

S m l o v a o n á j m u

1)

[REDACTED]

dále jen „pronajímatel“

a

2) Elkoplast Slušovice s.r.o.
sídlem ve Slušovicích, Dlouhá 134, PSČ 76315
IČ: 26235757
DIČ : CZ26235757
zapsána u Městského soudu v Brně, oddíl C, vložka 39308
jednající panem Ing.Ladislavem Krajčou, jednatelem

dále jen „nájemce“

niže uvedeného dne měsíce a roku uzavírájí ve smyslu zák. č. 166/1990 Sb., o nájmu a podnájmu
nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

tuto

Smlouvu o nájmu nebytových prostor

Článek 1

Prohlášení pronajímatele

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je majoritním vlastníkem domu č.p. 13, na parcele č. 95, zapsané na LV č. 199, pro Katastrální území 713422 Ostrata. Po dědictvém vypořádání a převedech je výlučným vlastníkem nemovitosti na parcele č. 93 o výměře 1.403 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV 33, pro obec Ostrata, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj. Tato nemovitost je nedílnou součástí domu č.13, jak je uvedeno výše. Jelikož předmětem nájmu pro účely podnikání, „distribuce a zacházení s návykovými látkami“, se nachází pouze v této části stavby, uzavírá se tato smlouva o nájmu nebytových prostor pouze na tu to část. Nedílnou součástí této smlouvy je kopie katastrální mapy a výpis z katastru nemovitostí, LV 199 a LV 33.
Nemovitost uvedená v čl. 1.1 této smlouvy, zapsaná na LV 33, parc.č. 93, dále jen jako „předmět nájmu“.
- 1.2 Pronajímatel prohlašuje, že jeho právo disponovat s nemovitostí, jež je předmětem nájmu, není v době uzavírání smlouvy omezeno žádným právem třetí osoby, které by mohlo narušit, ohrozit či omezit nerušené užívání předmětu nájmu nájemcem nebytových prostor dle této smlouvy.
- 1.3 Pronajímatel prohlašuje, že přístup k předmětu nájmu je zajištěn z veřejné komunikace a tento přístup není omezen právy žádné třetí osoby.

Článek 2

Předmět smlouvy

- 2.1 Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci k užívání předmět nájmu, tj. budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, stojící na pozemku parc. č. st. 93, katastrální území Ostrata, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním

- úřadem pro Zlínský kraj, a závazek nájemce hradit za to pronajímateli nájemné blíže specifikované v článku 3 této smlouvy.
- 2.2 Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, seznámil se s jeho faktickým i právním stavem a prohlašuje, že předmět nájmu přijímá do svého užívání.
 - 2.3 Nájemce si najímá nebytové prostory, jež tvoří předmět nájmu dle této smlouvy, za účelem distribuce a zacházení s návykovými látkami a jejich úpravu pro potřeby farmaceutického průmyslu.

