

Níže uvedení

1.) Obchodní společnost

B + T Přeštice s.r.o.

IČO : 03808190

DIČ : CZ03808190

se sídlem Masarykovo nám. 107, 334 01 Přeštice

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni v oddíle C, vložka 30626

zastoupená jednatelem Milanem Sekyrkou

tel. [REDACTED], e-mail: [REDACTED]

(na straně jedné jako „pronajímatel“)

a

2.) **INPRA Bohemia s.r.o.**

se sídlem: Blatnice č.p. 90, PSČ 330 25

IČ : 03462862

DIČ:CZ03462862

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni v oddílu C, vložce 38222

zastoupená jednatelem panem Ladislavem Herzingem

tel. [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

(na straně druhé jako „nájemce“)

uzavřeli dnešního dne ve smyslu ust. § 2201 an. ve spojení s ust. § 2302 - § 2315 zákona č. 89/2012 Sb. *(dále jen jako „Obč.Z.“)* tuto :

**Smlouvu o nájmu prostoru
sloužícího k podnikání číslo 09/2022**

I.

- 1) Pronajímatel je na základě uzavřené Pachtovní smlouvy ze dne 06.04.2022 a v této návaznosti též v souladu s ust. § 2332 an. Obč.Z. jediným oprávněným uživatelem a poživitelem *(s právem části této věci dále přenechávat do užívání)* budovy č. p. 460, ležící na pozemku p.č. st. 1805/1 v k.ú. Přeštice, zapsané na listu vlastnictví č. 1001 u katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih Budova vymezená v předchozí větě je funkčně vymezena jako objekt : SO 01: Budova občanské vybavenosti v č. p. 460, a tvoří funkční celek s budovou SO 02: Bytový dům v č. p. 458, a jakkoliv tvoří jediný monoblok, který se nachází v zastavěném území města Přeštice, v ulici Palackého poblíž křižovatky s třídou 1. Máje, je Pronajímatel uživatelem jen části SO 01. *(dále též souhrnně jako „Budova“)* Součástí budovy je pak :
 - a) prostor, jakožto ohraničená část Budovy, sloužící k administrativním účelům či účelům občanské vybavenosti, a to konkrétně prostor vyznačený v Příloze č. 1 této Smlouvy.
- 1) Nájemce je právnická osoba podnikatel s obory podnikání výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, ke kterým má řádné oprávnění vydané věcně a místně příslušným živnostenským úřadem *(dále též jako „obory činnosti“)*.

II.

- 1) Strany ujednávají, že pronajímatel se v souladu s ust. § 2201 ve spojení s ust. § 2302 Obč.Z. zavazuje přenechat, resp. přenechává ke dni uzavření této smlouvy nájemci do dočasného užívání veškeré vnitřní prostory Budovy uvedené v čl. I. odst. 1 písm. a) této smlouvy, přičemž tento prostor Budovy je vnitřně dispozičně rozdělený na nebytové prostory (A4.17) ve čtvrtém patře budovy Palackého 460 v Přešticích. (dále též jako „Prostor“ či „Prostory“). Tyto prostory, resp. prostor, které je předmětem tohoto závazkového užívacího vztahu, je v souladu s ust. § 1749 odst. 2 Obč.Z. ve spojení s ust. § 553 odst. 1 Obč.Z. vyznačen v situačním plánu předmětné budovy, jenž tvoří jako příloha č. 1 nedílnou součást této smlouvy (dále též jako „předmět nájmu“). Strany deklarují své srozumění, že některé části předmětu nájmu budou společné více nájemcům (dále též jako „Společné prostory“), kupř. jako společné chodby, schodiště či sociální zařízení (WC, umyvadla), výtah, atp.. Tyto Společné prostory jsou v příloze č. 1 takto specificky označeny.
- 2) Nájemce se zavazuje v souladu s ust. § 2201 a § 2017 Obč.Z. za užívání předmětu nájmu uvedeného v předchozí větě pronajímateli zaplatit nájemné a náhradu nákladů spojených s užíváním těchto prostor, a to ve výši a způsobem uvedeným v ust. čl. V. této smlouvy. Nájemce je vzhledem k ust. čl. I. odst. 1 této dohody a k titulu opravňujícího pronajímatele užívat Budovu srozuměn s tím, že vztah zakládaný touto smlouvou má povahu podnájmu dle ust. § 2277 Obč.Z.

