

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2201, zejm. § 2302 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „občanský zákoník“*), mezi těmito smluvními stranami:

[jméno, příjmení / název]

tel., e-mail:

[den narození / IČO]

[adresa bytem / se sídlem]

Doručovací adresa

(dále jen „pronajímatel“)

- na straně jedné -

a

[jméno, příjmení / název]

tel., e-mail:

[den narození / IČO]

[adresa bytem / se sídlem]

Doručovací adresa

(dále jen „nájemce“)

- na straně druhé -

(*pronajímatel a nájemce jsou dále společně označováni jako „smluvní strany“, jednotlivě pak každý z nich jako „smluvní strana“*)

tuto

## SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

(*dále jen „smlouva“*)

### I.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem (spoluvlastníkem) nemovité věci: domu č.p. [doplňit] postaveného na pozemku označeném jako parcela č. [doplňit], včetně tohoto pozemku označeného jako parcela č. [doplňit], vše v katastrálním území [doplňit] a na adrese [doplňit] (*dále jen „dům“*).
2. V [doplňit] podlaží domu se nachází prostor o velikosti [doplňit], který sestává z [doplňit] s příslušenstvím (*dále jen „prostor“*).

### II.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu prostor specifikovaný v ustanovení čl. I. odst. 2. této smlouvy za účelem jeho dočasného užívání nájemcem, přičemž nájemce jej za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli za

užívání prostoru pravidelně každý měsíc nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním prostoru ve výši sjednané v ustanovení čl. V. této smlouvy.

2. Vedle prostoru je nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytném pro naplnění účelu této smlouvy také společné části domu. Nájemce přitom nesmí rušit v užívání těchto společných částí domu pronajímatele ani jejich další oprávněné uživatele.

### III.

#### Doba nájmu

1. Nájem prostoru vzniká dnem **[doplnit]** a je uzavírán na dobu **[doplnit]**.
2. Smluvní strany sjednávají, že prodloužení nájmu je možné jen za podmínek dále stanovených v tomto odstavci smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že nájem se automaticky prodlužuje do dne **[doplnit]** příslušného kalendářního roku, a to i opakovaně, pokud smluvní strana nesdělí druhé smluvní straně, svým písemným oznámením došlým druhé smluvní straně nejpozději v jednoměsíčním předstihu, resp. do dne **[doplnit]** příslušného kalendářního roku, že na dalším pokračování nájmu nemá zájem. Ustanovením tohoto odstavce smlouvy smluvní strany výslovně vylučují zákonnou úpravu prolongace nájmu zakotvenou v ustanovení § 2230 občanského zákoníku.

### IV.

#### Účel nájmu

1. Smluvní strany prohlašují, že účelem nájmu prostoru je provozování podnikatelské činnosti, konkrétně (činnosti): **[doplnit]**.
2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn vykonávat činnost, která odpovídá sjednanému účelu a že si je vědom toho, že není oprávněn provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu.

### V.

#### Nájemné a jiné platby

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši nájemného v částce **[doplnit]** Kč (slovy: **[doplnit]** korun českých) měsíčně.
2. Vedle nájemného je nájemce povinen platit pronajímateli za poskytování služeb vymezených v ustanovení odst. 3 tohoto článku smlouvy úhrady za plnění spojená s užíváním prostoru v zálohové výši **[doplnit]** Kč (slovy: **[doplnit]** korun českých) měsíčně. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit výši těchto záloh v případě, že se změní cena služeb nebo jiné skutečnosti rozhodné pro stanovení výše těchto záloh. Zálohy na poskytované služby ve změněné výši je nájemce povinen hradit od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Vyúčtování těchto záloh provede pronajímatel nejméně jednou ročně, a to podle skutečné spotřeby poskytovaných služeb ze strany nájemce. Případný přeplatek nebo nedoplatek záloh na poskytnuté služby je splatný do patnácti (15) dnů od doručení vyúčtování poskytovaných služeb nájemci.
3. Pronajímatel zajišťuje po dobu nájmu do prostoru **[vypsat jen ty, které opravdu zajišťujete]** dodávky studené vody a dodávky tepla, osvětlení a úklid společných částí domu, provoz výtahu a odvoz a likvidaci komunálního odpadu. Smluvní strany se dohodly, že dodávky elektrické energie a plynu do prostoru budou hrazeny přímo nájemcem na základě smlouvy s jejich dodavateli.

