

Od 1.1 2015 pronajímatel nemovitost již fyzická osoba

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Ing. Roman Marek, RČ: 620922/1480, bytem Teplice 415 01, Čs. legií č. 579/10
Milan Sluka, RČ: 621129/0899, bytem Teplice 415 01, Štúrova č. 660/50
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., Teplice, účet č. 107-9793350297/0100

(dále jen "pronajímatel")

HORIZONT obchod s.r.o.
IČ: 27300803, DIČ: 27300803
se sídlem v Teplicích, Hřbitovní ul. č. 3205
bankovní spojení: Komerční banka, a. s., Teplice, účet č. 35-7373810227/0100
zastoupena jednatelem Milanem Slukou

(dále jen "nájemce")

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

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen "Smlouva")

I.

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovité věci, a to (i) pozemku p.č. 3926/9 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba pro obchod, (ii) pozemku p.č. 3926/8 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba pro výrobu a skladování, (iii) pozemku p.č. 3926/7 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba pro výrobu a skladování, (iv) pozemku p.č. 3926/6 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba občanského vybavení p.č. 3205, (v) pozemku p.č. 3926/5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je jiná stavba, (vi) pozemku p.č. 3926/4 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je jiná stavba, (vii) pozemku p.č. 3926/3, jehož součástí je jiná stavba, (viii) pozemku p.č. 3926/2, jehož součástí je stavba, (ix) pozemku p.č. 3926/2 (ostatní plocha), (x) pozemku p.č. 3923/2 and (xi) pozemku p.č. 3922,

vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Teplice, k.ú. Teplice a obec Teplice (dále už jen "Nemovitosti").

2. Účelem této Smlouvy je blíže upravit práva a povinnosti stran vyplývající z užívání Nemovitostí, které se nacházejí na adrese Teplice, Hřbitovní 3205, 415 01.

II.

1. Předmětem této Smlouvy je nájem prostoru sloužícího k podnikání, jimiž jsou výše uvedené Nemovitosti. V souladu se znaleckým posudkem č. 3057/171/15, jenž je nedílnou součástí této Smlouvy, předmětné Nemovitosti odpovídají níže uvedeným prodejním prostorům a truhlárně označené jako A - F (dále jen "**Předmět Nájm**u").

a) <u>Prodejní prostory</u>		výměra	označení viz odhadce
-----------------------------	--	--------	----------------------

1) prodejní místnosti	-	80 m ²	A
2) kanceláře	-	70 m ²	B
3) vnitřní příruční sklady	-	50 m ²	C
4) vnitřní skladovací haly	-	150 m ²	D
5) venkovní skladovací haly	-	540 m ²	E

b) <u>Truhlárna</u>			
---------------------	--	--	--

6) dílna truhlárna	-	120 m ²	G
--------------------	---	--------------------	---

2. Předmět Nájm
3. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci Předmět Nájm

III.

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje, a to počínaje dnem 1. 1. 2015.
2. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni vypovědět Smlouvu písemně bez udání důvodů.
3. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počítá se od prvního dne měsíce po doručení výpovědi. V případě skončení nájemního poměru musí být Předmět Nájm
4. Pronajímatel má právo od Smlouvy odstoupit okamžitě bez dodržení výpovědní lhůty,

IV.

1. Nájemce bude platit pronajímateli nájemné, jehož výše byla dohodnuta mezi účastníky Smlouvy na 40.000,- Kč (slovy čtyřicettisíc korun českých) měsíčně bez DPH. Cena uvedeného nájmu odpovídá ceně obvyklé, jež byla stanovena znaleckým

posudkem č. 3057/171/15, jenž je, jak bylo již uvedeno, nedílnou součástí této Smlouvy.