III.

Strany v souladu s ust. § 2302 Obč.Z. uvádějí, shodně deklarují a ujednávají, že účelem nájmu dle této smlouvy, resp. závazkového vztahu, jenž na základě ní vzniká, jest výhradně a nikoli jen převážně provozování podnikatelské činnosti nájemce v prostoru uvedené v ust. čl. II. této smlouvy (*předmětu nájmu*), přičemž nájem dle této smlouvy jest uzavírán k výhradnímu účelu výkonu v čl. I. odst. 2 této smlouvy specifikovaných oborů činnosti nájemce. Strany ujednávají, že předmět nájmu dle této smlouvy pak bude sloužit nájemci k účelu jeho podnikatelské činnosti tím, že bude využíván zaměstnanci nájemce či jeho klienty.

IV.

Strany ujednávají dle ust. § 2204 odst. 2 Obč.Z., že nájemní vztah konstituovaný touto smlouvou se uzavírá na dobu určitou, a to počínaje dnem uzavření této smlouvy na dobu jednoho roku.

V.

- 1) Strany v souladu s ust. § 2217 Obč.Z. ujednávají, že nájemce je povinen za užívání předmětu nájmu plnit pronajímatelům nájemné ve výši **2450,-Kč** (*slovy : dvatisícečtyřístapedesát korun českých*) plus DPH, dle platných předpisů a to za každý započatý měsíc, ve kterém nájemce předmět nájmu užívá. Strany ujednávají, že ujednané měsíční nájemné je splatné vždy k 5 dni v měsíci, ve kterém nájemce předmět nájmu užívá. Pokud se nájemce stane, nebo přestane být plátcem DPH, je povinen toto neprodleně oznámit pronajímateli
- 2) Strany ujednávají, že nájemce bude plnit též úhradu za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu, a to *in concreto* za odběr elektrické energie, tepelné energie (*otop a ohřev teplé vody - centrálním vytápěním CZT*), vody, stočného, provoz výtahu, podíl na úklidu společných prostor a to ve výši (i.) odpovídající odběru uvedeném na samostatném měřicím zařízení k těmto službám pro předmět nájmu a tomu odpovídajícímu vyúčtování od poskytovatelů těchto služeb, nebo (ii.) nebude-li takových měřidel v poměru celkového odběru budovy a nájemcem dle této smlouvy užívaných prostor a (iii.) v případě odpadu ve výši odpovídajícímu vyúčtování od poskytovatelů těchto služeb, nebo (ii.) nebude-li takových měřidel v poměru celkového odběru budovy a nájemcem dle této smlouvy užívaných prostor. Strany ujednávají, že nájemce bude u Společných prostor hradit veškerá plnění spojená s jejich užíváním společně s ostatními nájemci s tím, že nájemce bude takto hradit skutečnou a celkovou spotřebu energií a služeb ve všech Společných prostorách budovy v poměru jím výlučně pronajaté plochy. Úhradu za tyto plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli po uplynutí každého kalendářního roku s tím, že splatnost této povinnosti

