

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

mezi

Milan Sluka, RČ 621129/0899, bytem Teplice 415 01, Štúrova č. 660/50
Ing. Roman Marek, RČ 620922/1480, bytem Teplice 415 01, Čs. legií č. 579/10
bankovní spojení: Komerční banka a.s., Teplice, účet č. 107-6342160247/0100
(dále jen „pronajímatel“)

a

DACHDECKER spol. s r.o.
Bergmannova 96, 356 04 Dolní Rychnov
IČO: 18248292
(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání
(dále jen „smlouva“)

I.

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovité věci, a to:

- a) pozemku p. č. 3922 (druh pozemku - ostatní plocha)
- b) pozemku p. č. 3923/2 (druh pozemku - zahrada)
- c) pozemku p. č. 3926/5 (druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného - jiná stavba)
- d) budovy bez č. p. (typ stavby - budova bez čísla popisného, způsob využití - jiná stavba nacházející se na pozemku p. č. 3926/5)
- e) pozemku p. č. 3926/3 (druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného - jiná stavba)
- f) budovy bez č. p. (typ stavby - budova bez čísla popisného, způsob využití - jiná stavba nacházející se na pozemku p. č. 3926/3)
- g) pozemku p. č. 3926/9 (druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného - stavba pro obchod)
- h) budovy bez č. p. (typ stavby - budova bez čísla popisného, způsob využití - stavba pro obchod nacházející se na pozemku p. č. 3926/9),

vše zapsané na LV č. 5042 u katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, krajské pracoviště Teplice, katastrální úřad Teplice.

2. Účelem této smlouvy je upravit blíže práva a povinnosti stran vyplývající z užívání prostoru nacházejícího se ve shora uvedených nemovitostech, které se nachází na adrese Hřbitovní č. p. 3205, 415 01 Teplice.

II.

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostoru sloužícího k podnikání. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci následující nemovité věci uvedené v článku I. bod č. 1. k dočasnému užívání a to:

a) nemovitou věc:

1. pozemek p. č. 3922 (druh pozemku - ostatní plocha)
2. pozemek p. č. 3926/5 (druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného - jiná stavba)
3. budovu bez č. p. (typ stavby - budova bez čísla popisného, způsob využití - jiná stavba nacházející se na pozemku p. č. 3926/5)

b) část nemovité věci:

1. pozemku p. č. 3926/3 (druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného - jiná stavba)
2. budovy bez č. p. (typ stavby - budova bez čísla popisného, způsob využití - jiná stavba nacházející se na pozemku p. č. 3926/3)
3. pozemku p. č. 3926/9 (druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného - stavba pro obchod)
4. budovy bez č. p. (typ stavby - budova bez čísla popisného, způsob využití - stavba pro obchod nacházející se na pozemku p. č. 3926/9)
5. pozemku p. č. 3923/2 (druh pozemku - zahrada).

Nemovité věci uvedené výše pod bodem a) a b) (dále jen „**předmět nájmu**“) jsou detailně vyznačeny v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

2. Pronajímatel prohlašuje, že **předmět nájmu** je způsobilý k užívání, je bez právních vad a jeho užívání nebrání žádná věcná břemena či závazky.
3. Pronajímatel tímto přenechává nájemci **předmět nájmu** do užívání za podmínek stanovených touto smlouvou. Nájemce **předmět nájmu** přijímá do svého užívání a zavazuje se plnit řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy.
4. Nájemce bude **předmět nájmu** provozovat jako prodejnu střešního a stavebního materiálu a jejího příslušenství (dále jen „**provozovna**“).

III.

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, počínaje dnem 01. 01. 2018 a konče dnem 31. 12. 2022 a uzavírá se s účinností od 01. 01. 2018.
2. Při převzetí **předmětu nájmu** bude mezi smluvními stranami písemně sepsán předávací a evidenční protokol o jeho převzetí a zachycen jeho stav.
3. Výpovědní lhůta je šestiměsíční a počítá se od prvního dne měsíce po doručení výpovědi. V případě skončení nájemního poměru musí být **předmět nájmu** vyklizen k poslednímu dni výpovědní lhůty. Nebude-li k tomuto dni vyklizen a předán, má pronajímatel právo účtovat nájemci poměrnou část základního nájemného (dále jen „**nájempoukončení**“) za dny, které uplynuly od posledního dne výpovědní lhůty až do předání **předmětu nájmu**. Pronajímatel má právo navýšit nájempoukončení o 1% základního měsíčního nájemného za každý uplynutý den od posledního dne výpovědní lhůty až do předání **předmětu nájmu**. Nájemce má povinnost toto nájemné zaplatit.

