

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

Dalibor Batík
Olšová 735, 417 12 Proboštov
IČO: 07163193
(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 vlastníkem nemovité věci, a to pozemku p. č. 3926/6 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova s č. p. 3205 vše je zapsáno na LV č. 5042 u katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, krajské pracoviště Teplice (dále jen „nemovitosti“).
2. Účelem této Smlouvy je blíže upravit práva a povinnosti stran vyplývající z užívání nemovitostí, které se nacházejí na adrese Hřbitovní 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) *Truhlárnu o plošné výměře 22.5 m x 7 m, která se nachází na části pozemku p. č. 3926/6 v přízemí budovy s číslem popisným 3205.*
 - b) *Sociální zázemí truhlárny o plošné výměře 5 m x 7 m, které se nachází v 1 patře této budovy nad truhlárnou.*

Výše vyjmenované nemovité věci (dále jen „předmět nájmu“).

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 truhlárnu (dále jen „provozovna“).

III.

1. Smlouva se uzavírá dne 01. 01. 2020 na dobu neurčitou s účinností od 01. 01. 2020.
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 "**nájem_poměr**") za dny, které uplynuly od posledního dne výpovědní lhůty až do předání **předmětu nájmu**. Pronajímatel má právo navýšit **nájem_poměr** o 1% základního měsíčního nájemného za každý uplynutý den od posledního dne výpovědní lhůty až do předání **předmětu nájmu**. Nájemce má povinnost **nájem_poměr** zaplatit.
4. 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 4 000,- Kč.
(slovy: čtyřtisícekorunčeských).
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 bude hradit nájemce vždy za uplynuté čtvrtletí a to do pokladny nebo na účet **pronajímatele**.
3. Platbu za poskytovaná plnění spojená s užíváním **předmětu nájmu** (*elektrická energie, spotřeba plynu a vodné-stočné* dále jen „**služby**“) bude nájemce platit na základě předloženého vyúčtování na konci roku.
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. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného, nebo s úhradou služeb, jež vyplývají z této smlouvy, náleží **pronajímateli** úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý den prodlení.

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 při odchodu z předmětu nájmu odpojovat elektrické spotřebiče ze sítě. 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 přílehlých 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.

VI.

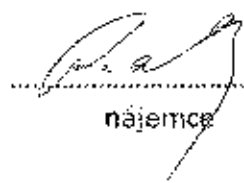
Pronajímatel a nájemce se vzájemně dohodli na následujícím ujednání:

1. Pronajímatel umožní nájemci ode dne účinnosti této smlouvy umístit reklamu na plot areálu.
2. Nájemce oznámí zahájení o provozování činnosti v místě předmětu nájmu na živnostenském úřadě, a to v souladu se zákonem 455/1991 Sb..
3. Nájemce trvale a zvenčí viditelně označí provozovnu, a to v souladu se zákonem 455/1991 Sb..
4. Nájemce předloží pronajímateli výpis z živnostenského rejstříku, kde bude uvedena adresa provozovny v místě předmětu nájmu.
5. Nájemce zajistí v předmětu nájmu na své náklady zákonné kontroly plynových, elektrických zařízení, komínů a hromosvodů a zařízení na zajištění požární bezpečnosti.
6. Nájemce vybaví na své náklady najaté prostory hasicími přístroji úměrné požárnímu nebezpečí vyplývajícího z jeho podnikatelské činnosti a zajistí jejich zákonnou kontrolu.
7. 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.

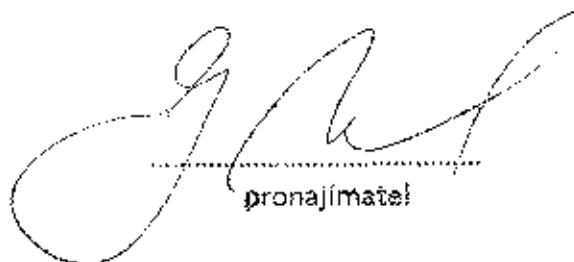
VII.

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: 01. 01. 2020



nájemce



pronajímatel