

S M L O U V A
o nájmu prostoru sloužícího podnikání
č.: 3P/163/2017

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 Ing. Danielem Szórádem, PhD., generálním ředitelem
na základě pověření ze dne 5.8.2014 oprávněna jednat Ing. Jana Trejtnarová, lesní správce LS
Lanškroun, Dobrovského 56, 563 01 Lanškroun

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

a

UNILES, a.s.

Jiříkovská 913/18
408 01 Rumburk
v OR u KS Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 340
zastoupený Ing. Liborem Vaněčkem, předsedou představenstva a Ing. Petrem Jelínkem, členem
představenstva
IČ: 47307706, DIČ: CZ47307706
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 prostor sloužící k podnikání o výměře 54,48 m² nacházející se v přízemí nemovitosti čp. 56 stojící na pozemku p.č. 798, ulice Dobrovského, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, obec Lanškroun, k. ú. Lanškroun (dále jen „předmět nájmu“).
- 1.2 Pronajímatel předává a nájemce přebírá předmět nájmu – kancelářské prostory s příslušenstvím v přízemí nemovitosti čp. 56 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 činnosti s touto souvisejících, když předmětem podnikání nájemce jsou:
 - služby v lesnictví
- 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 1.1.2017 do 31.12.2017

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

92

3.1 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši 7 181,- Kč čtvrtletně bez DPH (slovy: sedmtisícstoosmdesátjednakorunačeská).

3.2 Nájemné bude pronajímateli hrazeno na základě vystavené faktury čtvrtletně, vždy nejpozději do 15. kalendářního dne prvního měsíce daného čtvrtletí na [REDACTED] takto:

za období	částka Kč	splatnost
1 - 3/2017	7 181,-	15. 1. 2017
4 - 6/2017	7 181,-	15. 4. 2017
7 - 9/2017	7 181,-	15. 7. 2017
10 - 12/2017	7 181,-	15.10. 2017

V případě ukončení nájemní smlouvy bude přeplatek vrácen na účet nájemce.

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
- osvětlení a úklid užívaných společných částí domu
- zabezpečení objektu a místností

Úhrada za poskytnutí těchto služeb je zahrnuta v dohodnutém nájemném.

Dále se pronajímatel zavazuje zajistit další služby spojené s užíváním předmětu nájmu:

- vodné, stočné
- srážková voda
- odklizení sněhu
- vytápění místností - plyn
- dodávky elektrické energie
- provoz a čištění komínů pro I. NP

Nájemce se zavazuje za poskytnutí těchto služeb pronajímateli uhradit 15 % ze skutečně fakturované částky za dodávku služby pro celý dům čp. 56 dodavateli jednotlivých služeb. Proto budou nájemci přefakturováni poté, co pronajímatel obdrží příslušné faktury na dodávku služeb a nájemce má povinnost takto přefakturované částky uhradit v době splatnosti.

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 1.1.2018.

IV.

Podmínky nájmu

4.1 Nájemce je 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.

- 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 5 000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne, kdy mělo být sídlo k předmětu nájmu zrušeno.
- 4.4 Pronajímatel nepožaduje, aby nájemce předmět nájmu pojistil.
- 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:
- 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 1 měsíc 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 jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti pak dnem 1. 1. 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 prostý 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 Lanškrouně, dne 19.12.2016

Pronajímatel:

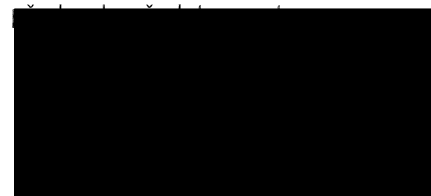
Za Lesy České republiky, s.p.
Ing. Jana Trejtnarová
Lesní správce LS Lanškroun

Lesy České republiky, s.p.
se sídlem Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové
500 08 Hradec Králové
IČ: 42196451, DIČ: CZ42196451
Lesní správa Lanškroun
Dobrovského 56, Žitnácké Předměstí, 563 01 Lanškroun

V Rumburku, dne 20.12.2016

Nájemce:

Za UNILES, a.s.
Ing. Libor Vaněček



Za UNILES, a.s.
Ing. Petr Jelínek
člen představenstva



UNILES, a.s. ©
Jirákové nám. 18
408 01 Rumburk
IČO: 47307706, DIČ: CZ47307706

Předávací protokol (při uzavření nájmu)

Předávající:

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 Ing. Danielelem Szórádem, PhD., generálním ředitelem

na základě pověření ze dne 5.8.2014 oprávněna jednat Ing. Jana Trejtnarová, lesní správce LS

Lanškroun, Dobrovského 56, 563 01 Lanškroun

(dále jen „předávající“)

Přebírající:

UNILES, a.s.

Jiříkovská 913/18

408 01 Rumburk

v OR u KS Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 340

zastoupený Ing. Liborem Vaněčkem, předsedou představenstva a Ing. Petrem Jelínkem, členem představenstva

IČ: 47307706, DIČ: CZ47307706

(dále jen „přebírající“)

1. Předávající předává a přebírající přebírá následující nebytové prostory:

- nebytové prostory o celkové velikosti 54,48 m² v přízemí budovy Dobrovského č. p. 56, k. ú. Lanškroun (místnost 1.01 a 1.12)

2. Důvod převzetí nebytových prostorů:

- zahájení nájemního vztahu k 1.1.2017

3. Stav nemovitosti (nebytových prostorů), kterou přebírající přebírá od předávajícího:

- popis stavu nemovitosti (zejména stavu střechy, okapů, oken, dveří)

Budova po rekonstrukci r. 2014, nová střecha, okna, dveře, okapy

- popis stavu nebytových prostor:

kz základ

- popis stavu jednotlivých místností:

místnost 1.12 - přebírající dle

upravení plošiny a oplocení omítky

- popis stavu zařízení a vybavení:
- popis stavu jednotlivých movitých věcí vyšší hodnoty (obrazy, kamna, aj.):
- popis stavu pozemků:

4. Elektrická energie, voda a plyn:

- dodavatel elektrické energie: *CENTROPOL ENERGY a.s.*
- dodavatel vody (v případě, že není vlastní zdroj, např. studna): *VODOVODY A KANALIZACE*
- dodavatel plynu: *PRAŽSKÁ PLYNOVODENSKÁ a.s.* *SAKLONNÉ NAD ORLICÍ a.s.*

5. Stav na měřidlech: *měřidla pro ulou tudoru, kuche měřidla*

- elektroměr.....(kWh) *dle faktur*
- 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 nemovitosti umožňuje jeho užívání bez nutnosti oprav a dalších investic

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

V Lanškrouně dne 20.12.2016

V Rumburku dne 20.12.2016

Předávající:

Za Lesy České republiky, s.p.

Ing. Jana Trejtnarová

Lesní správce LS Lanškroun

Lesy České republiky, s.p. [01]
se sídlem Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové
500 08
IČ: 4219
Lesní správce
Debrnovice

Přebírající:

Za UNILES, a.s.

Ing. Libor Vaněček

předseda představenstva

Za UNILES, a.s.

Ing. Petr Jelínek

člen představenstva

UNILES, a.s. ④

Jiříkovská 913/18

408 01 Rumburk

IČO: 47307706, DIČ: CZ47307706

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

