

Smlouva o nájmu nebytových prostor č.
uzavřená dle zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

Dnešního dne, měsíce a roku uzavírají

JAMIMI ASSETS a.s., IČ: 24842737

se sídlem Praha 9 – Čakovice, Marie Podvalové 920/3, PSČ 196 00
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v odd. B, vl. 17161
jednající místopředsdou představenstva Ing. Milanem Markem
(dále jen „Pronajímatel“)

a

.....
.....
.....
.....

(dále jen „Nájemce“)

(dále společně jako „Smluvní strany“ a jednotlivě jako „Smluvní strana“)

tuto

Smlouvu o nájmu nebytových prostor
(dále jen „Nájemní smlouva“ nebo „Smlouva“)

Článek I.
Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel je na základě kupní smlouvy ze dne 14. 2. 2012 (s právní účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, tj. ke dni 22. 2. 2012) výlučným vlastníkem budovy č.p. 303, ul. Komenského, stojící na pozemku parc. č. st. 498, zapsáno na LV č. 5018 pro k.ú. a obec Náchod v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod (dále jen „Dům“).
- 1.2. Dům se sestává z xxx. nadzemních podlaží. Jednotlivé funkční nebytové a bytové celky nejsou vyčleněny podle z.č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů) jako samostatné bytové jednotky.
- 1.3. V Domě specifikovaném v prvním odstavci tohoto článku se nachází soubory místností, které jsou dle rozhodnutí stavebního úřadu určeny jako nebytové prostory.

Článek II.
Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání xxxxxxxxxxxxxxxx č. x o rozměrech xxxxxxxx, umístěnou v přízemí Domu, dále nebytový prostor č. xxxxxx, xxxxxxxx, o rozměrech xxxxxxxx umístěnou v přízemí Domu, a konečně xxxxxx o rozměrech xxxxxx, umístěné v přízemí Domu, a to vše za podmínek dále sjednaných v této Smlouvě (dále jen „Nebytové prostory“).
- 2.2. Nájemce je oprávněn užívat Nebytové prostory pro administrativní činnost spojenou s provozováním svých předmětů podnikání, kterými jsou montáž, opravy, revize a zkoušky vyhrazených elektrických

zařízení; výroba rozvaděčů, baterií, kabelů, vodičů a televizních antén a také projektování elektrických zařízení.

Článek III.

Doba trvání nájmu, ukončení nájmu

- 3.1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem xxxxxxxxxxxx.
- 3.2. Nájem může být ukončen písemnou dohodou Smluvních stran nebo písemnou výpovědí danou jednou ze Smluvních stran, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
- 3.3. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv odstoupit od Smlouvy, užívá-li Nájemce přes písemnou výstrahu pronajaté Nebytové prostory nebo trpí-li užívání Nebytových prostorů takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda.

Článek IV.

Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

- 4.1. Nájemné za užívání Nebytových prostor bylo sjednáno dohodou Smluvních stran ve výši xxxxxxxx,- Kč (slovy: xxxxxxxxxxx korun českých) za kalendářní měsíc.
- 4.2. V nájemném nejsou zahrnuty ceny za služby spojené s nájmem, a to zejména:
 - a) dodávka vody z vodovodu a stočné
 - b) dodávka plynu
 - c) dodávka elektrické energie
 - d) dodávka tepla a teplé vody
 - e) úklid, voda a osvětlení ve společných prostorách
 - f) odvoz domovních odpadků
 - g) společná televizní a rozhlasová antén
- 4.3. Smluvní strany se dohodly, že na úhradu služeb spojených s nájmem bude Nájemce hradit Pronajímateli částku ve výši xxxxxxxxxxx,-Kč (slovy: xxxxxxxxxxx korun českých) za kalendářní měsíc. Platby na úhradu služeb spojených s nájmem budou hrazeny čtvrtletně zálohově spolu s nájemným. Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se zúčtuje vždy za kalendářní rok, a to nejpozději k 30. červnu následujícího kalendářního roku nebo nejpozději do 60-ti dnů po ukončení nájmu. V průběhu roku je Pronajímatel oprávněn po předchozím písemném oznámení Nájemci změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo na základě změny vydané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenového orgánu, změny počtu členů domácnosti nebo z dalších důvodů, zejména ze změny rozsahu nebo kvality služeb.
- 4.4. Nájemné a zálohy za služby spojené s nájmem jsou splatné čtvrtletně, a to nejpozději do 25. dne měsíce, který předchází následujícímu čtvrtletí na účet Pronajímatele č. ú. xxxxxxxxxxx pod var. symbolem xxxxx.

