

S M L O U V A
o nájmu prostoru sloužícího podnikání
č.: 8/2017/738

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
Statutární orgán: Ing. Daniel Szórád, Ph.D., generální ředitel
Zastoupené na základě podpisového řádu Ing. Pavlem Rusem, lesním správcem LS Litvínov
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Litvínov

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

a

UNILES, a.s.

se sídlem Jiříkovská 913/18, 408 01 Rumburk
zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem, v oddílu B, vložce 340,
zastoupena předsedou představenstva Ing. Petrem Jelínkem a členem představenstva Ing. Lubošem
Ryšavým
IČO: 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 190,69 m² (1.NP 108,13m², 2NP 82,56m²) nemovitosti čp. 738 stojící na pozemku p.č. 94, ulice Nelsonská, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, obec Osek, k. ú. Osek u Duchčova (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 činnosti s touto souvisejících, když předmětem podnikání nájemce je:
 - Administrativní zázemí pro výkon podnikatelské činnosti, kterou je provádění pěstebních i těžebních lesnických prací formou služby a zároveň nabízení odkupu vytěžené dřevní hmoty
- 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. 1. 2018 do 31. 12. 2018.
- 2.2 Smluvní strany sjednávají, že pokud bude nájemce užívat předmět nájmu i po uplynutí sjednané doby a současně jej pronajímatel ani do tří měsíců po jejím uplynutí nevyzve, aby předmět nájmu vyklidil, tato smlouva se za stejných podmínek obnovuje vždy o 1 rok, přičemž celková doba nájmu včetně prolongace nesmí překročit dobu pěti 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 platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši 10 900,-Kč měsíčně (slovy: deset tisíc devět set korun českých) + DPH dle platných právních předpisů.
- 3.2 Nájemné bude pronajímateli hrazeno měsíčně na základě pronajímatelem vystavené faktury.
- 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 Výše uvedené nájemné nezahrnuje žádné související služby spojené s předmětem nájmu dle této smlouvy a platby za ně. Veškeré tyto služby je povinen zajistit si a platit výlučně nájemce na svůj náklad, když za tímto účelem se zavazuje uzavřít s příslušnými dodavateli těchto služeb vlastní smlouvy.
- 3.5 Smluvní strany ujednaly, že do doby uzavření nájemcem vlastních smluv na služby spojené s předmětem nájmu budou přeúčtovávány náklady za elektrickou energii, plyn, dodávku vody, odvoz a odvádění odpadních vod, odvoz komunálního odpadu a ostatní poplatky dle skutečného odběru.
- 3.6 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.
- 3.7 Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit následujícím způsobem:
 - bankovním převodem na číslo účtu 813210267/0100.

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, pravidelné revize elektrických a plynových zařízení, požárních zařízení a hasicích přístrojů, kontroly a čištění spalinových cest apod. 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 30dnů 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 15dnů 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.

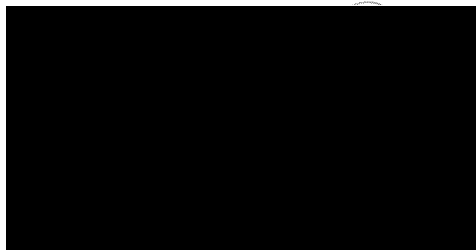
**V.
Skončení nájmu**

- 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
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 oběma smluvními stranami a účinnosti pak dnem 1.1.2018.
- 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.

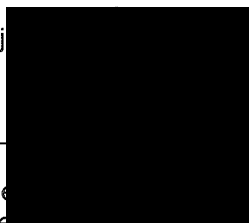
V Litvínově, dne 19.12.2017



Ing. Petr Čížek, předseda představenstva UNILES, a.s.

V Rumburku, dne 12. prosince 2017

Za nájemce



Ing. Petr Čížek, předseda představenstva UNILES, a.s.

UNILES, a.s. ①

Jirákovská 913/18
408 01 Rumburk

CZ47307706



Ing. Luboš Ryšavý
člen představenstva UNILES, a.s.

