

## SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“).

Dle vzájemného prohlášení jako subjekty způsobilé nabývat pro sebe práva a zavazovat se k povinnostem, uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku, a to:

- František Molík**, IČO: 723 01 945  
se sídlem Sedlešovice 109, 671 81, Nový Šaldorf-Sedlešovice  
zapsán v živnostenském rejstříku jako fyzická osoba podnikající  
e-mail: [REDACTED]  
bankovní spojení: ČSOB, č.ú.: 292014307/0300  
kontaktní osoba: [REDACTED]

na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „**Pronajímatel**“),

a

- Znojemská Beseda**, IČO: 00092720,  
se sídlem Masarykovo náměstí 449/22, 669 02 Znojmo 2  
zastoupena, [REDACTED] ředitel  
e-mail: [REDACTED].cz  
e-mailová adresa pro zasílání [REDACTED]  
bankovní spojení: KB, č.ú.: 435741/0100  
kontaktní osoby pro potřebu zajištění vstupu do předmětu nájmu:  
[REDACTED]

na straně druhé jako nájemce (dále jen „**Nájemce**“)

tuto **nájemní smlouvu o nájmu skladu** (dále jen jako „**Smlouva**“):

### I.

#### Předmět Smlouvy

- Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:
  - **Pozemku parc. č. 1009/13**, ostatní plocha o výměře 4.015 m<sup>2</sup>
  - **pozemku parc. č. 1009/6**, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.115 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev., jiná stavbavše jak je zapsáno pro k.ú. Znojmo-město, okres Znojmo, na LV č. 16929 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo.
- Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci k užívání pozemek parc. č. 1009/6, Znojmo-město, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. a to v rozsahu, v jakém je vymezen v příloze č. 1 této Smlouvy – grafické znázornění pronajatých prostorů (vše spolu dále jen „**Předmět nájmu**“).
- Společně s Předmětem nájmu je Nájemce (včetně jeho zákazníků) oprávněn užívat přístupové cesty vedoucí skrze pozemek parc. č. 1009/13, v k.ú. Znojmo-město, a to v rozsahu, v jakém je vymezen v příloze č. 2 této Smlouvy – situačním plánem (dále jen „**Právo přístupu**“). Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci nerušený výkon Práva přístupu non-stop

(tj. garantovaný přístup v režimu 24/7) a zavazuje se výkon tohoto práva neomezovat. Právo přístupu zahrnuje i právo dopravní obslužnosti nákladními vozidly včetně kamionů.

## II.

### Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu za účelem vykonávání předmětu jeho činnosti, jak je ke dni uzavření této Smlouvy vymezeno ve zřizovací listině Nájemce, a to:  
část stavby bez č.p./č.ev. o výměře 692 m<sup>2</sup>, jež je součástí pozemku parc.č. 1009/6 v k.ú. Znojmo-město, jako skladovací halu a část okolní plochy 165 m<sup>2</sup> (dále jen „**Účel nájmu**“).
2. Nájemce není oprávněn v Předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného Účelu nájmu, z této Smlouvy a ze stavebnětechnického určení Předmětu nájmu. Jakékoliv jiné využití Předmětu nájmu bez předchozího souhlasu Pronajímatele je podstatným porušením této Smlouvy ze strany Nájemce, přičemž v takovém případě je Pronajímatel tuto Smlouvu vypovědět okamžitě bez výpovědní doby. Pronajímatel garantuje, že Předmět nájmu je stavebně-technicky určen a platně stavebním úřadem schválen k užívání ve shodě s dohodnutým Účelem nájmu.
3. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je ve stavu, že může ihned sloužit k sjednanému Účelu nájmu bez potřeby jakýchkoliv oprav, úpravy, revizí či jiných investic.

## III.

### Prohlášení Nájemce

1. Nájemce prohlašuje, že
  - vůči němu není vedeno žádné exekuční nebo insolvenční řízení a že takové řízení ani nehrozí,
  - nemá nedoplatky na veřejných financích a že není nespolehlivým plátcem DPH,a zavazuje se o jakékoliv změně vůči těmto prohlášením bez odkladně Pronajímatele informovat.
2. Bude-li vůči Nájemci zahájeno exekuční nebo insolvenční řízení nebo stane-li se Nájemce nespolehlivým plátcem DPH, je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět okamžitě bez výpovědní doby.

