

S M L O U V A
o nájmu prostoru sloužícího podnikání
č. 8/2017

Lesy České republiky, s.p.

se sídlem Hradec Králové, Přemyslova 1106, PSČ 501 68
zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka 540
IČO: 42196451, DIČ: CZ42196451
zastoupený Ing. Danielem Szórádem, Ph.D., generálním ředitelem
na základě podpisového řádu Ing. Pavlem Rusem, lesním správcem LS Litvínov
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Litvínov
číslo účtu: 813210267/0100
jako pronajímatel na jedné straně (dále jen „pronajímatel“)

a

Terén Design, s.r.o.

sídlo: Dr. Vrbenského 2874/1, Teplice, PSČ 415 01
zapsána u KS v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka č. 18846
IČ: 25449001
DIČ: CZ25449001
zastoupený panem Ing. Jiřím Rousem, jednatelem
bankovní spojení: ČSOB, a.s., pobočka Teplice
č. účtu: 177522664/0300
telefon: [REDACTED] email: [REDACTED]
jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

společně též jako „smluvní strany“

uzavírají ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

I.

Předmět nájmu

- 1.1 Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání prostory sloužící k podnikání o výměře **35,0 m² (kanceláře č.104,105)** nacházející se v přízemí nemovitosti čp. 2874/1 stojící na pozemku p.č. 2356/2-7, ulice Dr. Vrbenského, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, město Teplice, k. ú. Teplice (dále jen „**předmět nájmu**“).
- 1.2 Pronajímatel předává a nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro účely provozování podnikatelské činnosti specifikované v odst. 1.3 tohoto článku.
- 1.3 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro výkon své podnikatelské činnosti a činností s touto souvisejících, když předmětem podnikání nájemce je:
 - **projektová činnost ve výstavbě**
- 1.4. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jiné činnosti, resp. účelu nebo tento účel měnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

II.

Trvání nájmu

Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od **1.1.2017** do **31.12.2021**.

III.

Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

- 3.1 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši **2 402,-Kč** měsíčně (slovy: dvatisícečtyřístadva korunčeských).
- 3.2 Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel se zavazuje zajistit následující služby spojené s předmětem nájmu:
- elektrická energie – běžný provoz, zajištění tepla
 - úklid kancelářských prostor a společných částí domu
 - dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek
 - ostatní služby spojené s provozem objektu – ostraha, odvoz komunálního odpadu, výtah atd.
- 3.3 Nájemce se dále zavazuje platit ve prospěch pronajímatele úhrady za služby spojené s předmětem nájmu ujednané v předchozím odstavci tohoto článku v následující výši:
- | | |
|--|-----------|
| -elektrická energie – běžný provoz, zajištění tepla | 2 829,-Kč |
| -úklid kancelářských prostor a společných částí domu | 875,-Kč |
| -dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek | 175,-Kč |
| -ostatní služby – ostraha, odvoz komunálního odpadu, výtah apod. | 1 458,-Kč |
- tj. celkově částku ve výši **5 337,-Kč** měsíčně.
- 3.4 Roční nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním pronajatých prostor **ve výši 92 868,- Kč** je bez DPH. Pronajímatel je bude nájemci fakturovat jedenkrát čtvrtletně příslušným podílem (**měsíčně 7 739,- Kč**) neprodleně po skončení čtvrtletí se 14-ti denní splatností.
- 3.5 V případě prodlení s placením nájemného se dále nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na úhradu dlužné částky nájemného.
- 3.6 Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případné nedoplatky za služby či plnění spojená s užíváním předmětu nájmu ujednané dle této smlouvy, které by vznikly nadměrným odběrem. Tyto nedoplatky pronajímatel doloží nájemci vyúčtováním od příslušných dodavatelů se sdělením termínu splatnosti.
- 3.7 V případě úpravy záloh ze strany dodavatelů služeb či plnění spojených s užíváním předmětu nájmu, pronajímatel písemně nájemci oznámí toto zvýšení a vyčíslí novou výši poplatků za tyto služby. U takového písemného oznámení není třeba souhlasu nájemce, neboť není předmětem dohody, ale respektováním požadavků oprávněných dodavatelů služeb. Písemné oznámení může být doplněno novým výměrem záloh od dodavatelů služeb.
- 3.8 Nájemné bude na každé další roky valorizováno vždy k 1.1. běžného roku podle skutečně dosažené míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 posledních měsíců kalendářního roku zveřejněného Českým statistickým úřadem. Nájemné bude automaticky upravováno bez písemného oznámení nájemci. K prvnímu zvýšení nájmu o inflaci takto dojde s účinností od 1.1.2018.
- 3.9 Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit následujícím způsobem:
- **bankovním převodem na číslo účtu 813210267/0100** nebo
 - zaplacením do pokladny Lesní správy Litvínov.

