

## **Nájemní smlouva č. 15/22/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

**EXIT GROUP s.r.o.**

se sídlem Daliborova 423/19, 709 00 Ostrava  
zastoupená jednatelem Petrou Tošovskou,  
zapsána v obchodní rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 56835

---

IČO: 01875043

---

dále jen „**nájemce**“

## Obsah smlouvy

---

### čl. I. Předmět smlouvy

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci – pozemku p. č. st. 1800/9, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Hrabůvka, jehož součástí je budova č. p. 1492, stavba občanského vybavení, adresní místo Horní 1492/55, Ostrava-Hrabůvka, která je na základě OZV č. 14/2013, Statut města Ostravy, svěřena městskému obvodu Ostrava-Jih (dále jen „budova“).
2. Součástí budovy je prostor v II. NP o výměře 149,09 m<sup>2</sup> (dále jen „prostor“ nebo „prostory“), rozpis konkrétních pronajímaných místností tohoto prostoru je uveden v příloze č. 1 – „Situační 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 09. 12. 2021 do 27. 12. 2021 na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 02. 12. 2021 pod číslem usnesení 5340/RMOB-JIH/1822/94.

### čl. II. Účel nájmu

1. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá nájemci výše specifikovaný prostor za účelem užívání jako provozovnu maloobchodu – showroomu autosedaček a kočárků (dále jen „účel užívání“).
2. Nájemce je oprávněn užívat prostor 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. Do doby, než bude příslušným stavebním úřadem vydán souhlas se změnou v užívání prostor dle této smlouvy, je nájemce oprávněn užívat prostor jen za účelem vyřízení výše uvedené změny v užívání.
3. Změní-li nájemce účel užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se toto jednání za zvlášť 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 č. usn. 5542/RMOB-JIH/1822/98 ze dne 27.01.2022 v sazbě 2000 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Měsíční nájemné je stanoveno ve výši dle výpočtového listu pro příslušný kalendářní rok.
3. Smluvní strany se dohodly, že za 1. až 6. měsíc trvání nájmu (dále jen „přechodná doba“) bude nájemcem nájemné činit 100 Kč/m<sup>2</sup>/rok, tzn. 1 242 Kč za pronajatý prostor za měsíc, nájemné je splatné obdobně dle odst. 4. písm. b) a c) tohoto článku.
4. Smluvní strany se dohodly, že po uplynutí přechodné doby změny účelu užívání 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 8610400661 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 považuje 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.

5. 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.
6. Nájemné bude dle odst. 5 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, do doby, než dojde k převodu odběrného místa ze strany pronajímatele na nájemce, nejdéle však do marného uplynutí lhůty odst. 2 tohoto článku.
2. Nájemce se zavazuje za součinnosti s pronajímatelem k převodu odběrného místa elektrické energie na nájemce a to nejpozději do dvou měsíců od zaslání písemné výzvy ze strany pronajímatele. Po marném uplynutí této lhůty nebude pronajímatel nadále povinen zajistit nájemci poskytování elektrické energie.
3. Služby neuvedené ve výpočtovém listě si nájemce zajišťuje a hradí sám přímo jejich dodavateli.
4. V nájemném není zahrnuta platba za služby.
5. 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. 6 tohoto článku.
6. Výši měsíčních záloh pro každý kalendářní rok stanoví pronajímatel dle odst. 5 tohoto článku „Výpočtovým listem“.
7. 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 bylo nájemci doručeno písemné oznámení pronajímatele o zvýšení těchto úhrad.
8. 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 8610400661, 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.