## IV.

### Doba nájmu

1. Nájemní vztah založený touto Smlouvou je sjednán na od 1. 4. 2022 do 30. 4. 2023.

## V.

### Nájemné

1. Výše nájemného činí 15.000,- za 1 kalendářní měsíc (dále jen „**Nájemné**“) včetně DPH. Ke dni uzavření této Smlouvy není Pronajímatel plátcem DPH. V případě, že se Pronajímatel stane plátcem DPH a zároveň Nájemce bude plátcem DPH, bude k Nájemnému DPH v zákonné výši připočtena v případě, že se tak Pronajímatel rozhodne v souladu s ust. § 56a odst. 3 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. O uplatnění DPH bude Pronajímatel Nájemce informovat, přičemž za informování se považuje i zaslání faktury, ze které bude uplatnění DPH zřejmé. Nájemné za duben 2022 náleží Pronajímateli v alikvotní výši ode dne zahájení nájmu zaokrouhlo na celé Kč nahoru.
2. Smluvní strany se dohodly, že za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje vždy 1. den měsíce, za který se Nájemné platí a k tomuto dni může být vystaven daňový doklad. Nájemce je

povinen Nájemné hradit do 15. dne příslušného měsíce, a to na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy či jiný bankovní účet, jehož identifikaci Pronajímatel Nájemci písemně sdělí (např. ve faktuře). Pronajímatel se zavazuje vždy vystavovat na nájemné každý měsíc daňový doklad a zaslat jej Nájemci. Daňové doklady se Nájemci zasílají elektronicky na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. To platí i pro úhrady za služby. Pokud bude Pronajímatel k nájemnému účtovat DPH, nestane se žádná pohledávka pronajímatele vůči nájemci podléhající DPH splatnou dříve, než Pronajímatel doručí Nájemci řádný daňový doklad.

3. V Nájemném není zahrnuta úhrada služeb (čl. VI. této Smlouvy).
4. Smluvní strany si sjednávají inflační doložku, na jejímž základě je pronajímatel každoročně vždy k 1. lednu příslušného roku (počínaje 1. lednem 2023) oprávněn jednostranně zvýšit sjednané nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Nevztahuje se na zápornou sazbu. Toto navyšování Nájemného bude prováděno automaticky. Pronajímatel není povinen zasílat žádné samostatné oznámení.

## **VI.**

### **Služby poskytované spolu s nájmem**

1. Po dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy zajistí Pronajímatel poskytování pouze následujících služeb, a to buď přímo nebo zprostředkovaně:
  - odvádění odpadních a srážkových vod,
  - dodávka elektrické energie.(dále spolu jen „**Služby**“). Jiné než uvedené Služby Pronajímatel v souvislosti s nájemním vztahem dle této Smlouvy Nájemci neposkytuje.
2. Nájemce je povinen za poskytování Služeb platit:
  - za odvádění odpadních a srážkových vod paušální částku ve výši 2 528 Kč měsíčně, a to vždy do 15. dne příslušného měsíce společně s Nájemným;
  - za dodávky elektrické energie a odvádění odpadních vod paušální částku ve výši 500 Kč měsíčně, a to vždy do 15. dne příslušného měsíce společně s Nájemným.Pronajímatel může nájemci zvýšit paušální platby zejména v důsledku zvyšování dodavatelských cen služeb a energií. Toto oznámení nájemci pronajímatel zašle 30 dní před termínem další platby.
3. Závazky dle odstavce 2. tohoto článku je povinen Nájemce hradit na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy či jiný bankovní účet, jehož identifikaci Pronajímatel Nájemci písemně sdělí (např. ve faktuře).

## **VII.**

### **Sankce za pozdní platby**

1. V případě prodloužení Nájemce s úhradou jakéhokoliv peněžitého závazku dle této Smlouvy, tedy zejména, nikoliv však pouze, Nájemného a plateb za Služby, je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 0,05 % denně z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.

## **VIII.**

### **Práva a povinnosti Pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen přenechat Nájemci Předmět nájmu do užívání ve stavu způsobilém k užívání a umožnit mu užívání Předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou.