nastává 7. dnem po předložení vyúčtování těchto plnění pronajímatelem nájemci. V souladu s ust. § 1749 odst. 2 Obč.Z. ve spojení s ust. § 553 odst. 1 Obč.Z. strany ujednávají, že uplynutím každého kalendářního roku se pro účely této smlouvy rozumí vždy uplynutí 12tého měsíce kalendářního roku. Strany ujednávají, že nájemce je povinen ke každému 5. dni každého kalendářního měsíce trvání nájemního vztahu, spolu s nájemným dle ust. čl. V. odst. 1 této smlouvy, zaplatit pronajímateli zálohu na plnění úhrad dle tohoto ustanovení, a to ve výši [REDAKCE]. Oproti takto zaplacené záloze je pronajímatel povinen započítat každou peněžitou povinností nájemce plynoucí z vyúčtování dle ust. čl. V. odst. 2 této smlouvy, a to až do vyčerpání takovéto doposud poskytnuté zálohy.

- 3) Strany v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. ujednávají, že Pronajímatel není povinen zajistit nájemci příjem radiového a televizního vysílání, datových služeb a odvoz odpadu, což si zajistí nájemce sám.
- 4) Strany v souladu s ust. § 1957 Obč.Z., ujednávají že nájemce je povinen peněžité povinnosti plynoucí mu z této smlouvy či i z porušení této smlouvy plnit pronajímateli prostřednictvím poskytovatele platebních služeb, *in concreto* na jeho bankovní účet vedený u Komerční banky, a.s. pod č.ú. [REDAKCE] s variabilním symbolem [REDAKCE]. Smluvní strany ujednávají, že peněžité povinnosti nájemce ze závazkového vztahu založeného touto smlouvou je splněna připsáním částky na účet pronajímatele uvedený v předchozí větě.
- 5) Strany výslovně ujednávají, že pronajímatel je oprávněn jednostranně navýšit nájemné uvedené v ust. čl. V. odst. 1 této smlouvy, a to v době trvání této smlouvy, vždy počínaje každým prvním dnem měsíce ledna (toho kterého roku), a to o výši průměrné ročního míry inflace spotřebitelských cen publikované Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné plnit ode dne písemného oznámení o navýšení nájemného dle tohoto ustanovení s tím, že pronajímatel je oprávněn míru tohoto navýšení požadovat k zaplacení od 1.1. daného roku i zpětně. Strany ujednávají, že základem výpočtu pro navýšení nájemného dle tohoto ustanovení bude v každém jednotlivém roce vždy částka měsíčního nájemného v bezprostředně předcházejícím kalendářním roce. Strany ujednávají, že případná deflace nemá vliv na plnění povinností dle této Smlouvy.

VI.

Strany per analogiam k ust. § 2254 Obč.Z. ujednávají, že nájemce je povinen složit pronajímateli jistotu (*dále též jako „kauce“*) ve výši trojnásobku měsíčního nájmu a to nejpozději do 15 dnů ode dne uzavření této smlouvy na jeho bankovní účet vedený u Komerční banky, a.s. pod č.ú. [REDAKCE] s variabilním symbolem [REDAKCE]. Z této složené jistoty budou hrazeny případné veškeré dluhy nájemce vzniklé, byť i jen nepřímou v souvislosti s nájmem konstituovaným touto smlouvou, včetně případné odpovědnosti za škodu způsobenou nájemcem v užívaném prostoru nebo jeho hostem, klientem, dodavatelem či společenskou návštěvou, jakož i následky porušení této smlouvy. Prostředky této jistoty deponované pronajímatelem je pronajímatel oprávněn použít (*započíst*) v souladu s ust. § 2254 Obč.Z. k uhrazení svých pohledávek dle věty předchozí bez ohledu na to, zda o nich bylo rozhodnuto procesně či nikoli a též bez ohledu na to, zda je nájemce písemně či jinak uznal. V případě čerpání prostředků z této kauce (jistoty) během trvání nájemního vztahu je nájemce povinen do 5 dnů od doručení výzvy pronajímatele doplnit jistotu do sjednané výše. Nedoplní-li nájemce jistotu ani do 7 dnů od doručení výzvy pronajímatele k jejímu doplnění, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty, což strany ujednávají v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. a rovněž mají za to, že by takovým prodlžením nájemce byly jeho povinnosti z této smlouvy porušeny zvláště hrubým způsobem. Strany v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. ujednávají odchylně od ust. § 2254 odst. 2 věty poslední Obč.Z., že úroky a veškeré další civilní plody plynoucí z částky jistoty náležejí pronajímateli, k čemuž dává nájemce, jakožto složitel předmětné jistoty, podpisem této smlouvy svůj výslovný souhlas. V případě ukončení nájmu a řádného předání nebytového prostoru pronajímatelem, včetně uhrazení všech nákladů a případných škod vzniklých po dobu trvání nájemního poměru bude tato částka kauce celá vrácena nájemci, a to nejpozději do 10 dnů po ukončení platnosti a účinnosti tohoto závazkového vztahu, předání právně a fakticky bezvadného předmětu nájmu.

