

# Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,  
v platném znění  
mezi

**Petr Zapletal**, [redacted] vlastník předmětu nájmu, dále jen „*pronajímatel*“

a

**Ústav archeologické památkové péče Brno, veřejná výzkumná instituce**, se sídlem Kaloudova 1321/30, 614 00 Brno, IČ: 48511005, DIČ: CZ 48511005, zastoupený **Mgr. Michalem Přichystalem**, ředitelem, dále jen "*nájemce*".

## I. Prohlášení pronajímatele

- Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nebytové jednotky [redacted] nacházejícímu se v 1. nadzemním podlaží v domě č.p. 420, stojícím na pozemku p.č. 695 v k. ú. a obci Prostějov, vše zapsáno v katastru nemovitostí na [redacted] u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Prostějov.
- Pronajímatel prohlašuje, že má zájem uzavřít s nájemcem tuto smlouvu a v tomto jednání mu nic nebrání.

## II. Předmět smlouvy

- Pronajímatel se zavazuje, předmět nájmu – nebytový prostor [redacted] umístěný v 1. nadzemním podlaží výše specifikovaného domu, situovaný v ulici Blahoslavova, č.p. 420, (dále jen "předmět nájmu") včetně vybavení tam uvedeného přenechat nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu a nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu pronajímateli hradit nájemné uvedené v čl. IV. této smlouvy. Nájemce má právo spoluužívat společné prostory nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází.
- Nájemce se předem seznámil se stavem pronajímaného předmětu nájmu, jakož s nemovitostí, ve které se předmět nájmu nachází a v tomto stavu jej přebírá.

## III. Doba nájmu

- Nájemní vztah k předmětu této smlouvy uvedeného v čl. II. této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem 1. 3. 2023.
- Pronajímatel má právo a nájemce vyslovuje souhlas s tím, že pronajímatel je oprávněn nájemné jednou ročně zvýšit či snížit o procento odpovídající procentuálnímu vyjádření míry inflace za předchozí kalendářní rok vyhlášené ČSÚ. Zvýšení či snížení nájemného dle předchozí věty je účinné a bude pronajímateli účtováno od následujícího měsíce, ve kterém ČSÚ oficiálně oznámí roční míru inflace za předchozí kalendářní rok.

3. Strany se dohodly, že výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď řádně doručena nájemci a činí 6 měsíců, přičemž nájemce má právo na základě dohody smluvních stran uplatnit délku výpovědní lhůty 6 měsíců.

4. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy také v případě, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou nebo trpí-li v důsledku jednání nájemce předmět nájmu či jeho zařízení takovým způsobem, že pronajímatelům vzniká škoda nebo že mu škoda objektivně hrozí.

5. V případě, že dojde k odstoupení od smlouvy, považuje se za den skončení nájmu 30-tý den ode dne, kdy bylo nájemci doručeno písemné oznámení o odstoupení od smlouvy.

6. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit nejpozději v den skončení nájmu a předat jej včetně jeho zařízení a včetně všech klíčů od předmětu nájmu, které má v držení pronajímateli, a to ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol. Tento protokol bude nedílnou součástí NS. V případě, že nájemce předmět nájmu ke dni skončení nájmu nevyklidí, je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a vyklidit a uskladnit věci nájemce na náklady a nebezpečí nájemce.

7. Další užívání předmětu nájmu nájemcem po skončení platnosti této smlouvy se považuje za užívání bez právního důvodu (dále jen "neoprávněné užívání").

#### **IV. Nájemné**

1. Nájemce se zavazuje platit po dobu trvání nájmu nájemné ve výši [REDAKCE] vždy každý kalendářní měsíc, a to na účet pronajímatele [REDAKCE], a to vždy k 1. dni v měsíci. Součástí nájemného jsou rovněž měsíční zálohy [REDAKCE] (zahrnuje topení) a 5 [REDAKCE] na vodné-stočné. Celkem nájemné plus zálohy na energie činí 2 [REDAKCE]

2. Smluvní strany se dohodly pro případ, že bude nájemce v prodlení s úhradou nájemného a dalších plateb v souladu s čl. IV. odst. 1 této smlouvy, náležet pronajímateli smluvní pokuta ve výši 0,2% z dlužné částky za každý den prodlení do doby úplného zaplacení dlužné částky. Tuto smluvní pokutu je nájemce povinen uhradit i v případě, že na základě této skutečnosti s ním bude nájemní vztah ukončen.

#### **V. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu včetně jeho zařízení ve stavu způsobilém pro řádné užívání a zajistit mu nerušený výkon jeho práv spojených s nájmem předmětu nájmu.



2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze pro obvyklé účely a má právo na řádné a nerušené užívání předmětu nájmu a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.

3. Nájemce se zavazuje řádně a včas hradit částky uvedené v čl. IV. této smlouvy. V případě porušení má pronajímatel právo na smluvní pokutu uvedenou v čl. IV. této smlouvy.

4. Nájemce bude dodržovat zásady slušného chování a svým chováním tak neruší ostatní obyvatele nemovitosti, v níž se nachází předmět nájmu. Nájemce bude respektovat noční klid a dbát pokynů pronajímatele pro pohyb v nemovitosti, v níž se nachází předmět nájmu.

