

Níže uvedeného dne, měsíce a roku sjednaly smluvní strany:

**TEPVOS, spol. s r.o.**

se sídlem Královéhradecká 1556, 562 01 Ústí nad Orlicí

zastoupená jednatelem Ing. Martinem Pirklem

IČ: 25945793

zapsaná dne 27.12.2000 v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem

Hradci Králové, v oddíle C., vložce 16762

IČ: 25945793 DIČ: CZ25945793

Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s., Ústí nad Orlicí

Číslo účtu: 168752599/0300

(dále jen pronajímatel na straně jedné)

a

**Hynek Zastoupil**

tesařské a truhlářské práce

bytem

RČ: IC: 61205095

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

nájemce není plátcem DPH.

tel:

(dále jen nájemce na straně druhé)

ve smyslu ust. § 2302 a násl. obč. zák. č. 89/2012 Sb. v platném znění tuto

## **NÁJEMNÍ SMLOUVU**

### **o nájmu nebytových prostor**

#### **I. Předmět smlouvy**

Pronajímatel je dle svého prohlášení a dle výpisu z příslušného listu vlastnictví vlastníkem nebytového prostoru – kotelny čp. 453 v ulici Poříčnická, v obci Ústí nad Orlicí a k.ú. Hylváty.

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu v příloze zvýrazněnou část shora uvedeného nebytového prostoru a zřizuje mu tak právo dočasného nájmu. Nájemce shora specifikovaného nebytového prostoru od pronajímatele za podmínek, specifikovaných touto nájemní smlouvou, do nájmu přijímá.

## II. Účel nájmu

Účelem nájmu je zřízení a provozování truhlárny, truhlářské dílny a související skladové prostory. Obě smluvní strany souhlasí s tím, že stavební charakter nebytového prostoru odpovídá svým určením provozování shora uvedené činnosti. Změnu účelu nájmu lze provést pouze po předchozím souhlasu pronajímatele. Nájemce zároveň prohlašuje a výpisem z živnostenského rejstříku potvrzuje, že je k provozování této činnosti plně oprávněn.

## III. Výše nájemného

Výše nájemného z nebytových prostor dle bodu I. této smlouvy se stanoví dohodou na částku [REDAKCE] -- Kč za jeden rok [REDAKCE]. Pronajímatel touto smlouvou poskytuje nebytové prostory, specifikované v čl. I. této smlouvy. K nájmu bude účtována platná sazba DPH.

Pronajímatel si vyhrazuje právo provést změnu sjednané výše nájemného v závislosti na oficiální míře inflace v ČR, vyhlášené Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení bude platit vždy pro kalendářní rok, ve kterém se úhrada provádí. Poprvé dojde ke zvýšení nájemného v roce 2018. Zvýšení bude oznámeno nejpozději do 60 dnů po oficiálním vyhlášení inflace.

## IV. Ostatní úhrady

1. Náklady na elektrickou energii budou vyúčtovány na základě skutečné spotřeby a za aktuálně platných sazeb, vyhlášených dodavatelem elektřiny do objektu kotelny. Spotřeba elektrické energie je měřena podružným elektroměrem, který na své náklady nainstaluje před započítáním účinnosti této nájemní smlouvy nájemce. Umístění elektroměru bude konzultováno s pronajímatelem.
2. Náklady na tepelnou energii budou vyúčtovány na základě skutečné spotřeby a za aktuálně platných sazeb, vyhlášených dodavatelem tepelné energie do objektu kotelny. Spotřeba tepla je měřena kalorimetrem, který na své náklady nainstaluje před započítáním účinnosti této nájemní smlouvy nájemce. Umístění kalorimetru bude konzultováno s pronajímatelem.
3. Náklady na vodné a stočné budou vyúčtovány na základě skutečné spotřeby a za aktuálně platných sazeb, vyhlášených dodavatelem vody do objektu kotelny. Spotřeba vody je měřena podružným vodoměrem, který na své náklady nainstaluje před započítáním účinnosti této nájemní smlouvy nájemce. Umístění vodoměru bude konzultováno s pronajímatelem.
4. Náklady na srážkovou vodu budou vyúčtovány na základě výpočtu dle platné legislativy a dle aktuálně platných sazeb provozovatele kanalizace.



#### IV. Platební podmínky

1. Nájemce se zavazuje splácet nájemné z nebytových prostor a zálohy na energie ve čtvrtletních intervalech následovně:

Nájemné ve výši [REDACTED]-Kč bude uhrazeno jednorázově čtvrtletně a to vždy do 5. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí.

Záloha na elektrickou energii ve výši [REDACTED]-Kč bude uhrazena jednorázově čtvrtletně a to vždy do 5. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí.

Záloha na tepelnou energii ve výši [REDACTED]-Kč bude uhrazena jednorázově čtvrtletně a to vždy do 5. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí.

Záloha na vodu a stočné ve výši [REDACTED]-Kč bude uhrazena jednorázově čtvrtletně a to vždy do 5. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí.

Zálohy na srážkovou vodu ve výši [REDACTED]-Kč budou hrazeny jednorázově čtvrtletně a to vždy do 5. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí.

2. Nájemce se zavazuje provést výše uvedenou úhradu na základě daňových dokladů, vystavených pronajímatelem ve stanoveném termínu splatnosti, a to do 5 dnů ode dne vystavení faktury, s DUZP k prvnímu dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí bankovním převodem na účet pronajímatele nebo platbou v hotovosti v sídle pronajímatele v ulici Královéhradecká 1566 v Ústí nad Orlicí. Pokud nebude nájemné a záloha na služby, související s nájmem placeno včas a ve správné výši, je pronajímatel oprávněn nájemci účtovat za každý i započatý den prodlení úrok z prodlení ve výši 0,05 % denně.

