

Nájemní smlouva č. 243/21/OBH

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava

Městský obvod Ostrava-Jih

Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka

zastoupený starostou Bc. Martinem Bednářem

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)

Peněžní ústav: KB, a.s., pobočka Ostrava-Hrabůvka

Č. účtu: 19-1520761/0100

dále jen **pronajímatel**

a

Spirála Ostrava, z.ú.

Čujkovova 3165/40a, Zábřeh, 700 30 Ostrava

zastoupený ředitelkou XXXXXXXXXXXX

zapsán v rejstříku ústavů vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl U, vložka 332

IČ: 294 51 736

dále jen **nájemce**

Obsah smlouvy

čl. I. Předmět smlouvy

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci – pozemku p. č. st. 6495, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Zábřeh nad Odrou, jehož součástí je budova č. p. 3165, stavba občanského vybavení, která stojí na tomto pozemku, která je na základě OZV č. 14/2013, Statut města Ostravy, svěřena městskému obvodu Ostrava-Jih (dále jen „budova“).
2. Součástí budovy je prostor o výměře 245,90 m² (dále jen „prostor“ nebo „prostory“), rozpis konkrétních pronajímaných místností tohoto prostoru je uveden v příloze č. 1 – „Situční nákres“ a v příloze č. 2 – „Výpočtový list“, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Záměr na pronájem prostor byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih v době od 30.11.2021 do 16.12.2021 na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 25.11.2021 pod číslem usnesení 5324/RMOB-JIH/1822/93.

čl. II. Účel nájmu

1. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá nájemci výše specifikovaný prostor za účelem poskytování sociálních služeb – sociální rehabilitace pro osoby s duševním onemocněním, chráněné zaměstnávání osob se zdravotním postižením (dále jen „účel užívání“).
2. Nájemce je oprávněn užívat prostory v souladu s jejich určením pro účel užívání, nemá právo v nich provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z uvedeného účelu užívání, nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměru v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
3. Změní-li nájemce účel užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se toto jednání za zvláště závažné porušení povinností nájemce.

čl. III. Doba trvání nájmu

Nájem prostor se sjednává na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou.

čl. IV. Nájemné a jeho úprava

1. Nájemce se zavazuje platit nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním prostoru.
2. Nájemné je stanoveno v souladu s rozhodnutím Rady městského obvodu Ostrava-Jih pod bodem 3. č. usn. 5424/RMOB-JIH/1822/95 ze dne 16.12.2021
 - v sazbě 300 Kč/m²/rok za plochu užitných prostor o výměře 112,18 m²,
 - v sazbě 200 Kč/m²/rok za plochu víceúčelového sálu včetně zázemí o výměře 86,19 m²
 - v sazbě 100 Kč/m²/rok za plochu obslužných prostor o výměře 47,53 m².Měsíční nájemné je stanoveno ve výši dle výpočtového listu pro příslušný kalendářní rok.
3. Smluvní strany se dohodly, že bude nájemné placeno takto:
 - a) nájemné bude placeno v pravidelných měsíčních platbách ve výši dle výpočtového listu. Dle ustanovení § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je toto plnění považováno za osvobozené,
 - b) nájemné je splatné na účet pronajímatele č.: 19-1520761/0100, variabilní symbol 8610400659 měsíčně, a to vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí,
 - c) nájemné bude placeno včas, bez upozornění a vyžádání, dále bez srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, s výjimkou takových srážek, protinároků, kompenzací nebo

odpočtů, které jsou výslovně uvedeny v této smlouvě, a to v korunách českých (Kč). Nájemné se považují za uhrazené dnem, kdy bylo připsáno na účet pronajímatele platbou s řádně uvedenými platebními údaji tak, aby pronajímatel mohl platbu identifikovat. Nelze-li platbu identifikovat, má se za to, že je nájemce v prodlení. V případě jakékoli pozdní úhrady budou zákonné úroky z prodlení vypočítány v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné s účinností od 1. 7. každého kalendářního roku, a to formou jednostranného písemného oznámení pronajímatele doručeného nájemci nejpozději do 30. 6. kalendářního roku, ve kterém má být nájemné zvyšováno. Pronajímatel je takto oprávněn dle výslovné dohody s nájemcem nájemné jednostranně zvýšit o procento vyjadřující průměrnou míru inflace stanovenou za předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem nebo jiným orgánem oprávněným procento inflace vyhlásit.
5. Nájemné bude dle odst. 4 tohoto článku navýšeno nejdříve následující kalendářní rok po uzavření této smlouvy.