VII.

- 1) Strany ujednávají, že předmět nájmu přebírá nájemce od pronajímatele, tak jak tento stojí a leží, tedy ve faktickém stavu v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy, a to zejména s přihlédnutím k tomu, že Budova je v den uzavření této smlouvy po kompletní stavebně technické renovaci jak exteriérů, tak interiérů. V souladu s ust. § 1749 odst. 2 Obč.Z. ve spojení s ust. § 553 odst. 1 Obč.Z. nájemce deklaruje, že předmět nájmu je ke dni uzavření této smlouvy tedy po právní i faktické stránce ve stavu naprosto způsobilém k účelu provozování činností dle ust. čl. III. této smlouvy a plně v souladu s předpoklady a výminkami nájemce. Těž v návaznosti na větu předchozí tohoto ustanovení tak strany v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. ujednávají, že v právním vztahu založeném touto smlouvou se neužije § 2207 Obč.Z. Strany souladně ujednávají, že nájemce jest povinen na svůj náklad a odpovědnost předmět nájmu udržovat ve stavu fakticky bezvadném, přičemž tím účastníci zejména dispozitivně míní povinnost nájemce i k opravám všech součástí a příslušenství předmětu nájmu, a to bez ohledu na jejich výši, jakožto provádění veškerých úprav a údržby nutné k tomu, aby předmět nájmu byl po celou dobu nájmu ve stavu fakticky bezvadném. Veškeré takové opravy a práce spojené opravami a údržbou předmětu nájmu je případně nájemce povinen zajistit odborným způsobem a vždy však s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a v souladu s jeho podmínkami. Před provedením takových úprav či oprav je nájemce povinen o způsobu jejich provedení a osobě, která je bude provádět pronajímatele písemně vyrozumět v žádosti o souhlas dle věty předchozí. Jakoukoli škodu způsobenou neodborným zásahem při takových opravách je nájemce povinen uhradit z vlastních prostředků, nebude-li taková škoda uhrazena ve smyslu ust. § 1982 an. Obč.Z. ze složené jistoty. V případě, že nájemce i přes upozornění pronajímatele nezajistí včasné odstranění závad, či provedení oprav v předmětu nájmu, které je povinen zajišťovat, je pronajímatel oprávněn sám zajistit jejich odstranění či opravu a úpravu na účet tohoto nájemce, který je povinen vynaložené náklady v prokázané výši uhradit do 7 dnů po uplatnění práva na jejich náhradu. Právo na uspokojení ze složené jistoty tím není dotčeno. Obdobně bude pronajímatel postupovat při opravách neodborných zásahů (*non lege artis*) způsobených nájemcem.
- 2) Strany ujednávají, že v ust. čl. VII. odst. 1 této smlouvy, jsou zahrnuty veškeré případné nutnosti oprav předmětu nájmu, ať již jejich potřeba vzejde z volního jednání nájemce (hostů, zákazníků) krytého úmyslem či nedbalostí, nebo vzejde i z události, či stavu nemajícího původ ve volním lidském jednání či opomenutí. I přes výhradní povinnost nájemce k těmto opravám, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těchto oprav. Jakékoli stavební či technické zásahy do předmětu nájmu není nájemce oprávněn provádět bez výslovného písemného souhlasu pronajímatele. Strany uvádějí, že stavebním a technickým zásahem do předmětu nájmu se zejména míní jakýkoli faktický zásah do svislých a vodorovných konstrukcí budovy, jakož i podlah, rozvodů tepla, vody, elektrické energie, vzduchotechniky, či i příslušenství předmětu nájmu. V souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. a v návaznosti na ust. čl. VII odst. 1, 2 této smlouvy strany ujednávají, že v právním vztahu založeném touto smlouvou se ust. § 2208 a § 2210 Obč.Z. neužije.
- 3) Strany deklarují, že nájemce si může po předchozí písemné dohodě stran případně zajistit plnění služeb odběru teplé a studené vody, stočné a odpadních vod, elektrické energie a plynu a odvoz odpadu sám.
- 4) Strany ujednávají, že nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s ust. zvláštních právních předpisů upravujících předmět podnikání uvedený v ust. čl. III. této smlouvy, je povinen je užívat též v souladu s obecně závaznými vyhláškami a nařízeními města Přeštice a Plzeňského Kraje vztahující se k výkonu předmětu podnikání uvedený v ust. čl. III. této smlouvy. Smluvní strany v návaznosti na ust. věty předchozí této smlouvy zejména ujednávají, že nájemce nesmí:
 - a) umístit označení provozovny bez souhlasu pronajímatele, přičemž ust. § 2305 Obč.Z. platí přiměřeně,
 - b) strpět porušování dobrých mravů a veřejného pořádku zaměstnanců, návštěvníků a klientů své provozovny či je sám porušovat,

