

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Uzavřená podle OZ č. 40/94 Sb. ve znění pozdějších předpisů, část osmá, hlava sedmá a podle zákona č. 116/90 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Smluvní strany:

a/ **pronajímatel:** Ing. Roman Marek a Mgr. Helena Marková
bytem: ul. Čs. legií 579/10, 415 01 Teplice
tel.: 777 943 679, 776 268 911
Bankovní spojení: Komerční banka Teplice

b/ **nájemce:** JINŘICH FIEDLER, RČ: 66 09 30/1105, OP: 108014954
bytem: U Horní Dráhy 624, Krupka-Bohosudov
IČO: 10454802

Obě shora uvedené smluvní strany se dohodly na uzavření této nájemní smlouvy:

I. Předmět smlouvy

Pronajímatel je vlastníkem domu č. 579/10 v ul. Čs. legií v Teplicích, kde jsou v přízemí domu prodejní prostory o celkové ploše cca 90 m² včetně místností WC. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá tyto prostory nájemci k užívání za účelem provozu prádelny a mandlovny s účinností od 1. 5. 2012 – 30. 4. 2017.

Nájemce současně potvrzuje, že pronajímané prostory převzal, že technický stav tohoto prostoru je dobrý a nejsou závady, které by bránily jeho užívání.

Rozsah, stav, vnitřní vybavenost a zařízení nebytového prostoru jsou uvedeny v evidenčním listě, který je součástí této smlouvy.

II. Výše nájemného a jeho platnost

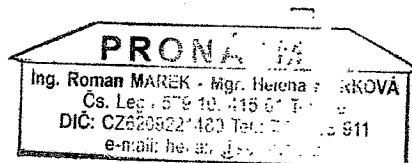
Měsíční nájemné bylo dohodnuto ve výši Kč 5 000,- /slovy-pět-tisíc-korun-českých/ bez DPH. Nájemné se může zvyšovat přiměřeně k event. inflaci nebo s přihlédnutím k všeobecnému zvyšování nájmů.

Nájemné je splatné předem vždy k prvnímu dni běžného měsíce a bude placeno na shora uvedený účet pronajímatele (tzn. k 1. 6. 2012 bude zaplacen nájem za měsíc červen 2012 atd.).

Vedle nájemného bude nájemce platit pronajímateli tyto služby:

- vodné-stočné - vyúčtování dle stavu na podružném vodoměru min. 1x ročně
- revize komínu - dle nařízení – 1-2 ročně (cca 480 Kč)
- servis plynového kotle (kontrola a seřízení) 1x ročně před topnou sezónou (např.: červenec a srpen)
- revize plynu (plyn. kotle) po 3 letech (cca 500 Kč)
- revize el. zásuvky u kotle po 3 letech
- revize el. zařízení vždy po 5 letech

Bude-li pronájem ukončen dříve než uplyne doba, kdy má být proveden příslušný servis nebo revize v souvislosti s nařízením vlády č. 258/1995 Sb., bude při ukončení nájmu vyúčtována alikvotní část poplatků pouze za období pronájmu.



V případě prodlení s placením má pronajímatel právo účtovat nájemci úrok 0,5 % za každý den prodlení z dlužné částky.

Následující vydání bude nájemce platit přímým dodavatelům, u nichž se k odběrům nejpozději do 5. 6. 2012 přihlásí:

- odběr zemního plynu
- odběr elektřiny
- odvoz odpadků

Pronajímatel s nájemcem se dohodl na složení kauce na případné uhrazení pohledávek pronajímatele za nájemcem a to především na krytí poškození nebytového prostoru atd., či jiné pohledávky (neuhrazení nájemného, neuhrazení služeb, případné vyklízení nebytového prostoru atd.). Kauce se stanovuje na 15 000 Kč (slovy: patnáct-tisíc-korun-českých) a je vratná. V případě, že bude nutné hradit pohledávky pronajímatele za nájemcem, viz. text výše, bude částka z kauce odečtena a zůstatek bude vrácen.