IV. Podmínky nájmu

4.1 Nájemce je povinen:

- a) Hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu.
 - b) Udržovat předmět nájmu v čistotě, provádět včas drobné opravy a bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen zajistit na svůj náklad pronajímatel. Rovněž je nájemce povinen připustit provedení oprav, které náleží pronajímateli, jakož i jiné nutné opravy.
 - c) Veškeré rekonstrukce a stavební či technické úpravy předmětu nájmu lze provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to i když jde o úpravy nepodléhající schválení stavebního úřadu. Veškeré tyto případné úpravy či rekonstrukce včetně projektů a jejich schválení jsou pořizovány na vlastní náklady nájemce bez nároku na jejich úhradu.
 - d) Po skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu a předat jej pronajímateli tak, jak byl převzat, pokud se strany písemně nedohodnou jinak.
 - e) Dodržovat závazné bezpečnostní, hygienické, požární a další předpisy, vztahující se k prováděné podnikatelské činnosti, resp. sjednanému účelu. Pokud provozování této činnosti vyžaduje souhlas dotčených orgánů státní nebo místní správy, zajistí vydání tohoto souhlasu nájemce na vlastní náklady a jeho kopii předloží pronajímateli.
- 4.2 Pronajímatel může udělit písemný souhlas ve prospěch nájemce s umístěním sídla v předmětu nájmu, a to na základě žádosti nájemce.
- 4.3 Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu sídlo, které bylo k předmětu nájmu v souvislosti s jeho podnikatelskou činností či touto smlouvou zapsáno, bude nejpozději do 30ti dnů od skončení nájmu zrušeno. Veškeré náklady s tímto související jdou k tíži nájemce. V případě, že tak nájemce ve stanovené lhůtě neučiní, bude mu účtována smluvní pokuta ve výši 5 000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne, kdy mělo být sídlo k předmětu nájmu zrušeno.
- 4.4 Pronajímatel neodpovídá za škody, které nastanou v užívaných prostorách, a které vyplývají z činnosti nájemce. Pronajímatel též neodpovídá za škody způsobené odcizením, ztrátou nebo poškozením, které nastanou v užívaných prostorách, anebo za škody na věcech a předmětech vnesených nájemcem nebo třetími osobami. Totéž platí pro případ škod na zdraví a životě.
- 4.5 Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

V. Skončení nájmu

- 5.1 Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět zejména z důvodů uvedených v § 2309 z.č.89/2012Sb., občanský zákoník:
- a) Má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna/přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat
 - b) Nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že i přes výzvu pronajímatele se chová v rozporu s ust. § 2305 nebo je v prodlení s placením nájemného či služeb spojených s užíváním předmětu nájmu o dobu delší než jeden měsíc
- 5.2 Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2308 z.č.89/2012Sb., občanský zákoník:
- a) Ztratil-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je sjednáno užívání předmětu nájmu dle této smlouvy
 - b) Předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti dle této smlouvy a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, pak v tomto případě nájemní vztah končí posledním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
 - c) Pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci, a to i přes jeho předchozí písemnou výzvu
- 5.3 Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet ode dne následujícího po dni, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 5.4 Nájem dle této smlouvy může být skončen rovněž písemnou dohodou podepsanou oběma smluvními stranami nebo jednostrannou výpovědí jedné smluvní strany bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou 3 měsíců.

- 5.5 Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby, a to v případě, že nájemce přenechal předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.6 Nájemce se zavazuje, že v den skončení nájmu vyklidí předmět nájmu a odevzdá jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s ohledem na běžné opotřebení při řádném užívání a údržbě, jestliže se účastníci smlouvy nedohodnou písemně jinak. O odevzdání prostor bude sepsán předávací protokol.

VI.

Závěrečná ustanovení

- 6.1 Právní vztahy vznikající z této smlouvy a přímo touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění, občanský zákoník.
- 6.2 Veškeré doplňky či změny k této smlouvě musí být vyhotoveny formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 6.3 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti pak dnem 1.1.2017.
- 6.4 Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž po dvou vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
- 6.5 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.
- 6.6 Nedílnou součástí této smlouvy je tato příloha:

Příloha č. 1 – Protokol o předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání

V Teplicích dne 19.12.2016

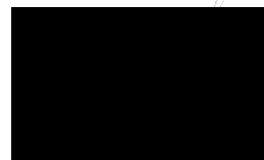
Pronajímatel:

[11]
Lesy České republiky, s.p.
Hradec Králové



Lesy České republiky, s.p.
Ing. Pavel Rus
lesní správce
LS Litvínov

Nájemce:



Terén Design, s.r.o.
Ing. Jiří Rous
jednatel



Protokol o předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání

1. Lesy České republiky, s.p.
„pronajímatel“

a

2. Terén Design, s.r.o.
„nájemce“

Předmět nájmu: (kanceláře č.104,105)

Stav: (bez závad, odpovídající běžnému opotřebení)

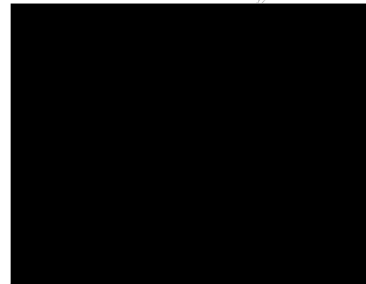
V Teplicích dne 19.12.2016

Pronajímatel: [11]
Lesy České republiky, s.p.
Lesy České republiky, s.p. - Nový Hradec Králové



.....
Lesy České republiky, s.p.
Ing. Pavel Rus
lesní správce
LS Litvínov

Nájemce:



.....
Terén Design, s.r.o.
Ing. Jiří Rous