- c) provozovat činnost uvedenou v ust. čl. III. této smlouvy v rozporu se zvláštními předpisy o bezpečnosti práce, požární bezpečnosti, ochraně zdraví a přírody. Plnění těchto povinností při provozování předmětu své podnikatelské činnosti v předmětu nájmu je povinen nájemce zajistit sám, na své náklady a odpovědnost, přičemž ust. čl. VII. odst. 1, 2 této smlouvy tím není dotčeno.
- d) jakkoli změnit v provozovně umístěné v předmětu nájmu předmět svého podnikání, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů, bez ohledu na to, zda by změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo, zda by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci, jakož i bez ohledu na to, zda je změna podstatná či nepodstatná. Toto ujednávají strany dle ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. odlišně od ust. § 2304 odst. 1, 2 Obč.Z.
- e) převést ve smyslu ust. § 2307 Obč.Z. nájem dle této smlouvy třetí osobě, a to ani vložím do základního kapitálu právnické osoby, převodem závodu či jeho části, fúzí ani společenskou úsluhou nechat třetího užívat předmět nájmu, bez písemného souhlasu pronajímatelů.

Strany ujednávají, že poruší-li povinnosti uvedené v tomto ustanovení smlouvy též jakýkoli zaměstnanec, zmocněnec, host či kontrahent nájemce, má se za to, že jde přímo o porušení povinností nájemce.

