

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ Č. 218/N/51/2016/MK

Dolní oblast VÍTKOVICE, z.s.

spolek zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl L, vložka 14989
se sídlem Ruská 2887/101, Vítkovice, 703 00 Ostrava

IČ: 75125285

DIČ: CZ75125285

zastoupen Ing. Petrem Koudelou, výkonným ředitelem

bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.

číslo účtu: 5899880036/5500

je plátcem DPH

(dále jen „pronajímatel“)

a

Moravian – Silesian Tourism, s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku vedená Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 59059
se sídlem Vítkovická 3335/15, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

IČ: 02995832

DIČ: CZ02995832

zastoupena Mgr. Martinem Radvanem LL.M., jednatelem společnosti

bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

číslo účtu: 2110083360/2700

je plátcem DPH

(dále jen „nájemce“)

uzavírají dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku (dále jen „OZ“)
smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „smlouva“).

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovité věci, a to pozemku parcela č. 3239/1 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 3335 - jiná stavba (budova též označována jako „vilka“), vše zapsáno na listu vlastnictví č. 13360, pro kat. území Moravská Ostrava, obec Ostrava, ve veřejném seznamu vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Ostrava.
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání (nájmu) následující prostory o celkové výměře 8,93 m² v budově, uvedené v čl. I. odst. 1. této smlouvy sestávající se z:
 - místnost č. 103, nacházející se v 1. NP, o výměře 8,93 m²(dále jen „předmět nájmu“).
3. Umístění předmětu nájmu je patrné ze situačního plánu jako **příloha č. 1** a vyznačení předmětu nájmu je v půdorysném plánu, jako **příloha č. 2**, jenž jsou nedílnou součástí této smlouvy.
4. Nájemce je oprávněn spolu s užíváním předmětu nájmu užívat společné prostory budovy, v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých prostor.

5. Předmět nájmu bude nájemci předán na základě písemného protokolu o předání předmětu nájmu do užívání. Předávací protokol bude podepsán oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

II. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je provozování podnikatelské činnosti nájemce (v souladu se zápisem v obchodním rejstříku) v předmětu nájmu, již výše specifikovaném. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu, a to jako **skladovací prostory**.
2. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně. V případě změny účelu pronájmu specifikovaném v čl. II. odst. 1. této smlouvy, musí být uzavřen dodatek k této smlouvě.

III. Služby s nájmem spojené

1. Pronajímatel bude nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu zajišťovat poskytování těchto služeb s nájmem spojených (dále jen „služby“):
 - dodávku elektrické energie
 - dodávku tepla.Dodávka tepla je řešena samostatnou smlouvou, uzavřenou mezi společností VÍTKOVICE, a.s. a nájemcem.

Žádné další služby pronajímatel nájemci nebude dodávat ani poskytovat.

2. Nájemce si zajistí sám na své vlastní náklady tyto služby:
 - úklid pronajatých prostor vymezených v předmětu nájmu
 - odvoz komunálního odpadu.

IV. Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a **účinnosti dnem 1. 7. 2016**. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

V. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné a služby s nájmem spojené.
2. Nájemné za předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2. této smlouvy a služby s nájmem spojené se sjednává ve **výši 993,00 Kč bez DPH** (slovy devět set devadesát tři korun českých) **za jeden měsíc**.

Skládá se z těchto částek:

	počet	jedn	sazba Kč/jedn/rok	celkem Kč/rok	celkem Kč/měsíc
nájemné za užívání nebytových prostor č. 103	8,93	m2	1.200,00	10.716,00	893,00
za dodávku elektrické energie nebytových prostor č. 103				1.200,00	100,00
Úhrada celkem bez DPH				11.916,00	993,00

3. K výše uvedeným platbám bude účtována příslušná daň z přidané hodnoty (DPH) a to vždy za použití sazby a ve výši dle aktuálně platných předpisů.

VI.