Článek 3

Cena nájmu, úhrada služeb spojených s předmětem nájmu a jejich úhrada

- 3.1 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechá předmět nájmu nájemci za úplatu, nájemné činí 1,50 Kč/m²/rok (cena je uvedena bez DPH). Smluvní strany výslovně prohlašují, že v nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
- 3.2 Smluvní strany se dohodly na stanovení měsíčních záloh na úhrady služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, a to ve výši 0,- Kč měsíčně.
- 3.3 Nájemné, jakož i zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, se stávají splatnými vždy k 31.12 téhož roku, za nějž se nájemné, jakož i záloha na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, vztahuje, a to na základě řádného účetního dokladu, který je pronajímatel nájemci povinen vystavit. Vystavení faktury je předpokladem splnění závazku nájemce platit nájemné. Nájemce je povinen zaplatit nájemné, pouze pokud je mu doručena platná faktura v souladu s tímto článkem.
- 3.4 Nájemce bere na vědomí, že veškeré výše uvedené částky jsou uváděny bez DPH, přičemž pronajímatel je oprávněn připočítat k těmto částkám DPH v zákonné výši.
- 3.5 Pronajímatel se zavazuje nájemci bez zbytečného prodlení oznámit změnu bankovního spojení, dojde-li k uvedené změně.
- 3.6 Pronajímatel je povinen provést vyúčtování spotřebovaných služeb spojených s předmětem nájmu vždy 1x za kalendářní rok. Pronajímatel vystaví nájemci fakturu, jež bude splňovat požadavky na daňový dokument v souladu s daňovými právními předpisy České republiky. Úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu je splatná ve lhůtě 14 dní ode dne vystavení písemného vyúčtování spotřebovaných služeb za kalendářní měsíc. Vystavení faktury za služby je předpokladem splnění závazku nájemce platit úhradu za spotřebované služby. Nájemce je povinen zaplatit úhradu za spotřebované služby, pouze pokud je mu doručena platná faktura v souladu s tímto článkem.
- 3.7 Pronajímatel je oprávněn nájemci vyúčtovat smluvní pokutu ve výši 0,05% denně z dlužné částky, tj. z částky odpovídající dlužnému nájemnému a z částky odpovídající dlužným jednotlivým zálohám na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jakož i z částky odpovídající neuhraněným nedoplatkům na služby spojené s užíváním předmětu nájmu – po každoročním vyúčtování pronajímatelem.

Článek 4

Práva a povinnosti smluvních stran

- 4.1 Nájemce se zavazuje pronajaté nebytové prostory užívat řádně a v souladu s účelem nájmu. Jedna sadu klíčů od pronajatých prostor v zapečetěné obálce je uložena v trezoru pronajímatele za účelem vstupu do pronajatých prostor pro případ odvrácení hrozícího nebezpečí.
- 4.2 Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na závady, které brání řádnému užívání nebytových prostor a umožnit mu provedení nezbytných oprav.

- 4.3 Nájemce je povinen při skončení nájmu odevzdat pronajaté nebytové prostory ve stavu odpovídajícímu jejich běžnému opotřebení. Přitom nese odpovědnost za jejich poškození, které způsobil vlastní činností či kterou způsobí zaměstnanci či jiné osoby přizvané do nebytového prostoru nájemcem.
- 4.4 Nájemce zajistí při své podnikatelské činnosti realizované v pronajatých nebytových prostorách dodržování zásad požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci podle platných právních předpisů. Současně zajistí seznámení svých pracovníků s vnitřními bezpečnostními předpisy v pronajatých prostorách, včetně kontroly jejich dodržování.
- 4.5 Nájemce není oprávněn k provádění jakýchkoliv stavebních úprav (např. technického zhodnocení) nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Případné stavební úpravy či technické zhodnocení pronajatých prostor budou vždy řešeny samostatným dodatkem k této smlouvě.
- 4.6 Úklid pronajatých nebytových prostor nese nájemce v plném rozsahu a výši. Rovněž je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých nebytových prostor včetně drobných oprav (např. malování, výměna a opravy zámku, žárovek atd.). Za drobné opravy se rovněž považuje oprava předmětu nájmu nebo jeho části včetně technických zařízení do výše 3.000,- Kč na jeden případ včetně DPH u každé jednotlivě zjištěné závady.
- 4.7 Předmět nájmu je pronajímatelem pojištěn. Na zboží, vnitřní zařízení nebytových prostor a činnost nájemce se pojištění pronajímatele nevztahuje.
- 4.8 Nájemce je povinen na základě předchozí písemné výzvy pronajímatele umožnit vstup do pronajatých nebytových prostor určeným pracovníkům. V případě hrozící škody je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých nebytových prostor za účelem odvrácení hrozící škody i bez přítomnosti nájemce a bez jeho předchozího souhlasu. O tomto je však nájemce povinen neprodleně informovat.
- 4.9 Nájemce odpovídá za škody způsobené na nebytových prostorách jeho činností, či jednáním jeho pracovníků nebo osob zdržujících se v nebytových prostorách v souvislosti s činností nájemce.
- 4.10 Nájemce se zavazuje, že užíváním předmětných nebytových prostor nebude narušovat klid a pořádek v pronajatých prostorách a nebude omezovat případně další uživatele při výkonu jejich práv nad míru přiměřenou poměrem.
- 4.11 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele uzavírat smlouvy o dalším podnájmu na nebytové prostory, které jsou předmětem této smlouvy.
- 4.12 Nájemce je povinen udržovat pořádek rovněž v nejbližším okolí předmětu nájmu a pravidelně odklízet znečištění, odpad či jiné předměty, které se nacházejí v nejbližším okolí předmětu nájmu a souvisí s provozní činností nájemce.
- | 4.13 Pronajímatel je povinen:
- umožnit nájemci ode dne předání předmětu nájmu do skončení nájmu užívání a vstup do předmětu nájmu 24 hodin denně, 7 dní v týdnu,
 - provádět opravy předmětu nájmu, které budou nad rámec běžné údržby prováděné nájemcem,
 - v případě nemožnosti splnění dohodnutého poskytování služeb a jiných závazků dle této smlouvy pronajímatelem z důvodů zásahu vyšší moci je pronajímatel povinen obnovit poskytování služeb a začít plnit bezprostředně poté, co odpadne překážka, která tomu bránila.

