

# Nájemní smlouva

(dále též „nájemní smlouva“),

kterou spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

1. **1.správcovská a konkurzní v.o.s., insolvenční správce dlužníka STROJTEX, strojírenská s.r.o.**, se sídlem Sylvárovská 2543, 544 01 Dvůr Králové nad Labem, IČO: 42197236, zapsaná v OR u Krajského soudu v Hradci Králové, odd. C vložka 1397 Zastoupena Pavlem Novákem, ohlášeným společníkem  
- dále též „pronajímatel“ -  
  
a
2. **Petr Munzar, Kovovýroba P-M-K**, se sídlem Huntířov 310, 544 01 Vítězná, IČO: 75838885,  
- dále též „nájemce“ -  
  
- dále též společně jako „smluvní strany“

## Preambule

Dne 18. 9. 2023 byl usnesením Krajského soudu v Hradci Králové č.j. KSHK 15 INS 3823/2023-A-35 zjištěn úpadek dlužníka STROJTEX, strojírenská s.r.o., sídlem Sylvárovská 2543, 544 01 Dvůr Králové nad Labem, IČO: 42197236 (dále jen „dlužník“). Dne 21.12.2023 byl usnesením Krajského soudu v Hradci Králové č. j. KSHK 15 INS 3823/2023-B-55 na majetek dlužníka prohlášen konkurs. Do soupisu majetkové podstaty byl insolvenčním správcem dne 21. 9. 2023 resp. 29. 11. 2023 sepsán mimo jiné i majetek blíže specifikovaný pod I. Předmět nájmu.

## I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci za úplaty do užívání:
  - A. nebytové prostory, které se nachází v budově bez čp/če jež je součástí pozemku parc. č. St. 105, v rozsahu výměry 348 m<sup>2</sup>, které jsou vyznačeny barevně v plánu, který tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy, objekt pro průmyslovou výrobu, katastrální území Sylvárov, zapsané u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, na listu vlastnictví č. 4825,
  - B. venkovní komunikační a zpevněné plochy na pozemcích p. č. 265/2 v katastrální území Sylvárov, zapsané u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, na listu vlastnictví č. 4825,

dále též společně „předmět nájmu“.

2. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat výlučně pro provozování své podnikatelské činnosti v rámci předmětu jeho podnikání zapsaného ke dni podpisu nájemní smlouvy ve veřejném rejstříku. Změna účelu užívání předmětu nájmu je možná pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce bere na vědomí, že přístupové prostory a venkovní komunikační a zpevněné plochy jsou oprávněni spolu-užívat i další osoby s nájemním nebo jiným užívacím právem.

## **II.**

1. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání dle této smlouvy.

## **III.**

### **Doba trvání nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. 2. 2024. Každá ze smluvních stran může nájemní vztah ukončit výpovědí bez udání důvodů. Výpovědní doba se sjednává v délce jednoho měsíce a počíná běžet prvního dne následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla nájemci doručena dodáním výpovědi do datové schránky nájemce.
2. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu ke dni ukončení nájmu a navrátit předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
3. Smluvní strany vylučují ustanovení § 2285 zák. č. 89/2012 S., občanského zákoníku, v platném znění o prodlužování nájmu.

## **IV.**

### **Nájemné**

1. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu uhradit ve prospěch majetkové podstaty dlužníka nájemné dle ujednání této nájemní smlouvy.
2. Nájemné za užívání předmětu nájmu je sjednáno na částku 11.600,- Kč za měsíc bez DPH. K nájemnému přísluší DPH v zákonné výši.
3. Sjednané nájemné je splatné vždy k 20 dni daného měsíce (tj. za období 1.4.2024 až 30.4.2024 k 15.4.2024, atd.). Za období od 1.2.2024 do 31.3.2024 je nájemné splatné k 20.3.2024. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli sjednané nájemné ve prospěch bankovního účtu majetkové podstaty dlužníka č. [REDACTED] var. symbol pro zasílání plateb nájemného: 75838885. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky ve prospěch účtu.

4. Pro případ prodlení nájemce s úhradou sjednaného nájemného nebo jeho části je nájemce povinen a zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den následující po 5. dni prodlení nájemce s úhradou.

## **V. Další ujednání**

1. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitost a společné prostory v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s platnými právními předpisy.
2. Pronajímatel bude zajišťovat revize elektrických zařízení a hromosvodů na předmětu nájmu pouze v rozsahu pevné instalace, která je součástí budovy.
3. Pronajímatel bude zajišťovat revize plynových rozvodů a zařízení na předmětu nájmu pouze v rozsahu pevných instalací a spotřebičů, které jsou jeho majetkem.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele činit jakékoliv změny na předmětu nájmu.
5. Nájemce je povinen dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona o požární ochraně.
6. Nájemce se zavazuje, že nebude provozovat na pozemku pronajímatele skládku nebezpečných odpadů a že případně umožní pronajímateli provést kontrolu pronajímané plochy.
7. Pronajímatel nenese zodpovědnost v případě vniknutí cizích osob na místo pronájmu, případně za odcizení skladovaného materiálu.
8. Nájemce je vázán mlčenlivostí o skutečnostech tvořících předmět obchodního tajemství pronajímatele po dobu platnosti této smlouvy a ještě 3 roky po jeho ukončení.
9. K okamžitému zrušení nájmu ze strany pronajímatele může dojít pouze z těchto důvodů:
  - a) Nájemce užívá nemovitost v rozporu s touto smlouvou,
  - b) Nájemce svou činností poškozuje nemovitost nad rámec běžného opotřebení,
  - c) Nájemce nezaplatí nájemné v daném termínu,
  - d) Nájemce jedná proti právům pronajímatele.
10. Nájemci nenáleží při ukončení nájmu náhrada za převzetí zákaznické základny.

## **VI. Závěrečná ustanovení**

1. Účastníci prohlašují, že si nájemní smlouvu přečetli a že tato nebyla uzavřena v tísní nebo za jednostranně nevýhodných podmínek.
2. Veškeré změny a doplňky nájemní smlouvy musí být provedeny v písemné formě.
3. Tato nájemní smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom, a nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma účastníky.

Ve Dvoře Králové nad Labem, dne 8. 3. 2024

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....  
Mgr. Pavel Novák  
ohlášený společník  
1.správcovská a konkurzní v.o.s.  
-insolvenční správce dlužníka  
STROJTEX, strojírenská s.r.o.

.....  
Petr Munzar

Dopravní situace v provozu Sylvárov