Způsob placení nájemného a služeb

1. Úhrada za užívání předmětu nájmu (nájemné) a služeb se hradí ode dne účinnosti této smlouvy a je splatná vždy měsíčně a to převodním příkazem - bankovním převodem ve prospěch účtu pronajímatele, na základě faktury/daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem v průběhu měsíce, za nějž jsou nájemné a úhrada nákladů za služby hrazeny. Faktura je splatná ve lhůtě 15 dnů ode dne jejího vystavení. Datem uskutečnění zdanitelného plnění se rozumí datum vystavení faktury/daňového dokladu. Pronajímatel je povinen prokazatelně doručit nebo zaslat fakturu nájemci do 15 dnů po jejím vystavení. Nájemné za část měsíce se hradí v alikvotní výši.
2. Faktura pronajímatele musí obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu, a to v souladu s příslušnou právní úpravou. Nebude-li faktura obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu, je nájemce povinen pronajímateli takový doklad průkazně vrátit nejpozději do 7 pracovních dnů od jeho obdržení. Bude-li tvrzení nájemce o výše uvedené vadnosti faktury oprávněné, vystaví pronajímatel novou bezvadnou fakturu bez zbytečného odkladu po konstatování oprávněnosti námitek nájemce.
3. Nájemce se zavazuje, že své peněžní závazky vůči pronajímateli, které mu vzniknou z této nájemní smlouvy, splní výhradně finanční (peněžní) formou, tj. dle faktury bankovním převodem ze svého účtu na účet pronajímatele nebo platbou v hotovosti a že neučiní žádný právní úkon, jímž by způsobil zánik svého peněžitého závazku z této nájemní smlouvy jinak než jeho zaplacením. Toto ujednání nevylučuje zápočty mezi nájemcem a pronajímatelem na základě písemné dohody nebo jednostranné zápočty akceptované druhou smluvní stranou.
4. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel může každoročně upravovat výši nájemného v souladu s mírou inflace vyjádřenou indexem růstu spotřebitelských cen vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku podle údajů o míře inflace za předešlý kalendářní rok, publikované Českým statistickým úřadem., a to po zveřejnění výše uvedeného indexu ČSÚ. V případě inflačního nárůstu pod 1 % bude kumulativně uplatněno až za dva roky. Oznámení bude mít formu doporučeného dopisu. Nájemce se zavazuje, že event. rozdíl mezi nájemným zaplaceným od 1. ledna běžného roku a nájemným nově stanoveným pro tento rok dle tohoto bodu smlouvy, uhradí společně s první splátkou nájemného účtovanou poté, co obdrží fakturu pronajímatele s novou výší nájemného.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že zvýšení nájemného o hodnotu vyšší než stanovenou podle čl. VI. odst. 4. této smlouvy, bude vždy řešeno dodatkem k této smlouvě.

6. Nesplní-li nájemce včas či řádně svou platební povinnost vůči pronajímateli, je povinen mu uhradit zákonný úrok z prodlení stanovený platnou právní úpravou účinnou v době vzniku prodlení.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností.

1. Pronajímatel je povinen:
 - přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k sjednanému nebo obvyklému účelu; nájemce potvrzuje, že si předmět nájmu prohlédl a je mu znám jeho stav a v tomto stavu jej přijímá ke smluvenému (obvyklému) užívání
 - předat nájemci předmět nájmu na základě předávacího protokolu v předávacím řízení; obsahem protokolu bude kromě specifikace předmětu nájmu popsán stav předávaného majetku a uvedeny případné vady předmětu nájmu
 - udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu účelu, pro který byl pronajat
 - zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.
2. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
3. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.
4. V případě jakéhokoli nedodržení (celkového nebo částečného) nebo prodlení v plnění jakéhokoli ze závazků uložených pronajímateli touto smlouvou z důvodů působení vyšší moci je pronajímatel zproštěn svých závazků z této smlouvy a takové porušení či prodlení nebude považováno za porušení smlouvy; za vyšší moc se považují stavy, jež nastaly nezávisle na vůli pronajímatele a brání mu ve splnění povinností, jestliže nelze rozumně předpokládat, že by pronajímatel tuto překážku nebo její následky odvrátil nebo překonal; jedná se zejména o živelné události, svévolné jednání třetích osob, povstání, pouliční bouře a stávkový nebo jakákoli jiná podobná příčina.
5. Nájemce je povinen:
 - užívat předmět nájmu jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (čl. II.) vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení; pronajaté prostory nesmí být užívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašnosti, hlukem nebo exhalacemi)
 - odstraňovat případná znečištění příjezdových cest k předmětu nájmu způsobená nájemcem
 - uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu; neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby; nájemci nevzniká právo na slevu z nájemného v případě, že bude rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby
 - nájemce včetně jeho zaměstnanců jsou povinni dodržovat obecně závazné právní předpisy a předpisy v oblasti ochrany a ostrahy majetku, požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci specifikované v **příloze č. 3** a v **příloze č. 4** této smlouvy; v předmětu nájmu zajišťuje nájemce péči o BOZP a PO ve smyslu platných předpisů a je odpovědný za škody, které vzniknou jeho provozní činností; odpovědnou osobou za plnění povinností nájemce na úseku PO je Mgr. David Karčmář, č. t. 603 148 617, za škody vzniklé nedodržením obecně závazných právních předpisů, jakožto i povinností specifikovaných v **příloze č. 3** a v **příloze č. 4** této smlouvy, je nájemce plně odpovědný;

