

SMLOUVA O PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Níže uvedeného dne, měsíce, roku uzavřeli

1. Pronajímatel: **Agrochem a.s. Lanškroun**
se sídlem: Dvořákova 87, 563 01 Lanškroun
zastoupený: Ing. Milanem Michálkem, Ph.D.
IČO: 47452811
DIČ: CZ 47452811
bankovní ústav: KB a.s.
číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxx
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích
oddíl B, vložka 842

a

2. Nájemce: **Technické služby Lanškroun, s.r.o.**
se sídlem: Nádražní 33, 563 01 Lanškroun
zastoupený: Mgr. Vítězslavem Luxem, jednatelem společnosti
IČO: 25951459
DIČ (DPH): CZ699003828
bankovní ústav: KB Ústí nad Orlicí
číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích
oddíl C, vložka 17173

tuto

smlouvu o pronájmu nebytových prostor uzavřenou dle § 2201 zákona č. 89 / 2012 Sb., občanský zákoník.

I. Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je přenechání nebytových prostor specifikovaných v článku II. této smlouvy do užívání nájemci za nájemné specifikované v článku VI. smlouvy, a to za podmínek dále stanovených.

II. Předmět nájmu

1. Agrochem a. s. Lanškroun jako vlastník stavby „Krytá plechová hala“ na st. parcele č. 2664/1 a pozemku č. 2664/1 je přenechává k užívání Technickým službám Lanškroun, s.r.o. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v objektu společnosti Agrochem a.s. Lanškroun na parcele 2664/1 skladovací hala o ploše 664 m².
2. Nebytové prostory, jejich vybavení a příslušenství jsou nájemci předávány ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy se stavem nebytových prostor, jejich vybavením a příslušenstvím seznámil a nemá proti němu žádných výhrad.

III. Účel nájmu

Účelem nájmu je uskladnění posypového materiálu nájemce za účelem zimní údržby místních komunikací.

IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory řádně a pouze k účelu uvedenému v článku III. této smlouvy.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle podmínek uvedených v této smlouvě.
3. Nájemce není oprávněn provádět v nebytových prostorách stavební úpravy, ani jiné podstatné změny, a to ani na své náklady, bez souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Případný souhlas pronajímatele s úpravami nebytových prostor nájemcem nezavazuje pronajímatele k hrazení nákladů s úpravami souvisejícími, nedohodnou-li se účastníci jinak.
4. Nájemce hradí náklady spojené s drobnými opravami v nebytových prostorách související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor.
5. Nesplní-li pronajímatel svou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání nebytových prostor, nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře sám a požadovat od pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu těchto nákladů musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
6. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v nebytových prostorách, které je povinen odstranit pronajímatel a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
7. Nájemce je povinen odstranit poškození a závady, které byly v nebytových prostorách způsobeny jeho jednáním či jednáním jiných osob užívajících s jeho souhlasem nebytové prostory. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo, po předchozím upozornění nájemce, poškození či závady na své náklady odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
8. Nájemce je povinen v nebytových prostorech dodržovat platné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy a zabezpečit bezpečné využívání nebytových prostor.
9. Nájemce může souhlas se stavebními úpravami a jinými podstatnými změnami v nebytových prostorách dle článku V. odst. 4 této smlouvy odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
10. Pronajímatel je oprávněn manipulovat s vybavením nebytových prostor, které je přenecháno k užívání nájemci společně s nebytovými prostorami, pouze po předchozím souhlasu nájemce.
11. Nájemce není oprávněn nakládat s majetkem svěřeným do nájmu jiným způsobem, než jak stanoví tato smlouva, zejména není oprávněn nemovitost (pozemek) nebo jejich části zcizit, zastavit či k nim zřídit jakýkoli jiný smluvní vztah.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen udržovat nebytové prostory a jejich příslušenství v takovém stavu, aby byly způsobilé k řádnému užívání a ke smluvenému účelu.