2. Pronajímatel je povinen odevzdat Nájemci Předmět nájmu do užívání nejpozději dne 1. 4. 2022. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, jenž bude obsahovat zejména popis příslušenství a vybavení Předmětu nájmu ve vlastnictví Pronajímatele a počet předaných klíčů. Stejným způsobem, tedy na základě zvláštního písemného protokolu, proběhne předání Předmětu nájmu v případě ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel na náklady Nájemce zajistí před předáním Předmětu nájmu do užívání Nájemci výměnu zámků vstupních dveří do stavby bez č.p./č.ev., jež je součástí pozemku parc.č. 1009/6 v k.ú. Znojmo-město. Tyto náklady se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli ve lhůtě dle výzvy Pronajímatele k jejich úhradě.
4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do Předmětu nájmu, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, jakož i provádění údržby a nutných oprav a kontroly stavu odběru Služeb. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost ohrožující předmět této Smlouvy, popř. zdraví či životy lidí. Současně je Pronajímatel oprávněn nejméně 1x za měsíc vstoupit do Předmětu nájmu za účelem provedení kontroly stavu Předmětu nájmu, a to v termínu oznámeném Nájemci předem. Nájemce bere na vědomí, že z uvedených důvodů má Pronajímatel zajištěn vstup do Předmětu nájmu. V případě havarijního stavu nebo ohrožení zdraví či života lidí nacházejících se v Předmětu nájmu je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu okamžitě bez nutnosti oznámení takového záměru Nájemci. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli veškerou součinnost k výkonu oprávnění Pronajímatele dle tohoto odstavce. Pokud bude pronajímatel vstupovat do Předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou bez přítomnosti Nájemce, bude o tom Nájemce vždy ihned telefonicky a následně i písemně informovat.

## **IX.**

### **Práva a povinnosti Nájemce**

1. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze ke sjednanému účelu.
2. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě. O přenechání Předmětu nájmu do podnájmu třetí osobě či o umožnění užívání Předmětu nájmu na základě jakéhokoliv jiného právního titulu je Nájemce povinen Pronajímatele bezodkladně písemně informovat, nejpozději však do 7 dnů ode dne, kdy taková skutečnost nastane.
3. Nájemce je odpovědný za udržování stavu prostor a za provoz v nich a v případě škody vzniklé v souvislosti s jeho činností za tuto odpovídá, včetně za škody způsobené osobami, jimž umožnil do prostor přístup. Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu Pronajímatele zasahovat do elektrických, plynových a vodovodních instalací nebo stavebních konstrukcí Předmětu nájmu, nejedná-li se o drobné úpravy či opravy a vyjma případů, kdy se jedná o odvrácení hrozící škody vzniklé v důsledku havarijního stavu.
4. Nájemce je povinen potřebu oprav, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámit Pronajímateli ihned, jiné vady nebo poškození je povinen Nájemce oznámit bez zbytečného odkladu.
5. Nájemce je povinen provádět veškerou nutnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu, a to na svůj náklad, stejně tak jako provádí na své náklady práce související s obvyklým udržováním Předmětu nájmu. Bez souhlasu Pronajímatele je oprávněn provést pouze drobné úpravy a opravy, kterými se rozumí:
  - oprava a čištění podlahových krytin a výměny prahů a podlahových lišt,
  - malování stěn vč. oprav omítek, opravy vnitřních nátěrů,

- opravy zasklení oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik,
- výměny poškozených elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek datových sítí,
- opravy, příp. výměna osvětlovacích těles a žárovek, zářivek, výbojek či LED osvětlovacích zařízení,
- oprava uzavíracích armatur na rozvodech vody,
- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, výlevků, splachovačů, infrazářičů, dřezu a kuchyňských linek,
- u zařízení pro vytápění opravy uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů; za drobné opravy se nepovažují opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění,
- další opravy a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny výše, jestliže náklady na opravu za rok nepřesáhnou částku 50.000 Kč.

Nájemce si sám zajišťuje zimní údržbu parkovacích a manipulačních ploch, které jsou součástí Předmětu nájmu. Zimní údržbu přístupových cest k Předmětu nájmu provede v případě potřeby na žádost Nájemce Pronajímatel, přičemž vzniklé náklady na takovou zimní údržbu Pronajímatel vyúčtuje Nájemci fakturou se splatností do 15 dní ode dne jejího doručení Nájemci.