sankce, uplatněné kontrolními orgány státní správy vůči pronajímateli v důsledku porušení povinností nájemce vyplývajících z platných právních předpisů a **přílohy č. 3 a přílohy č. 4** této smlouvy ze strany nájemce, ponese nájemce v plné výši

- požádat o písemný souhlas pronajímatele k provozování činnosti v předmětu nájmu, které se řadí do kategorií se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím podle ust. § 4 odstavce 2 a 3 zákona o požární ochraně
- hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu
- zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, užívacích, nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory

6. Nájemce se zavazuje provádět a hradit běžnou údržbu a běžné opravy bez projednávání s pronajímatelem a to:

- opravy jednotlivých částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt
- opravy jednotlivých částí oken a dveří vč. jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifónů
- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů
- veškeré drobné opravy, na něž finanční náklad nepřesáhne 2.000,- Kč
- veškerou běžnou údržbu (malování, opravy omítek, tapetování, čištění podlah, podlahových krytin, čištění odpadů, atd.) a to bez omezení finančního limitu

7. Nad rámec běžné údržby a běžných oprav dle odst. 6 tohoto článku této smlouvy, se nájemce dále zavazuje provádět i další potřebné opravy a údržbu předmětu nájmu a to v takovém rozsahu, který nebude zakládat změnu předmětu nájmu, přičemž k těmto opravám je povinen si vyžádat předchozí souhlas pronajímatele. Nájemce se zavazuje hradit veškeré náklady s tímto spojené do celkové roční výše 20.000,- Kč/rok. Náklady na opravy nad tuto částku budou řešeny po vzájemné dohodě. Za pronajímatele jedná p. Jiří Kopecký č. t. 724 131 716.

8. Nájemce umožní pronajímateli přístup k najatému majetku z důvodu kontroly užívání najatého majetku a kontrol oprav prováděných nájemcem. Prohlídku je povinen pronajímatel oznámit nejméně jeden týden před datem prohlídky. Prohlídka se uskuteční vždy za účasti pověřeného zaměstnance nájemce. Požádá-li o to některá ze stran, sepíše se o prohlídce zápis podepsaný přítomnými zástupci obou smluvních stran. Pracovníci pronajímatele jsou povinni zachovávat mlčenlivost o výrobních a jiných záležitostech nájemce. Vzniknou-li nájemci činnosti pronajímatele při prohlídce a přístupu do předmětu nájmu obtíže nevzniká nájemci právo na slevu z nájemného.

9. Nájemce se zavazuje spolupracovat s odbornými pracovníky pronajímatele při likvidaci negativních událostí na předmětu nájmu.

10. V případě znehodnocení majetku, z něhož bude vyvolána nutnost opravy najatého majetku, je v případě jednoznačného zavinění tohoto znehodnocení nájemcem tento povinen provádět opravy na své náklady.

11. Nájemce byl upozorněn na to, že pronajímatel nezajišťuje pojištění věci, které nejsou v jeho vlastnictví a neodpovídá za jejich případné poškození či ztrátu. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené odcizením majetku nájemce umístěným v předmětu nájmu a neodpovídá za jiné škody, které by nájemci, jeho zaměstnancům a třetím osobám vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.

12. Nájemce se zavazuje, že nebude bez písemného souhlasu pronajímatele provádět na pronajatém předmětu nájmu jakoukoliv reklamní činnost.