- 5) V případě, že nájemce již použil nebo v budoucnu použije, po předchozím písemném souhlasu, vlastní finanční prostředky na změny na předmětu nájmu, souhlasí pronajímatel s tím, aby nájemce u těch úprav, které budou mít ve smyslu ustanovení § 28 odst. 3, zákona č. 586/1992 Sb., Zákona o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, charakter technického zhodnocení pronajatého majetku, odpisoval výdaje na toto dokončené technické zhodnocení a pronajímatel o ně nezvyší vstupní cenu Budovy.
- 6) Strany ujednávají, že nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu pro případ vzniku škody na inventáři Předmětu nájmu, je-li pronajímán společně s předmětem nájmu, na Předmětu nájmu jako takovém, ať již jeho vnitřních či vnějších částech a součástech či příslušenstvích, jakož i pro případ způsobení škody na zdraví třetím osobám, a to s tzv. pojistným krytím v rozsahu nejméně 5.000.000-Kč. Nájemce tuto povinnost ke dni uzavření smlouvy plní pojistnou smlouvou pro pojištění podnikatelských rizik TREND14 u pojišťovny Kooperativa, toto nebrání tomu, aby nájemce tuto smlouvu zaměnil za obdobnou u jiné pojišťovny. Nájemce je povinen setrvávat v takovém pojistném vztahu po celou dobu trvání práv a povinností z této smlouvy.
- 7) Strany ve smyslu § 2215 Obč.Z. ujednávají, že nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě (*podnajmout*), bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů. Smluvní strany ujednávají, že bez předchozího písemného souhlasu není nájemce oprávněn přenechat předmět nájmu do faktického užívání ani společenskou úsluhou a není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele převést oprávnění k užívání předmětu nájmu dle této smlouvy ani vložím závodu či části závodu do základního kapitálu obchodní společnosti, či jej vyčlenit do svěřenského fondu či převodem či nájmem části či celého svého závodu. Nájemce též není oprávněn, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, umístit do předmětu nájmu sídlo jakékoli právnické osoby, či místo podnikání jakékoli fyzické osoby. Strany ujednávají, že pronajímatel nesmí však bez závažného důvodu odepřít nájemci souhlas s možností podnájmu, či umístění sídla, bude-li se toto týkat společností náležejících do podnikatelského seskupení nájemce.

VIII.

- 1) Strany ujednávají, že nájemní vztah založený touto smlouvou může zaniknout dohodou obou smluvních stran, výpovědí dle ust. čl. IX. a X. této smlouvy, nebo jiným způsobem zániku závazkových vztahů uvedeným v Obč.Z.. Smluvní strany však v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. ujednávají, že výpověď může vztah dle této smlouvy zaniknout jen tak jak jest výslovně ujednáno v této smlouvě.

- 2) Strany ujednávají, že k třetímu dni následujícímu po skončení nájmu, at' již z jakéhokoli právního důvodu bude mezi oběma smluvními stranami sepsán předávací protokol.
- 3) Strany ujednávají, že při skončení nájmu, at' již z jakéhokoli právního důvodu musí být předmětný prostor předán pronajímateli vyklizený, ve stavu způsobilém k jeho užívání, přičemž budou v něm po projednání s pronajímatelem provedeny veškeré opravy v souladu s ust. čl. VII. odst. 1 této smlouvy, to vše tak, aby předmět nájmu byl fakticky bezvadným a takto nejméně ve stavu, v jakém byl nájemci předán s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to vše nejpozději ke dni skončení nájmu. Bude-li ke dni skončení nájemního vztahu předmět nájmu ve stavu rozporném s předchozí větou, má se za to, že jde o škodu způsobenou nájemcem, k jejímuž nahrazení jest povinen. Lhůtu k předání předmětu nájmu účastníci ujednávají, nebude-li mezi nimi písemně ujednáno jinak, nejpozději na třetí den, po jeho skončení. Za prodlení s předáním předmětu nájmu po skončení nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli dle ust. § 2048 an. Obč.Z. smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč slovy: (dvatisícekorunčeských) za každý i započatý den prodlení (*náhrada škody tím není dotčena*), přičemž zároveň nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel bez předchozího upozornění případně provedl ve smyslu ust. § 14 Obč.Z. jeho vystěhování, resp. vyklizení předmětu nájmu. Nájemce v tomto případě deklaruje, že mu nevznikne právo na úhradu škod způsobenou tímto zásahem, neb ten byl toliko proveden z důvodu porušení nájemcových povinností a s takovým způsobem souhlasí.

IX.