čl. V. Služby a jejich úhrada

1. Pronajímatel zajistí následující plnění a služby spojené s užíváním prostoru:
 - a) poskytování tepla a teplé vody,
 - b) poskytování studené vody a odvádění odpadních vod,
 - c) poskytování elektrické energie ve společných prostorech,
 - d) ostatní služby – jedná se o:
 - přenos a vyhodnocení informací z rádiového vysílače vysílajícího na pult centrální ochrany obstaravatele (dále jen „EZS“),
 - služby spojené s připojením elektrické požární signalizace (dále jen „EPS“) na pult centrální ochrany centra tísňového volání (dále jen „PCO CTV“) Ostrava, a to za zajišťování trvalé obsluhy EPS prováděné prostřednictvím zařízení dálkového přenosu na PCO,
 - služby spojené s držením nonstop kontaktní osoby na telefonu pro případ zásahu hasičského záchranného sboru Moravskoslezského kraje (dále jen „HZS MSK“),
 - služby spojené s držením nonstop servisu koncového zařízení dálkového přenosu na PCO CTV HZS MSK.
2. Služby neuvedené ve výpočtovém listě si nájemce zajišťuje a hradí sám přímo jejich dodavateli.
3. V nájemném není zahrnuta platba za služby.
4. Nájemce se zavazuje v průběhu kalendářního roku platit pronajímateli pravidelné měsíční zálohy na úhradu nákladů za služby, jejichž výši určuje pronajímatel svým odhadem podle předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, nebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku ve stanovené výši dle odst. 5 tohoto článku.
5. Výši měsíčních záloh pro každý kalendářní rok stanoví pronajímatel dle odst. 4 tohoto článku „Výpočtovým listem“.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn měsíční zálohy jednostranně zvýšit bez nutnosti uzavření dodatku k této smlouvě v míře odpovídající změně ceny služeb nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména rozsahu nebo předpokládané spotřeby služeb. Tato změna bude účinná od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla změna na výši měsíčních záloh oznámena nájemci.
7. Měsíční zálohy na služby jsou splatné do posledního dne kalendářního měsíce, za který se zálohy platí na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky a.s., číslo účtu 19-1520761/0100, variabilní symbol 8610400659, a to včas, bez upozornění a vyžádání, dále bez srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, s výjimkou takových srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, které jsou

výslovně uvedeny v této smlouvě, a to v korunách českých (Kč). Platby za služby se považují za uhrazené dnem, kdy byla úhrada připsána na účet pronajímatele platbou s řádně uvedenými platebními údaji tak, aby pronajímatel mohl platbu identifikovat. Nelze-li platbu identifikovat, má se za to, že je nájemce v prodlení. V případě jakékoli pozdní úhrady budou zákonné úroky z prodlení vypočítány v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