4. Nájemné je splatné předem vždy nejpozději do každého 25. dne měsíce, který předchází kalendářnímu měsíci, za který se nájemné platí. Nájemné se hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, účet č./kód banky: [doplnit], vedený u [doplnit], pod variabilním symbolem platby: [doplnit]. Případnou změnu účtu sdělí pronajímatel nájemci předem v písemné formě. Nájemné za první měsíc trvání nájemního vztahu je splatné při podpisu této smlouvy. Za den úhrady se považuje den připsání dlužné částky na účet pronajímatele.
5. Nájemce se zavazuje k úhradě služeb ve výši dle odst. 2. tohoto článku smlouvy ve formě měsíčních záloh, ve stejných lhůtách a stejným způsobem jako je povinen k úhradě nájemného.
6. Smluvní strany sjednávají pro případ prodloužení s placením nájemného, záloh na služby spojené s nájmem prostoru nebo úhradou nedoplatku na službách povinnost nájemce zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení ve smluvené výši 2,5 promile denně z dlužné částky za každý byt' započatý den prodloužení.
7. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné jednostranně písemným oznámením adresovaným nájemci, avšak nejvýše o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jeho nástupnickou organizací. Zvýšení nájemného je účinné počínaje prvním nájemným splatným po doručení oznámení podle předchozí věty nájemci.
8. Snížení nájemného je možné pouze na základě dohody nájemce a pronajímatele.

## VI. Kauce/jistota

1. Za účelem zajištění nájemného, úhrad za plnění spojená s užíváním prostoru, jakož i úhrad jakýchkoli jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem prostoru, zejména na úhradu škody způsobenou nájemcem v prostoru, na jeho zařízení či na společných prostorách, je nájemce povinen složit pronajímateli nejpozději při podpisu této smlouvy jistotu/kauci ve výši [doplnit] Kč (slovy: [doplnit] korun českých). Tuto jistotu/kauci je pronajímatel oprávněn, nikoli však povinen, použít k účelům uvedeným v předchozí větě tohoto odstavce smlouvy.
2. Pokud bude z kauce v průběhu trvání nájemního vztahu čerpáno, je nájemce na výzvu pronajímatele povinen doplnit peněžní prostředky do původní výše, a to ve lhůtě do jednoho týdne od dojití písemné výzvy. Jistota nebude úročena.
3. Po skončení nájemního vztahu bude kauce nebo její nevyčerpaná část vrácena nájemci ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne odevzdání prostoru a jeho předání zpět pronajímateli, jakož i splnění všech podmínek uvedených v čl. XII. této smlouvy. Pokud k odevzdání prostoru došlo později než deset měsíců před uplynutím účetního období, je pronajímatel oprávněn si ponechat část kauce ve výši očekávaných nákladů na vyúčtování služeb, když tuto část kauce zúčtuje ve vyúčtování služeb a její nevyčerpanou část vrátí případně nájemci ve lhůtě stanovené pro úhradu přeplatku z vyúčtování služeb.

## VII. Předání prostoru

1. Pronajímatel předá nájemci prostor v den nabytí účinnosti této smlouvy, nesjednají-li si strany pozdější den předání, ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu.
2. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu stav prostoru dobře znám, prostor si před podpisem smlouvy osobně řádně prohlédl a shledal jej zcela způsobilým ke sjednanému účelu.

3. O předání a převzetí prostoru sepsí smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž bude zejména popsán stav prostoru, jeho vybavení a příslušenství, stavy měřidel energií a počet předávaných klíčů.
4. Nájemce není oprávněn pořizovat si další duplikáty klíčů bez souhlasu pronajímatele ani měnit zámky vnitřních či venkovních dveří prostoru. **[doporučujeme]**

## VIII.

### Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pokud nájemce ví předem o své nepřítomnosti v prostoru, která má být delší než dva měsíce, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit včas pronajímateli. Nájemce zároveň sdělí pronajímateli jméno, příjmení a kontakt na osobu, která po dobu nepřítomnosti nájemce zajistí možnost vstupu do prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.
2. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do prostoru, požádá-li jej o to pronajímatel, a to nejméně dva dny předem, za účelem zjištění stavu prostoru. Pronajímatel se zavazuje šetřit oprávněné zájmy nájemce a vykonávat právo kontroly prostoru pouze z důvodů, kdy lze rozumně umožnění vstupu do prostoru žádat a v pouze v tom rozsahu, aby byl nájemce co nejméně obtěžován.
3. Nájemce je povinen užívat prostor jako řádný hospodář pouze ke sjednanému účelu. Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady běžnou údržbu a veškeré drobné opravy. Běžnou údržbou a drobnými opravami se rozumí udržovací práce a opravy, jejichž cena nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku **[doplnit] Kč** (výše částky je bez DPH). Pronajímatel se zavazuje zajišťovat a hradit ostatní údržbu a opravy prostoru. Nájemce je povinen bez odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel zajistit, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce rovněž odpovídá za škody způsobené třetími osobami v souvislosti s jeho činností (např. poškození vstupních dveří a výloh vloupáním do pronajatých prostor). Nájemce je pro tento případ povinen sjednat pojištění pronajatých prostor (čl. X. této smlouvy). O nutnosti všech oprav je povinen sdělit pronajímateli všechny podstatné skutečnosti, které se týkají předmětu nájmu.
4. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nájemce nesmí provádět jakékoli změny prostoru, stavební úpravy či opravy, včetně výměny zámků vnějších i vnitřních dveří prostoru, vrtání děr do obkladů a dlažby a přemalování stěn a stropu jinou než stávající barvou. Tím není dotčena povinnost nájemce stanovená v odstavci 3. tohoto článku. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda, zejména o poměru finančního zatížení obou smluvních stran. Pokud nebude v takové dohodě stanoveno jinak, nemá nájemce právo na úhradu jakýchkoli nákladů či zhodnocení v souvislosti s těmito stavebními úpravami.
5. Veškerá zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty anebo bez poškození prostoru nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat po pronajímateli vyrovnání, pouze pokud takové změny provedl s písemným souhlasem pronajímatele.
6. Nájemce je povinen užívat prostor řádně v souladu s touto smlouvou a tak, aby užíváním nevznikla vlastníku domu škoda. Dále se zavazuje po dobu nájmu dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku

obvyklého podle místních poměrů. Bere na vědomí nutnost respektovat tzv. „noční klid“ v době 22 – 6 h.

7. Nájemce je povinen v prostoru dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany, revizí zařízení, bezpečnosti apod.). Nájemce zejména zajistí na vlastní náklady prostor z hlediska požární bezpečnosti, revize elektrorozvodů apod.
8. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za majetek a věci vnesené nájemcem a dalšími osobami do prostoru a domu.
9. Nájemce je povinen odstranit a uhradit na své náklady jakékoliv škody na předmětu nájmu, které způsobil sám, či případně jiné osoby vstupující do prostoru se souhlasem nebo vědomím nájemce. V případě, že nájemce neodstraní výše uvedené škody do patnácti (15) dnů od písemného upozornění pronajímatele, škody odstraní pronajímatel na náklady nájemce. Nájemce je pak povinen tyto náklady uhradit pronajímateli do patnácti (15) dnů po předložení příslušných dokladů prokazujících důvod a výši těchto výdajů.
10. Umístit jakékoli reklamní poutače, firemní označení apod. ve společných prostorách či na fasádě domu může nájemce provést pouze, pokud pronajímatel odsouhlasí i jejich vzhled. Pokud vzniká povinnost na tyto reklamní poutače, firemní označení apod. zajistit příslušná povolení, obstará si je sám nájemce.

## **IX. Podnájem**

1. Nájemce je oprávněn dát třetí osobě do podnájmu prostor nebo jeho část pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
2. Podnájemce má k prostoru nebo jeho části práva sjednaná s nájemcem, nejvýše však v rozsahu práv nájemce podle této smlouvy. Podnájem skončí nejpozději s nájmem prostoru sjednaným dle této smlouvy. Nájemce má povinnost informovat včas podnájemce o skončení nájmu a zejména sdělit podnájemci datum skončení nájmu.

## **X. Pojištění**

Nájemce si je vědom skutečnosti, že pronajímatel má sjednáno pouze základní pojištění nemovitosti. Nájemce je povinen sjednat pojištění prostoru pro případ jeho poškození (zejména poškození výloh nebo dveří při vloupání, vandalismu, na živél apod.). Pojištění vnitřního vybavení a věcí ve vlastnictví nájemce prostoru si nájemce zajišťuje sám dle svého uvážení. Pokud nájemce nesjedná pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu, bere na vědomí, že bude odpovídat za škodu vzniklou na majetku pronajímatele či dalších uživatelů domu.

## **XI. Skončení nájmu**

1. Nájem skončí uplynutím doby uvedené v ustanovení čl. III. odst. 1 této smlouvy **[je-li na dobu určitou]**.
2. Pronajímatel a nájemce se mohou na skončení nájmu prostoru písemně dohodnout.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemci nájem prostoru v jednoměsíční výpovědní době pouze z těchto důvodů:
  - a) porušování povinností nájemce,

- b) poškození prostoru či jeho užívání v rozporu s dohodnutým účelem,
  - c) rušení pořádku v domě i přes písemné upozornění ze strany pronajímatele
4. V případě, že je nájemce v prodlení s placením nájemného, záloh na služby spojené s nájmem prostoru či vyúčtováním těchto služeb tak, že celková dlužná výše těchto plateb přesáhne jednonásobek měsíční výše nájemného a záloh na služby s nájmem spojené, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu prostor odevzdal.
  5. Nájemce je oprávněn vypovědět pronajímateli nájem prostoru v jednoměsíční výpovědní době pouze z těchto důvodů:
    - a) přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, nebo
    - b) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci, ke kterým se zavázal v této smlouvě.
  6. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, má pronajímatel právo vypovědět nájem do tří (3) měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem. V případě výpovědi podle tohoto odstavce je výpovědní doba tříměsíční a nájemce nemá právo na jakékoli odstupné.
  7. Nájem prostoru zaniká i z dalších důvodů stanovených v této smlouvě nebo občanském zákoníku.

