



Nájemní smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

dle § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „ObčZ“

Smluvní strany

Pronajímatel: Obec Jetřichovice, Jetřichovice č.p. 24, IČ 00261394, DIČ CZ00261394

Číslo účtu:

v dalším textu smlouvy uváděna rovněž jako „pronajímatel“

a

Nájemce: Radim Gáborik
Sídlo: Ludvíkovice 112, 407 13
IČO: 02847736
DIČ:
Číslo účtu: [REDACTED]

v dalším textu smlouvy uváděna rovněž jako „nájemce“, společně s pronajímatelem dále jen „smluvní strany“

I. Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitých věcí, prostoru sloužícího k podnikání, v k.ú. Jetřichovice u Děčína:
- a) pozemek parc.č. 1035/1
 - c) st. p. č. 37;
 - u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín pro k.ú. Jetřichovice u Děčína, dále jen v souhrnu „nemovité věci“.
- 1.2. Pronajímatel prohlašuje, že je předmět nájmu v soukromoprávním stavu způsobilý k realizaci záměru pro řádné užívání v souladu s účelem, ke kterému má sloužit a má povinnost zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu. Veškeré veřejnoprávní povinnosti k realizaci záměru jdou k tíži nájemce a tento je povinen zajistit nezbytná oprávnění pro realizaci jeho záměru. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav pozemků zejména existence věcných práv zapsaných v příslušném Katastru nemovitostí. Předmět nájmu se pronajímá s veškerým vybavením, příslušenstvím a součástmi (vyjma bankomatu)

II. Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do užívání nájemci nemovité věci dle čl. I. této smlouvy, tj. Restaurace a cukrárna Pražák (dále jen „**předmět nájmu**“), ve kterém bude nájemce provozovat obchodní (podnikatelské) činnosti specifikované v čl. III. této Smlouvy.
- 2.2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu v souladu s čl. III. této Smlouvy, a platit řádně a včas nájemné a úhradu za služby spojené s nájmem ve sjednané výši a za podmínek dle čl. V. této Smlouvy.
- 2.3. Nájemce byl seznámen se stavem předmětu nájmu, řádně si jej prohlédl a v tomto technickém a stavebním stavu jej ke dni nabytí účinnosti smlouvy přebírá. Současný stav předmětu nájmu a

vybavení předmětu nájmu bude blíže uvedeno v předávacím protokolu, který v případě potřeby bude rozšířen o fotodokumentaci předmětu nájmu. V předávacím protokolu bude uveden stav spotřeby u měřičů spotřeby energií. Předávací protokol bude následně tvořit přílohu č. 1 této smlouvy.

III. Účel nájmu

- 3.1. Nájem se sjednává výhradně za účelem podnikatelské činnosti nájemce v rámci předmětu nájmu, a to: Provozování Restaurace a cukrárny
- 3.2. Nájemce nemá právo provozovat v rámci předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu. Nedodržení účelu nájmu a podmínek nájmu dle čl. III. této Smlouvy je považováno za hrubé porušení smluvních povinností vůči Pronajímateli ve smyslu ust. § 2309 písm. b) ObčZ. Současně je pro případ porušení sjednána smluvní pokuta.
- 3.3. Ust. § 2304 odst. 2 ObčZ, dle kterého se *[u]stanovení odstavce 1 se nepoužije, pokud se v důsledku změny poměrů na straně nájemce jeho smysl a účelem sjednání změnila jen nepodstatně, se neuplatní.*
- 3.4. Smluvním stranám nic nebrání v případě změny či rozšíření účelu nájmu přistoupit ke změně této smlouvy ve formě písemného dodatku.

