

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

Č.

Nájemce: Neotech spol. s r. o.
Sídlo Písek, Tř. Národní svobody čp. 21, PSČ 397 01
IČ 260 30 772
DIČ CZ26030772
Peněžní ústav
Číslo účtu
Jednající Davidem Vostarkem, jednatelem společnosti
v dalším nazýván jako „nájemce“, „oprávněný“ nebo „poskytovatel“

Pronajímatel: Mgr. Ladislav Barát, správce konkurzní podstaty úpadce KB Building s.r.o.,
Hollého 10, 949 01 Nitra, Slovenská republika, IČO 36 53 60 16
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem v Nitře, oddíl: Sro,
vložka 11880/N

Korespondenční adresa: Školská 3, 949 01 Nitra, Slovenská republika
IČ 36536016
DIČ SK2020152519
Peněžní ústav UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
Číslo účtu 32355017/2700
Jednající Mgr. Ladislavem Barátem, správcem konkurzní podstaty

v dalším nazýván jako „pronajímatel“, „povinný“, „příjemce“ nebo „úpadce“

oba dále společně nazýváni jen „účastníci“ nebo „účastníci této smlouvy“

Uzavírají mezi sebou na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních a v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy, zejména pak podle zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, podle zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků, jakož i podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších změn a doplňků, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto **Smlouvu o nájmu nebytových prostorů**.

I.

Preamble

1. Výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitostí je spol. Casta Invest a.s. se sídlem Pražská 326, 397 01 Písek, Česká republika, IČ: 26033542.
 - Budova č.p. 326 v obci a katastrálním území Písek, část obce Pražské předměstí, postavené na pozemku parc. č. st. 2395/9 v obci a katastrálním území Písek (dále jen „budova“).
 - Pozemky na parc. č. st. 2395/1 a parc. č. 2858 v obci a katastrálním území Písek spolu s veškerými venkovními úpravami a dalšími stavbami na těchto pozemcích umístěnými, zejména pak se zpevněnými plochami tvořícími příjezdovou komunikaci a dvůr s vyznačenými parkovacími místy (v dalším jen „dvůr“).

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

č.

Tito nemovitosti sú v smyslu § 79 zákona č. 7/2005 o konkurze a reštrukturalizácii ve znění pozdějších změn a doplňků (předpis platný v SR) zapsány do konkurzní podstaty úpadce KB Building s.r.o., Hollého 10, 949 01 Nitra, IČO: 36536016, na kterého byl usnesením Okresního soudu Nitra č. 31K/23/2009 ze dne 23.07.2009 vyhlášen konkurz (zveřejněné v obchodním věstníku č. 145B/2009 ze dne 29.07.2009).

2. Z vlastnictví mimo jiné vyplývá oprávnění z věcného břemene práva chůze a jízdy po příslušné části pozemku parc. č. 2395/4 v katastrálním území Písek tak, aby byl umožněn příjezd na pozemek parc. č. 2395/1 v témže k.ú.
3. Vlastnické právo k nemovitostem specifikovaným výše v tomto článku, jež jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí České republiky, je evidováno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v Písku na příslušném listu vlastnictví pro katastrální území Písek, obec Písek a okres Písek.

II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu založeného touto smlouvou je právo nájemce za dále stanovených podmínek užívat prostory popsané níže v dalších odstavcích tohoto článku.
2. prostory a příslušenství skládající se z obslužných prostorů nacházející se v budově čp. 326 1. PP a 1. NP o výměře celkem 145,57 m² (místnosti N24, A2, A3, N~~5~~ a N6) vyznačené růžovou barvou v příloze č. 1 a 2, které tvoří nedílnou součást této smlouvy, je přenechána nájemci k výhradnímu užívání.
3. Společné prostory (přístup do kancelářských prostor uvedených v předchozím odstavci, včetně veškerého vybavení a zařízení) a zasedací místnost A1 nacházející se v budově vyznačené zelenou barvou v příloze č. 1 a 2, které tvoří nedílnou součást této smlouvy, jsou přenechány nájemci k nevýhradnímu užívání.
4. Pronajímatel přenechává nájemci k výhradnímu užívání 5 venkovních parkovacích míst.