V.

1. Nájemce není oprávněn na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele činit jakékoliv stavební a jiné úpravy.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce bude užívat předmět nájmu v souladu se smlouvou a ručí pronajímateli za škody, které by v něm nebo v souvislosti s jeho provozem způsobil, nebo které by vznikly zanedbáním povinné péče z jeho strany. Taková poškození a závady by odstranil sám. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo závady a škody odstranit na náklady nájemce.
4. Nájemce je povinen předmět nájmu udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět běžnou údržbu a je dále povinen dodržovat obecně závazné předpisy upravující požární ochranu, bezpečnost a hygienu.
5. Nájemce je povinen odpojovat elektrické spotřebiče ze sítě při ukončení každé směny. Je rovněž povinen umožnit pronajímateli přístup do všech prostor, jež jsou předmětem nájmu, a to zejména k provedení kontroly, provozní údržby a likvidaci havárií.
6. Nájemce bude obstarávat ze svých výlučných prostředků běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu. Dále se zavazuje, že na své náklady v předmětu nájmu a přilehlých veřejných chodnících bude zajišťovat čištění ploch a v zimním období odstraňování sněhu.
7. Nájemce se dále zavazuje, že při odchodu z předmětu nájmu uzamkne vchodové dveře a vchodová vrata, a to buď sám, nebo prostřednictvím svých zaměstnanců.
8. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s umístěním elektro-jističové skříně, uzávěru plynu, požárních hasicích přístrojů, plynoměru, elektroměru a vodoměrné šachty.
9. Nájemce se zavazuje, že sběr a likvidaci nebezpečných odpadů, olejů a výrobků z ropných produktů zajistí podle platných předpisů na své náklady.
10. Nájemce se zavazuje, že zajistí na své náklady průběžný odvoz svých odpadků.
11. Nájemce oznámí zahájení o provozování činnosti v místě předmětu nájmu na živnostenském úřadě, a to v souladu se zákonem 455/1991 Sb..
12. Nájemce trvale a zvenčí viditelně označí provozovnu, a to v souladu se zákonem 455/1991 Sb..
13. Nájemce předloží pronajímateli výpis z živnostenského rejstříku, kde bude uvedena adresa provozovny v místě předmětu nájmu.

VI.

Pronajímatel a nájemce se vzájemně dohodli na následujícím ujednání:

1. Pronajímatel umožní nájemci ode dne účinnosti této smlouvy umístit reklamu na plot areálu.
2. Pronajímatel zajistí v předmětu nájmu na své náklady zákonné kontroly svých plynových, elektrických zařízení, komínů a hromosvodů.
3. Pronajímatel předá nájemci v souladu se zákonem 406/2000 Sb. při podpisu této smlouvy průkaz energetické náročnosti budovy.
4. Nájemce si na své náklady vybaví v předmětu nájmu prodejní, kancelářské a sociální prostory (nábytek, doplňkové osvětlení, počítače, počítačové sítě, připojení k internetu,

4. Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět i před uplynutím ujednané doby za podmínek uvedených v § 2308 občanského zákoníku. Nájem na dobu určitou má pronajímatel právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby za podmínek uvedených v § 2309 občanského zákoníku.
5. K datu ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předmět nájmu vyklidit a vyklizený protokolárně pronajímateli předat. Současně bere na vědomí, že pronajímatel na něm může požadovat náhradu škody způsobenou na předmětu nájmu. Předmět nájmu se zavazuje pronajímateli odevzdat ve stavu obvyklého opotřebení.

IV.