IV. Doba trvání nájmu

- 4.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu **osmi let, s účinností od 1.4.2025.**
- 4.2. Strany jsou oprávněny vypovědět smlouvu bez výpovědního důvodu. Výpovědní doba činí stran pronajímatele **1 rok**, stran nájemce **1 rok** a začíná běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 4.3. Smluvní strany vyloučili aplikaci ustanovení § 2285 ObčZ *[konkludentní nájem]* a § 2287 ObčZ *[výpověď nájmu na dobu určitou nájemcem]*.
- 4.4. Pronajímatel může písemně vypovědět Smlouvu:
 - a) **ze smluvních důvodů** v tříměsíční výpovědní době:
 - a. Porušuje-li Nájemce zcela hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli. Za zcela hrubé porušení smluvních povinností se pro účely této Smlouvy považuje:
 - i. užívá-li Nájemce předmět nájmu v rozporu s účelem a podmínkami uvedenými v čl. III. této Smlouvy a přes písemnou výzvu Pronajímatele závadný stav v přiměřené době neodstraní, tím se rozumí i neprovozování Restaurace a cukrárny po dobu min. 14 po sobě jdoucích dní, kdy toto neplatí pro případy přerušení nebo zastavení provozu z důvodů ležících mimo sféru kontroly nájemce (např. živelné katastrofy)
 - ii. způsobuje-li Nájemce Pronajímateli užíváním předmětu nájmu závažné škody, a přes písemnou výzvu Pronajímatele závadný stav v přiměřené době neodstraní,
 - b) **ze zákonem stanovených důvodů** – bez výpovědní doby:
 - a. nájemce provedl změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a neuvedl na jeho žádost předmět nájmu do původního stavu (dle § 2220 odst. 2 ObčZ);

- b. nájemce opotřebovává předmět nájmu nad míru přiměřenou poměrům nebo jej užívá tak, že hrozí jeho zničení, a pronajímatel jej písemně vyzval, aby předmět nájmu užíval řádně, poskytl mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozornil jej na následky neuposlechnutí výzvy, která byla nájemci doručena (dle § 2228 odst. 2 ObčZ); avšak hrozí-li ve výše uvedeném případě naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě (dle § 2228 odst. 3 ObčZ);
- c. nájemce neuhradil nájemné ani do data splatnosti dalšího nájemného a pronajímatel jej k úhradě písemně vyzval, poskytl mu k úhradě přiměřenou lhůtu a upozornil jej na následky neuposlechnutí výzvy (tj. neuhrazení nájemného), která byla nájemci doručena (dle § 2228 odst. 4 ObčZ);
- d. porušuje-li nájemce zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu pronajímateli (dle § 2232 ObčZ);
 - a. Za zvlášť závažné porušení povinnosti se dle ujednání stran považuje zejména:
 - i. přenechá-li nájemce předmět nájmu do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele;
 - ii. je-li na majetek nájemce jako dlužníka vyhlášen úpadek či konkurs.
- c) ze **zákonem stanovených důvodů** – s tříměsíční výpovědní dobou:
 - a. strany vylučují použití § 2309 písm. a) ObčZ;
 - b. porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 ObčZ; ohledně výpovědního důvodu spočívajícího v prodlení s placením nájemného nebo služeb dle ustanovení § 2309 písm. b) ObčZ strany přitom ujednávají, že se nepoužije, když tento výpovědní důvod je již zahrnut v čl. 4.3 odstavci b) písm. c) této smlouvy.

4.5. Nájemce může písemně vypovědět Smlouvu:

- a) ze **zákonem stanovených důvodů** – bez výpovědní doby:
 - a. předmět nájmu má vadu, která zásadním způsobem ztěžuje či znemožňuje užívání, k jejímuž odstranění je povinen pronajímatel a zároveň nájemce splnil svou povinnost řádně a včas pronajímateli existenci vady oznámit, přičemž pronajímatel je v prodlení s odstraněním vady (dle § 2208 odst. 1 ObčZ);
 - b. na předmětu nájmu je v průběhu nájemního vztahu nutné provést nezbytnou opravu, kterou nelze odložit až na dobu po skončení nájmu, a není možné jej v průběhu opravy vůbec užívat (dle § 2210 odst. 3 ObčZ);
 - c. pronajímatel neposkytl nájemci dostatečnou ochranu v případě, kdy jiná osoba uplatnila k předmětu nájmu vlastnické či jiné právo nebo žádala jeho vydání či vyklizení, i když nájemce pronajímateli tuto skutečnost oznámil a požádal o poskytnutí ochrany (dle § 2212 odst. 2 ObčZ);
 - d. předmět nájmu zčásti zanikl (dle § 2226 odst. 2 ObčZ); nebo stane-li se nepoužitelným k ujednanému účelu z důvodů, které nejsou na straně nájemce (dle § 2227 ObčZ);
 - e. porušuje-li pronajímatel zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu nájemci (dle § 2232 ObčZ); přičemž za zvlášť závažné porušení povinnosti pronajímatele se dle ujednání stran považuje zejména:
 - i. neumožnění nepřetržitého přístupu k předmětu nájmu nájemci;

ii. je-li na majetek pronajímatele jako dlužníka vyhlášen úpadek.

b) ze zákonem stanovených důvodů – s tříměsíční výpovědní dobou:

- a. ztratí-li (bez svého zavinění) nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen [dle § 2308 písm. a) ObčZ];
- b. přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor [dle § 2308 písm. b) ObčZ];
- c. porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci [dle § 2308 písm. c) ObčZ].

