 792 01 Bruntál, jednatelem společnosti
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, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

I.

Předmět nájmu

- 1.1 Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání prostor sloužící k podnikání a to kancelář č. 13 o výměře 24,69 m² a kancelář č. 12 o výměře 21,62 m² a místnost č. 23 o výměře 12,5 m², které se nacházejí ve 3. patře/přízemí nemovitosti čp. 1579 stojící na pozemku p.č. 213/2, ulice Partyzánská č.13, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, obec Bruntál, k.ú. Bruntál (dále jen „předmět nájmu“).
- 1.2 Pronajímatel předává a nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro účely provozování podnikatelské činnosti specifikované v odst. 1.3 tohoto článku.
- 1.3 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro výkon své podnikatelské činnosti a činností s touto souvisejících, když předmětem podnikání nájemce je:
 - výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- 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

Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od 1.9.2014. do 31.8.2015.

III.

Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

- 3.1 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši 77 626,-Kč ročně (slovy: sedmedesátsedmtisícšestsetdvacetšestkorunčeských) bez DPH. K takto stanovené částce bude připočteno DPH ve výši stanovené zákonem o dani z přidané hodnoty v platném znění.
- 3.2 Nájemné bude pronajímateli hrazeno čtvrtletně, na základě faktury vystavené pronajímatelem a to předem do 20. kalendářního dne prvního měsíce běžného čtvrtletí roku, se splatností 15 kalendářních dnů. Den vystavení faktury je dnem zdanitelného plnění. Faktura za první čtvrtletí roku bude vystavena do 20. února roku.
- 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:*
- dodávky vody a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek
 - dodávky tepla
 - odvoz komunálního odpadu
 - osvětlení a úklid společných částí domu
 - provoz a čištění komínů
- 3.5 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 s účinností od 1.1.2015.
- 3.6 Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit následujícím způsobem:
- bankovním převodem na číslo účtu [redacted] nebo
 - zaplacením do pokladny Lesní správy Bruntál.
- 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. U takového písemného oznámení není třeba souhlasu nájemce, neboť není předmětem dohody, ale respektováním požadavků oprávněných dodavatelů služeb. Písemné oznámení může být doplněno novým výměrem záloh od dodavatelů služeb.*

IV. Podmínky nájmu

4.1 Nájemce je povinen:

- a) Hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu (mimo náklady dle čl. 3.4).
- 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 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 1000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne, kdy mělo být sídlo k předmětu nájmu zrušeno.
- 4.4 Pronajímatel požaduje/nepožaduje, aby nájemce předmět nájmu pojistil (toto rozhodnutí je v pravomoci vedoucího organizační jednotky, v jehož kompetenci je uzavření nájemní smlouvy). Nájemce se zavazuje nejpozději do 14ti dnů od uzavření této smlouvy výše uvedený předmět nájmu na svůj náklad pojistit (pojištění způsobené provozem) a pojistné plnění vinkulovat ve prospěch pronajímatele, kdy pojištění předmětu nájmu bude nejméně na částku ...0.....,- Kč. Pojistnou smlouvu a vinkulaci pojistného plnění ve prospěch pronajímatele se nájemce zavazuje tomuto předložit, a to nejpozději do 30ti dnů od podpisu této smlouvy. Pojištění a vinkulaci se nájemce zavazuje udržovat po celou dobu trvání smluvního vztahu založeného touto smlouvou.
- 4.5 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.
- 4.6 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:
- 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
 - 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 tři měsíce
- 5.2 Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2308 z.č.89/2012Sb., občanský zákoník:
- Ztratil-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je sjednáno užívání předmětu nájmu dle této smlouvy
 - Předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti dle této smlouvy a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor
 - 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 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

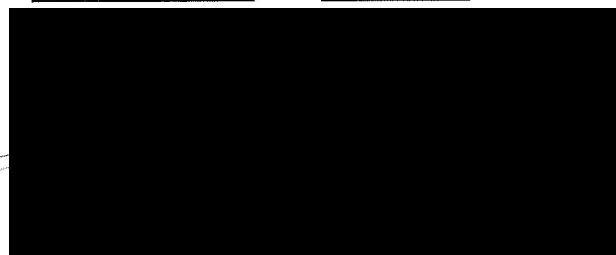
- 6.1 Právní vztahy vznikající z této smlouvy a přímo touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění, občanský zákoník.
- 6.2 Veškeré doplňky či změny k této smlouvě musí být vyhotoveny formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 6.3 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti pak dnem 1.9.2014.
- 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 – Protokol o předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání

V _____ dne _____

Pronajímatel:



V _____, dne 29.7.2014



Předávací protokol
(při uzavření/ukončení nájemního vztahu)
Ke smlouvě č. 103510/2014

Předávající/Přebírající: Lesy České republiky, s.p.
Lesní správa (závod) Bruntál
Adresa: Partyzánská 13, 792 01 Bruntál
(dále jen „předávající/přebírající“)

Přebírající/Předávající: Název a sídlo: SOLEX AGRO, s.r.o., Polní 5 746 01 Opava
IČO: 47669039, DIČ: CZ 47669039
Zastoupená: [REDAKCE]
(dále jen „přebírající/předávající“)

1. Předávající předává a přebírající přebírá následující nemovitost/i (bytovou jednotku):
 - budovu.....-.....č.p.....na pozemku p.č.v k.ú.....
 - kancelář č. 12 o velikosti 21,62 m², kancelář č. 13 o velikosti 24,69 m² a místnost č. 23 o výměře 12,5 m² ve 3. patře v budovy LS Bruntál, Partyzánská 13 č.p 1579, k.ú. Bruntál
 - pozemek p.č.-.....o velikosti..... v k.ú.....
2. Důvod převzetí nemovitosti (bytové jednotky):
 - uzavření/ukončení nájemního vztahu od/k 1.9.2014
3. Stav nemovitosti (bytové jednotky), kterou přebírající přebírá od předávajícího:
 - popis stavu nemovitosti (zejména stavu střechy, okapů, oken, dveří):
 - popis stavu bytové jednotky:
 - popis stavu jednotlivých místností: vyčištěná, vymalovaná
 - popis stavu zařízení a vybavení : bez vybavení
 - popis stavu jednotlivých movitých věcí vyšší hodnoty (obrazy, kamna, aj.): nejsou
 - popis stavu pozemků:
4. Elektrická energie, voda a plyn:
 - dodavatel elektrické energie: Centropol-Energy
 - dodavatel vody (v případě, že není vlastní zdroj, např. studna): VaK Bruntál
 - dodavatel plynu: E-on
5. Stav na měřidlech:
 - elektroměr:(kWh)
 - plynoměr:(m³)
 - vodoměr:SV(m³)
 - vodoměr:TV(m³)
6. Při předání byly/nebyly zjištěny závady:
 - Ano, jaké a způsob odstranění těchto závad:
 - Ano, jaké a způsobeny kým (vyplnit pouze při ukončení nájemního vztahu, v případě závad nezpůsobených běžným opotřebením předmětu nájmu je nezbytné řešit náhradu škody¹):
 - Ne, stav bytu umožňuje jeho užívání bez nutnosti oprav a dalších investic

7. Tento protokol je vyhotoven ve dvou vyhotoveních, z nich jedno vyhotovení obdrží předávající a jedno vyhotovení přebírající.

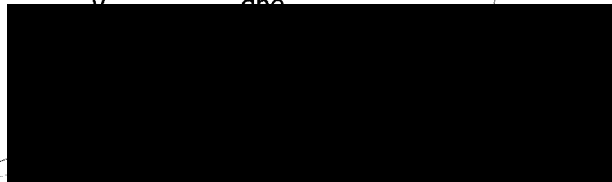
V dne



Předávající:
Lesy České republiky, s.p.
Lesní správa Bruntál
[redacted]
Lesní správce

V dne

29.7.2014



Přebírající:
SOLEX AGRO, s.r.o.
Polní 5, 746 01 Opava
[redacted]osti

¹ Náhrada škody by však měla být řešena následně, po zjištění stavu nemovitosti. Předávající by se měl v rámci předávacího protokolu vyjádřit ke způsobené škodě a případně uznat, že škoda vznikla v důsledku jeho činnosti.