1. Nájemce bude platit pronajímateli základní nájemné, jehož měsíční výše byla vzájemnou dohodou účastníků smlouvy stanovena na 65 000,- Kč (slovy: šedesátpěttisíckorunčeských). Po uplynutí třech let tj. od 01. 01. 2021 bude nájemné zvýšeno na 70 000,- Kč (slovy: sedmdesáttisíckorunčeských).
2. Nájemné bude účtováno bez DPH, a to v souladu se zněním zákona o dani z přidané hodnoty 235/2004 Sb. §51 odstavec 1. písmeno g). Nájemné uhradí nájemce na shora uvedený účet pronajímatele vždy do pátého dne příslušného měsíce. První platba nájemného na příslušný měsíc bude dle vzájemné dohody zaplacená k 05. 01. 2018.
3. Zálohy na energie a poskytovaná plnění spojená s užíváním předmětu nájmu (elektrická energie, spotřeba plynu a vodné-stočné dále jen „služby“) budou nájemcem hrazeny do pátého dne příslušného měsíce a jsou stanoveny celkem na částku ve výši 7900,- Kč (slovy: sedmtisícdevětsetkorunčeských) měsíčně. Výše záloh na služby budou detailně rozepsány v předávacím protokolu. Změny záloh budou měněny samostatným přehledem dle skutečných nákladů předchozího období, a to vždy s promítnutím nových cen nebo změny rozsahu či kvality poskytovaných služeb.
4. Pronajímatel seznámil nájemce a nájemce s tím souhlasí, že daňové doklady vystavené za zúčtovací období na základě uhrazených a následně vyúčtovaných záloh bude vystavovat subjekt:

Ing. Roman Marek a Milan Sluka

společnost

IČO: 12053350 DIČ: CZ6209221480

Hřbitovní ulice 3205

415 01 Teplice

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., Teplice, účet č. 507 844 501/0100

(dále jen „**poskytovatel služeb**“), který má uzavřené smlouvy s dodavateli energií.

5. Po provedeném ročním vyúčtování záloh bude vrácen nájemci bez zbytečného odkladu přeplatek a to v souladu se zákonem 67/2013 Sb., popřípadě nájemce doplatí nedoplatek poskytovateli služeb, nejpozději do 14 dnů po předaném ročním vyúčtování.
6. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného, nebo s úhradou služeb, jež vyplývají z této smlouvy, náleží pronajímateli nebo v případě služeb poskytovateli služeb úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý den prodlení.

vybavení kuchyně, toalet a atd.) a vymaluje si předmětné prostory dle svých potřeb (firemní barvy).

5. Nájemce si v předmětu nájmu na své náklady vybaví skladové prostory a instaluje obslužné zařízení potřebné k funkci provozovny (regály na zboží, obslužná technika pro manipulaci se zbožím a další zařízení, které je potřebné pro chod provozovny ve skladovacích prostorech).
6. Nájemce vybaví na své náklady najaté prostory hasicími přístroji úměrně požárnímu nebezpečí vyplývajícího z jeho podnikatelské činnosti a zajistí jejich zákonnou kontrolu.
7. Nájemce si bude na své náklady zajišťovat zákonné kontroly svých plynových, elektrických, hasicích a obslužných zařízení.
8. Nájemce je povinen uzavřít **pojistnou smlouvu** (Česká pojišťovna, Allianz pojišťovna) na pojištění předmětu nájmu, a to především proti požáru a způsobení škody. Nájemce bude s pronajímatelem před uzavřením pojistné smlouvy konzultovat její předmět.

VII.

1. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopisu.
2. Veškeré změny nebo doplňky k této smlouvě mohou být prováděny jen písemnou formou.
3. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Potvrzují, že si mezi sebou ujednaly všechny náležitosti, které považují za nezbytné pro uzavření této smlouvy. Na důkaz toho připojují ke smlouvě své podpisy.

V Teplicích dne: 10.10.2014


.....
nájemce


.....
pronajímatel

DEG DACHDECKER
DACHDECKER spol. s r.o.
Bergmannova 96, 356 04 Dolní Rychnov
IČ: 18248292 | DIČ: CZ18248292
t: +4207 724 339 643 L. Housa
e: housa@dachdecker.cz
www.dachdecker.cz

Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

smlouva je uzavřena ke dni 01. 01. 2018 mezi

Milan Sluka, RČ 621129/0899, bytem Teplice 415 01, Štúrova č. 660/50
Ing. Roman Marek, RČ 620922/1480, bytem Teplice 415 01, Čs. legií č. 579/10
bankovní spojení: Komerční banka a.s., Teplice, účet č. 107-6342160247/0100
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

DACHDECKER spol. s r.o.
Bergmannova 96, 356 04 Dolní Rychnov
IČO: 18248292
(dále jen „**nájemce**“).

Předmětem této přílohy je definice prostoru sloužícího k podnikání, který **pronajímatel** ve smlouvě dočasně přenechává **nájemci** k užívání (dále jen „**prostor**“).

Jednotlivé části **prostoru** jsou vyznačeny na půdorysném nákresu obr. 1 a obr. 2. Podkladem pro jejich zhotovení je platný snímek z katastrální mapy a výpis z listu vlastnictví.