6. Není-li možné si souhlas Pronajímatele předem zajistit, je bez takového souhlasu Nájemce oprávněn k odstranění havarijního stavu Předmětu nájmu. O vzniku havarijního stavu je Nájemce povinen Pronajímatele informovat okamžitě. O způsobu odstraňování je Nájemce povinen Pronajímatele informovat okamžitě poté, co to situace umožní. Nájemce odpovídá za jakoukoliv škodu vzniklou v důsledku prodlení Nájemce s informováním Pronajímatele o vzniku havarijního stavu a o způsobu jeho odstraňování.
7. Veškeré výše uvedené opravy Předmětu nájmu je Nájemce povinen provádět minimálně ve stejném standardu a provedení, v němž byl Předmět nájmu před poškozením. V případě, že nebude Nájemce schopen zajistit stejný standard či provedení, je Nájemce povinen kontaktovat Pronajímatele a dosáhnout shody na způsobu provedení opravy.
8. Nájemce není oprávněn, bez výslovného, předchozího a písemného souhlasu Pronajímatele, provádět jakékoliv stavební či obdobné práce jdoucí nad rámec běžné údržby a drobných oprav Předmětu nájmu. Nájemce bez souhlasu Pronajímatele zejména není oprávněn provádět stavební změny, provádět práce narušující povrchy stropů, podlah, plášť budovy, obkladů, oken (vrtání, sekání apod.) a vybavení Předmětu nájmu, zavádět nebo měnit vodovodní, plynové, elektrické, telefonní nebo jiné vedení, odstraňovat nebo měnit topení, instalovat krbová kamna, plynové nebo elektrické průtokové ohřivače vody a další zařízení s větším příkonem el. proudu, vysekávat a zazdívat otvory, zřizovat nebo odstraňovat příčky, dveře, měnit zámkové nebo vložky ve dveřích apod. Pronajímatel je oprávněn požadovat, aby Nájemce veškeré takové nepovolené úpravy či změny na vlastní náklady odstranil a Předmět nájmu uvedl do původního stavu. Provedení jakýkoliv úprav dle tohoto odstavce bez předchozího souhlasu Pronajímatele je podstatným porušením této Smlouvy ze strany Nájemce, přičemž v takovém případě je Pronajímatel tuto Smlouvu vypovědět okamžitě bez výpovědní doby.
9. Nájemce je povinen po skončení nájemního vztahu odstranit veškeré úpravy, které provedl se souhlasem či bez souhlasu Pronajímatele, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
10. Nájemce se zavazuje zabezpečovat požární ochranu v plném rozsahu dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, a vyhlášce Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), v platném znění, a v rozsahu souvisejících právních předpisů. Nájemce se zavazuje především na své náklady provádět revize požárně bezpečnostních zařízení a věcných prostředků

požární ochrany a veškerých elektrozařízení užívaných v souvislosti s provozem podnikání Nájemce v Předmětu nájmu, ať už vlastních či cizích. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škodu vzniklou porušením těchto povinností.

11. Nájemce se zavazuje zdržet se vypouštění závadných látek (ust. § 39 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (zákon o vodách), v platném znění) do vod povrchových a podzemních prostřednictvím kanalizace či jinak a zavazuje se zdržet se jakéhokoliv znečišťování půdy. Nájemce je povinen odpadní vody vzniklé v souvislosti s činností Nájemce likvidovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škodu vzniklou porušením těchto povinností. Porušení povinností dle tohoto odstavce je podstatným porušením této Smlouvy ze strany Nájemce, přičemž v takovém případě je Pronajímatel tuto Smlouvu vypovědět okamžitě bez výpovědní doby.
12. Nájemce je původcem odpadů, které vznikají při jeho činnosti při plnění této Smlouvy. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré povinnosti původce odpadů, které jsou stanoveny zejména v ust. § 13 a násl. zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění, mezi které patří především zařazování odpadů podle druhů a kategorií, převedení odpadů do vlastnictví pouze osobě oprávněné k jejich převzetí, vedení průběžné evidence o odpadech a způsobech nakládání s nimi, vč. zajištění využití nebo odstranění odpadů na své náklady. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škodu vzniklou porušením těchto povinností.
13. Nájemce nese odpovědnost za dodržování veškerých právních předpisů, které se vztahují k této Smlouvě, včetně předpisů o ochraně životního prostředí, zejména zák. č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (zákon o vodách), v platném znění, zák. č. 477/2001 Sb., o obalech a o změně některých dalších předpisů (zákon o obalech), v platném znění, zák. č. 350/2011 Sb., o chemických látkách a chemických směsích a o změně některých zákonů (chemický zákon), v platném znění, Nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1907/2006 ze dne 18. prosince 2006 o registraci, hodnocení, povolování a omezování chemických látek, o zřízení Evropské agentury pro chemické látky (REACH), zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění, zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění. Nájemce je povinen dodržovat zásady environmentální politiky. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škodu vzniklou porušením těchto povinností.
14. Nájemce se dále zavazuje:
  - udržovat Předmět nájmu v čistotě a zdržet se produkce nadměrného hluku,
  - označení vlastní provozovny u vstupu do Předmětu nájmu realizovat na svůj vlastní náklad, ale pouze po schválení umístění a technického a grafického provedení Pronajímatelem, resp. na základě jím předaných podkladů,
  - Předmět nájmu zajistit v době své proti vniknutí nepovolaných osob, a to zejména zamykáním vchodových dveří;
  - zdržet se jakéhokoliv jednání, kterým by rušil třetí osoby ve výkonu svých práv v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.
15. Nájemce je povinen mít po dobu trvání nájemního vztahu podle této Smlouvy sjednané pojištění své odpovědnosti pro případ povinnosti Nájemce nahradit škodu či újmu vzniklou jinému v souvislosti s provozem své činnosti. Předmětu nájmu, a to s limitem pojistného plnění nejméně 10.000.000 Kč.

