

uzavřená v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi smluvními stranami

Arecife s.r.o.

sídlem Vídeňská 1018/18, Štýřice, 639 00 Brno

IČO 05085497

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 93519

zast. Zuzana Parisi, jednatel

(dále jen „Pronajímatel“)

a

KERIS, Hradec Králové, a.s.

sídlem Okružní 1144/19, 500 03 Hradec Králové

IČO 25254022

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1482

zast. Ing. Bohumil Kos, předseda představenstva a František Handl, místopředseda představenstva

(dále jen „Nájemce“)

Dne 6. 1. 2017 uzavřel Pronajímatel a Nájemce smlouvu o nájmu, jejímž předmětem byl nájem areálu v Hradci Králové ve vlastnictví

takto:

I. Úvodní ustanovení

- I.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem areálu, tj. pozemků včetně jejich součástí, zapsaných na listu vlastnictví č. 26815, pro katastrální území a obec Hradec Králové, okres Hradec Králové, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, a pozemků včetně jejich součástí, zapsaných na listu vlastnictví č. 20174, pro katastrální území Slezské Předměstí, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové (vše společně jen „Nemovitosti“).
- I.2 Pronajímatel prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy jsou některé z Nemovitostí pronajaty třetími osobami. Seznam nájemců a prostor, na které mezi nimi a Pronajímatelem je uzavřena smlouva o nájmu, je přílohou této smlouvy.

II. Předmět smlouvy

- II.1 Pronajímatel přenechává za podmínek sjednaných touto smlouvou a v souladu s obecně závaznými právními předpisy Nájemci do užívání Nemovitosti včetně všech součástí a

příslušenství, zejména pak trafostanice nacházející se na pozemku parc. č. 1841/24, za účelem realizace podnikatelské činnosti Nájemce, případně i podnájemce či podnájemců. Nájemce Nemovitosti přejímá a zavazuje se za jejich užívání hradit sjednané nájemné.

- II.2 Předmětem nájmu dle této smlouvy je rovněž vybavení vrátnice, tj. vybavení umístěné v části budovy č. p. 1144, jež je součástí pozemku parc. č. St. 1523, k. ú. Slezské Předměstí (nábytek, kontrolní hodiny apod.).
- II.3 Předmětem nájmu jsou dále veškeré sítě v areálu, tj. sítě na rozvod vody, tepla, plynu, elektřiny a kanalizace.
- II.4 Pronajímatel výslovně prohlašuje, že Nájemci nebude poskytovat žádné služby související s nájmem. Tyto služby a jejich dodávky je povinen Nájemce zajistit sám a na vlastní náklady.
- II.5 Nájemce výslovně prohlašuje, že stav Nemovitostí je mu dobře znám a tento zcela odpovídá jeho potřebám a účelu nájmu sjednanému touto smlouvou.
- II.6 Nemovitosti nebudou vzhledem k okolnostem předávány.

III. Doba trvání nájmu

III.1 Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

III.2 Nájem počíná:

- i) u trafostanice dnem 6. 1. 2017;
- ii) u všech částí Nemovitostí (budovy), které nejsou ke dni podpisu smlouvy pronajaty jiné osobě, dnem 6. 1. 2017;
- iii) u všech částí Nemovitostí, které tvoří silnice a parkovací plochy, dnem 6. 1. 2017;
- iv) u vybavení vrátnice, dnem 6. 1. 2017;
- v) u veškerých sítí v areálu dnem 6. 1. 2017;
- vi) u zbývajících částí Nemovitostí počíná okamžikem, kdy dojde k ukončení příslušného nájemního vztahu mezi Pronajímatelem a třetí osobou.

IV. Nájemné

IV.1 Nájemné za užívání Nemovitostí, resp. částí Nemovitostí vymezených v odst. III.2 písm. i), ii) a iii), vybavení vrátnice a sítí v areálu, bylo dohodou smluvních stran sjednáno ve výši Kč 170 000,--/měsíčně.

