

## SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR - VZOR

**TATO SMLOUVA** je uzavřena podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění

### MEZI:

Obecně prospěšné bytové družstvo Teplice,  
Alejní 2409/2,415 01 Teplice IČ: 00055964  
Zapsán v Obchodním rejstříku vedeno krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl  
DR.XXXVI.,vložka 3

(dále jen "**Pronajímatel**")

zastoupený : ing.Danielem Benešem,předsedou představenstva  
JUDr. Irenou Wolfovou, místopředsedou představenstva

A

..... IČ :

(dále jen "**Nájemce**")

Pronajímatel a Nájemce dále také společně jako "**Smluvní strany**"

### 1. PŘEDMĚT NÁJMU

- 1.1 Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti umístěné na pozemku parcelní č. .... v Teplicích, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. .... u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplicích.
- 1.2 Předmětem této Smlouvy je nájem nebytových prostor umístěných ve shora uvedené nemovitosti, o celkové výměře ..... m<sup>2</sup>, umístěných v ..... shora uvedené nemovitosti. Jedná se o .....

### 2. ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Nájemce bude užívat pronajaté nebytové prostory k podnikatelské činnosti v souladu s předmětem své podnikatelské činnosti zapsané na obecním živnostenském úřadě , a to ....., přičemž pronajaté nebytové prostory budou používány jako ..... k čemuž jsou nebytové prostory dle svého stavebně technického určení vhodné.
- 2.2 Nájemce není oprávněn dát pronajaté prostory do podnájmu třetím osobám.

### 3. VÝŠE, SPLATNOST A ZPŮSOB PLATBY NÁJEMNÉHO

- 3.1 Nájemce povinen platit za nájem pronajatých nebytových prostor nájemné, které se skládá ze dvou složek. První složka činí ..... Kč (slovy: ..... korun českých) za jeden kalendářní měsíc. Druhá složka nájmu zahrnuje investice nájemce do pronajímaného prostoru odsouhlasené Pronajímatelem do maximální částky ..... Kč, po dobu trvání smlouvy. První nájemné bude hrazeno za měsíc .....
- 3.2 Nájemce je povinen dále hradit náklady na energie, vodné, stočné a další služby s nájmem spojené, a to na základě dohody Smluvních stran a Dodatku Smlouvy o nájmu nebytových prostor.

- 3.3 Nájemné za příslušný kalendářní měsíc bude splatné do 1. dne běžného kalendářního měsíce, za které se nájemné platí. Nájemné bude placeno bezhotovostním bankovním převodem na účet Pronajímatele, č. účtu 1819-501/0100, vedený u Komerční banky v Teplicích.
- 3.4 Nájemné se zvýší vždy k 1. lednu každého roku doby platnosti této smlouvy počínaje 1. lednem ..... s ohledem na změny indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok oficiálně zveřejněné Českým statistickým úřadem na jeho webových stránkách; zvýšení bude vyjádřeno v procentech a bude odpovídat meziročnímu zvýšení indexu spotřebitelských cen vyhlášenému Českým statistickým úřadem. Pronajímatel vypočte zvýšení nájemného a bude o této částce – pokud ke zvýšení dojde - informovat Nájemce nejpozději do 1. února každého roku po dobu platnosti této nájemní smlouvy.
- 3.5 Nájemce se zavazuje složit na účet Pronajímatele jistinu ve výši .....,- Kč (**šestinásobek měsíčního nájemného**), kterou je Pronajímatel oprávněn použít pro případ vzniku pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci, které vzniknou z nájemního vztahu. Jistina je splatná při podpisu této nájemní smlouvy. V případě, že Pronajímatel oprávněně použije jistinu v souladu s touto smlouvou je Nájemce na základě písemné výzvy Pronajímatele povinen ve lhůtě 5 pracovních dnů po doručení takové žádosti doplatit jistinu do původní výše. Jistina bude vyúčtována a provedeno finanční vyrovnání nejpozději do 30 ti dnů ode dne skončení nájemního vztahu. V tomto termínu bude poukázán i eventuální zůstatek jistiny na účet Nájemce. Jistina bude vložena na termínovaný účet Pronajímatele. Úroky z tohoto účtu budou jednou ročně převedeny na účet Nájemce.