## X.

### Jistota

1. Před podpisem této Smlouvy uhradil Nájemce Pronajímateli částku ve výši **30.000,- Kč** (slovy: třicet tisíc korun), která bude sloužit jako jistota za splnění závazků Nájemce z této Smlouvy.

2. Pokud se dostane Nájemce do prodlení s úhradou peněžitého dluhu vůči Pronajímateli, který vznikl podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, je Pronajímatel oprávněn provést zápočet takového dluhu proti složené jistotě, o čemž musí informovat bez zbytečného odkladu Nájemce písemným oznámením; jistotu lze zápočít i proti dluhu Nájemce, který je nejistý nebo neurčitý. Pokud bude proti jistotě proveden zápočet dluhu Nájemce, pak je do deseti (10) dní ode dne dojití oznámení podle předchozí věty Nájemce povinen dorovnat jistotu do výše podle prvé věty tohoto odstavce.
3. Jistota po dobu jejího složení u Pronajímatele není předmětem úročení.
4. Jistota bude vrácena do třiceti (30) dní ode dne, který nastane jako poslední: (i) den zániku této Smlouvy anebo (ii) den vyklizení Předmětu nájmu, nejdříve však po vypořádání peněžitých závazků Nájemce vůči Pronajímateli vyplývajících z této Smlouvy.

## **XI.**

### **Skončení nájmu**

1. Před uplynutím doby nájmu může být nájemní vztah dle této Smlouvy ukončen:
  - dohodou smluvních stran,
  - výpovědí.
2. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět:
  - ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu Předmět nájmu užívá,
  - přestane být Předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradu, nebo
  - porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět:
  - má-li být nemovitá věc, v níž se pronajatý prostor nachází, odstraněna nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostor, a Pronajímatel to při uzavření Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
  - porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli zejména tím, je po dobu delší než 30 dní v prodlení s placením Nájemného či nákladů na Služby.
4. Výpovědi z jakéhokoliv důvodu kteroukoliv stranou musí vždy předcházet písemné upozornění na porušení smlouvy a poskytnutí přiměřené dodatečné lhůty ke zjednání nápravy, která nebude kratší 15 dnů. Smluvní strany si sjednávají dvou (2) měsíční výpovědní dobu, není-li v této Smlouvě sjednáno jinak, která začne plynout prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena. Výpověď musí být písemná a musí v ní být uveden důvod. Vyklidí-li Nájemce Předmět nájmu v souvislosti s výpovědí Pronajímatele, považuje se nájemní vztah vzniklý na základě této Smlouvy za ukončený.
5. Vyjma případů zvlášť ujednaných je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět okamžitě bez výpovědní doby v případě porušení povinností Nájemce podstatným nebo zvlášť závažným způsobem, zejména v těchto případech:
  - bude-li v prodlení s úhradou Nájemného či nákladů na Služby či jakékoliv jejich části delším než 2 měsíce,
  - bude-li svou činností poškozovat Předmět nájmu,
  - bude-li svou činností způsobovat jinak závažné škody nebo obtíže Pronajímateli nebo osobám, které užívají sousední nemovité věci.to však vždy pouze tehdy, pokud Nájemce nezjedná nápravu ani na základě předchozího písemného upozornění v dodatečné lhůtě 15 dnů.
6. Po skončení nájemního vztahu založeném touto Smlouvou je Nájemce povinen nejpozději v den skončení tohoto nájemního vztahu Předmět nájmu vyklidit a řádně vyklizený Pronajímateli

odevzdat. Bude-li Nájemce v prodlení s vyklizením či odevzdáním Předmětu nájmu, zavazuje se uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 600 Kč za každý den prodlení.