4.6. Nájemní vztah skončí uplynutím výpovědní doby, která je určena výše a tato začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě výpovědi bez výpovědní doby nájemní vztah zaniká k prvnímu dni měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4.7. Strany mohou nájemní vztah ukončit také na základě oboustranné dohody o skončení nájmu uzavřené podle ust. § 1981 ObčZ.

4.8. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíše pronajímatel s nájemcem písemný protokol, ve kterém bude blíže specifikovat jeho vybavení a v případě potřeby doplní předávací protokol o fotodokumentaci.

4.9. Do 30 dnů od skončení nájemního vztahu (ukončeného na základě výpovědi, odstoupení od smlouvy, dohody stran či jinak) je nájemce povinen odevzdat pronajímateli vyklizené pronajaté prostory ve stavu v jakém je od pronajímatele převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případně dohodnutým úpravám.

4.10. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče od předmětu nájmu (za splnění podmínek v čl. 4.8. a 4.9. této smlouvy) a jinak mu nic nebrání v přístupu k předmětu nájmu a v jeho následném užívání, zejména je předmět nájmu vyklizený a čistý. Čistota se posuzuje s ohledem k místním poměrům a přihlédne se zejména k tomu, v jakém stavu byl předmět nájmu přenechán k užívání nájemci.

4.11. Pro případ prodloužení nájmu s úhradou nájemného, vodného, stočného, a to i v části, má pronajímatel právo – po předchozí písemné výzvě nájemci s nejméně 30-ti denní lhůtou k nápravě – předmět nájmu z užívání nájemci kdykoli odebrat a:

a) technicky znemožnit přístup do pronajatých prostor (např. výměnou zámků, vypnutí energií, či instalací bariér, aj.);

b) přiměřeně zadržet i majetek nájemce, který bude umístěn v pronajatých prostorách;

s čímž nájemce výslovně souhlasí.

4.12. Nájemce se podpisem této smlouvy vzdává práva na náhradu případných škod či náhrad, pokud by mu pronajímatel odebral předmět nájmu způsobem shora uvedeným v čl. 4.11. této smlouvy.

4.13. Pro případ prodloužení nájmu s odevzdáním předmětu nájmu má pronajímatel právo po uplynutí doby dle čl. 4.9. této smlouvy kdykoli předmět nájmu na náklady nájemce sám vyklidit.

V. Úhrada za nájem a služby spojené s užíváním Předmětu nájmu

5.1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši:

- i. 90.500,-Kč měsíčně. + 21% DPH (b. ... latňovat ...)

Nájemné je splatné na základě faktury pronajímatele vystavené k 1 dni každého daného měsíce se splatností 15 dnů.

5.2. Nájemce se zavazuje platit vedle nájemného úhradu za skutečnou spotřebu médií stran vodného a stočného. Vyúčtování skutečné spotřeby medií stran vodného a stočného bude prováděno vždy do 15 dnů po obdržení konečných faktur od dodavatelů za spotřebovaná média, případně 1x za kalendářní rok. Skutečně spotřebované energie - média budou přeúčtovány včetně DPH v zákonné výši. Splátnost těchto daňových dokladů bude 21 dní ode dne jejich vystavení.

5.3. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v účinném znění.

5.4. Nájemce si sám zajistí služby:

- a) zajištění centrální ochrany nebo jiný způsob zabezpečení prostor proti vniknutí nepovolaných osob,
- b) telefonické a internetové připojení a zřízení nebo převod pevných telefonních linek,
- c) likvidaci komunálního a nebezpečného odpadu,
- d) zajištění dodávek elektrické energie a plynu a po dohodě stran i vody.