#### 4. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 4.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou – 5 let
- 4.2 Tato Smlouva může být ukončena dohodou Smluvních stran nebo výpovědí Pronajímatele nebo Nájemce z důvodů uvedených v zákoně č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 4.3 V případě bezproblémového průběhu nájemní smlouvy ze strany Nájemce bude šest měsíců před ukončením řádného termínu smlouvy, jednáno s Nájemcem o prodloužení této smlouvy.

#### 5. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1 Nájemce je povinen:
- 5.1.1 užívat nebytové prostory jen v rozsahu dohodnutém Smluvními stranami v této Smlouvě,
- 5.1.2 hradit náklady spojené s obvyklým udržováním,
- 5.1.3 oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést, a umožnit provedené těchto i jiných nezbytných oprav,
- 5.1.4 vrátit nebytové prostory Pronajímateli ke dni ukončení této Smlouvy ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k opravám a změnám, ke kterým dal Pronajímatel souhlas na základě této Smlouvy, přičemž v případě, kdy tak Nájemce neučiní, je Nájemce povinen platit Pronajímateli smluvní pokutu za porušení této povinnosti ve výši 600 Kč za každý, byť i započatý den prodlení. Pronajímatel je oprávněn započíst svou pohledávku z titulu smluvní pokuty vůči pohledávce Nájemce na vrácení jistiny.
- 5.1.5 zajistit úklid chodníku před pronajatým nebytovým prostorem a zajistit úklid průjezdu, chodby a schodů vedoucích ke sklepům.

- 5.2 Pronajímatel je povinen:
- 5.2.1 odevzdat nebytové prostory Nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvanému užívání,
  - 5.2.2 umožnit Nájemci kdykoliv přístup do nebytových prostor,
  - 5.2.3 zabezpečit řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostor spojeno, a to zejména zabezpečit dodávky vody. Vodné a stočné platí Nájemce pronajímateli zvlášť na základě podružného měření vodoměrem. Stejně tak se zvlášť platí osvětlení společných prostor na základě ročního vyúčtování.

## 6. OSTATNÍ

- 6.1 Nájemce nebude provádět stavební úpravy ani jiné změny pronajímaných prostorů bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pokud budou mít technické úpravy provedené Nájemcem v pronajímaných prostorech během doby pronájmu povahu technického zhodnocení, bude nájemce oprávněn zaznamenat je jako svou investici a odepisovat je v účetnictví a pro daňové účely a Pronajímatel s tímto udělí svůj písemný souhlas.
- 6.2 Veškeré úpravy, zhodnocení a přístavby, které zůstanou v pronajímaných prostorech, a jsou nad rámec investic uvedených v bodě 3.1 se stávají majetkem Pronajímatele, pokud Pronajímatel nedá Nájemci písemné pokyny k jejich odstranění a vrácení Pronajímaných prostorů do stavu, v jakém byly na začátku předány. Pokud tak Nájemce neučiní, může tak učinit sám Pronajímatel a Nájemce bude povinen uhradit příslušné náklady vynaložené Pronajímatelem do 7 dnů od předložení písemné výzvy k zaplacení s výjimkou takového vybavení a zařízení, které je pevně spojeno s pronajímanými prostory. Pronajímatel je oprávněn použít na úhradu těchto nákladů jistinu složenou Nájemcem.
- 6.3 Nájemce se zavazuje informovat Pronajímatele o provedených úpravách, zhodnoceních a přístavbách provedených v pronajímaných prostorech a doložit Pronajímateli účetní doklady prokazující hodnotu těchto stavebních prací, příp. poskytnout Pronajímateli jiné Pronajímatelem požadované informace.

## 7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1 Změny a doplnění této Smlouvy jsou možné pouze v písemné podobě po dohodě obou Smluvních stran.
- 7.2 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami.
- 7.3 Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech v českém jazyce, z nichž každý má platnost originálu. Každá Smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.

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

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

---

Pronajímatel

---

Nájemce