7. Nájemce je v Předmětu nájmu s výjimkou změn, ohledně kterých bylo s Pronajímatelem dohodnuto, že budou trvalé, povinen odstranit všechny změny, které v Předmětu nájmu provedl, a odevzdat Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení.
8. Bude-li Nájemce v prodlení s vyklizením a odevzdáním Předmětu nájmu Pronajímateli delším než 15 dní, pokud nezjedná nápravu ani na základě písemného upozornění v dodatečné lhůtě 15 dnů, je Pronajímatel oprávněn Předmět nájmu vyklidit na účet a náklady Nájemce. Nájemce je v takovém případě povinen uhradit veškeré náklady a škody vzniklé v souvislosti s vyklizením Předmětu nájmu ze strany Pronajímatele, např. výdaje vzniklé v souvislosti s přibráním notáře či exekutora při vyklizování Předmětu nájmu, výdaje vynaložené na zajištění uskladnění věcí nacházejících se v Předmětu nájmu, atp. Nájemce je oprávněn požadovat vydání uskladněných věcí pouze po uhrazení veškerých peněžitých závazků vyplývajících z této Smlouvy vůči Pronajímateli. Pronajímatel je oprávněn po 45 dnech ode dne uskladnění věcí nacházejících se v Předmětu nájmu po vyklizení Předmětu nájmu prodat na náklady a účet Nájemce, přičemž v takovém případě je Pronajímatel oprávněn uspokojit jakékoliv své nároky vůči Nájemci z výtěžku zpeněžení.

## **XII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Okamžikem úhrady platby dle této Smlouvy se považuje okamžik připsání na bankovní účet oprávněné strany.
2. Smluvní pokuty jsou splatné ve lhůtě 7 dnů ode dne doručení výzvy k jejich uhrazení druhé smluvní straně. Strany se dohodly, že závazek zaplatit smluvní pokutu nevyklučuje právo na náhradu škody, a to v rozsahu v jakém náhrada škody převyšuje smluvní pokutu.
3. Práva vzniklá z této Smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé strany.
4. Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, je jednostranné započtení pohledávek vůči pohledávkám druhé smluvní strany vyloučeno.
5. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy seznámil s jejím obsahem a s právní úpravou problematiky nájmu, a je si tedy vědom veškerých práv a povinností z této Smlouvy a právních předpisů vyplývajících, a to včetně důsledků jeho případného jednání v rozporu s touto Smlouvou nebo příslušnými právními předpisy.
6. Nájemce podpisem této Smlouvy prohlašuje, že před jejím uzavřením důkladně zvážil svou osobní situaci s tím, že mu úroveň této osobní situace umožňuje, aby dostal veškerým povinnostem, které mohou, byť podmíněně, v souvislosti se právním vztahem založeným touto Smlouvou plynout z této Smlouvy nebo z právních předpisů. Smluvní strany podpisem sjednávají závazek Nájemce písemně vyznat Pronajímateli o jakékoliv skutečnosti nebo okolnosti, která může mít vliv na jeho schopnost dostát kterékoliv z jejich povinností, která může, byť podmíněně, v souvislosti s právním vztahem založeným touto Smlouvou plynout z této Smlouvy nebo z právních předpisů, a to do pěti (5) dnů ode dne, kdy se o existenci takové skutečnosti nebo okolnosti dozví.
7. Veškeré změny, doplnění a úpravy této Smlouvy je možné činit pouze na základě písemného, oboustranně odsouhlaseného dodatku, který se po podpisu obou stran stane její nedílnou součástí.



8. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této Smlouvy řádně seznámily, jemu rozumí a cítí se být okamžikem podpisu touto Smlouvou vázáni.
9. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
10. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.
11. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
12. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její přílohy:
  - a. Příloha č. 1 – grafické znázornění pronajatých prostorů;
  - b. Příloha č. 2 – situační plán Práva přístupu.
13. Na důkaz své svobodné, vážné vůle prosté omylu připojují Smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

**Pronajímatel:**

Ve Znojmě dne .....

---

František Molík

**Nájemce:**

Ve Znojmě dne 30. března 2022

---

**za Znojemská Beseda**  
ředitel