Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku a v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění

---

1. **Česká republika – Okresní soud v Opavě**
   se sídlem: Olomoucká č. 297/27, 746 77 Opava
   IČ: 000 25 259
   zastoupena: JUDr. Martou Kožušníkovou, předsedkyní okresního soudu
   bankovní spojení: ČNB Ostrava, číslo účtu [redacted]

   jako pronajímatel

   a

2. **Jana Teichmannová**
   místo podnikání: Luční č. 138, 747 25 Sudice
   IČ: 428 63 422
   bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., číslo účtu [redacted]

   jako nájemce

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

I.
Předmět a rozsah nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit s objektem č.p. 297 na ul. Olomoucká v Opavě-Předměstí. Vlastníkem objektu je Česká republika.
   Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci následující nebytové prostory v objektu č.p. 297 na ul. Olomoucká v Opavě-Předměstí, umístěné v 1. PP, a to masérnu o celkové výměře 13,6 m^2, kterou dočasně nepotřebuje ke své činnosti. Dále může nájemce spoluužívat šatnu o výměře 5,6 m^2, čekárnu o výměře 8.4 m^2 a společné WC v 1.NP. Přesné označení předmětu nájmu je zakresleno v plánku, který tvoří přílohu č. 1 a nedílnou součást této smlouvy.
2. Objekt č.p. 297, se nachází na pozemku parc. číslo 2435/1, kat. území Opava-Předměstí, obec Opava, zapsané u Katastrálního úřadu v Opavě na listu vlastnictví č. 2925.
3. Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat v následujícím rozsahu:
   - vždy **od pondělí do čtvrtku**, jsou-li tyto dny pracovní, a to vždy v době **od 6:30 do 8:00 a od 14:00 do 16:30**, **v pátek od 6:30 do 8:00.**

II.
Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn a povinen užívat pronajaté nebytové prostory za účelem provádění masáží zaměstnanců Okresního soudu v Opavě.

III.
Nájemné a platební podmínky

1. Za užívání předmětu nájmu specifikovaného v čl. I. této smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné, jehož výše byla stanovena dohodou, v relaci cen v čase a místě obvyklých, a to takto:

   Nájemné za pronajaté nebytové prostory činí celkem částku
   200,- Kč měsíčně
   slovy: Dvěstěkorunčeských

2. Nájemné bude hrazeno měsíčně vždy do posledního dne příslušného měsíce na účet pronajímatele vedený u ČNB Ostrava, číslo účtu [redacted], pod variabilním symbolem 2222132 na základě vystavené faktury pronajímatelem.

3. Ocitne-li se nájemce v prodlení s placením nájmu, je pronajímatel oprávněn účtovat mu za každý den prodlení úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem (§ 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.).

IV.
Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci níže uvedené služby spojené s užíváním nebytových prostor:
   a) elektrickou energii
   b) vodné, stočné
   c) teplo

   Ceny služeb uvedené pod a) – b) jsou sjednány paušální částkou **50,- Kč měsíčně** (slovy: Padesátkorunčeských), která je splatná spolu s nájemným dle čl. III. odst. 2 této smlouvy.

2. Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde ke změně stávajících nákladů pronajímatele, bude výše paušálních plateb za služby upravena dodatkem k této smlouvě.

3. Úhradu za služby spojené s nájmem zahrne pronajímatel do faktury společně s placením nájmu.

4. Ocitne-li se nájemce v prodlení s placením služeb spojených s nájmem, je pronajímatel oprávněn účtovat mu za každý den prodlení úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem (§ 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.).

V.
Fakturace

1. Pronajímatel je povinen vystavit na nájemné a služby spojené s nájmem fakturu. Nedoručení faktury nemá vliv na splatnost těchto závazků.

2. Za den splnění platební povinnosti je považován den, ve kterém byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.

VI.
Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém k smluvenému nebo obvyklému užívání, v tomto stavu je svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostorů spojeno.

2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu užívání pronajatých prostor, a to vždy za doprovodu nájemce.

3. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, kdy nebudou splněny podmínky stanovené v § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, tj. v případě, kdy bude potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.

4. Pronajímatel může odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce bude i přes písemné upozornění déle než 30 dní v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem.

5. Odstoupením od této smlouvy se smlouva od počátku ruší a nájemce je povinen ve lhůtě 3 pracovních dnů od odstoupení nebytový prostor vyklidit a vyklizený předat pronajímateli. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn vyklidit nebytové prostory, a to na náklady nájemce.

6. Odstoupením od smlouvy není dotčeno ustanovení o smluvní pokutě.

VII.
Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat pronajaté nebytové prostory výhradně k účelu, pro který byly pronajaty a tyto prostory udržovat ve stavu způsobilém pro užívání, přičemž drobné úpravy a náklady na údržbu je povinen hradit ze svého. Nájemce podpisem smlouvy prohlašuje, že převzal od pronajímatele klíče od předmětu nájmu dle článku I. Po ukončení smlouvy je povinen klíče vrátit pronajímateli.