2. Pronajímatel je povinen odstranit závady bránící řádnému užívání nebytových prostor, které není povinen odstranit nájemce.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním nebytových prostor.
4. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy nebytových prostor a jiné podstatné změny v nebytových prostorách pouze se souhlasem nájemce.
5. Případné závady po dobu nájmu budou pronajímatelem odstraňovány takovým způsobem, aby nedošlo k narušení podnikatelské činnosti nájemce, v nejnutnějším případě však pouze v míře nezbytné.
6. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do pronajatých nebytových prostor spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce, v pracovních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i k provádění nutných oprav nebo instalaci a údržbě zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočtu naměřených hodnot. Termín kontroly i provádění oprav je pronajímatel povinen oznámit nájemci ve lhůtě alespoň jeden kalendářní den před jejím provedením.
7. Pronajímatel umožní nájemci umístit betonové panely k oddělení jednotlivých frakcí posypového materiálu.
8. Pronajímatel je povinen předat nájemci jednu kartu od vstupní brány a jeden klíč vstupních dveří do haly.

VI. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor

1. Výše měsíčního nájmu se sjednává na částku 13 833 Kč / měsíc + DPH v platné výši.
2. Náklady na spotřebované energie činí 125 Kč / měsíc + DPH a nejsou součástí nájmu uvedené ho v bodě 1 čl. IV této smlouvy.
3. Nájemné je splatné vždy do 20. kalendářního dne následujícího měsíce, po který trvá nájemní smlouva, a to převodem na bankovní účet pronajímatele na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu.
4. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného, strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,05 % z nezaplacené částky za každý den prodloužení.
5. Povinnost platit nájemné a úhradu za služby vzniká dnem počátku nájemního vztahu a končí dnem ukončení nájmu dle čl. VII. V případě, že nájemce nebytové prostory po skončení nájmu nevyklidí, má pronajímatel nárok na vydání rozhodnutí o vystěhování pronajímatelem nebo třetí osobou. Náklady na vystěhování budou nájemci vyfakturovány.

VII. Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu trvání nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem na dobu určitou od 1. října 2017 do 31. března 2019.
2. Dohodou smluvních stran lze dobu nájmu prodloužit.
3. Pronajímatel je povinen předat nebytové prostory nájemci v den vzniku nájmu.
4. Nájemce je povinen po skončení nájmu nebytové prostory vyklidit a předat pronajímateli v řádném stavu, který odpovídá stavu, v jakém je převzal od nájemce, a to s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Rovněž je povinen vrátit klíče od haly a vstupní brány.

VIII. Ukončení nájmu

Nájemní vztah zanikne uplynutím doby dle čl. VII., písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí jedné ze stran s výpovědní lhůtou 2 měsíců, která začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce, kdy bylo písemné vyhotovení výpovědi doručeno druhé smluvní straně.

IX. Další ujednání

Pronajímatel bere na vědomí, že nájemce je oprávněn informace, jež v souvislosti s touto smlouvou obdržel, uveřejnit nebo zpřístupnit třetím osobám, a to zejména z důvodů stanovených platnými právními předpisy v oblasti práva veřejnosti na informace či pravidel souvisejících s kontrolou hospodaření nájemce. Pronajímatel proto souhlasí se zveřejněním takových informací nájemcem. Tento odstavec rovněž neomezuje oprávnění smluvních stran poskytnout potřebné informace svým auditorům nebo právním, ekonomickým či jiným poradcům, kteří jsou vůči smluvní straně vázáni mlčenlivostí, ani neomezuje oprávnění smluvních stran uplatňovat svá práva z této smlouvy.

X. Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu je možno měnit nebo doplňovat pouze písemnými číslovanými dodatky.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, kdy každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
4. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, smluvní strany se seznámily s textem této smlouvy a nemají proti němu výhrad. Na důkaz toho připojují níže své podpisy.

V Lanškrouně dne 4. 9. 2017

V Lanškrouně dne 5. 9. 2017

.....

za pronajímatele

Ing. Milan Michálek, Ph.D.

.....

za nájemce

Mgr. Vítězslav Lux