

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle občanského zákoníku č.40/64 Sb.
a podle zákona č.116/90 Sb. v platném znění

Smluvní strany :

1. Pronajímatel:

Ing. Roman Marek a Milan Sluka - sdružení Horizont, Teplice, Hřbitovní ul. č.3205.

Smlouva o sdružení uzavřena dle § 829 a násled. Občanského zákoníku.

Živnostenský list vydal Městský úřad Teplice, č.j. 02/013475Sch z 28.2.2002

IČ: 12053350 DIČ: CZ6209221480

Bankovní spojení: Komerční banka Teplice, účet č. 507 844-501/0100
(dále jen pronajímatel)

2. Nájemce:

NESPO plus s.r.o., *HŘBITOVNÍ 3205, TEPLICE*
evidován u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 13793
IČ 25035703, DIČ CZ-25035703

Bankovní spojení: RF banka, účet č. 5688805001/5500
(dále jen nájemce)

uzavírají tuto smlouvu o pronájmu nebytových prostor

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu v Teplicích, Hřbitovní ul. č.p. 3205
2. Předmětem pronájmu jsou nebytové prostory ve 2.NP nad prodejnou "Malířské centrum" v objektu uvedeném v bodu 1 včetně místnosti soc. zařízení a kuchyňky, vše o celkové výměře cca 100 m². Dále čtyři parkovací místa, která jsou situována u plotu areálu směrem ke kruhové křižovatce a které budou nájemcem po domluvě s pronajímatelem označeny.
3. Nájemce bude najaté objekty používat jako kanceláře k výkonu své podnikatelské činnosti.

II. Nájemné

1. Nájemce bude platit pronajímateli na shora uvedený účet nájemné, jehož měsíční výše byla dohodou smluvních stran stanovena na 9600,- Kč, slovy devěttisícšestsetkorunčeských, z toho základ daně 8 000,- Kč a 20% DPH 1 600,- Kč.
Nájemce zaplatí pronajímateli před zahájením užívání předmětu pronájmu kauci ve výši 16 000,- Kč, slovy šestnáctitisíckorunčeských, která bude nájemci vrácena po skončení nájemního vztahu. Z kauce si může pronajímatel zadržet případné finanční nároky vůči nájemci. Pronajímatel může změnit po dohodě s nájemcem výši nájemného s ohledem na možný pohyb cen, míru inflace, placené daně, poplatky a pojistné, nejdříve však od 1. 1. 2014.
2. Nájemné uhradí nájemce vždy do 1. dne běžného měsíce na běžný účet pronajímatele, takže první nájemné je splatné 1. *4* 2012. *g. Marek*
3. Úhrady za používané služby, které nejsou v nájemném zahrnuty (odběr plynu, elektrické energie, vody včetně stočného) provede nájemce na základě faktury pronajímatele. Zálohy na tyto služby bude platit nájemce měsíčně, částkou Kč 2 000,-. Poskytované služby budou pronajímatelem fakturovány nájemci dle skutečných nákladů. Spotřeba plynu, vodního a

elektr. energie podle samostatných podružných měřičů (plynoměru, vodoměru, elektroměru). Po provedeném ročním zúčtování záloh pronajímatel vrátí nájemci bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 14 dnů, přeplatek nebo nájemce na základě faktury pronajímatele doplatí do 14 dnů doplatek za služby poskytnuté v souvislosti s užíváním pronajatých nebytových prostor. Průběžný odvoz odpadků si zajistí nájemce u přímého dodavatele.

4. V případě prodloužení zaplatí nájemce pronajímateli poplatek z prodloužení 0,1% z dlužného nájemného za každý den prodloužení, pokud jej pronajímatel vyúčtuje.
5. Nájemce byl seznámen s umístěním rozvaděčů, uzávěru plynu, požárního hydrantu, plynoměru, elektroměru a vodoměru

III. Povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu a předcházet v něm škodám.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečnostní, požární, hygienické a ekologické předpisy během nájmu a zajistí si i vlastní dozor a kontrolu nad bezpečností a hygienou práce. Nebude skladovat v objektu hořlaviny, ani propan-butanové lahve. Elektrický vařič, příp. jiné tepelné zdroje umístí tak, aby nevzniklo nebezpečí požáru. Bude odpojovat el. spotřebiče ze sítě při ukončení každé směny. Zajistí si vybavení místnosti protipožární technikou, která je vyžadována požárními předpisy ke skladovanému sortimentu.
3. Nájemce bude obstarávat ze svých prostředků běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu včetně revize plynového kotle (nařízení vlády č.258/95 Sb.) a dbát na to, aby jeho a vozidla jeho zaměstnanců a obchodních partnerů neznečišťovala vjezd do areálu a parkovací plochu. Polovinu nákladů na revize plynového kotle ponese pronajímatel. Nájemce se bude podílet na úklidu vstupní chodby a schodiště v objektu a na úklidu plochy před vstupem do objektu, aby nevzniklo nebezpečí úrazu pro jeho zaměstnance a návštěvníky. Nebude dělat na předmětu nájmu žádné úpravy, montáže, demontáže nebo přestavby bez písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel souhlasí s umístěním firemního štítu nájemce na budově po předchozí dohodě o jeho velikosti a umístění.
4. Nájemce umožní pronajímateli v pracovní době prověrky, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem, nebo aby na pronajatém předmětu nájmu mohl pronajímatel uskutečnit revizi.
5. Nájemce odpovídá za škody, které by na pronajatém objektu nebo v souvislosti s jeho provozem způsobil on sám nebo jeho obchodní partneři, nebo které by vznikly porušením ustanovení této smlouvy či zanedbáním povinné péče. Taková poškození a závady by odstranil sám. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo závady a škody odstranit na náklady nájemce.
6. Nájemce se zavazuje vrátit předmět nájmu po uplynutí nájemního období kompletní a ve stavu tak jak je převzal s ohledem na odpovídající běžné opotřebení.
7. Zaměstnanci ani obchodní partneři nájemce nesmí vstupovat do prostorů, které nejsou předmětem nájmu.
8. Nájemce bude při odchodu z budovy kódovat místnosti na zabezpečovacím zařízení a bude uzamykat vchodové dveře vždy, pokud bude opouštět budovu jako poslední uživatel.
9. Nájemce nesmí pronajímat najaté nebytové prostory, které jsou předmětem této smlouvy,

třetím osobám bez předchozího souhlasu pronajímatele.

IV. Závěrečná ustanovení

1. Smlouva se uzavírá s platností od 1. ⁴6. 2012 na dobu neurčitou *G. Brand*
2. Skončení nájmu výpovědí je upraveno příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a pronájmu nebytových prostor, v platném znění, přičemž se sjednává výpovědní lhůta 3 měsíce pro obě strany a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi. V případě, že by nájemce neplatil nájemné v dohodnutých termínech a byl bez předchozí dohody s pronajímatelem v prodlení delším jak dva měsíce, má pronajímatel právo na odstoupení od smlouvy s okamžitou platností.
3. Pronajímané nebytové prostory byly stavebním úřadem schváleny jako kancelářské místnosti. Pronajímatel proto neodpovídá za případné škody, které by mohly vzniknout z důvodu, že by prostory využíval nájemce k jinému účelu. Nájemce nebude zatěžovat podlahu (strop nad prodejnou barev) nad normované zatížení. V případě pochybností budou obě smluvní strany konkrétní případ konzultovat.
4. Pronajímatel souhlasí s převodem jeho telefonních linek do pronajímaných kanceláří v domě č.p. 3205.
5. Pronajaté nebytové prostory včetně všeho zařízení, plynového kotle, schodiště do 2.NP a parkovacích míst budou nájemci předány v den převzetí předmětu pronájmu. Dále bude předány kódy od elektronického zabezpečovacího zařízení a budou odečteny všechny stavy měřidel (plynoměr, vodoměr a elektroměr). To vše bude zapsáno v předávacím protokolu, který bude nedílnou součástí této nájemní smlouvy.
6. Změny a doplňky této smlouvy jsou závazné jedině, pokud byly učiněny písemně a podepsány účastníky této smlouvy.
7. V případech, které nejsou řešeny v této smlouvě, platí ustanovení Občanského zákoníku a zákona č. 116/90 Sb. a na ně navazujících předpisů.
8. Smlouva je vyhotovena ve 4 výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě.
9. Na znamení souhlasu s obsahem této nájemní smlouvy připojují obě strany své podpisy,

Teplíce, dne 29. 2. 2012

Nájemce:

Brand
Nájemce: **NEPO plus s.r.o.**
Patičská 15/472
415 01 Teplíce
250 15 703 E-mail: nepo@nepo.cz
IČ: 226055703 Tel: +420 617 570 816

Pronajímatel:

G. Brand
Brand