Na obr. 1,2 je **prostor** definovaný silnou červenou čarou a jednotlivé jeho části jsou odděleny odlišným šrafováním.

Na obrázku č. 1 jsou dále uvedeny:

- jednotlivé části **prostoru**, které jsou popsány a označeny odkazem č. 1 -7.
- informativní půdorysné rozměry **prostoru**.

Na obrázku č. 2 jsou schematicky uvedeny:

- kanceláře, technická místnost, zázemí pro skladníky a příruční sklad.
- hlavní vstupy a výstupy v **předmětu nájmu**.

Stručný popis prostoru

1) Kancelářské prostory - odkaz č.1.

- Plocha kancelářských prostor je cca. 63 m².
- Vstup pro zaměstnance.

2) Sociální zázemí - odkaz č.2.

- Plocha sociálního zázemí je cca. 44 m².
- Toaleta zvlášť pro muže a ženy.
- Sprchové kouty 2x.
- Kuchyňka
- Technická místnost přístupná ze společných prostor.

3) Prodejní prostor - odkaz č.3.

- Plocha prodejního prostoru je cca. 228 m².
- Součástí je zázemí pro skladníky, které je přístupné z vnitřního skladového prostoru.
- Je zde umístěn příruční sklad pro příjem zboží, který je přístupný z prodejny a vnitřního skladového prostoru.

- 4) Vnitřní skladové prostory umístěné v halách - odkaz č.4.
- Plocha prostoru je cca. 680 m².
 - Vstup do skladového prostoru je zajištěn prostřednictvím vrat o rozměru cca. 420x400 cm.
 - Je zde umístěn vstup do prodejního prostoru, zázemí pro skladníky a příručního skladu.
- 5) Venkovní volné zpevněné plochy - odkaz č.5.
- Plocha prostoru je cca. 2265 m².
 - Je zde umístěn hlavní vstup do areálu o rozměrech brány cca. 710 cm umožňující pohodlný vjezd kamionům.
- 6) Krytý skladovací prostor (malá hala) - odkaz č.6.
- Plocha prostoru je cca. 95 m².

Kancelářské prostory označené odkaz č. 1 jsou umístěny v přízemí dvoupodlažní budovy, kde první patro do předmětu nájmu nepatří a jsou zde umístěny kancelářské prostory pronajímatelů. Společné prostory (chodba a schodiště) označené odkazem č. 7 zajišťují nájemci přístup ke vstupu pro zaměstnance a technické místnosti a pronajímatelům přístup do prvního patra budovy.

Poznámka:

Nedílnou součástí této přílohy jsou obr. 1, obr. 2, snímek z katastrální mapy a výpis z listu vlastnictví.



4309

č.7 Společné prostory (chodba a schodiště)

č.2 Sociální zázemí (wc muži-ženy, kuchyňka, sprchy)
a technická místnost - cca. 44 m²