5.5. Pronajímatel může výši nájemného jednostranně upravit formou písemné zprávy (notifikace) o navýšení (snížení) na základě průměrné roční míry inflace (deflace) publikované Českým statistickým úřadem za uplynulý celý kalendářní rok trvání nájmu. Úprava výše nájemného bude v tomto případě prováděna na základě vyhlášeného koeficientu inflace (procentní sazba), a to ve výši 75% z vyhlášeného koeficientu. Nájemné se zvýší (sníží) od 1. ledna příslušného roku, přičemž rozdíl mezi dosud zaplaceným nájemným a nově stanoveným nájemným za již uplynulé měsíce příslušného kalendářního roku bude splatný s běžným měsíčním nájemným následujícím po sdělení písemné zprávy, bude-li v té době smluvní vztah trvat; v opačném případě bude splatný 30. dnem následujícím po dni, v němž nájemce oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného obdrží.

5.6. Pokud se míra inflace přestane publikovat způsobem uvedeným v předchozím odstavci nebo nemůže být z jakéhokoli důvodu aplikována, zavazuje se ji pronajímatel nahradit jiným platným indexem, který výše uvedenou míru inflace nahradí (např. v případě přechodu české měny na měnu EUR indexem spotřebitelských cen Eurozóny - MUICP).

5.7. Platba za nájem a služby se hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, který je uveden v záhlaví Smlouvy.

5.8. Za den zaplacení kterékoli platby podle tohoto článku, včetně plateb sankčních se považuje den připsání platby na účet pronajímatele.

5.9. Daňové doklady budou zasílány na emailovou adresu nájemce: radogabor@seznam.cz

5.10. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn zasílat faktury a notifikace na základě této smlouvy elektronicky. Nájemce souhlasí s vystavením a použitím daňového dokladu v elektronické podobě dle § 26 odst. 3) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, zasílané na výše uvedenou emailovou adresu.

VI. Stavební úpravy, opravy a údržba

Stavební úpravy se zhodnocením stavby

6.1. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy a investice do předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, který bude zaznamenán formou dodatku této smlouvy, bude-li se jednat o zhodnocení předmětu nájmu. V případě porušení této povinnosti je sjednána smluvní pokuta smlouvy.

6.2. V rámci dodatku a prvotních prací (dle čl. 6.1. věta první této smlouvy) strany specifikují rozsah stavebních úprav, včetně odkazu na schválenou projektovou dokumentaci, způsob jejich provedení, financování (zejména co do vynaložených nákladů).

6.3. Dojde-li v souladu s čl. 6.1. této smlouvy k úpravě předmětu nájmu na základě této nájemní smlouvy nebo dodatku k nájemní smlouvě, která bude splňovat znaky technického zhodnocení, pronajímatel souhlasí s možností nájemce odepisovat tyto náklady v rámci daňové administrace. Technické zhodnocení nebude při zániku smluvního vztahu vypořádáno.

Stavební úpravy nikoli se zhodnocením stavby

6.4. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy a investice do předmětu nájmu po pouhém písemném schválení pronajímatele, nebude-li se jednat o zhodnocení stavby.

Údržba předmětu nájmu

6.5. Nájemce je povinen Předmět nájmu udržovat v řádném stavu a v souladu s touto smlouvou. Veškerou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor zajistí vlastním nákladem nájemce a po odsouhlasení Pronajímatelem.

a) Zejména se jedná o:

a. udržování a čištění předmětu nájmu včetně zařízení a vybavení předmětu nájmu, které se provádí obvykle při delším užívání předmětu nájmu, zejména jde o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených vodovodních odpadů až ke svislým rozvodům,

b. udržování zařízení předmětu nájmu ve funkčním stavu,

6.6. Nájemce je povinen zajistit na vlastní náklad pravidelné kontroly a revize jeho elektrických zařízení umístěných v předmětu nájmu.

6.7. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou prostor, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu (za účelem, aby předmět nájmu byl zachován v původním stavu neohledně na změny zohledněné v čl. 4.9. této smlouvy), zajistí nájemce nejpozději k termínu předání prostor (skončení nájmu). Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklady nájemce pronajímatel. S tím nájemce vyslovuje souhlas. Výše uvedené se nevztahuje na změny od původního stavu předmětu nájmu provedené v souladu s čl. 6.1. a 6.6. této smlouvy.

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

Kontrola a náprava vad

7.1. Pronajímatel je oprávněn provádět maximálně dvakrát ročně řádnou kontrolu a jedenkrát ročně mimořádnou kontrolu předmětu nájmu, a to po předchozím oznámení emailem nájemci a za jeho přítomnosti. Nájemce je povinen pronajímateli kontrolu umožnit. V rámci kontroly bude sepsán kontrolní protokol, který se případně doplní o fotodokumentaci. Mimořádná kontrola může být provedena nad rámec řádné kontroly (v tomto smyslu jde o kontrolu mimořádnou).