13. Nájemce odpovídá pronajímateli i třetím osobám za všechny škody, které by jim jeho provozem nebo jinou činností při užívání předmětu nájmu vznikly.
14. Nájemce se zavazuje nakládat s odpady podle zákona č. 185/2001Sb. o odpadech a o změně některých dalších zákonů v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek. Případné sankce, uložené orgány státní správy činnými v oblasti odpadového hospodářství, spojené s porušením výše uvedeného zákona ze strany nájemce, ponese nájemce.
15. Nájemce se zavazuje nakládat s vodami v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů v platném znění a současně v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu v platném znění. Případné sankce, uložené orgány státní správy činnými v oblasti vodního hospodářství, spojené s porušením výše uvedených zákonů ze strany nájemce, ponese nájemce.
16. Nájemce nese plnou odpovědnost za veškeré právní následky způsobené porušením povinností, k jejichž plnění se zavázal, byly-li tyto povinnosti, podmínky či požadavky porušeny nájemcem, zejména je povinen v plném rozsahu uhradit veškeré škody, které by pronajímateli vznikly v důsledku porušení výše uvedených povinností, požadavků a podmínek nájemcem.
17. Veškeré stavební úpravy charakteru technického zhodnocení, úprav na el. rozvodech a zařízeních, na rozvodech tepla a vody, provádět pouze po předchozím souhlasu pronajímatele, včetně platně uzavřené „**Smlouvy o provedení technického zhodnocení**“ podepsané statutárními zástupci pronajímatele a nájemce s tím, že po skončení nájemního vztahu nebude nájemce uplatňovat u pronajímatele náhradu vložených nákladů. Provedené stavební úpravy po ukončení nájmu ponechá nájemce v novém stavu po předchozím souhlasu pronajímatele, nebo uvede pronajatý objekt do původního stavu.
18. Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech smlouvy následující kontaktní osoby:
kontaktní osoba pronajímatele ve věcech smluvních:
Ing. Monika Kurasová, č. t. 724 539 648, monika.kurasova@vitkovice.cz
kontaktní osoba pronajímatele ve věcech technických:
Jiří Kopecký č. t. 724 131 716, jiri.kopecky@vitkovice.cz
kontaktní osoba nájemce ve věcech smluvních i technických:
Mgr. David Karčmář, č. t. 603 148 617, email david.karcmar@mstourism.cz

V případě jakékoliv změny telefonních čísel nebo kontaktních osob, příp. jiných identifikačních údajů uvedených v záhlaví této smlouvy jsou smluvní strany povinny tuto změnu oznámit druhé straně.
19. V případě ztráty klíčů ze strany nájemce od hlavního vchodu budovy předmětu nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu 1.000,- Kč. Tyto peníze budou využity k výměně zámků a bezpečnostních klíčů všem ostatním nájemcům objektu.

VIII. Podnájem

1. Nájemce může zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení povinností nájemce způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu předmětu nájmu.
2. Umožní-li nájemce užívat předmět nájmu třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby předmět nájmu užíval sám.

IX. Změna vlastnictví

1. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.

