

# Smlouva o nájmu nemovitosti

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. zákona č. 40/1964 Sb. Občanského zákoníku v platném znění mezi těmito smluvními stranami

## 1. Start – spol.s.r.o.



(dále také jen “pronajímatel”)  
na straně jedné

a

## 2. Bertok Josef



A

Novotná Lucie



(dále také jen “nájemce”)  
na straně druhé

## Článek 1

### Předmět smlouvy

- 1.1. Pronajímatel je oprávněným vlastníkem nemovitosti na ulici Palackého náměstí 630/8, Dobrovice 294 41.
- 1.2. Předmětem nájmu dle této nájemní smlouvy jsou nebytové prostory o výměře 70m<sup>2</sup>.
- 1.3. Pronajímatel pronajímá a předává a nájemce najímá a přebírá prostor uvedený v tomto článku.
- 1.4. Nájemce se zavazuje předmět nájemní smlouvy využívat pouze ke sjednanému účelu.

## Článek 2

### Doba nájmu

- 2.1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou tj. od 1.9.2022.

## Článek 3

### **Cena za nájem**

3.1. Cena nájmu je stanovená dohodou medzi pronajímatelem a nájemcem takto:

C e n a z a n á j e m bez DPH:

<u>Druh</u>	<u>Cena v Kč měsíčně včetně DPH</u>	<u>Roční cena za nájem včetně DPH</u>
Nebytové prostory	4 000,-	48 000,-

3.2. Povinnost platit cenu za nájem vzniká dnem platnosti a účinnosti této smlouvy. Cena za nájem je splatná na bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy. Cena za nájem bude prováděna pravidelně měsíčně, za který je nájem účtován se lhůtou splatnosti 15 dnů.

3.3. Jakékoliv platby podle této nájemní smlouvy budou považovány za uskutečněné nájemcem včas, pokud příslušná částka platby bude v plné výši uhrazena pronajímateli v hotovosti do dne splatnosti takové platby.

3.4. Nájemné či jakákoliv jiná platba splatná podle této nájemní smlouvy ze strany nájemce pronajímateli, která nebude uhrazena ve lhůtě splatnosti, ponese (na základě dalšího požadavku pronajímatele) smluvní pokutu ve výši 0,01 % denně, počínaje prvním dnem po dni splatnosti takového nájemného či jiné platby a konče dnem úplného zaplacení takového nájemného či jiné platby.

3.5 V dohodnutém nájmu není zahrnuta úhrada za spotřebu elektrické energie a vody. Bude fakturována dle skutečné spotřeby.

### **Článek 4**

#### **Práva a povinnosti nájemce**

4.1. Veškeré úpravy, opravy, udržování nemovitosti, které budou provedeny nájemcem nebo jeho jménem, během doby trvání nájemní smlouvy, se stanou součástí nemovitosti a majetkem pronajímatele a na základě jakéhokoliv ukončení této nájemní smlouvy budou podle volby pronajímatele buď z nemovitosti odstraněny (výlučně na náklady nájemce) nebo v nemovitosti zůstanou. Před ukončením této nájemní smlouvy, nájemce během lhůty požadované pronajímatelem z nemovitosti veškeré úpravy odstraní (výlučně na náklady nájemce), ledaže by pronajímatel nájemci oznámil, že uplatňuje své právo na ponechání některých nebo všech úprav jako součástí nemovitosti. V takovém případě není pronajímatel povinen úpravy kompenzovat. V případě odstranění úprav jak je uvedeno výše, nájemce kvalitním a odborným způsobem opraví a odstraní jakékoliv škody na nemovitosti (s výjimkou běžného opotřebení) způsobené takovým odstraňováním úprav.

4.2. Nájemce přebírá nemovitost ve stavu, se kterým byl seznámen při podpisu této smlouvy a zavazuje se, že ji bude používat výhradně k povolenému účelu. O předání a převzetí nemovitosti jsou povinny smluvní strany sepsat předávací protokol.

4.3. Dále se nájemce zavazuje na své náklady zajišťovat správu a úklid a odvoz a likvidaci odpadků.

4.4. Nájemce je povinen zajistit si zabezpečení úkolů požární ochrany v celém objektu v souladu s úplným zněním zákona ČNR 133/1985 Sb. o požární ochraně v platném znění, zejména se změnami a doplňky provedenými zákony 425/90, 203/94 a vyhl. 246/2001 Sb.

4.5. Nájemce bez předchozího souhlasu pronajímatele udělovaného pro každý jednotlivý případ nepostoupí (ani jinak nepřevede) svá práva ani nepřenesse (ani jinak nepřevede) své povinnosti vyplývající z této nájemní smlouvy (ať už smluvně, ze zákona, převodem podílů ve společnosti nájemce či jinak), nezastaví ani nezatíží, vcelku či zčásti, svá práva (nároky) z této nájemní smlouvy, nedovolí, aby prostory nebo jakákoliv jejich část byly kromě nájemce užívány jakoukoliv osobou pro účely zápisu sídla, poštovního doručování či jakýchkoliv jiných oprávnění.

## **Článek 5**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

5.1. Pronajímatel se zavazuje s přihlédnutím k podmínkám a ustanovením této nájemní smlouvy, že nájemci bude umožněn přiměřený výkon práv, která jsou mu poskytována touto nájemní smlouvou.

## **Článek 6**

### **Skončení nájmu**

6.1. Tato nájemní smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran.

6.2. Pronajímatel je oprávněn jednostranně odstoupit s 2-měsíční výpovědní lhůtou od této smlouvy pokud:

- a) podstatným způsobem porušil nájemce tuto nájemní smlouvu nebo užívá prostor v rozporu se smlouvou,
- b) je nájemce v prodlení s placením ceny za nájem nebo jakéhokoliv jiného finančního závazku o 30 dnů. V takovém případě je pronajímatel oprávněn nechat okamžitě pronajaté prostory vyklidit na náklady nájemce, v případě, že nebude možno započítávat s kaucí.
- c) se nebytový prostor stane nezpůsobilý ke smluvenému užívání, např. nájemce neplní hygienické, bezpečnostní, ekologické, protipožární a další předpisy vztahující se k jeho předmětu podnikání,

d) nájemce způsobí prostorám či budově podstatnou škodu a taková škoda není zcela opravena nájemcem (výlučně na své náklady) během přiměřené lhůty určené pronajímatelem, Účinky odstoupení nastávají dnem doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně, případně třetím dnem uložení u poštovního úřadu.

6.4. Pokud nastane jakýkoliv případ porušení a tato nájemní smlouva bude na základě odstoupení pronajímatele ukončena, nájemce ke dni účinnosti takového odstoupení vyklidí a předá prostory pronajímateli.

## **Článek 7**

### **Různé**

7.1. Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, každá smluvní strana obdrží jedno její vyhotovení. Obě podepsaná vyhotovení mají stejnou právní sílu.

7.2. Dodatky a změny této smlouvy lze činit výhradně písemnou formou.

7.3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

7.4. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle a že nebyla podepsána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

V Horní Suché dne 1.9.2022



pronajímatel

Jaromír Zlámal



nájemce

Bertok Josef  
Novotná Lucie