9. Smluvní strany se dohodly, že zúčtovacím obdobím pro služby spojené s užíváním prostor 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. Ve vyúčtování bude zohledněna spotřeba naměřená na poměrových měřidlech a odečty měřidel pro rozdělování nákladů budou provedeny jednou ročně, vždy ke konci zúčtovacího období.
12. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, práva a povinnosti stran co do poskytování služeb a jejich vyúčtování se řídí příslušnými obecně závaznými právními předpisy, zejména pak zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů nebo nebytových prostor v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškou č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, ve znění pozdějších předpisů.
13. Finanční vyrovnání provede pronajímatel v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců (tj. nejpozději do měsíce srpna roku následujícího) ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb. Pronajímatel může započíst případný přeplatek vůči evidované pohledávce za nájemcem spojené s nájmem.

## Čl. VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem prostoru.
2. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že nájemce přebírá prostor do nájmu ve stavu ke dni platnosti této smlouvy, přičemž nájemce prohlašuje, že bere na vědomí, že prostor je stavebně určen k účelu užívání jako fotoateliér včetně zpracování fotografií a nájemce provede změnu účelu užívání dle této smlouvy. Pronajímatel souhlasí s provedením změny účelu užívání stavby na maloobchod – showroom autosedaček a kočárků.
3. Nájemce je povinen požádat příslušný stavební úřad o stavební povolení nebo o změnu účelu užívání nebo ohlášení stavby u předmětného prostoru v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů v termínu do 4 měsíců od nabytí účinnosti této smlouvy.  
Nájemce je povinen do 5 pracovních dní od doručení takové žádosti příslušnému stavebnímu úřadu prokazatelně doložit pronajímateli kopii takové žádosti s potvrzením o jejím doručení příslušnému stavebnímu úřadu. Náklady, které vzniknou nájemci v souvislosti s požadovanou změnou účelu užívání, hradí nájemce.
4. Pronajímatel zmocňuje nájemce k vyřizování stavebního povolení a změny účelu užívání předmětného prostoru s tím, že veškeré změny budou konzultovány a písemně odsouhlaseny příslušným technikem odboru bytového a ostatního hospodářství pronajímatele. Nájemce předloží pronajímateli do 30 kalendářních dnů od převzetí kolaudační souhlas nebo souhlas s ohlášenou stavbou nebo souhlas se změnou v užívání prostoru.
5. Nájemce se zavazuje, že pronajatý prostor bude užívat jako řádný hospodář, a to výhradně pro účel užívání.
6. Nájemce je oprávněn nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání opatřit s předchozím písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Podmínky upravující umístění reklamy, štítů, návěstidel a podobných znamení jsou vymezeny v příloze č. 4. Smluvní strany se dohodly, že vylučují užití ust. § 2305 občanského zákoníku.
7. Nájemce prohlašuje, že se důkladně a prokazatelně seznámil s technickým stavem pronajímaného prostoru a že je ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
8. Nájemce je povinen převzatý prostor a vnitřní vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatého prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, udržovat v řádném stavu a zabezpečit, aby nedošlo k jeho 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.
9. Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za zvláště 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.
  10. Drobné opravy a údržbu prostoru 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 prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatého prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle „Výpočtového listu“ a podle „Věcného vymezení drobných oprav“ (příloha č. 3 této smlouvy).
  11. Veškeré stavební úpravy v pronajatém prostoru 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.
  12. 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.
  13. Nájemce je povinen strpět i jiné než nezbytné opravy a údržbu, úpravy prostoru nebo budovy, popřípadě jejich přestavbu nebo jinou změnu, provádí-li je pronajímatel.
  14. Nájemce je povinen zajistit dodržování požární ochrany v prostoru 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.
  15. Pronajímatel je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v prostoru, tj. elektroinstalace a hromosvodů v souladu s obecně závaznými právními předpisy a příslušnými technickými normami.
  16. Nájemce je povinen provádět porevizní opravy zařízení dle odst. 15 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 bude zajišťovat provádění pravidelných revizí a kontrol hasicích přístrojů.
  18. 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.