2. Pronajímatel a nájemce se dále vzájemně dohodli, že výše měsíčního nájemného bude v lednu roku 2015 činit 50 000,- Kč (slovy: padesátisickorunčeských) bez DPH. Od měsíce února 2018 bude nájemce platit vzájemně smlouvené základní nájemné viz. bod 1. tohoto článku.
3. Nájemné uhradí Nájemce na shora uvedený účet Pronajímatele vždy do patnáctého dne příslušného měsíce.
4. Nájemné se každoročně zvyšuje o průměrnou meziroční míru inflace, tedy míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyjadřující procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců. Zvýšení je účinné od doručení písemného oznámení Pronajímatele o zvýšení nájemného. Je-li míra inflace záporná, snížení nájemného se neprovádí.
5. Úhrady za poskytované služby, které nejsou součástí nájemného, provede Nájemce na základě daňového dokladu Pronajímatele na shora uvedený bankovní účet.
6. V případě prodloužení Nájemce s úhradou nájemného, nebo úhradou za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu, jež vyplývají z této Smlouvy, náleží Pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 1 promile z dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodloužení.

V.

1. Nájemce není oprávněn na Předmětu Nájmu bez souhlasu Pronajímatele činit jakékoliv stavební a jiné úpravy, které by vyžadovaly stavebního povolení.
2. Nájemce není oprávněn dát Předmět Nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
3. 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. Nájemci není povoleno skladovat v objektu hořlaviny.
4. 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.
5. Nájemce bude obstarávat ze svých výlučných prostředků běžnou údržbu a opravy Předmětu Nájmu. Nájemce se dále zavazuje zajistit, aby vjezd do areálu a přilehlý veřejný chodník nebyl znečištěn.
6. Nájemce odpovídá za všechny škody, které byly na Předmětu Nájmu způsobeny v souvislosti s jeho podnikáním. V případě, že tak neučiní, má Pronajímatel právo závady a škody odstranit, a to na náklady Nájemce.
7. Nájemce se dále zavazuje, že při odchodu z Předmětu Nájmu zakóduje místnosti pomocí zabezpečovacího zařízení a uzamkne vchodové dveře, a to buď sám, nebo prostřednictvím svých zaměstnanců.
8. Ke skončení 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.

9. Nájemce uvádí, že byl seznámen s umístěním rozvaděčů, uzávěru plynu, požárního hydrantu, plynoměru a elektroměru.

VI.

1. Smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.
2. Veškeré změny nebo doplňky ke Smlouvě mohou být prováděny jen písemnou formou.
3. Práva a povinnosti mezi Pronajímatelem a Nájemcem neupravená touto Smlouvou se řídí občanským zákoníkem a souvisejícími předpisy.
4. Smluvní strany si Smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Potvrzují, že si mezi sebou ujednaly všechny náležitosti, které považují za nezbytné pro uzavření Smlouvy. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Teplicích dne 1. 1. 2015

HORIZONT obchod s.r.o.
415 01 Teplice, Hřbitovní 3203
DIČ: CZ27300803, IČ 27300803
tel/fax 417577229, 417536183

Nájemce

Pronajímatel

Znalecký posudek č. 3057/17/15

o ceně obvyklé - nájmu pozemků, v areálu Horizont č.p.3205, ulice Hřbitovní,
Teplice, vše k.ú. Teplice, obec Teplice, kraj Ústecký.

Objednávatel posudku : Ing. Roman Marek r.č.620922/1480
Čs. Legií č.p.579/10, Teplice
Milan Sluka r.č.621129/0899
Štúrova č.p.660/50, Teplice
DIČ CZ 6209221480

Účel posudku : Stanovení ceny obvyklé, nájmu pozemků a staveb.

Stanovení ceny obvyklé, je provedeno dle zákona č.151/1997 Sb ,včetně změn, o
oceňování majetku

Petr Pavlát
Bystřická 428
417 31 Novosedlice



Posudek obsahuje včetně titulního listu 5 stran textu a 1 stranu přílohy. Objednavateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Novosedlicích, dne 20.3.2015