8. Smluvní strany se dohodly na právu nájemce požadovat nad rámec řádného vyúčtování dle čl. V. odst. 9 a odst. 10 této smlouvy vyhotovení částečného mimořádného vyúčtování, a to maximálně 1x za období aktuálního kalendářního roku. Nájemce je povinen pronajímateli písemně sdělit, za jaké níže uvedené období aktuálního kalendářního roku žádá toto mimořádné vyúčtování vyhotovit, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce předcházejícího poslednímu dni období, za které nájemce žádá mimořádné vyúčtování vyhotovit. Nájemce má možnost vybrat si jedno z následujících období, za které bude mimořádné vyúčtování zpracováno a to konkrétně období: 01.01. - 30.09.; 01.01. - 31.10.; 01.01. - 30.11. aktuálního kalendářního roku. Pronajímatel toto mimořádné vyúčtování vyhotoví nejpozději do 30 kalendářních dní od konce období, kterého se mimořádné období týká. V případě, že nájemce toto období pronajímateli včas nesdělí, nebude ze strany pronajímatele mimořádné vyúčtování vyhotoveno.
9. Smluvní strany se dohodly, že zúčtovacím obdobím pro služby spojené s užíváním prostoru je kalendářní rok.
10. Po skončení zúčtovacího období a po zjištění skutečné spotřeby služeb, bude provedeno jejich vyúčtování. Smluvní strany se dohodly, že skutečnou výši nákladů a uhrazených záloh za jednotlivé služby, vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
11. Rozúčtování nákladu na služby spojené s užíváním prostoru uvedené v čl. V. odst. 1 písm. a), b), c) bude provedeno dle pravidel uvedených v příloze č. 4 – „Pravidla pro rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání“, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
12. Náklady na ostatní služby uvedené v čl. V. odst. 1 písm. d) budou rozděleny mezi jednotlivé uživatele prostor v budově v poměru dle jimi užívané plochy, vyjma nákladů vzniklých zaviněním nájemce, které je tento povinen uhradit v plné výši.
13. Finanční vyrovnání provede pronajímatel v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci.
14. Nájemce se zavazuje uhradit organizaci MIKASA z.s., IČO 22832386, se sídlem Lumírova 523/28, Ostrava-Výškovice náklady spojené s provozem osobního panoramatického výtahu v budově, vyjma elektrické energie.
15. Nájemce bere na vědomí, že dodávka elektrické energie se uskutečňuje přes odběrné místo organizace Charita Ostrava, IČO 44940998, se sídlem Kořenského 1323/17, Ostrava-Vítkovice. Spotřebovaná elektrická energie bude nájemci refakturována ze strany organizace Charita Ostrava a nájemce se zavazuje elektrickou energii této organizaci uhradit.
16. Nájemce se dohodne s nájemci budovy na úhradě nákladů za úklid, který ve společných prostorech sám zajišťuje. Nedohodne-li se nájemce na klíči pro rozdělení nákladů za úklid společných prostor s nájemci v budově, stanoví tento klíč pronajímatel a tento bude pro ostatní nájemce závazný. Povinnost podílet se na nákladech za úklid společných prostor stanoví pronajímatel ostatním nájemcům prostor ve smlouvách.

čl. VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem prostoru. Nájemce je oprávněn v souvislosti s užíváním pronajatých prostor užívat v nezbytném rozsahu a přiměřeným způsobem rovněž společné prostory (přístupové komunikace, vestibul v I. NP, atrium v II. NP a společné sociální zázemí v II. NP).
2. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat jako řádný hospodář, a to výhradně pro účel užívání.