Článek V.

Práva a povinnosti spojené s nájmem

- 5.1. Práva a povinnosti spojené s nájmem Nebytových prostor jsou obecně upraveny v zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění.

- 5.2. Pronajímatel je povinen předat Nájemci Nebytové prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem Nebytových prostor. Předání Nebytových prostor je Pronajímatel povinen provést nejpozději k prvnímu dni nájmu tak jak je uveden v čl. III bod 3.1. této Smlouvy.
- 5.3. Nájemce Nebytových prostor je povinen zejména:
- a) užívat řádným způsobem a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním Nebytových prostor, zejména udržovat Nebytové prostory v čistotě a řádně pečovat o jejich běžnou údržbu a opravy.
 - b) při výkonu svých práv dbát, aby v Domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv a dodržovat pravidla dobrých mravů souvisejících s výkonem práva nájmu.
 - c) oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli potřebu těch oprav v Nebytových prostorech, které hradí Pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Nepostará-li se Nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu Nebytových prostor, má Pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění Nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něho náhradu.
 - d) odstranit sám na vlastní náklady veškeré závady a poškození, které způsobil v Domě. Nestane-li se tak, má Pronajímatel právo po předchozím upozornění závady a poškození odstranit a požadovat od Nájemce náhradu.
 - e) nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v Nebytových prostorech bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn požadovat, aby Nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
 - f) po předchozí písemné výzvě umožnit Pronajímateli nebo osobě jím pověřené, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet měřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí Nebytových prostor a patří Pronajímateli.
 - g) zajistit, aby po dobu trvání nájmu nebyl elektroměr ani plynoměr odpojen.
- 5.4. Společné prostory Domu, ve kterém se Nebytové prostory nachází (spolu s částmi pozemku, na němž tento Dům stojí, a které jsou určeny k přístupu do Domu), může Nájemce používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců. Vchody, chodby, schodiště, dvůr apod. musí zůstat trvale volné. Na výzvu Pronajímatele je Nájemce povinen zanechat nedovoleného užívání společných prostor popřípadě odstranit své věci, které se tam nacházejí.
- 5.5. Přenechat Nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě je Nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.

Článek VI. Ostatní ujednání

- 6.1. Ke dni ukončení nájmu je Nájemce povinen užívaný Nebytové prostory zcela vyklidit a předat Pronajímateli formou písemného zápisu (protokolu o odevzdání nebytových prostor) ve stavu ne horším, než se nacházely ke dni zahájení nájmu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a stavebním úpravám realizovaných za písemného souhlasu Pronajímatele.
- 6.2. Nájemce nesmí při ukončení nájmu odhlašovat elektroměr, ale je povinen v součinnosti s pronajímatelem, popř. novým nájemcem, bude-li znám, jej přehlásit na pronajímatele, popř. nového nájemce.

- 6.3. Porušením svých právních povinností vzešlých z této Smlouvy, případně z příslušných právních předpisů v souvislosti s předmětem této Smlouvy, vzniká Smluvním stranám odpovědnost za případnou škodu.
- 6.4. Pro případ porušení smluvních povinností Nájemcem v případech uvedených v čl. IV. bod 4.4. a čl. VI. bod 6.1. a 6.2. této Smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 3.000,- Kč (slovy: tři tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení, bez ohledu na to, zda nájemce uvedená porušení zavinil.
- 6.5. Pronajímatel je oprávněn požadovat po Nájemci náhradu škody vzniklé porušením povinností Nájemce, i pro případ, že se na uvedená porušení vztahují ustanovení o smluvní pokutě, a to v plné výši.
- 6.6. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že v případě porušení povinností dle bodu 6.1. tohoto článku je Pronajímatel oprávněn do Nebytových prostor vstoupit a na náklady Nájemce je vyklidit do jiných prostor. O umístění vyklizovaných věcí je povinen Pronajímatel písemně informovat Nájemce bez zbytečného odkladu.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

- 7.1. Pokud ze Smlouvy nevyplývá něco jiného, řídí se vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem obecnými ustanoveními zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění.
- 7.2. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze Smluvních stran. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami s výjimkou zvýšení záloh za služby spojené s nájmem dle čl. IV. bod 4.2. a bod 4.3. této Smlouvy, kdy postačuje jednostranný úkon Pronajímatele.
- 7.3. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem předání Nebytových prostor.
- 7.4. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu řádně přečetly, a že jejímu obsahu v celé šíři rozumějí. Dále Smluvní strany prohlašují, že tato Nájemní smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, a že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Náchodě dne

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce