

# Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu  
a podnájmu nebytových prostor

mezi

1. **společností** .....  
zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v ....., oddíl  
..., vložka .....
- sídlem .....  
IČ .....  
jednající .....  
(dále také jen „**pronajímatel**“)

a

2. **společností** .....  
zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v ....., oddíl  
..., vložka .....
- sídlem .....  
IČ .....  
jednající .....  
(dále také jen „**nájemce**“)

společně také „**smluvní strany**“

I.

## Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy – administrativní budova, číslo popisné 1942/86, která se nachází na pozemku parcelní číslo 2396/4- zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném na listu vlastnictví číslo 3294 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v Ostravě pro katastrální území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava.
2. V ..... patře budovy specifikované v předchozím odstavci se nachází soubor místností o celkové výměře ..... m<sup>2</sup>, který je podle rozhodnutí stavebního úřadu v Ostravě určen k užívání jako kancelářské plochy (dále jen „nebytový prostor“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát nebytový prostor nájemci do nájmu.

II.

## Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu nebytový prostor, a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jen „předmět nájmu“).
2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru hlavním vchodem do nemovitosti a práva přístupu k nemovitosti.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Nájemce nebytový prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů v souladu s článkem IV. této smlouvy.
5. O předání a převzetí nebytového prostoru sepíší smluvní strany protokol.

### **III. Účel nájmu**

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat nebytový prostor pro výkon jeho podnikání. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

### **IV. Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení**

1. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné, které smluvní strany sjednaly ve výši ..... Kč za m<sup>2</sup> ročně, tj. celkem .....,- Kč za rok.
2. Nájemné ze kalendářní čtvrtletí je splatné předem, nejpozději však do 5. dne prvního kalendářního měsíce daného čtvrtletí, a to na bankovní účet pronajímatele č. .... u ..... Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet. Nájemné za první kalendářní čtvrtletí trvání nájmu je nájemce povinen zaplatit v hotovosti při podpisu smlouvy.
3. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit náklady na elektrickou energii, teplo, vodné a stočné, skladování a zajištění odvozu odpadu (dále jen „náklady za služby“), a to na písemnou výzvu pronajímatele ve lhůtě dle splatnosti faktury dle skutečně spotřebovaného množství a v cenách účtovaných pronajímateli příslušným dodavatelem (elektrická energie je měřena na samostatném elektroměru a fakturována dodavatelskou firmou).
4. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2005, oprávněn jednostranně zvýšit

nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

#### 1. Nájemce je povinen:

- a) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby;
- b) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
- c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
- d) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (vymalování místností);
- e) provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5 000,-Kč; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
- f) provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad;
- g) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
- h) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
- i) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak.

#### 2. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
- b) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství;
- c) provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.

## VI.

### Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává ode dne ..... na dobu neurčitou.
2. Nájem končí:
  - 2.1. písemnou dohodou smluvních stran;
  - 2.2. písemnou výpovědí;  
Ta musí být doručena druhé smluvní straně, přičemž výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi a činí tři měsíce.  
V případě, že nájemce bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo nákladů za služby, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět v patnáctidenní výpovědní lhůtě, která počíná běžet dnem následujícím po dni jejího doručení.  
V případě, že pronajímatel podstatným způsobem poruší své povinnosti z této smlouvy, je nájemce oprávněn smlouvu vypovědět v patnáctidenní výpovědní lhůtě, která počíná běžet dnem následujícím po dni jejího doručení.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
3. Smlouva byla vypracována ve ... vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po ... exemplářích.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

V ..... dne .....

V ..... dne .....

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce