

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO 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**“)

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 Nájmů").

a) Prodejní prostory		výměra	označení viz odhadce
1) prodejní místnosti	-	160 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) Truhlárna

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

2. Předmět Nájmů je způsobilý k užívání, je bez právních vad a jeho užívání nebrání žádná věcná břemena či závazky.
3. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci Předmět Nájmů do užívání za podmínek stanovených touto Smlouvou. Nájemce Předmět Nájmů přijímá do svého užívání a zavazuje plnit řádně a včas své povinnosti vyplývající ze Smlouvy.

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 Nájmů vyklizen k poslednímu dni výpovědní lhůty. Nebude-li k tomuto dni vyklizen a předán, má Pronajímatel právo účtovat Nájemci kromě nájemného pokutu 1% z měsíčního nájemného za každý den prodlení a Nájemce má povinnost tuto pokutu zaplatit.
4. Pronajímatel má právo od Smlouvy odstoupit okamžitě bez dodržení výpovědní lhůty, pokud se zjistí, že (i) Nájemce užívá Předmět Nájmů v rozporu se Smlouvou (jako je například způsobování škod Pronajímateli či nedodržování požárních a hygienických předpisů), nebo (ii) Nájemce nezaplatil nájemné za dva a více po sobě jdoucích měsíců.

IV.

1. Nájemce bude platit Pronajímateli nájemné, jehož výše byla dohodnuta mezi účastníky Smlouvy na 48.000,- Kč (slovy čtyřicet osmtisíc korun českých) měsíčně. 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. Nájemné uhradí Nájemce na shora uvedený účet Pronajímatele vždy do patnáctého dne příslušného měsíce.
3. 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.
4. Úhrady za poskytované služby, které nejsou součástí nájemného, provede Nájemce na základě daňového dokladu Pronajímatele na shora uvedený bankovní účet.
5. V případě prodlení Nájemce s úhradou nájemného, nebo úhradou za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu, 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 měsíc prodlení.

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. 2016

HORIZONT obchod s.r.o.
415 01 Teplice, Hřbitovní 3205
DIČ: CZ27300803, IČ 27300803
tel/fax 417577239, 417535183



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