IV.2 Smluvní strany si tímto ujednávají, že nájemné dle předchozího odstavce se bude zvyšovat s každou novou podnájemní smlouvou uzavřenou mezi Nájemcem a třetí osobou na ty části Nemovitostí, které nejsou v okamžiku uzavření této smlouvy Pronajímatelem pronajaty, kdy nájemné dle této smlouvy vzroste o 30 % ceny sjednané v příslušné podnájemní smlouvě. Pro tyto účely si smluvní strany ujednávají, že zvýšení

ceny se bude počítat toliko z ceny podnájmu, nebudou do něj zahrnuty případné zálohy na energie či jiné služby poskytované Nájemcem jeho podnájemcům. Bude-li podnájemní smlouva uzavřena v průběhu měsíce, bude nájemné dle této smlouvy navýšeno až od prvního dne měsíce následujícího po uzavření podnájemní smlouvy. Nájemce je povinen za každý kalendářní měsíc poslat nejpozději do 5. dne následujícího měsíce aktuální přehled uzavřených podnájemních smluv, v nichž bude uvedena především firma podnájemce, datum uzavření podnájemní smlouvy a sjednaná cena podnájmu.

- IV.3 Nájemné bude hrazeno vždy k 25. dni měsíce následujícího po měsíci, za který se nájemné hradí a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem. Dnem úhrady se dle dohody smluvních stran rozumí den připsání částky ve prospěch Pronajímatele.
- IV.4 Ocitne-li se Nájemce v prodlení s placením nájemného, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení do úplného zaplacení. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody.
- IV.5 Smluvní strany se dohodly, že jakmile se Pronajímatel stane plátcem DPH, bude u těch částí Nemovitostí, kde to zákon vyžaduje, v rámci sjednaného nájemného připočtena i částka rovnající se DPH a Nájemce bude hradit nájemného vč. DPH.

V. Práva a povinnosti stran

V.1 Pronajímatel:

- i) má právo na placení sjednaného nájemného ve sjednané době řádně a včas,
- ii) má právo vstupu do Nemovitostí za účelem ověření, zda jsou Nemovitosti užívány řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na nich. Je však povinen oznámit Nájemci datum plánovaného vstupu alespoň dva dny předem,
- iii) má povinnost předat Nemovitosti ve stavu způsobilém k řádnému užívání, pokud si podmínky předání a převzetí Nemovitostí nedohodnou obě strany písemně jinak a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Nemovitostí po dobu trvání nájemního vztahu,
- iv) má právo, v případě, že Nájemce nevyklidí Nemovitosti do 3 dnů od ukončení nájmu a dojde tak k prodlení s předáním, Nemovitosti otevřít a za přítomnosti svědka je vyklidit, dále pak věci Nájemce a osob, které s ním Nemovitosti užívají uskladnit, a to na nebezpečí a náklady Nájemce. S tímto postupem Nájemce souhlasí a svým podpisem této smlouvy dává Pronajímateli plnou moc k takovému jednání,
- v) odstraní bez zbytečného odkladu závady, které mu byly Nájemcem nahlášeny a které brání řádnému užívání Nemovitostí, vyjma oprav a běžné údržby, které je povinen dle této smlouvy provádět Nájemce. Nesplní-li Pronajímatel tuto svou povinnost do tří pracovních dnů od nahlášení, má Nájemce právo odstranit závady v potřebné míře sám a požadovat po Pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. Vynaložené náklady budou Nájemcem přefakturovány zvlášť včetně doložených kopií daňových dokladů a Pronajímatel je na základě splatnosti faktury

VII.3 Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) vyhotoveních, z nichž po 1 (jednom) vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.

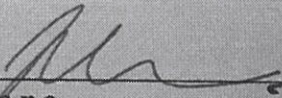
VII.4 Smluvní strany prohlašují, že je jim znám celý obsah smlouvy a že tuto uzavřely na základě své svobodné a vážné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz této skutečnosti připojují své podpisy.

VII.5 Přílohy:

- seznam nájemců

V Hradci Králové dne 6. 1. 2017

V Hradci Králové dne 6. 1. 2017

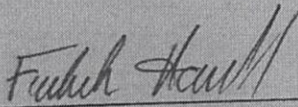


Arecife s.r.o.
Zuzana Parisi, jednatel



KERIS, Hradec Králové, a.s.
Ing. Bohumil Kos, předseda
představenstva

V Hradci Králové dne 6. 1. 2017



KERIS, Hradec Králové, a.s.
František Handl, místopředseda představenstva