Článek 5 Trvání smlouvy, ukončení smlouvy

5.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

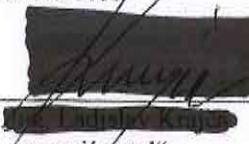
- 5.2 Tuto smlouvu je oprávněna vypovědět kterákoli smluvní strana, a to na základě písemné výpovědi doručené druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet prvým dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 5.3 Pronajímatel je nájemci oprávněn vypovědět tuto smlouvu s výpovědní lhůtou 15-ti dnů, jež začíná běžet dnem následujícím po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně, jestliže nájemce hrubým způsobem porušil tuto smlouvu, zejména je v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší 1 měsíce či porušil své povinnosti vyplývající z článku 4 této smlouvy a dále z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 2 zák. č. 116/1990 Sb.
- 5.4 Nájemce je pronajímateli oprávněn vypovědět tuto smlouvu s výpovědní lhůtou 15-ti dnů, stane-li se předmět nájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvnímu užívání a tento stav trvá po dobu delší 1 měsíce a nebo jestliže pronajímatel porušil svoji povinnost přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvenému účelu nájmu a v tomto stavu jej udržovat.

Článek 6 Závěrečná ustanovení

- 6.1 Smluvní strany se dohodly, že pro případ, že nebude možné doručit druhé smluvní straně jakoukoli písemnost související s touto smlouvou či výpověď této smlouvy, považuje se tato za doručenou uplynutím 3. dne ode dne prokazatelného odeslání této písemnosti.
- 6.2 Změny a doplnky této smlouvy vyžadují formu písemného dodatku, podepsaného oběma smluvními stranami.
- 6.3 Práva a povinnosti z této smlouvy se vztahují v plném rozsahu i na případné právní nástupce obou smluvních stran.
- 6.4 V případě, že se některé z ustanovení této smlouvy stane neplatným, nebude tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Neplatné ustanovení bude nahrazeno takovým platným ustanovením, které se právně přípustným způsobem co nejvíce přibližuje hospodářskému účelu zamýšlenému oběma smluvními stranami při uzavření smlouvy. Totéž platí pro případné mezery ve smlouvě.
- 6.5 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran a **účinnosti dnem 1.7.2013**.
- 6.6 Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Třetí originál slouží pro potřeby státních orgánů. Každý ze stejnopisů je považován za originál smlouvy.

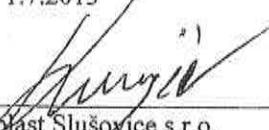
Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva tak, jak byla sepsána, odpovídá jejich skutečné, svobodné a pravé vůli, a na důkaz toho připojuji své podpisy.