## XII.

### Úkony smluvních stran při ukončení nájmu

1. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli prostor s příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, prostý osob a věcí vnesených do prostoru za trvání nájmu prostoru, a to nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu. Nájemce není oprávněn odstranit v prostoru změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce je na své náklady povinen odstranit změny, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel výslovně sdělí nájemci, že odstranění těchto změn nežadá. Nájemce nemá ani v případě, že pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežadá, právo na jakékoli vyrovnání za zhodnocení prostoru.
2. Pokud se po odevzdání zpět pronajímateli v prostoru nacházejí jakékoli věci, které do prostoru vnesl nájemce či jiné osoby, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady nájemce.
3. Ve smyslu odst. 1 tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu prostor včetně příslušenství vyklidit a řádně předat pronajímateli, a to ve stavu, v jakém se nacházel v době jeho převzetí nájemcem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce se zavazuje vrátit pronajímateli veškeré vybavení, součásti a příslušenství prostoru, a to včetně všech klíčů, s nimiž nájemce disponuje.
4. O předání prostoru zpět pronajímateli sepiší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jeho předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaného prostoru, zejména pak závady a rozsah poškození prostoru, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále uvedou stavy měřidel energií, stav vráceného vybavení, příslušenství a počet vrácených klíčů. Do doby předání

bytu nese nájemce či bývalý nájemce nebezpečí škody na věcech pronajímatele či dalších uživatelů domu.

5. Nájemce se zavazuje nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu převést na pronajímatele, popř. po dohodě s pronajímatelem na třetí osobu, všechna měřidla energií v prostoru. Za splnění této povinnosti ručí osobně vedle nájemce také osoba, příp. osoby podepisující za nájemce tuto smlouvu, na něž se z tohoto důvodu vztahuje rovněž ustanovení odst. 6 tohoto článku smlouvy.
6. Smluvní strany sjednávají pro případ porušení smluvních povinností nájemce ujednaných v ustanoveních čl. VIII. odst. 3. této smlouvy a dále ustanoveních čl. XII. odst. 3. a 5. této smlouvy smluvní pokutu ve výši **2.000,00 Kč** (slovy: dva tisíce korun českých) za každý byt' započatý týden prodlení s plněním každé takové povinnosti. A pro případ porušení ustanovení č. VIII. odst. 4. smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši **[doplnit]** (slovy: **[doplnit]** korun českých). Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

### **XIII.**

#### **Další ujednání**

1. Strany sjednávají, že práva pronajímatele vymáhat jakékoli pohledávky vůči nájemci vyplývající z této smlouvy se promlčují uplynutím pětileté promlčecí lhůty.
2. Nájemce prohlašuje, že na sebe převzal nebezpečí změny okolností. V případě, že dojde ke změně okolností tak podstatné, že tato změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvláště hrubý nepoměr, kdy bude nájemce znevýhodněn, nájemce nemá právo se domáhat vůči pronajímateli obnovy jednání o smlouvě.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn určit, na co a v jakém pořadí budou jeho plnění poskytována pronajímateli započtena. Smluvní strany dále sjednaly, že lze požadovat i úroky z úroků.
4. Smluvní strany dále sjednaly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.
5. Pronajímatel není povinen přijmout plnění, které mu se souhlasem nájemce nabídne třetí osoba, pronajímatel není ani povinen svoji pohledávku za nájemcem postoupit třetí osobě, pokud by třetí osoba plnila dluh za nájemce.
6. Smluvní strany dále sjednávají, že pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklou nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li kryta úroky z prodlení.
7. Dále si smluvní strany sjednaly, že nájemce není oprávněn jednostranně započíst svoji pohledávku vůči pronajímateli.

### **XIV.**

#### **Závěrečná ustanovení**

1. Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak občanského zákoníku.
2. Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, popř. na jinou adresu oznámenou písemně druhé smluvní straně, nastanou i v případě, že se doporučený dopis vrátí odesílateli jako nedoručený, a to ke dni, kdy byla zásilka uložena u

držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila odesílateli.

3. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, vážně a určitě, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve **dvou (2)** stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom podepsaném vyhotovení.
5. Tato smlouva je uzavřena a účinnosti nabývá dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
6. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně, a to vzájemně odsouhlasenými a vzestupně číslovanými dodatky, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_ V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
nájemce

\_\_\_\_\_  
pronajímatel

Iveta Jakubíková

- REALITY -