- 1) Strany ujednávají dle ust. § 1 odst. 2 Obč.Z., odchýlně od ust. § 2308 a ust. § 2311 Obč.Z., že nájemce jest oprávněn nájem dle této smlouvy písemně vypovědět, jen v případech uvedených v ust. § 2308 písm. b) a c) Obč.Z., a to pouze tehdy, pokud závadný stav naplňující hypotézu těchto zákonných ustanovení není pronajímateli odstraněn ani do 30 dnů po písemné výzvě nájemce.
- 2) Strany ujednávají, že nájemní vztah dle této smlouvy zaniká výpovědí podle ust. čl. IX. odst. 1 této smlouvy, až tehdy uplyne-li 10 měsíční výpovědní lhůta, jenž počíná plynout od prvního dne měsíce následujícího po doručení projevu vůle k výpovědi nájmu z této smlouvy. Výpověď nájmu dle tohoto ustanovení se má za účinnou, je-li písemná a je-li doručena druhé straně.
- 3) Strany ujednávají, že bez dalšího tento závazkový vztah zaniká rozhodnutím o úpadku nájemce.
- 4) Strany ujednávají, že nájem dle této smlouvy může být obnoven způsobem uvedeným v ust. § 2230 Obč.Z.

X.

Strany v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. a ujednávají, že pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez výpovědní lhůty, poruší-li nájemce povinnosti konstituované mu touto smlouvou tím, že poruší povinnost k včasnému plnění nájemného, plnění za služby spojené s užíváním předmětu nájmu či jejich záloh či poruší-li povinnosti konstituované mu v ust. čl. VII. této smlouvy, či nebude-li nájemce po dobu delší než 2 týdnů v předmětu nájmu provozovat činnost, ke které byl nájem uzavírán dle ust. čl. III. této smlouvy, či nezaplatí-li nájemci jistotu ve lhůtě uvedené v ust. čl. VI. této smlouvy. Strany deklarují, že takto ujednávají plně souladně a dispozitivně dle ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. majíce přitom všichni shodně za to, že porušení těchto vyjmenovaných povinností znamená porušení této smlouvy zvláště hrubým způsobem a způsobuje pronajímateli značné újmy, přičemž s tímto srozuměním vstupují do tohoto závazkového vztahu. Strany ujednávají, že dojde-li k zániku právního vztahu dle této smlouvy podle tohoto ustanovení, tedy pro hrubé porušení povinností nájemce, je nájemce povinen zaplatit pronajímatelům smluvní pokutu ve výši rozdílu výše tzv. vyčerpaného nájemného a nájemného, které by ještě nájemce dle této smlouvy (*nebyť takového vypovězení*) vyčerpal.

XI.

- 1) Strany v souladu s ust. § 2048 an. Obč.Z. ujednávají, že poruší-li nájemce povinnost k plnění nájemného, nebo plnění služeb spojených s nájmem ve lhůtě stanovené mu v ust. čl. V. této smlouvy, je povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky, a to za každý, byť jen započatý den, ve kterém bude nájemce v prodlení se splněním této povinnosti. Toto ustanovení neplatí, je-li porušení těchto povinností důvodem k výpovědi dle čl. X. a je-li současně plněna smluvní pokuta dle čl. X. věty poslední této smlouvy.
- 2) Strany v souladu s ust. § 2048 an. Obč.Z. ujednávají, že poruší-li nájemce povinnost konstituovanou mu v ust. čl. VII. této smlouvy, je povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 25% z částky uvedené v ust. čl. V odst. 1 této smlouvy, za každé jednotlivé porušení v ust. čl. VII. konstituované povinnosti. Smluvní strany ujednávají, že pro případ, kdy nájemce v jednočinném stejnorodém či nestejnorodém souběhu poruší více povinností konstituovaných v ust. čl. VII. této smlouvy, mají pronajímatelé právo na smluvní pokutu uvedenou v předchozí větě násobenou počtem porušených povinností. Toto ustanovení neplatí, je-li porušení těchto povinností důvodem k výpovědi dle čl. X. a je-li současně plněna smluvní pokuta dle čl. X. věty poslední této smlouvy.
- 3) Strany dle ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. odchýlně od ust. § 2050 obč.Z. ujednávají, že plněním smluvní pokuty není dotčeno právo poškozeného na případnou náhradu škody za porušení povinnosti zajištěné takovou smluvní pokutou. Strany ujednávají, že za následky nesplnění povinností zajištěných smluvní pokutou jest nájemce odpovědný absolutně a objektivně.