3. Nájemce je oprávněn nemovitou věc, kde se nalézá prostor opatřit s předchozím písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Smluvní strany se dohodly, že vylučují užití ust. § 2305 občanského zákoníku.
4. Pronajímatel souhlasí s krátkodobým podnájmem místnosti víceúčelového sálu včetně zázemí třetím subjektům. Nájemce se zavazuje umožnit užívání prostor víceúčelového sálu včetně zázemí nájemcům budovy za stejných podmínek, jako má nájemce stanoveny v nájemní smlouvě.
5. Nájemce může přenechat část prostor do dlouhodobého podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti je podstatným porušením povinnosti nájemce.
6. Nájemce prohlašuje, že se důkladně a prokazatelně seznámil s technickým stavem pronajímaných prostor a že jsou ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
7. Nájemce je povinen převzaté prostory a vnitřní vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, udržovat v řádném stavu a zabezpečit, aby nedošlo k jejich poškození nebo zničení. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli všechny skutečnosti důležité k ochraně majetku pronajímatele, a to bez zbytečného odkladu po jejich zjištění. V případě, že v souvislosti s činností nájemce vznikne pronajímateli v pronajatém prostoru škoda, zavazuje se nájemce tuto škodu na vlastní náklady odstranit.
8. Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem své činnosti, jíž pronajatý prostor slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za zvlášť závažné porušení povinností nájemce a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Původní nájemce se postoupením nezavazuje vůči pronajímateli svých povinností v rozsahu postoupení. K ujednání mezi původním nájemcem a novým nájemcem, vylučující toto ustanovení, se vůči pronajímateli nepřihlíží. Vůči původnímu nájemci zůstávají pronajímateli veškeré námitky ve smyslu ust. § 1900 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
9. Drobné opravy a údržbu prostor je povinen nájemce provádět na vlastní náklady. Pokud se vyskytne potřeba oprav, které přesahují rámec drobných oprav a běžné údržby, je nájemce povinen neprodleně oznámit tuto skutečnost pronajímateli tak, aby bylo zabráněno vzniku případných škod. Za drobné opravy se považují opravy prostor a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle „Výpočtového listu“ a podle „Věcného vymezení drobných oprav“ (příloha č. 3, této smlouvy).
10. Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na základě pravomocného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, pokud si tyto stavební úpravy vyžadují.
11. Nájemce je povinen umožnit na základě předchozí písemné výzvy pronajímatele v přiměřenou denní dobu pronajímateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej doprovázejícím přístup do prostoru, a to:
 - a) za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet měřených hodnot, případně za účelem instalace a údržby dalších technických zařízení, pokud jsou umístěna v pronajatém prostoru,
 - b) za účelem kontroly stavu prostoru a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti prostoru,
 - c) za účelem umožnění inventarizace majetku pronajímatele,
 - d) za účelem plnění jiných povinností pronajímatele, stanovených obecně závaznými právními předpisy.
12. Nájemce je povinen strpět i jiné než nezbytné opravy a údržbu, úpravy prostor nebo budovy, popřípadě jejich přestavbu nebo jinou změnu, provádí-li je pronajímatel.
13. Nájemce je povinen zajistit dodržování požární ochrany v prostorách podle obecně závazných právních předpisů a bezpečnostních předpisů o požární ochraně. Důsledky z neplnění všech preventivních opatření, daných zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů,