#### V. Doba trvání pronájmu a výpovědní lhůty

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a to počínaje dnem 01.04. 2017.

Pronajímatel nebo nájemce může smlouvu též písemně vypovědět, a to z těchto důvodů:

- a) nájemce užívá přenechaný prostor v rozporu se smlouvou
- b) nájemce nebo pronajímatel porušil povinnosti, uvedené v čl. VII. této smlouvy.
- c) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného, nebo s ostatními úhradami nákladů, spojených s užíváním nebytových prostor. .

Výpovědní lhůta se sjednává pro případy uvedené pod písmenem a), b) a c) jednoměsíční. Termín začíná běžet datem doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Tuto nájemní smlouvu je každá smluvní strana rovněž oprávněna vypovědět bez udání důvodu. V takovémto případě je výpovědní lhůta tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

V takovém případě bude o předání a převzetí předmětu nájmu mezi smluvními strana

mi sepsán předávací protokol, jehož součástí bude i dohoda o vyrovnání dosud nevyřádaných finančních závazků a pohledávek.

Pro případ, že nájemce si bude veškeré povinnosti dle čl. IV. této smlouvy plnit řádně a včas, jakož i v případě, že nebude dán důvod k ukončení nájemní smlouvy dle čl. V. písm. a) až c) této smlouvy, zavazuje se pronajímatel, že nájemní vztah vypoví bez udání důvodu přede dnem 31.12.2026.

## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel předává shora označené nebytové prostory ve stavu, který je oběma stranám znám.

Nájemci bude umožněno po předchozím souhlasu pronajímatele provést úpravy stavebního a technologického charakteru, které umožní využít sociální zařízení a zajistí samostatné měření elektřiny, tepelné energie a vody v pronajatém objektu. Pokud nájemce provede po předchozím souhlasu pronajímatele technické zhodnocení pronajaté nemovitosti, stává se toto součástí nemovitosti a tudíž vlastnictvím pronajímatele. Obě smluvní strany si tímto sjednávají, že odpis technického zhodnocení bude na základě této smlouvy provádět nájemce v souladu s ust. § 28 odst. 3 zák. č. 586/92 Sb. ve znění pozdějších předpisů a pronajímatel se zavazuje, že si o hodnotu tohoto technického zhodnocení nezvýší hodnotu nemovitosti pro odpisové účely.

Nájemce se zavazuje provádět drobné opravy a úpravy na svůj náklad, přičemž drobnými opravami a úpravami se rozumějí takové opravy a úpravy, jejichž hodnota nepřesáhne částku [REDAKCE]-- Kč za každou z nich.

Nájemce se zároveň zavazuje provádět na svůj náklad i další práce, spojené s obvyklým užíváním nebytových prostor (malování, nátěry apod.).

Opravy a úpravy, přesahující částku [REDAKCE]-- Kč za každou z nich, zejména opravy a úpravy investičního charakteru, zavazuje se touto smlouvou provádět pronajímatel po předchozí dohodě s nájemcem.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli případný vznik škody a projednat s ním formu opravy. Byla-li škoda způsobena výlučně nájemcem, je tento povinen škodu uhradit v plné výši. Nájemce se zavazuje udržovat pronajaté nebytové prostory v řádném stavu a dbát, aby nedocházelo ke zbytečným škodám.

Nájemce nesmí pronajatý nebytový prostor podnajmout třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele.

## VII.

### Různé

Pronajímatel se zavazuje, že o všech vážných záměrech, týkajících se rekonstrukce, oprav, úprav pronajatého nebytového prostoru či záměru jeho prodeje,



bude vždy předem jednat s nájemcem, přičemž bude dbát, aby jakákoliv činnost, prováděná pronajímatelem, nebyla v rozporu se zájmy nájemce a s obsahem této smlouvy.

Nájemce se zavazuje dodržovat při provádění své podnikatelské činnosti veškerá pravidla o bezpečnosti práce a o protipožární ochraně. Pronajímatel prohlašuje, že na pronajímaný nebytový prostor má uzavřenu pojistnou smlouvu proti škodě, způsobené požárem, vyplavením či jinou živelnou pohromou. Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu na vlastní vnesené věci movité.

#### **VIII. Způsob vrácení**

V případě ukončení nájemní smlouvy se nájemce zavazuje vrátit pronajímateli nebytové prostory ve stavu, v němž je od něj převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Veškeré stavební úpravy, které nájemce se souhlasem pronajímatele v objektu učinil, zůstávají v majetku pronajímatele. Nájemce se zároveň zavazuje po dobu platnosti této smlouvy umožnit pronajímateli provést kontrolu stavu nebytových prostor. Nárok na případnou náhradu škody tímto není dotčen.

#### **IX. Platnost**

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.4.2017. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí i na právní nástupce obou smluvních stran.

#### **X. Kopie**

Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.

#### **XI. Závěrečná ustanovení**

Jakékoliv změny či dodatky této nájemní smlouvy jsou účinné pouze tehdy, pokud byly učiněny v písemné formě a právoplatně podepsány pronajímatelem a nájemcem.

Nájemci bude při převzetí předmětu nájmu předána sada klíčů od nebytového prostoru.

O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.

Pro práva a závazky v této smlouvě neupravené platí příslušná ustanovení občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění.

Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a jako takovou ji vlastnoručně podepisují.

V Ústí nad Orlicí dne 5.1.2017

Příloha: Grafický nákres pronajímaných prostor



.....  
pronajímatel



.....  
nájemce

