

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“)

40 Spr 118/2021

Jiří Baum, r. č. [REDACTED] trvale bytem [REDACTED]
Věra Baumová, r. č. [REDACTED] trvale bytem [REDACTED]
dále jen „pronajímatel“
bankovní spojení: [REDACTED] č.úctu: [REDACTED]

a

Česká republika – Obvodní soud pro Prahu 2

se sídlem Praha 2, Francouzská 19

IČ: 00024392

jejímž jménem činí právní úkony Mgr. Libor Zhřival, předseda Obvodního soudu pro Prahu 2
dále jen „nájemce“

I.

Předmět smlouvy a způsob užívání

- 1) Na základě této smlouvy dává pronajímatel do nájmu nebytové prostory v suterénu domu na adrese [REDACTED] a to skladový prostor, 2 kanceláře, 2x WC, sprchový kout – o celkové výměře 202,30 m².
- 2) Grafické znázornění půdorysu uvedených prostor tvoří nedílnou část smlouvy.
- 3) Spolu s předmětem nájmu budou nájemcem v nezbytné míře užívány také společné prostory domu (dvůr a chodby), bez nichž není možno předmět nájmu tak, jak byl vymezen touto smlouvou, užívat.

II.

Úhrada nájemného a služeb

- 1) Nájem nebytových prostor je sjednáván na dobu neurčitou, a to počínaje dnem 1.6.2021.
- 2) Pronajímatel není plátcem DPH. Nájemné je smluvními stranami stanoveno dohodou tak, že měsíční nájem pro rok 2021 je stanoven ve výši 29.520,-Kč, jak je uvedeno ve výpočtovém listu na úhradu nájemného, který je nedílnou součástí této smlouvy. Smluvní strany se tímto dohodly na valorizaci nájemného zohledňující meziroční míru inflace. Valorizací se rozumí zvýšení nájemného (dohodnuté sazby) o tolik procent, kolik bude odpovídat meziroční míře inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem v lednu pro období minulého roku. Úprava nájemného se provede od nejbližší splátky nájemného a bude platit do doby příští valorizace. Do uvedeného data splatnosti valorizace nebude prováděna v případě, že meziroční míra

inflace zveřejněná ČSÚ nepřevyší 3%. Výše měsíčních záloh na služby je stanovena aktuálním výpočtovým listem, který tvoří nedílnou součást smlouvy.

- 3) Úhrada nájemného se bude provádět vždy měsíčně, a to nejpozději do 15. dne běžného měsíce na účet pronajímatele, č.ú. [REDACTED] vedeného u [REDACTED]
- 4) Úhrada záloh na služby se bude provádět vždy měsíčně, a to nejpozději do 15. dne běžného měsíce na účet pronajímatele, č.ú. [REDACTED] vedeného u [REDACTED] s tím, že konečné roční zúčtování za služby bude předloženo nájemci nejpozději do 15. května následujícího roku a nájemcem bude uhrazeno nejpozději do 31.5. tohoto roku.
- 5) V případě, že bude nájemce v prodlení s platbami nájemného, zálohových plateb na služby či konečným zúčtováním služeb, vzniká pronajímatele nárok na smluvní pokutu ve výši 30,- Kč za každý den prodlení.

III.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a k účelu archivace soudní dokumentace.
- 2) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor. Stavební úpravy a odborné změny je nájemce oprávněn provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- 3) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit buď pronajímateli nebo firmě MOJA servis, s.r.o, se sídlem Mánesova 19, 120 00 Praha 2 - Vinohrady, kontaktní osoba – Ing. [REDACTED] tel. [REDACTED] nebo tel: [REDACTED] potřebu oprav, které má pronajímatel provést za účelem umožnění řádného užívání nebytových prostor, jakož i umožnit provedení těchto i jiných oprav, jejichž nezbytnost nastane, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pokud pronajímatel neprovede potřebné opravy bez zbytečného odkladu po jejich řádném ohlášení nájemcem, je nájemce oprávněn provést tyto opravy na jeho účet.
- 4) Pronajímatel je povinen předat nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém k běžnému užívání a v tomto stavu je na své náklady udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostor spojeno.
- 5) Nájemce i pronajímatel se zavazují dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a technické normy, jakož i jiné předpisy příslušné pro provoz a užívání nebytových prostor, včetně topných systémů.
- 6) Budou-li na předmětu nájmu způsobeny škody vyšší mocí, nebo okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, zajistí pronajímatel jejich odstranění bez zbytečného odkladu a na vlastní náklad.
- 7) Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do nebytových prostor za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem. V případě nutnosti zajistit havarijní opravu musí být nebytové prostory zpřístupněny ihned.

IV. Skončení nájmu

- 1) Není-li stanoveno jinak, nájem podle této smlouvy končí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran k sjednanému dni, jinak ke dni uzavření takové dohody
 - b) písemnou výpovědí s tím, že výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
 - c) přestěhováním nebo zánikem nájemce.

- 2) Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem z těchto důvodů:
 - a) nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s touto smlouvou
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného
 - c) bylo-li rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání jejímu užívání dle této smlouvy
 - d) v případě, že nájemce porušuje povinnosti výše uvedené, popřípadě hrubým způsobem nebo opakovaně porušuje jiné povinnosti z nájmu.

- 3) Nájemce je oprávněn vypovědět nájem z těchto důvodů:
 - a) pronajaté nebytové prostory se stanou bez zavinění nájemcem nezpůsobilé ke sjednanému způsobu užívání
 - b) v případě, že pronajímatel poruší povinnosti vyplývající z této smlouvy, popřípadě hrubým způsobem nebo opakovaně po delší dobu porušuje jiné povinnosti vyplývající z pronájmu.

- 4) Nájem končí uplynutím výpovědní doby.

V. Ostatní ujednání

- 1) Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu nebytové prostory vyklidit a vyklizené a čisté je předat pronajímateli s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí sepíše smluvní strany zápis.
- 2) Nájemce souhlasí a bere na vědomí, že v případě nedodržení termínu předání nebytového prostoru je pronajímatel oprávněn tento prostor vyklidit k tíži nájemce s tím, že za případnou škodu na nalezených věcech odpovídá pronajímatel pouze v případě, že by ji způsobil úmyslně.

VII. Závěrečná ustanovení

Ve věcech, které nejsou upraveny touto smlouvou, se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů a Občanského zákoníku, která jsou svým obsahem a účelem těmto věcem nejbližší.

Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, které mají platnost originálu. Každá ze stran obdrží po podpisu této smlouvy po 2 podepsaných vyhotoveních.

Přílohy: grafické znázornění půdorysu pronajatých prostor
výpočtový list na úhradu služeb
výpočtový list na úhradu nájemného

V Praze dne, 27.5.2021