III.

Doba, změna rozsahu nájmu a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání (pronajímá) předmět nájmu blíže specifikovaný v čl. II této smlouvy na dobu určitou a to do doby prodeje nemovitosti správcem konkurzní podstaty KB Building s.r.o. nejdéle však na dobu 18 měsíců, nájemce jej touto smlouvou do užívání přejímá.
2. Pronajímatel se zavazuje v rámci zpeněžování předmětu nájmu uvést tento nájemní vztah v dražební vyhlášce.
3. Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat k provozování podnikatelské činnosti, a to pouze v rozsahu odpovídajícím účelu, k němuž je předmět nájmu podle rozhodnutí stavebního úřadu určen.
4. Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory jsou kolaudovány jako kanceláře.

IV.

Nájemné a jeho úhrada

1. Roční nájemné se sjednává ve výši 90.000,- Kč bez DPH / ročně.
2. Smlouvené nájemné se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíčně na základě daňových dokladů vystavených pronajímatelem. K ceně nájmu bude připočtena příslušná DPH podle platných daňových předpisů. Daňový doklad bude vystaven v době od 1. do 14. dne kalendářního měsíce, následujícím po kalendářním měsíci, za který je nájemné hrazeno, když datem uskutečnění zdanitelného plnění bude poslední den v měsíci, za který je nájemné hrazeno. Nájemné je splatné vždy nejpozději do 14 dnů ode dne doručení daňového dokladu nájemci. Nájemné bude hrazeno převodem ve prospěch bankovního účtu pronajímatele uvedeného shora v záhlaví této smlouvy, event. ve prospěch jiného účtu, jehož číslo pronajímatel písemně sdělí nájemci (např. jeho uvedením v příslušné faktuře).

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

Č.

3. Každá jednotlivá splátka nájemného je nájemcem zaplacená řádně a včas, pokud je nejdéle v den její splatnosti započtena nebo odepsána v celé výši z bankovního účtu nájemce ve prospěch účtu pronajímatele.
4. Nájemce není povinen platit smluvený nájem či jeho poměrnou část po dobu, po kterou nebude moci předmět nájmu, přenechaný mu k užívání na základě této smlouvy, či jeho část užívat.
5. Účastníci sjednali, že pro případ nezaplacení jakékoliv platby nájemného řádně a včas, je povinen nájemce zaplatit pronajímateli smluvený úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení, když tento úrok je splatný ihned k výzvě pronajímatele k jeho úhradě.

V.

Stav předmětu nájmu

1. Nedohodnou-li se strany operativně jinak, pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu nejpozději do 14 dnů a to ve stavu v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy nájemcem, když s tímto stavem je nájemce důkladně seznámen, což potvrzuje svým podpisem této smlouvy. Podpisem této smlouvy nájemce zároveň potvrzuje, že je předmět nájmu k dnešnímu ve stavu způsobilém smluvenému užívání, toto bude odsouhlaseno i při samotném převzetí v rámci předávacího protokolu s tím, že jakékoli případné výhrady musí být uplatněny ihned při převzetí v předávacím protokolu, jinak v tomto smyslu nemůže nájemce později ničeho namítat. Případné výhrady uvedené v předávacím protokolu se obě strany zavazují neprodleně řešit smírnou cestou případně i cestou uzavření dodatku této smlouvy. Převzetí předmětu nájmu včetně stavu měřičů předávaných v souvislosti s touto smlouvou a počtu předávaných klíčů a případně i dalších předávaných věcí a dokladů, bude zaprotokolováno ve zvláštním zápise (předávacím protokolu) podepsaném pronajímatelem a nájemcem při předání a převzetí.
2. Nájemce je oprávněn na předmětu nájmu provést na svůj náklad změny a to :
 - z rozvaděče v plynové kotelně se provede napojení nového přírodního kabelu, který povede přes chodbu do technické místnosti(nad podhledem).
 - v rozvaděči se osadí nový jistič 25A 3P. V technické místnosti se osadí povrchový rozvaděč, ve kterém bude osazen odpočtový elektroměr a jističí prvky technologií
 - v místnosti bude osazeno 6 ks dvojitých zásuvek a vývod pro klima
 - do této místnosti bude zavaden kabel pro telefonní linku, který bude též napojen z kotelny
 - celková elektroinstalace bude provedena povrchově v lištách
 - dojde k propojení kabelem stropní konstrukcí místnosti N 24 s místností N5
 - místnost N24 bude propojena kabelem přes místnost N21 do místnosti N22
 - zabudování klimatizační jednotky

Pronajímatel dává tímto nájemci výslovný souhlas se změnami na věci jak jsou shora uvedeny, jakož i dává výslovný souhlas a povolení k veškerým nezbytným stavebním pracem, nezbytným k provedení změn tak, jak jsou shora specifikovány.

Pronajímatel dává tímto nájemci svůj souhlas s umístněním sídla společnosti NEOTECH spol. s r. o., IČ 26030772 do předmětu nájmu. Souhlas se uděluje jen na dobu trvání téhle smlouvy.

Nájemce se zavazuje ke dni ukončení smlouvy zrušit adresu sídla společnosti v předmětu nájmu.

VI.

Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu způsobem, který je v souladu s účelem a ustanoveními této smlouvy.

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

č.

2. Nájemce se zavazuje na své náklady zajistit dodržování protipožární ochrany předmětu nájmu.
3. Pronajímatel neodpovídá za žádné škody vzniklé v souvislosti s předmětem nájmu, tedy neodpovídá ani za škody vzniklé na věcech vnesených a není povinen v tomto smyslu uzavírat žádné pojistné smlouvy. Pronajímatel neodpovídá za krádež či poškození nebo zničení zařízení touto smlouvou pronajímaného předmětu nájmu. Za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém předmětu nájmu, a zároveň za jakékoliv škody vzniklé na pronajatém předmětu nájmu, odpovídá v celém rozsahu nájemce.
4. Nájemce je povinen odstranit závady a škody, které způsobil na předmětu nájmu, resp. jeho jakékoliv části sám, nebo ti, kdož jej zejména v souvislosti s jeho podnikatelskou činností navštívili.
5. Nájemce a pronajímatel se zavazují zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v předmětu nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů, které jsou v rozporu s místními zvyklostmi či předpisy a ustanoveními upravujícími činnost provozovny daného charakteru.
6. Nájemce je oprávněn k bezplatnému umístění firemního štítku, event. reklamy své firmy či provozu na fasádě budovy, v níž se nachází předmět nájmu.

VII.

Skončení nájmu

1. Nájem skončí ke dni prodeje nemovitosti správcem konkurzní podstaty KB Building s.r.o. Nájemní vztah založený touto smlouvou může být vždy též ukončen dohodou účastníků.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně smlouvu vypovědět v případě, že nájemce bude porušovat ustanovení této smlouvy, především z důvodů neuhrazení nájemného a užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem určení. Vypověďná lhůta je 1 měsíc ode dne její doručení.
3. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu, případně jeho část, v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

VIII.

