

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO 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. legii č. 579/10
bankovní spojení: Komerční banka a.s., Teplice, účet č. **107-6342160247/0100**
(dále jen „**Pronajímatel**“)

Marek Malota
Komenského 582, Krupka 417 42
IČO: 02473011 DIČ: CZ7302182855
(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.

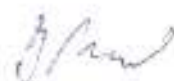
1. **Pronajímatel** je výlučným vlastníkem nemovité věci, a to pozemku p. č. 3926/4 na kterém se nachází budova bez popisného nebo evidenčního čísla, vše zapsáno u katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, krajské pracoviště Teplice, katastrální úřad Teplice a obec Teplice.
2. Účelem této smlouvy je upravit blíže práva a povinnosti stran vyplývající z užívání prostoru nacházejícího se ve shora uvedených stavbách, které se nachází na adrese Teplice, Hřbitovní 3205.

II.

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostoru sloužícího k podnikání o rozměrech 12 m x 15,7 m cca. 188 m², který se nachází ve výše uvedené budově (skladu) a to v přesně určeném místě, které je zakresleno v příloze této smlouvy a je její nedílnou součástí (dále jen „**Předmět nájmu**“).
2. **Předmět nájmu** je způsobilý k užívání, je bez právních vad a jeho užívání nebrání žádná věcná břemena či závazky.
3. **Pronajímatel** tímto přenechává **Nájemci** **Předmět nájmu** do užívání za podmínek stanovených touto smlouvou. **Nájemce** **Předmět nájmu** přijímá do svého užívání a zavazuje plnit řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy.

III.

1. Smlouva se uzavírá s platností od 1. 3. 2016 na dobu pěti let.
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 nájmu** vyklizen k poslednímu



dni výpovědní lhůty. Nebude-li k tomuto dni vyklizen a předán, má Pronajímatel právo účtovat Nájemci poměrnou část základního nájemného (dále jen "Nájem-po ukončení") za dny, které uplynuly od posledního dne výpovědní lhůty až do předání Předmětu nájmu. Nájemce má právo navýšit Nájem-po ukončení o 1% základního měsíčního nájemného za každý uplynutý den od posledního dne výpovědní lhůty až do předání Předmětu nájmu. Nájemce má povinnost toto nájemné zaplatit.

4. Pronajímatel má právo od Smlouvy odstoupit okamžitě bez dodržení výpovědní lhůty, pokud se zjistí, že Nájemce užívá Předmět Nájmu v rozporu se Smlouvou (jako je například způsobování škod Pronajímateli či nedodržování požárních a hygienických předpisů), nebo Nájemce nezaplatil nájemné za dva a více po sobě jdoucích měsíců.

IV.

1. Nájemce bude platit Pronajímateli základní nájemné, jehož měsíční výše byla vzájemnou dohodou účastníků Smlouvy stanovena na 10 000,- Kč (slovy: desettisíckorunčeských).
2. Pronajímatel a Nájemce se dále vzájemně dohodli, že výše měsíčního nájemného bude od března roku 2016 do srpna roku 2016 (srpen včetně) 8 000,- Kč (slovy: osmtisíckorunčeských).

Nájemné bude účtováno bez DPH, a to v souladu se zněním zákona o dani z přidané hodnoty §51 odstavec 1. písmeno g). Dále bylo dohodnuto, že nájemce zaplatí pronajímateli před zahájením užívání Předmětu nájmu vratnou peněž. jistotu ve výši 10 000,- Kč (slovy: desettisíckorunčeských).

3. Nájemné uhradí Nájemce na shora uvedený účet Pronajímatele vždy do patnáctého dne příslušného měsíce.
4. Nájemné se může každoročně zvyšovat 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-ti předchozích měsíců). Zvýšení je účinné od doručení písemného oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného.
5. Zálohy na služby poskytované v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu (elektrické energie) budou Nájemcem hrazeny do patnáctého dne příslušného měsíce a jsou stanoveny celkem na částku ve výši 500,- Kč (slovy: pětsetkorunčeských) měsíčně. Změny záloh budou měněny samostatným přehledem dle skutečných nákladů předchozího období, a to vždy s promítnutím nových cen nebo změny rozsahu či kvality poskytovaných služeb.
6. Po provedeném ročním vyúčtování záloh bude vrácen Nájemci bez zbytečného odkladu přeplatek, popřípadě Nájemce doplatí nedoplatek, a to nejpozději do 14 dnů po provedeném ročním zúčtování.
7. 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 den prodlení.