XII.

- 1) Nájemní vztah založený touto smlouvou může být případně dle ust. § 1901 Obč.Z. prodloužen na další období dle ust. § 2230 Obč.Z.
- 2) Strany ujednávají, že mají-li si smluvní strany dle této smlouvy doručovat písemné právní úkony, či se o určitých skutečnostech vyrozumívát, tak k účinkům takových projevů vůle dojde v případě, nestanoví-li tato smlouva i jiné podmínky, jsou-li učiněny literárně a doručeny na tyto doručovací adresy :
 - a) pronajímatel – uvedené v záhlaví této smlouvy
 - b) za nájemce – uvedené v záhlaví této smlouvy

Strany dále ujednávají, že písemnosti dle této smlouvy a tohoto ust. se mají za doručené v okamžiku přijetí nebo odmítnutí jejich přijetí smluvní stranou, které je zaslán nebo dle ust. § 573 Obč.Z.. Smluvní strany ujednávají, že adresy uvedené v tomto ustanovení jsou adresami dle ust. § 46a odst. 2 občanského soudního řádu.

- 3) Strany uvádějí, že tato smlouva o rozsahu osmi stran (*a dalších stran přílohových*) a dvanácti člancích byla uzavřena po vzájemném projednání, svobodně, vážně, je pro všechny účastníky srozumitelná, je prostá omylu, účastníci měli dostatek času konzultovat jednotlivá ustanovení s jimi zvoleným odborníkem, smlouva byla uzavřena nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují osoby oprávněné za účastníky jednat v souladu s ust. § 561 odst. 1 Obč.Z. své vlastnoruční podpisy.
- 4) Smluvní strany ujednávají, že nájem dle této smlouvy nebude zapisován do veřejného seznamu a pronajímatelé s tímto ve smyslu ust. § 2203 Obč.Z. ani nesouhlasí. Smluvní strany autonomně a dispozitivně ujednávají, že v jejich vzájemném vztahu neplatí ust. § 2315 Obč.Z.. Strany dispozitivně ujednávají, že provede-li nájemce se souhlasem pronajímatelů zhodnocení předmětu nájmu, nemá po skončení nájmu

právu požadovat vyrovnání. Ust. § 1764 až 1766 se v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. v právních vztazích založených touto smlouvou neužije.

- 5) Nedílnou součástí této smlouvy jest situační plán se znázorněním půdorysu předmětu nájmu jako příloha č. 1, výpis z obchodního rejstříku nájemce jako příloha č. 2. Součástí této smlouvy, jako příloha č. 3 je předávací list, ve kterém účastníci deklarují stav předmětu nájmu ke dni předání předmětu nájmu (*den uzavření smlouvy, přičemž ust. čl. VII. odst. 1 této smlouvy není skutečnostmi uvedenými v takovém listě dotčen*), jakož i hodnoty na měřidlech.
- 6) Pronajímatel zajišťuje periodické revize elektroinstalace a hromosvodu, osoušeče rukou instalovaných v prostorách WC, údržbu elektroinstalace ve společných prostorách a kancelářích, nouzového osvětlení v objektu Palackého 460.
- 7) Tato smlouva je závazná pouze v písemné formě, může být měněna jen písemně a nabývá platnosti v den jejího uzavření a účinnosti dnem 01.07.2022.

V Přesticích dne 21.06.2022

[Za pronajímatele

Za nájemce]