X. Skončení nájmu

1. Smluvní vztah zaniká:
 - písemnou dohodou smluvních stran
 - výpovědí smlouvy kteroukoli ze smluvních stran bez uvedení důvodu; výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně
 - odstoupením ze strany pronajímatele.
2. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit jestliže:
 - nájemce je v prodlení s plněním jakéhokoli peněžitého závazku delším než 30 dní
 - nájemce i přes písemné upozornění ze strany pronajímatele neužívá předmět nájmu řádně v souladu se všemi podmínkami sjednanými pro jeho užívání nebo jej užívá v rozporu s účelem nájmu sjednaném v čl. II. této smlouvy
 - nájemce opakovaně (tj. nejméně 2x) poruší jakékoli povinnosti stanovené touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy
 - na majetek nájemce byl prohlášen konkurz nebo bylo zahájeno insolvenční řízení.
3. Odstoupení nabývá účinnosti dnem jeho doručení nájemci a nájemce bere na vědomí, že k tomuto dni dochází k ukončení platnosti této smlouvy. Odstoupením od smlouvy nejsou dotčena její ustanovení o smluvních pokutách či náhradě škody, která zůstávají v platnosti a trvají i po ukončení smlouvy. Odstoupením od smlouvy není dále dotčena povinnost nájemce splnit veškeré své peněžité závazky vzniklé do doby odstoupení od smlouvy, zejména závazek platit nájemné a úhradu za služby s nájmem spojené.
4. Nájemce je povinen nejpozději ke dni skončení nájmu a v případě odstoupení od smlouvy nejpozději do konce kalendářního měsíce, ve kterém k odstoupení došlo, vyklidit předmět nájmu a tento ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, předat pronajímateli, spolu s veškerými klíči, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Veškeré závady na předmětu nájmu musí být odborně opraveny, předmět nájmu musí být vyklizený a vyčištěný.
5. O předání a převzetí předmětu nájmu zpět pronajímateli bude sepsán předávací protokol.
6. Pro případ prodlení nájemce s vyklizením a předáním předmětu nájmu po skončení nájmu, je nájemce povinen i nadále platit dohodnuté nájemné, a to až do doby předání předmětu nájmu pronajímateli. Pronajímatel je současně v takovémto případě oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 300,- Kč za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 3 dnů ode dne doručení jejího vyúčtování nájemci.
7. Pokud nájemce předmět nájmu nevyklidí a pronajaté prostory fyzicky nepředá pronajímateli ani do 7 dnů ode dne ukončení nájemního poměru nebo uplynutí lhůty pro vyklizení předmětu nájmu v případě odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele, nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že je pronajímatel oprávněn po rozlomení zámků předmět nájmu sám vyklidit a movité věci nájemce po dobu 60 ti dnů uskladnit v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady nájemce.
8. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně.

9. Při odevzdání předmětu nájmu je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do předmětu nájmu vložil nebo do něho vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorsí-li se tím podstata předmětu nájmu nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání.
10. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
11. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
12. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
13. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu. Nepředá-li nájemce při ukončení nájmu předmět nájmu pronajímateli ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, a to ke dni ukončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,00 Kč za každý den prodlení. Předávací protokol vypracuje pronajímatel. Nájemce je oprávněn uvést do předávacích protokolů svoje stanovisko ke skutečnostem uvedeným pronajímatelem v předávacích protokolech, resp. uvést skutečnosti, které v předávacích protokolech pronajímatele schází. Předávací protokoly budou obsahovat mimo jiné popis technického stavu předmětu nájmu v okamžiku předání vč. soupisu případných vad a jejich přílohou bude i fotodokumentace. Protokoly podepíší zástupci obou smluvních stran.
14. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak.
15. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
16. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložáním do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, pokud jednotlivá ustanovení smlouvy nestanoví jinak, že se smluvní vztah vyplývající z této smlouvy řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Pronajímatel a nájemce vynaloží veškeré úsilí, aby všechny spory, které případně vyplynou z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, byly urovnány především oboustrannou dohodou. Spory, jež nebude možné ve lhůtě do 30 dnů ode dne oznámení sporné otázky druhé smluvní straně vyřešit smírem, budou předloženy věcně a místně příslušnému soudu ČR.
3. Tato smlouva byla smluvními stranami uzavřena svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

4. Dodatky a změny této smlouvy mohou být provedeny pouze písemně s podpisem oprávněných zástupců obou stran.
5. Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé strany. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových, či jiných elektronických zpráv.
6. Pronajímatel a nájemce výslovně sjednávají, že tato smlouva nebude vložena do evidence zápisem ve veřejném seznamu vedeném katastrálním úřadem.
7. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž nájemce a pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení.
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 - Situační plánek předmětu nájmu
Příloha č. 2 - Půdorysný plánek předmětu nájmu
Příloha č. 3 - Závazné podmínky pro provádění činností nájemce z hlediska BOZP, PO a ochrany ŽP
Příloha č. 4 - Písemná informace o rizicích pro extérní osoby

V Ostravě dne: 16. 8. 2016

Dolní oblast VÍTKOVICE, z.s.
pronajímatel

Moravian – Silesian Tourism, s.r.o.
nájemce

.....
Ing. Petr Koudela
výkonný ředitel

.....
Mgr. Martin Radvan LL.M.
jednatel společnosti