V.

1. Nájemce není oprávněn na Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele činit jakékoliv stavební a jiné úpravy.



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.
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 nebo ostatním majetku Pronajímatele 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 uzamkne vchodové dveře, a to buď sám, nebo prostřednictvím svých zaměstnanců.
8. Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu ihned po podpisu smlouvy posledního ze smluvních stran. Při převzetí Předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami písemně sepsán předávací protokol o převzetí Předmětu nájmu, kde bude také zachycen jeho stav.
9. 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.
10. Nájemce uvádí, že byl seznámen s umístěním rozvaděčů, uzávěru plynu, požárního hydrantu, plynoměru a elektroměru.

VI.

Pronajímatel a Nájemce se vzájemně dohodli na následujícím ujednání:

- a) Smlouva se uzavírá na dobu pěti let t.j. do 01. 03. 2021 s účinností od 01. 03. 2016.
- b) Pronajímatel umožní Nájemci připojení podružné elektrické energie za předpokladu, že si Nájemce zajistí vlastní měření, které bude použito pro vyúčtování její spotřeby.
- c) Pronajímatel umožní Nájemci umístění stavební buňky do prostoru Předmětu nájmu.
- d) Pronajímatel umožní Nájemci umístit reklamu do štítu skladové haly a na plot areálu.
- e) Pronajímatel nepravdělně umožní po předchozí domluvě Nájemci využití kanceláře pro důležité schůzky a firemní jednání.
- f) V oblasti zajištění manipulace se zbožím Nájemce (vykládání, nakládání a jeho přemístění) bylo s firmou Horizont obchod s.r.o. dohodnuto, že Nájemce bude moci využívat její manipulační techniku.
Dle dohody s firmou Horizont obchod s.r.o. však musí v případě potřeby recipročně pomoci Nájemce firmě Horizont obchod s.r.o. při manipulaci s jejím zbožím popřípadě s jinou činností spojenou s jejím skladem.



Využívání manipulační techniky však bude podmíněno sepsáním smlouvy o využívání manipulační techniky mezi Nájemcem a firmou Horizont obchod s.r.o.

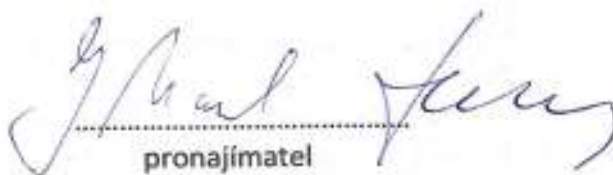
- g) Nájemce je povinen Předmět nájmu **pojistit**, a to především proti požáru a způsobení škody. Nájemce po té předloží kopii pojistky Pronajímateli.
- h) Nájemce předloží Pronajímateli k nahlédnutí živnostenský list a osvědčení o registraci k DPH.
- i) Nájemce si obstará plachty na přikrytí zboží, tak aby bylo zboží v období teplotních rozdílů, kdy dochází k rosení střešní konstrukce zajištěno proti poškození.
- j) Nájemce bude používat Předmět nájmu jako prodejní sklad dřeva.
- k) Pracovní doba a přístup do Předmětu nájmu je určen pracovní dobou firmy Horizont obchod s.r.o. Ve výjimečných případech je možné po předchozí domluvě s Pronajímatelem zajistit přístup do Předmětu nájmu v jiném termínu