7.2. V případě zjištění vad (ve smyslu škod vzešlých z porušení povinnosti nájemce předmět nájmu užívat jako řádný hospodář) v rámci kontroly dle předchozího odstavce je povinen nájemce odstranit vady bez zbytečného odkladu, příp. dle lhůty stanovené pronajímatelem v kontrolním protokolu. Na kontrolu, při které došlo k zjištění vad, bude navazovat zvláštní kontrola, která se nezapočítává do celkového počtu řádných a mimořádných kontrol.

Podnájem a zcizení závodu nájemce

7.3. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě

Dodržování bezpečnostních a dalších veřejnoprávních předpisů

7.4. Veškerá činnost, kterou bude nájemce realizovat v rámci předmětu nájmu v souladu s čl. III. této smlouvy bude vykonávána v souladu s veřejnoprávními předpisy. V případě porušení této povinnosti je sjednána smluvní pokuta v čl. 8.1. této smlouvy a současně bude dána povinnost

nájemce uhradit veškeré náklady vzniklé pronajímateli v souvislosti s porušením této povinnosti (zejména nahradit pronajímateli jím uhrazenou správní sankci, která mu byla pravomocně uložena).

- 7.5. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické a zejména protipožární předpisy a technické normy včetně zákonem stanovené oznamovací povinnosti, které se vztahují na užívání předmětu nájmu. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na zaměstnance nájemce. Nájemce plní veškeré povinnosti na úseku požární ochrany a bezpečnosti práce. Nájemce se zavazuje vždy nahradit pronajímateli veškerou škodu mu vzniklou v důsledku jakéhokoli porušení či nedodržení předpisů dle předchozích vět v plné výši. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že se s dokumenty či právními předpisy v tomto odstavci specifikovanými důkladně seznámil.

Notifikace o změnách

- 7.6. Nájemce je povinen sdělit e-mailem pronajímateli veškeré podstatné změny týkající se jeho údajů, zejména změnu adresy jeho sídla nebo osoby oprávněné za něj jednat, a to nejpozději do **jednoho týdne** poté, kdy tato změna nastane, a to na e-mail pronajímatele.

Ostatní ujednání:

- 7.7. Skončení platnosti této smlouvy nezbavuje její účastníky povinnosti vypořádat veškeré své závazky a pohledávky vyplývající z ujednání této smlouvy. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci v souladu s § 2234 ObčZ (zadržovací právo pronajímatele).
- 7.8. Ukáže-li se kterékoliv z ustanovení této smlouvy neplatné nebo neúčinné nebo se z jakýchkoliv důvodů neplatným či neúčinným stane, nemá tato skutečnost vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení smlouvy. Pro takový případ se smluvní strany zavazují nahradit bez zbytečného odkladu neplatné nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným a účinným tak, aby význam ustanovení neplatného nebo neúčinného zůstal zachován.
- 7.9. Smluvní strany si ujednaly vyloučení ust. § 2315 ObčZ (náhrada za převzetí zákaznické základny).

VIII. Smluvní pokuty

- 8.1. Poruší-li nájemce svou povinnost užívat předmět nájmu a) výhradně za účelem stanoveným v rámci [čl. 3.1.](#) této smlouvy, má pronajímatel nárok na smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč, nebude-li přes výzvu pronajímatele (se lhůtou k nápravě minimálně 7 kalendářních dnů) užíván předmět nájmu v souladu s [čl. 3.1.](#) této smlouvy.
- 8.2. V případě, že nebude splněna povinnost nájemce do 30 dnů od skončení nájemního vztahu odevzdat pronajímateli vyklizené pronajaté prostory za podmínek plynoucích z ustanovení [čl. 4.9.](#) této smlouvy, bude nájemci účtována smluvní pokuta ve výši 0,5 % měsíčního nájemného za každý den prodlení nájemce s odevzdáním předmětu nájmu do doby (tj. vč. dne) řádného odevzdání vyklizeného předmětu nájmu dle v tomto článku citovaného ustanovení této smlouvy.
- 8.3. Pro případ prodlení některé smluvní strany se zaplacením jakékoli platby, k níž bude podle této smlouvy, resp. v souvislosti s právním vztahem založeným touto smlouvou, povinen, sjednávají smluvní strany úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- 8.4. Poruší-li nájemce svou povinnost bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nepřenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě dle [čl. 7.4.](#) této smlouvy, má pronajímatel nárok na smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč, a to i opakovaně, nebude-li přes výzvu (v textové formě) pronajímatele (se lhůtou k nápravě minimálně 7 kalendářních dnů) užíván předmět nájmu výhradně nájemcem či dle podmínek této smlouvy ve znění případných dodatků.
- 8.5. Poruší-li nájemce svou povinnost provést stavební úpravy a investice do předmětu nájmu až po předchozím písemném souhlasu pronajímatele dle [čl. 6.1.](#) této smlouvy, má pronajímatel nárok na smluvní pokutu ve výši 200.000,-Kč.
- 8.6. Právo pronajímatele na náhradu škody nad rámec smluvních pokut zůstává nedotčeno.