Doručování, lhůty

1. Písemnost lze doručovat osobně, prostřednictvím pošty (držitele poštovní licence) či jiného subjektu nabízejícího službu doručování zásilek (dále jen „doručující osoba“).
2. Smluvní strany se dohodly, že vykazování doručování písemností týkajících se jejich vzájemných vztahů založených touto smlouvou se bude v případě, že bude doručováno pomocí pošty (držitele poštovní licence) či jiného subjektu nabízejícího službu doručování zásilek, řídit podmínkami dodávání zásilek stanovenými příslušnými subjekty a níže uvedenými ustanoveními, která mají před nimi v případě rozporu přednost.
3. Účastníkům této smlouvy se písemnost doručuje na adresu jejich sídla uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí týkajícím se nemovitostí podle této smlouvy aktuálním ke dni odeslání písemnosti. Jestliže však o to účastník písemně požádá, doručuje se mu písemnost na adresu, kterou sdělil druhé smluvní straně.
4. V případě, že zásilka bude doručující osobou uložena a adresát bude o tomto uložení vyrozuměn, má nevyzvednutí zásilky adresátem do tří dnů od uložení důsledek doručení, tzn., že se má za to, že zásilka byla doručena třetí den od uložení.
5. Odepře-li adresát písemnost přijmout, je písemnost doručena dnem, kdy její přijetí bylo odepřeno.
6. Nepodaří-li se účastníkovi písemnost doručit na adrese uvedené ve výpisu z katastru nemovitostí s tím, že se zásilka vrátí jako nedoručitelná (např. proto, že je adresát na uvedené adrese neznámý nebo že adresa je nedostatečná), má se za to, že byla doručena v den jejího vrácení odesílateli.
7. Lhůta pro doručení písemnosti podle této smlouvy je zachována, pokud je alespoň poslední den lhůty

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

Č.

příslušná písemnost prokazatelně podána držiteli poštovní licence či jinému subjektu nabízejícímu službu doručování zásilek k přepravě.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Není-li uvedeno jinak, sjednává se úrok z prodlení při prodlení se zaplacením jakýchkoli peněžitých plnění podle této smlouvy, případně smluv uzavřených na jejím základě, na 0,05 % denně.
2. Není-li uvedeno jinak, sjednává se, že smluvní pokuty podle této smlouvy jsou splatné do jednoho měsíce od doručení písemné výzvy k jejich úhradě. Za písemnou výzvu k úhradě se považuje i faktura (penalizační faktura).
3. V případě, že některé ujednání této smlouvy se ukáže nebo bude shledáno neplatným, neúčinným nebo jinak nevymahatelným, zavazují se obě strany bez zbytečného odkladu poté, co se o takové skutečnosti dozvědí, takové ustanovení nahradit ustanovením platným, účinným resp. vymahatelným, a to formou změny této smlouvy resp. písemného dodatku k této smlouvě.
4. Veškerá ujednání související s podnikatelským záměrem nájemce, o škodě a výši škody či paušální náhradě škody na straně nájemce a smluvních pokutách, jsou smluvními ustanoveními, na jejichž trvání nemá vliv případný zánik smlouvy i jednotlivých zahrnutých ujednání či jejich neplatnost, neúčinnost a podobně.
5. K přepočtu částek finančních plnění vyjádřených v českých korunách na euro (nebo jinou měnu, která by českou korunu nahradila) za trvání závazků z této smlouvy, bude použit oficiální kurs vyhlášený ke dni zavedení měny euro (nebo jiné měny), pokud strany v rámci platných předpisů výslovně nedohodnou něco jiného.
6. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou paré majících hodnotu originálu, z nichž jedno obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
7. Veškeré změny této nájemní smlouvy musí být učiněny formou oboustranně podepsaných písemných a vzestupně číslovaných dodatků.
8. V případě, že je nebo se stane některé ustanovení této smlouvy neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Účastníci se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
9. Účastníci této smlouvy svými podpisy stvrzují, že se po projednání shodli na jejím obsahu ve všech jejích bodech a tuto uzavírají na základě své svobodné a pravé vůle, prostě jakéhokoliv nátlaku či tísně.

Za pronajímatele:

Mgr. Ladislav Barát,
správce konkurzní podstaty úpadce KB Building s.r.o.

V Nitře dne

Mgr. Ladislav Barát
Správce konkurzní podstaty
sídlo Školská 3, Nitra 949 01
Tel./Fax: 087/ 6 512 745
ladislav.barat@yahoo.com

Mgr. Ladislav Barát
Správce konkurzní podstaty

Za nájemce:

Neotech spol. s r. o.

V Písku dne 04.02.2011



David Vostarek
Jednatel