

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

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“)

NESPO plus s.r.o.

evidován u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 13793

IČ 25035703, DIČ CZ25035703

bankovní spojení: RF banka, Teplice, účet č. 5688805001/5500

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle zákona § 2302 a násl. předpisu č. 89/2012 Sb. nového občanského
zákoníku tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího 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 číslem popisným 3205, vše zapsáno u katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, krajské pracoviště Teplice, k. ú. Teplice a obec Teplice.
2. Předmětem pronájmu jsou nebytové prostory ve 2.NP nad prodejnou "Malířské centrum" v objektu uvedeném v bodu 1. včetně místností 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 pronajaté prostory používat jako kanceláře k výkonu své podnikatelské činnosti.

II.

1. Nájemce bude platit pronajímateli na shora uvedený účet nájemné, jehož měsíční výše byla vzájemnou dohodou smluvních stran stanovena na 8000,- Kč, (slovy osmtisíckorunčeských) měsíčně. Dále bylo vzájemně dohodnuto neuplatňovat k nájmu DPH a to v souladu se zněním zákona o dani z přidané hodnoty §51 odstavec 1. písmeno g). Nájemce zaplatí pronajímateli před zahájením užívání předmětu pronájmu kauci ve výši 16 000,- Kč, (slovy šestnáctisíckorunčeských), 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.
2. Nájemné uhradí nájemce vždy do 1. dne běžného měsíce na běžný účet pronajímatele, takže první nájemné je splatné 1. 4. 2016.
3. Úhrady za používané služby, které nejsou v nájemném zahrnuty (odběr plynu, elektrické energie, vody včetně stočného) provede nájemce na základě faktury. Zálohy

na tyto služby bude platit nájemce měsíčně, částkou Kč 2 000,-. Poskytované služby budou fakturovány nájemci dle skutečných nákladů. Spotřeba plynu, vodného a elektr. energie podle samostatných podružných měřičů (plynoměru, vodoměru, elektroměru).

Po provedeném ročním zúčtování záloh bude vrácen nájemci bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 14 dnů, přeplatek nebo nájemce na základě faktury 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 prodlení zaplatí nájemce pronajímateli poplatek z prodlení 0,1% z dlužného nájemného za každý den prodlení, pokud jej pronajímatel vyúčtuje.
5. Nájemce byl seznámen s umístěním rozvaděčů, uzávěru plynu, požárního hydrantu, plynoměru, elektroměru a vodoměru

III.

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 místností 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 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.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva se uzavírá s platností od 1. 1. 2016 na dobu neurčitou.
2. Skončení nájmu výpovědí se řídí občanským zákoníkem ve znění pozdějších předpisů, 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 telef. linek do pronajímaných kanceláří v budově č. p. 3205.
5. Pronajaté nebytové prostory včetně zařízení, plynového kotle, schodiště do 2.NP a parkovacích míst budou nájemci předány v den převzetí předmětu pronájmu.
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 ve znění pozdějších předpisů.
8. Smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po 1 vyhotovení.
9. Na znamení souhlasu s obsahem této nájemní smlouvy připojují obě strany své podpisy.

V Teplicích dne 1. 1. 2016


.....
nájemce

 
.....
pronajímatel

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

v souvislosti s uzavřením smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 1. 1. 2016

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

NESPO plus s.r.o.
evidován u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 13793
IČ 25035703, DIČ CZ25035703
bankovní spojení: RF banka, Teplice, účet č. 5688805001/5500
(dále jen „nájemce“),

kde předmět pronájmu je uveden v odstavci I. bod 2. Smlouvy.

Předmětem předávacího protokolu je :

I. Předání vybavení

Pronajaté nebytové prostory jsou vybaveny :

- 1) Kuchyň – kuchyňský stůl s dřezem a vodovodní baterií. Také jsou zde umístěny 3 podružné plynoměry.
- 2) Sociální zařízení – WC, umyvadlo, úklidová místnost s výlevkou.
- 3) Ve všech místnostech jsou radiátory jako součást ústředního topení. Dále jsou zde 2 plynové kotle. Oba plynové kotle jsou umístěny ve skřínkách. Jeden kotel je součástí systému vytápění pronajatých prostor a druhý slouží pro vytápění prostor malířského centra v přízemí budovy.
- 4) V kancelářských místnostech je 8 ks závěsných svítidel; 7 dveří, z nichž 4 mají profilovaný plastický povrch.

Pronajaté nebytové prostory včetně schodiště jsou nově vymalované. Předávané nebytové prostory jsou plně funkční a jejich stav a opotřebení odpovídá jejich věku.

II. Odečty stavů měřidel

Odečet stavů měřidel není nutno provádět, jelikož minulý nájemce předmětu pronájmu (před datem 1. 1. 2016) a nový nájemce uvedený ve Smlouvě je shodná právnická osoba.

Také zůstává shodná firma, která vede evidenci služeb, které nejsou součástí nájmu (odběr plynu, elektrické energie a vody včetně stočného) a pak dále na tomto základě provádí fakturaci služeb a konečného vyúčtování.

Evidenci služeb provádí firma:

Ing. Roman Marek
sdružení
IČO: 12053350 DIČ: CZ6209221480
Hřbitovní ulice 3205
415 01 Teplice

Předávací protokol se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po 1 vyhotovení.

V Teplicích dne 1. 1. 2016


.....
nájemce

 
.....
pronajímatel