III. Povinnosti nájemce

1. Nájemce bude užívat najatých místností v souladu s touto nájemní smlouvou a ručí pronajímateli za škody, které by vznikly v najatém objektu nebo v souvislosti s jeho provozem, nebo které by vznikly zanedbáním povinné péče z jeho strany. Zavazuje se v takovém případě odstranit závady a poškození. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit na náklady nájemce.
2. Nájemce zajistí u svých pracovníků i zákazníků dodržování domovního řádu, protipožárních, bezpečnostních, hygienických a ekologických předpisů. Nebude skladovat v objektu hořlavé látky nebo látky zdraví škodlivé. Elektrický či plynový vaříč umístí tak, aby nevzniklo nebezpečí požáru a bude odpojovat el. spotřebiče ze sítě při ukončení každé směny. Nájemce si zajistí pravidelné revize plyn. spotřebičů a elektrospotřebičů.
3. Nájemce se zavazuje, že zajistí, aby provoz v pronajímaných místnostech nerušil obyvatele domu ani obyvatele v okolí domu. Nájemce se zároveň zavazuje, že před provozovnou bude klid a čisto. K tomu patří i pravidelný úklid chodníku, dlažby a schůdků před vchod. dveřmi do prodejny. Nájemce si zajistí průběžný odvoz odpadků.
4. Nájemce umožní pronajímateli kontroly pronajímaných místností, zda jsou užívány v souladu se smlouvou.
5. Nájemce bude zajišťovat a hradit běžnou údržbu a drobné opravy v najatých místnostech na svůj náklad.
6. Nájemce nesmí nebytový prostor přenechat někomu jinému.

IV. Platnost smlouvy

Smlouva se uzavírá s platností od 1. 5. 2012 na dobu pěti let. Pokud bude nájemce pravidelně a včas platit nájemné a bude dodržovat ostatní body této nájemní smlouvy, bude platnost nájemní smlouvy písemnou dohodou obou stran prodloužena.

V. Výpovědní lhůta

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemní smlouva může zaniknout před uplynutím platnosti smlouvy pouze písemnou výpovědí, pokud by k tomu nastaly důvody. Dále se oba dohodli, že v případě zániku nájemní smlouvy **v den ukončení nájemní smlouvy**, bude každá smluvní strana povinna druhou smluvní stranu o tomto záměru informovat a to pouze písemnou výpovědí.

Nájemce má právo na odstoupení od smlouvy v případě, že by pronajímatel neplnil zásadním způsobem podmínky nájemní smlouvy.

Pronajímatel má právo odstoupit od nájemní smlouvy s okamžitou platností a určit **den ukončení nájemní smlouvy** v případě, že nájemce:

- bude porušovat povinnosti uložené v této nájemní smlouvě
- neuhradí-li nájemné včetně záloh na služby v plné výši za daný měsíc do konce měsíce
/tj.: Neuhradí-li nájemné včetně záloh na služby v plné výši např.: za měsíc květen (které je splatné do 1. 5.) do 30. 4. /.

Výpovědní lhůta je vždy dvouměsíční pro obě strany a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

V případě výpovědi musí být všechny pronajaté místnosti vyklizeny včas dle výpovědní lhůty. Nebudou-li tyto prostory k danému dni vyklizeny, má pronajímatel právo účtovat nájemci kromě nájemného úrok 1 % z částky měsíčního nájemného za každý den prodlení.

V případě jakéhokoliv poškození nebytového prostoru při ukončení nájemní smlouvy souhlasí nájemce s tím aby, pronajímatel nechal tyto prostory opravit od specializované firmy na náklady nájemce nebo je uhradil z kauce nájemce.

Při ukončení nájemního vztahu dojde do 1 měsíce od předání nebytového prostoru pronajímateli k finančnímu vyrovnání záloh za služby spojené s užíváním těchto prostorů.

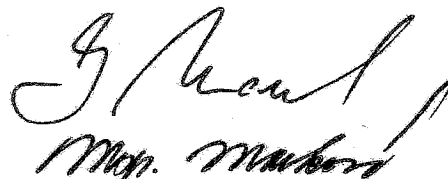
VI. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí příslušná ustanovení občanského zákoníku a další právní předpisy a pokyny.

VII. Tato smlouva byla vyhotovena ve 2 vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.

Datum uzavření smlouvy: 26. 4. 2012

Na znamení souhlasu s obsahem nájemní smlouvy podpisy smluvních stran:


.....
nájemce


.....
pronajímatel