- budou uplatněny vůči nájemci. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět kontroly zabezpečování požární ochrany.
14. Pronajímatel je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v prostoru, tj. elektroinstalace, hromosvodů, hydrantů, hasicích přístrojů v souladu s obecně závaznými právními předpisy a příslušnými technickými normami.
 15. Pronajímatel je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol EZS a EPS.
 16. Nájemce je povinen provádět porevizní opravy zařízení dle odst. 14 tohoto článku, a to na základě písemného pokynu pronajímatele (v souladu se závěry revizní právy) v rozsahu stanoveném v nájemní smlouvě, tj. v rozsahu běžné údržby a oprav. V případě nedodržení tohoto ustanovení je pronajímatel oprávněn tyto opravy zajistit a následně náklady refakturovat nájemci.
 17. Nájemce je povinen provádět revize technických zařízení, servis el. vybavení a pravidelné roční kontroly el. spotřebičů, které se nachází v pronajatém prostoru a jsou ve vlastnictví či v držení nájemce nebo dány nájemci do užívání pronajímatelem.
 18. Nájemce je povinen zajišťovat obsluhu lapáku tuku, která se bude provádět v souladu se schváleným provozním řádem a bude spočívat v provádění pravidelných vizuálních kontrol a zápisů o těchto kontrolách do provozní knihy – tato bude uložena na objektu v místnosti ostražky. Dále bude nájemce zajišťovat provádění vybírání lapače tuku odbornou firmou a provádění pravidelných odběrů a rozborů vzorků vypouštěných odpadních vod akreditovanou laboratoří v souladu se schváleným provozním řádem a rozhodnutím č. 1254/06 MMO odboru ochrany odpadních vod. Jedno vyhotovení rozboru odpadních vod bude zasíláno na vědomí odboru bytového a ostatního hospodářství. Polovinu nákladů spojených s obsluhou lapáku tuku je nájemce oprávněn refakturovat nájemci provozovny v 1. NP, s níž společně používá lapák tuku.
 19. Nájemce je povinen zajišťovat provádění pravidelného servisu a revizí nákladního výtahu – kniha výtahu bude uložena na objektu v místnosti ostražky.
 20. Nájemce převezme vybavení místností sociálních zařízení ve II. NP (místnosti č. 2.05 až č. 2.14). Za převzaté zařízení a vybavení bude nájemce odpovědný. Manipulační prostor v přízemí u nákladního výtahu (místnost č. 1.49) je nájemce oprávněn používat společně s nájemcem kavárny.
 21. Nájemce bude zajišťovat obsluhu EZS – odkódování a zakódování společných prostor.
 22. Nájemce bude zajišťovat obsluhu rolovací mříže ve II. NP budovy.
 23. Nájemce bude zajišťovat úklid společných prostor, a to včetně údržby květinové výzdoby společných prostor.
 24. Nájemce je oprávněn ovládat vzduchotechniku ve víceúčelovém sálu. Za ovládání vzduchotechniky je plně zodpovědný.
 25. V souladu s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Ostravy č. 5/2008, ve znění pozdějších změn a doplňků a předpisů navazujících, je nájemce na svůj náklad povinen:
 - a) zajistit sběr, odvoz a zpracování komunálního odpadu,
 - b) písemně si objednat odvoz komunálního odpadu, jakož i dostatečný počet sběrných nádob u pověřené organizace, která zabezpečuje tuto činnost na území města Ostravy. Podmínky odvozu komunálního odpadu a jejich zpracování jsou uvedeny v provozních podmínkách organizace,
 - c) vzniklý komunální odpad a jeho separované části ukládat do nádob, k tomuto účelu určených.
 26. Nájemce je povinen zabezpečit si ochranu oken a dveří proti vniknutí cizích osob na vlastní náklady. Pojištění svého majetku a jiných odpovědností si zajišťuje nájemce na vlastní náklady. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé odcizením a za škody způsobené třetí osobou.
 27. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o všech skutečnostech, které jsou podstatné pro plnění účelu nájmu, nebo které by mohly mít za následek škodu na předmětu nájmu. V případě záležitostí, které nemůže uspokojivě vyřešit pouze jedna smluvní strana, je druhá smluvní strana povinna jí poskytnout potřebnou součinnost.

čl. VII. Skončení nájmu

1. Nájem prostor dle této smlouvy lze skončit:
 - a) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
 - b) písemnou výpovědí nájemce,
 - c) písemnou výpovědí pronajímatele,a to kdykoli a bez udání důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční, nestanoví-li tato smlouva něco jiného a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení písemného vyhotovení výpovědi jedné smluvní strany vůči druhé smluvní straně. Výpověď může být druhé smluvní straně předána buď osobně na adresu jejího sídla, nebo jí může být doručena doporučenou poštou prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, včetně doručení do datové schránky. Za řádně doručenou výpověď bude považována i výpověď, jejíž doručení zmařil adresát.
2. V případě porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, výpověď musí být v takovém případě písemná a odůvodněná.
3. Nájemce poruší povinnost zvláště závažným způsobem zejména obdobně dle ust. § 2291 a dle ust. § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
4. Vyklidí-li nájemce prostor v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
5. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k jejich obvyklému opotřebení, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele. Náklady nutné k vytvoření takového stavu nese v plné výši nájemce. Prostor je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče na základě písemného „Protokolu o převzetí NP“ a jinak mu nic nebrání v přístupu do prostoru a v jeho užívání.
6. Nejpozději v den skončení nájmu je nájemce povinen odstranit veškeré štíty, návěští a podobná znamení, kterými nemovitou věc, ve které se nalézá pronajatý prostor, opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu, a to na vlastní náklady. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, je pronajímatel oprávněn štíty, návěští a podobná znamení, kterými budovu nájemce opatřil, na náklady nájemce odstranit a zlikvidovat jako odpad.
7. Nájemce odstraní v prostorách všechny změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se hodnota prostor navýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
8. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a záloh na služby dle posledního účinného výpočtového listu, neodevzdá-li nájemce prostor pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostor skutečně odevzdá.