5. Pronajímatel jako vlastník předmětu nájmu poskytne nájemci služby nezbytné k užívání předmětu nájmu uvedené v čl. IV. odst. 1 této smlouvy.

6. Pronajímatel se zavazuje nezasahovat do užívání předmětu nájmu po dobu trvání nájmu, nebude-li jej nájemce užívat v rozporu s touto smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy.

7. Nájemce je povinen zajišťovat a na vlastní náklady provádět běžnou údržbu předmětu nájmu a drobné opravy související s jeho užíváním, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet těchto nákladů. Pokud bude cena opravy vyšší, uhradí pronajímatel vzniklý rozdíl v termínu do jednoho měsíce od úhrady nájemcem. Pronajímatel se zavazuje provádět opravy předmětu nájmu s výjimkou oprav, které je povinen provádět nájemce. Nájemce oznámí potřebu jiných oprav neprodleně pronajímateli. Pokud nájemce včas neprovede běžnou údržbu předmětu nájmu nebo opravy, ke kterým je dle této smlouvy povinen, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím písemném upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu vynaložených nákladů.

8. Pronajímatel neodpovídá za ztráty nebo škody na majetku vneseného do předmětu nájmu nájemcem, pokud ztrátu nebo vznik škody nezavinil.

9. Nájemce je povinen chovat se tak, aby nedocházelo ke škodám na předmětu nájmu, zařízení předmětu nájmu, jakož i na celé nemovitosti, v níž se nachází předmět nájmu uvedený v čl. II této smlouvy a zachovávat zde klid a pořádek a dodržovat požární, bezpečnostní, hygienické a jiné předpisy.

10. Nájemce je oprávněn si na základě této smlouvy uvádět předmět nájmu jako sídlo svého detašovaného pracoviště a mít po dobu účinnosti nájemní smlouvy na budově označení, obvyklé návěští, aniž by pronajímatel požadoval zvláštní úhradu.

11. Nájemce umožní pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu a způsobu užívání, a to po předchozím oznámení a po dohodě s nájemcem, vždy za účasti nájemce nebo jeho zástupce. Nájemce nesmí být touto kontrolou obtěžován. Nájemce zajistí pro případ nezbytné potřeby vstupu do předmětu nájmu za nepřítomnosti nájemce osobu, které umožní vstup do předmětu nájmu [REDACTED]

V případě, že uvedená osoba nebude v případě nutnosti schopna zajistit otevření předmětu nájmu pro nezbytnou potřebu vstupu do předmětu nájmu, má pronajímatel právo do předmětu nájmu vstoupit za pomoci odborného zámečníka či jiným šetrným způsobem, avšak pouze za účelem odvrácení havarijního stavu.

12. Nájemce nemůže bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět žádné stavební úpravy předmětu nájmu, tedy ani výměnu dveří. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny na svůj náklad odstranil v termínu stanoveném pronajímatelem a nahradil pronajímateli případnou způsobenou škodu.

13. Nájemce odpovídá za ztráty, závady a další škody na předmětu nájmu, jeho zařízení nebo jiném majetku pronajímatele způsobené jím nebo osobami zdržujícími se v předmětu nájmu nebo nemovitosti, ve které se předmět nájmu nachází s jeho souhlasem a je povinen je na vlastní náklady odstranit, případně nahradit, v termínu stanoveném pronajímatelem.

14. Nájemce je povinen oznámit ihned pronajímateli poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, a bez zbytečného odkladu oznámit takové poškození nebo vadu, které brání obvyklému užívání předmětu nájmu.

15. Pronajímatel je povinen odstranit poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. V případě vzniklého havarijního stavu ohrožujícího bezpečnost či zdraví nájemců nebo třetích osob je pronajímatel povinen zahájit nápravu nejpozději do 24 hod od jejího řádného nahlášení nájemcem pronajímateli nebo jeho právním (zplnomocněným) zástupcům, kteří jsou povinni tento havarijní stav a způsob jeho odstranění konzultovat a provádět v součinnosti s nájemcem.

16. Nájemce je povinen dodržovat zákaz kouření v předmětu nájmu, jakož i v celé nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, vyjma balkonů a vnitrobloku nemovitosti.

## VI. Závěrečná ustanovení

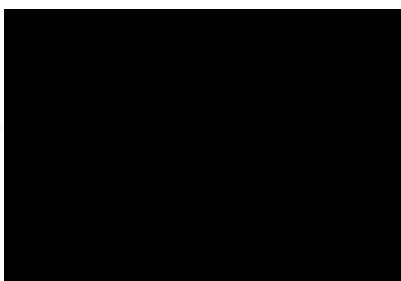
1. Práva a povinnosti smluvních stran neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění.

2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a může být změněna nebo doplněna jen písemně a se souhlasem obou smluvních stran.

3. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a tato je sepsána podle jejich pravé a skutečné vůle, srozumitelně a určitě, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

4. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.

V Prostějově dne 1. 3. 2023



ÚST  
PAM  
veř  
614 00 Brno, Kaloudova 1321/30  
- 2 -

.....  
Mgr. Michal Přichystal  
Nájemce