2. Nájemce se dále zavazuje, že bude zajišťovat v pronajatých prostorách dle článku I této nájemní smlouvy a jejich bezprostředním okolí úklid a pořádek, bude je řádně uzamykat a bude dodržovat v těchto prostorách veškeré bezpečnostní předpisy pro svoji činnost dle této smlouvy.

3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

4. Objekt je nemovitou kulturní památkou evidovanou v seznamu kulturních památek. Stavební úpravy je možno provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele, přičemž součástí souhlasu musí být i dohoda o úhradě nákladů na tyto úpravy. V případě absence takovéto dohody není pronajímatel v případě skončení nájemního vztahu povinen uhradit nájemci jím účelně vynaložené náklady.

5. Nájemce je povinen důsledně dodržovat veškeré povinnosti vyplývající z platných právních předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví, požární ochranu, bezpečnost technických zařízení a ochranu životního prostředí, dalších souvisejících platných předpisů, případně vnitřních předpisů pronajímatele, se kterými byl nájemce prokazatelně pronajímatelem seznámen.

6. Nájemce se zavazuje, že nebude provádět žádné zásahy do elektroinstalace, a že bude připojovat veškeré elektrické spotřebiče pouze po předchozím souhlasu pronajímatele. Nájemce může pronajaté nebytové prostory vybavit stroji a zařízeními v případě, že k jejich užívání je zapotřebí připojení k síti elektrického napětí, pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7. Nájemce je v souladu s ust. § 2210 odst. 1 občanského zákoníku povinen po předchozí dohodě umožnit vstup do pronajatých prostor osobám pověřeným pronajímatelem za účelem kontroly jejich řádného užívání nebo v souvislosti s prováděním údržby, oprav a rekonstrukcí celého objektu a v tomto duchu v případě potřeby přizpůsobit svoji činnost.

8. Nájemce se dále zavazuje, že pokud by došlo ke vzniku podstatných závad, které by bránily řádnému a podstatnému užívání výše uvedeného nebytového prostoru, uvědomí o nich ihned pronajímatele. Nájemce se dále zavazuje, že pokud by tyto závady vznikly v důsledku jednání nájemce, bude jejich oprava provedena na jeho náklady. Nebudou-li tyto náklady nájemcem pronajímateli na základě vystavené faktury zaplaceny, má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit.

9. Nájemce nese odpovědnost za škody způsobené třetím osobám svým provozem.

10. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nebo se změnami provedenými v době trvání nájmu, k nimž dal pronajímatel souhlas.

11. Přenechání věci nájemcem do užívání třetí osobě je vyloučeno.

VIII.
Smluvní pokuta

1. Pro případ neplnění povinností nájemce stanovených v čl. VII. odst. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10 a 11 se sjednává smluvní pokuta ve výši **5.000,- Kč** (Pěttisíckorun) za každé jednotlivé porušení. Smluvní pokuta je splatná v den následující po dni vzniku tohoto nároku.

2. Pro případ porušení povinností nájemce platit řádně a včas nájemné a cenu za služby spojené s nájmem se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05% denně z dlužné částky za každý den prodlení.

IX.
Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává **na dobu určitou** v délce trvání 2 let, tedy **od 1. 5. 2014 do 30. 4. 2016.**

2. Pronajímatel je oprávněn nájem písemně vypovědět, jestliže
   a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
   b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
   c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
   d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
   e) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajimatele;
   f) nájemce poruší některou z povinností stanovených v čl. VII. odst. 2, 4, 5 a 6.

3. Nájemce je oprávněn nájem písemně vypovědět, jestliže
   a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;
   b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
   c) pronajimatel i přes předchozí písemné upozornění nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z čl. VI. odst. 1.

4. Výpovědní doba se sjednává v délce 1 měsíce. Běží od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

X.
Závěrečná ustanovení

1. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy jsou možné a platné jen tehdy, pokud byly učiněny formou písemných, číslovaných, oboustranně podepsaných dodatků. Na právní vztahy založené touto smlouvou se subsidiárně použijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2. K projednávání všech technických a provozních věcí s nájemcem je za pronajímatele oprávněna ředitelka správy soudu, ve věcech smluvních je oprávněna jménem soudu jednat předsedkyně soudu.

3. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 5. 2014.

4. Tato smlouva vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou.

5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle, že tato byla sepsána určitě, vážně, srozumitelně a nebyla ujednána v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy na smlouvě.

V Opavě dne ……

Za pronajímatele:

……

JUDr. Marta Kožušníková
předsedkyně soudu

V Opavě dne ……..….

Za nájemce:

……..

Jana Teichmannová