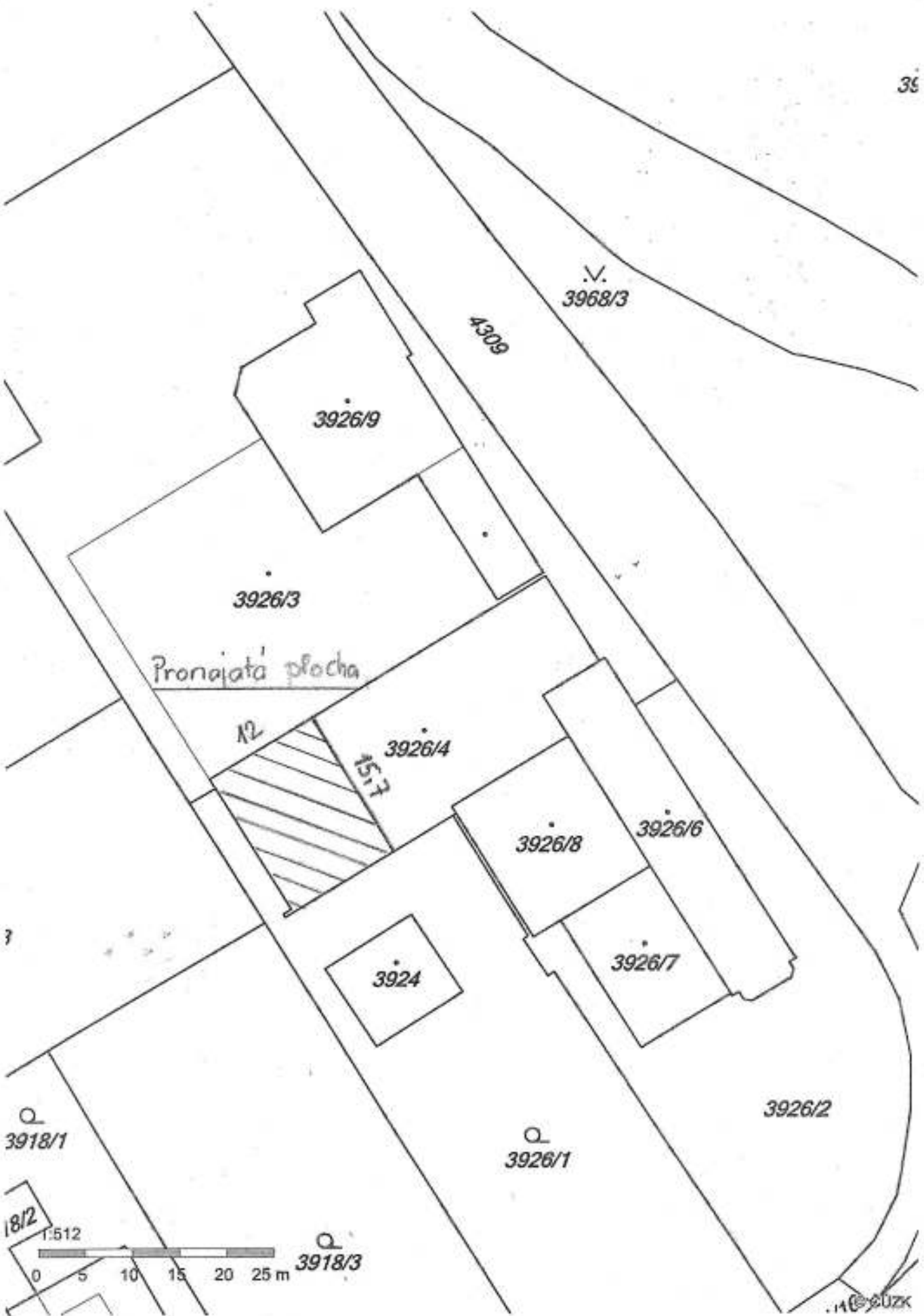
VII.

1. Tato Smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopisu.
2. Veškeré změny nebo doplňky k této Smlouvě mohou být prováděny jen písemnou formou.
3. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Potvrzují, že si mezi sebou ujednaly všechny náležitosti, které považují za nezbytné pro uzavření této smlouvy. Na důkaz toho připojují ke smlouvě své podpisy.

V Teplicích dne 1. března 2016


nájemce


pronajímatel



Handwritten signature and date: 5.10.2020