V Ostratě dne 1.7.2013



„pronajímatel“

V Ostratě dne 1.7.2013



Elkoplast Slušovice s.r.o.
zast. Ing. Ladislavem Krajčou, jednatelem
„nájemce“

Elkoplast Slušovice s.r.o.
Dlouhá 134
763 15 Slušovice
IČO: 26235757, DIČ: CZ26235757

KUPIL

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2013 12:08:34

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 557170 Ostrata
Kat. území: 713422 Ostrata List vlastnictví: 33
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využiti	Způsob ochrany
		93		1403 zastavěná plocha a nádvori		
Stavby						
Typ stavby	Část obce, č. budovy			Způsob využiti	Způsob ochrany	Na parcele
bez čp/če				jiná st.		93
B1 Jiná práva - Bez zápisu						
C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu						
D Jiné zápisy						
Typ vztahu	Vztah pro			Vztah k		
o Změna číslování parcel						
předisl. obnovou operáty z parcel(y) st.46/1				Parcela:	93	Z-7000221/1997-705

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 4655/1990 darovací ze dne 13.11.1990, reg.dne 20.11.1990
POLVZ:16/1991 Z-7000016/1991-705
Pro: Krajča Ladislav Ing., Dlouhá 134, 76315 Slušovice RČ/IČO: 490513/262

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

Vyhodnotil:

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín
Mikysková Jana Bc.

Podpis, razítka:

Vyhodoven: 07.10.2013 12:08:34

Rizení PÚ: 2192/2013



Správní poplatek uhranen v hotovosti
ve výši 30,- Kč dne
-22- : 7 - 10 - 2013

Správní poplatek uhranen v hotovosti
ve výši 100,- Kč dne
-22- : 7 - 10 - 2013

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
strana 1

7 - 10 - 2013

Drahomíra Klimšová

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2013 16:06:31	
Okres: CZ0724 Zlín	Obec: 557170 Ostrata
Kat. území: 713422 Ostrata	List vlastnictví: 199
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor
Vlastnické právo	
SJM	
SJM = společné jméno manželů	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
		95		166 zastavěná plocha a nádvoří		
Stavby						
Typ stavby						
Část obce, č. budovy						
Ostrata, č.p. 13						
rod.dům						
B1 Jiná práva - Bez zápisu						
C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu						
D Jiné zápis - Bez zápisu						
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu						

Listina

- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresního soudu ve Zlíně 33D-2341/2008 -30 ze dne 13.1.2010, právní moc dne 3.2.2010 a usnesení Okresního soudu ve Zlíně 33D 2341/2008-112 ze dne 16.6.2011, právní moc dne 5.7.2011
 - Z-14478/2011-705
 - RČ/IČO: 540416/0014
- Pro: Krajča Josef, 131 East Shore Road, Lindenhurst, NY 11757, Spojené státy
- o Smlouva darovací ze dne 21.01.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.02.2010.
 - V-716/2010-705
 - RČ/IČO: 490513/262
- Pro: Krajča Ladislav Ing., Dlouhá 134, 76315 Slušovice
- o Smlouva darovací ze dne 21.01.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.03.2010.
 - V-1807/2010-705
 - RČ/IČO: 540416/0014
- Pro: Krajča Josef, 131 East Shore Road, Lindenhurst, NY 11757, Spojené státy
- o Smlouva kupní ze dne 16.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.05.2012.
 - V-3108/2012-705
 - RČ/IČO: 490513/262
- Pro: Krajča Ladislav Ing. a Krajčová Marie, Dlouhá 134, 76315 Slušovice

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2013 16:06:31

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 557170 Ostrata

Kat.území: 713422 Ostrata

List vlastnictví: 199

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR:
katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

Vyhodnotil:

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín

Němcová Alena

Podpis, razítka: 

Vyhodoven: 23.10.2013 16:06:32

2332/2013

Řízení PÚ:



Správní poplatek uhranek v hotovosti

ve výši 400,- Kč dne
23 -10- 2013
-22-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
strana 2.