IX. Kauce

- 11.1. Nájemce v souladu s § 2254 odst. 1 NOZ při podpisu této smlouvy složí peněžitou kauci ve výši tří (3) celkového měsíčního nájemného tj. 271.500,-Kč a 100.000,-Kč celkem tedy 371.500,-Kč. Kauci uhradí nájemce pronajímateli bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 11.2. Kauce může být použita k úhradě jakékoli již splatné peněžitě pohledávky pronajímatele (vzniklé v souvislosti s předmětem nájmu) vůči nájemci zejména k:
- a) úhradě dlužného nájemného.
 - b) úhradě nákladů na vyklizení předmětu nájmu pronajímatelem za podmínek uvedených v čl. IV. této smlouvy, zejména nákladů na technické vyklizení předmětu nájmu, úschovu věcí nájemce ponechaných v předmětu nájmu, asistenci notáře, atd.;
 - c) úhradě škody způsobené na vybavení předmětu nájmu či na předmětu nájmu jako takovém.
- 11.3. Právo pronajímatele započítat náklady uvedené dle předchozího odstavce je dáno po celou dobu trvání nájemního vztahu. O započtení bude nájemce informován emailem.
- 11.4. Nájemce je povinen kdykoli za trvání nájemního vztahu dorovnat kauci do původní výše, dojde-li k započtení některého z nákladů uvedených výše, a to do 7 kalendářních dnů od odeslání oznámení započtení na email nájemce.
- 11.5. Pronajímatel je povinen vrátit kauci či jeho zbylou část (po započtení veškerých pohledávek vůči nájemci) do 7 dnů ode dne úplného předání celého předmětu nájmu, případně do 7 dnů ode dne úplného vyklizení nájemce. Smluvní strany se dohodly, že kauce není úročena.

X. Součinnost smluvních stran

- 10.1. Pokud jsou kterékoli ze smluvních stran známy skutečnosti, které jí brání nebo budou bránit, aby dostála svým smluvním povinnostem, sdělí tuto skutečnost neprodleně písemně druhé smluvní straně. Smluvní strany se dále zavazují neprodleně odstranit v rámci svých možností všechny překážky, které jsou na jejich straně a které brání splnění jejich smluvních povinností.
- 10.2. Je sjednáno poskytnutí vzájemné součinnosti stran při zajištění inženýrských sítí (voda/elektřina/plyn).

XIII. Závěrečná ustanovení

- 13.1. Tato smlouva zavazuje rovněž případné právní nástupce smluvních stran.
- 13.2. Neexistují žádná vedlejší ústní ujednání. Změny a doplňky této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemnou formu. Je-li nebo bude-li některé ustanovení této smlouvy neplatné nebo neúčinné, nebude tím dotčena platnost ostatních částí smlouvy. Neplatné ustanovení je třeba nahradit jiným ustanovením, které se co nejvíce blíží hospodářskému obsahu neplatného ustanovení.
- 13.3. Tato smlouva je sepsána v českém jazyce, a to ve 2 vyhotoveních, z toho každá ze smluvních stran obdrží 1 vyhotovení. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její přílohy:
- Příloha č. 1 – Předávací protokol

13.5. Tato smlouva, její výklad a otázky v ní neupravené se řídí českým právem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.

13.6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Jetřichovicích dne 28.02.2025

.....
za pronajímatele
Marek Kny - starosta

V Jetřichovicích dne 28.02.2025

.....
nájemce
Gáborik