č.3 Prodejní prostor cca. 228 m2

CCO. 17 M

cca. 69 m

cca. 24 m

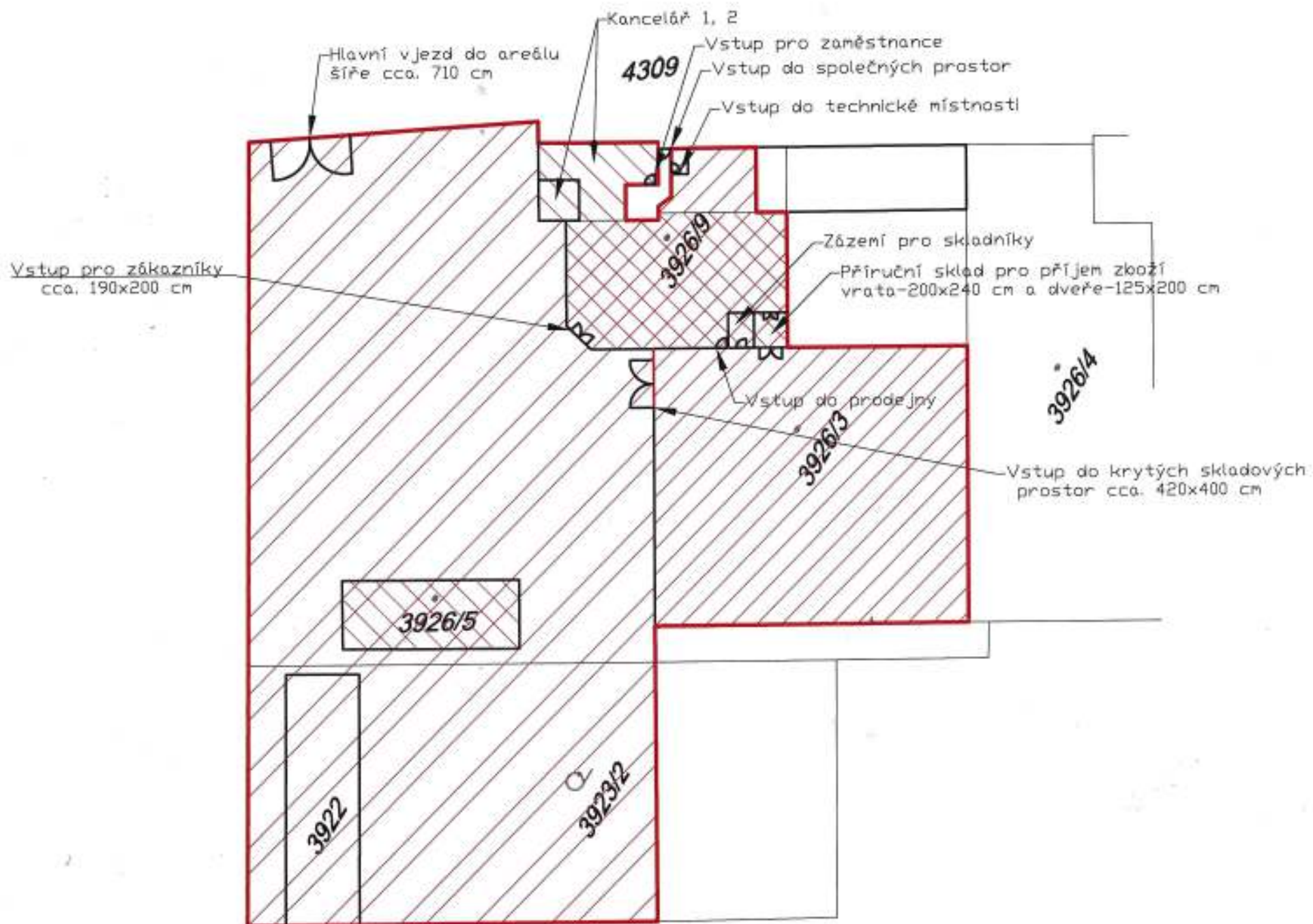
CCO, 26 M

CCQ. 36 m

cca. 28 м

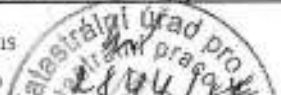
obr. č. 1

—č.5 Venkovní volné zpevněné plochy cca. 2265 m²



obr. č. 2



Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice	Okres Teplice	Obec Teplice	Podpis Číslo Hodnota 
Kat. území Teplice	Mapový list č. TEPLICE 8-7/34	Měřítko 1:1000	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 2. 8. 2017, 09:37:54	Vytvořil Sovová Ivana	Dne 02.08.2017 09:37:54	

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 02.08.2017 09:37:14

C20426 Teplice

Obec: 567442 Teplice

Kat. území: 766003 Teplice

List vlastnictví: 5042

8

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Marek Roman Ing., Československých legii 579/10, Trnovany, 41501 Teplice	620922/1480	1/2
Sluka Milan, Štůrova 660/50, Trnovany, 41501 Teplice	621129/0899	1/2

ČÁSTEČNÝ VÝPIS**B Nemovitosti**

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3922	146	ostatní plocha	manipulační plocha	
3923/2	1055	zahraďa		zemědělský půdní fond
3923/3	1467	ostatní plocha	jiná plocha	
3926/3	2647	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 3926/3				
3926/4	659	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 3926/4				
3926/5	95	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 3926/5				
3926/9	461	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obchod Stavba stojí na pozemku p.č.: 3926/9				

B1 Jiná práva - Bez zápisu**C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu****D Jiné zápisy**

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
o Změna výměr obnovou operátu	
Parcela: 3923/3	Z-1674/2013-509
Parcela: 3923/2	Z-1674/2013-509

Plomby a upozornění - Bez zápisu**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

- o Salouva o převodu nemovitosti RI 1767/1992 KUPNÍ SMLOUVA ZE DNE 19.10.1992, REG.DNE 18.11.1992.

POLVZ:143/1993

Z-9400143/1993-509