čl. VIII. Sankce

1. V případě porušení povinností předat a vyklidit prostor v souladu s článkem VII. odst. 5 je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.
2. V případě porušení povinností plynoucí z ustanovení článku VII. odst. 6 je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.
3. Povinnost zaplatit smluvní pokutu dle této smlouvy se nedotýká práva pronajímatele domáhat se náhrady škody vzniklé z porušení smluvní povinností nájemce.
4. V případě vyvolání planého poplachu s výjezdem, pokud bude způsoben zaviněním nájemce např. špatnou manipulací obsluhy, je pronajímatel oprávněn nájemci refakturovat smluvní pokutu, která činí 300 Kč bez DPH. Tato částka se neúčtuje objednateli pouze v případě, že vyvolaný poplach byl odvolán v časovém limitu do 2 minut od přijetí signálu na PCO obstaravatele, a to v souladu se směrnici o použití identifikačního čísla objektu, která byla nedílnou součástí předávacího protokolu prostoru.

5. V případě výjezdu zásahových jednotek HZS MSK na základě nežádoucího hlášení stavu „POŽÁR“ (plané a technické poplachy, nedbalost pracovníků nájemce, porušení norem a předpisů, porušení interních směrnic), zaviněného nájemcem je pronajímatel oprávněn refakturovat smluvní pokutu za jeden planý výjezd, která činí 2 955 Kč.
6. V případě změny výše smluvní pokuty dle odst. 4) a 5) tohoto článku smlouvy ze strany obstaravatele ostatních služeb, bude pronajímatel oprávněn refakturovat nájemci smluvní pokutu dle odst. 4) a 5) tohoto článku smlouvy v nové aktuální výši a nájemce se zavazuje ji v této výši uhradit. O změně výše smluvní pokuty ze strany obstaravatele ostatních služeb bude pronajímatel nájemce písemně informovat.

čl. IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinnosti nabývá dnem 01.01.2022, nejdříve však dnem uveřejnění v centrálním registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smluvní strany se dohodly ukončit počátkem dne nabytí účinnosti této smlouvy trvání smlouvy o výpůjčce č. 17/014/361/11 ze dne 11.05.2011 a smlouvy o výpůjčce č. 027/18/OBH ze dne 14.02.2018.
3. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami, s výjimkou jednostranného zvýšení nájemného dle ust. čl. IV. odst. 4 této smlouvy, které pronajímatel nájemci písemně oznámí doručením výpočtového listu.
4. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost či účinnost ostatních ustanovení této smlouvy či této smlouvy jako celku.
5. Práva a povinnosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména občanského zákoníku.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden výtisk obdrží nájemce a tři pronajímatel.
7. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že bez výhrad souhlasí s celým jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a dle svobodné vůle smluvních stran a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně či nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho ji podepisují.
8. Doložka platnosti dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů: O uzavření nájemní smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 5424/RMOB-JIH/1822/95 ze dne 16.12.2021.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – situační náčrt

Příloha č. 2 – výpočtový list

Příloha č. 3 – věcné vymezení drobných oprav

Příloha č. 4 – pravidla pro rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání

Za pronajímatele

Za nájemce

Datum: _____

Datum: _____

Místo: Ostrava-Hrabůvka

Místo: _____

Bc. Martin Bednář
starosta

XXXXXXXXXXXX
ředitelka