19. Nájemce je povinen udržovat pořádek v pronajatém prostoru a v jeho těsné blízkosti, v zimním období zajistit čištění chodníků k objektu přilehlých odhrabáváním sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).
20. Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit sběr, odvoz a zpracování komunálního odpadu v souladu s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Ostravy č. 12/2021, ve znění pozdějších předpisů a předpisů navazujících.
21. 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.
22. 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. Užívání liniového poutače k označení provozovny

1. Pronajímatel umožní nájemci umístit označení provozovny nájemce, které bude předem písemně odsouhlaseno pronajímatelem (dále jen „označení“), na liniový poutač umístěný na budově a specifikovaný v příloze č. 5 (dále jen „poutač“), a to za účelem umístění označení provozovny nájemce.
2. Umístění označení provede nájemce na vlastní náklady do 60 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy. V případě, že nebude dodržena lhůta pro umístění označení, nárok na užívání liniového poutače zaniká, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel bude v takovém případě oprávněn využít liniový poutač i pro jiné účely.
3. Za škody vzniklé v souvislosti s umístěním označení pronajímateli nebo třetím osobám odpovídá nájemce.
4. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé odcizením označení ani za škody způsobené třetí osobou.
5. Poutač je navržen jako prosvětlený box s LED osvětlením. Přívody pro osvětlení poutače nájemce v části B2 (pole č. 15), H1 (pole č. 15) jsou napojeny na vnitřní odběrná místa jiných nájemců.
6. Nájemce se zavazuje platit úhrady za elektrickou energii spojenou s provozem poutačů v části B2 (pole č. 15), H1 (pole č. 15) do data splatnosti faktury, která bude vystavena ze strany pronajímatele do čtyř měsíců po obdržení fakturace ze strany jiných nájemců, na které jsou přihlášena vnitřní odběrná místa, z kterých jsou poutače napájeny.
7. S ohledem na bezplatnost užívání liniového poutače nájemce nemá v souvislosti s užíváním liniového poutače, byť i v případě vadného plnění pronajímatelem, vůči pronajímateli nárok na náhradu za vady plnění, za škodu či na náhradu ušlého zisku.

## čl. VIII. Skončení nájmu

1. Tato smlouva zaniká v případě, že nájemce je v prodlení se splněním povinnosti požádat příslušný stavební úřad o stavební povolení nebo o změnu účelu užívání nebo ohlášení stavby u předmětných prostor nebo prokazatelně doložit pronajímateli kopii takové žádosti s potvrzením o jejím doručení příslušnému stavebnímu úřadu dle ust. čl. VI. odst. 3 této smlouvy, a to vždy prvním dnem takového prodlení.
2. Tato smlouva zaniká v případě, že v průběhu stavebního řízení dojde k zamítnutí vydání stavebního povolení, ohlášení stavby nebo povolení o změně účelu užívání, a to 10. dnem po doručení takového rozhodnutí.
3. 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 doporučenou poštou prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, datovou zprávou, či jiným vhodným způsobem. Za řádně doručenou výpověď bude považována i výpověď, jejíž doručení zmařil adresát.
4. 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.
  5. 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.
  6. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
  7. 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.
  8. Nejpozději v den skončení nájmu je nájemce povinen odstranit veškeré štíty, návěští a podobná znamení, kterými nemovitou věc, ve které se nalézá pronajatý prostor sloužící k podnikání, opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu, a to na vlastní náklady. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, může vůči němu pronajímatel uplatnit nárok na náhradu škody, která mu v důsledku porušení povinnosti ze strany nájemce vznikla.
  9. Nejpozději v den skončení smlouvy je uživatel povinen na vlastní náklady odstranit označení z poutače a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, pronajímatel označení odstraní na náklady nájemce.
  10. Nájemce odstraní v prostoru všechny změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se hodnota prostor navýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostoru, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
  11. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
  12. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a záloh na služby dle posledního účinného platebního kalendáře, neodevzdá-li nájemce prostor pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostor skutečně odevzdá.

## čl. IX. Sankce

1. V případě porušení povinnosti z ustanovení čl. VI. odst. 3. této smlouvy, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.
2. Smluvní pokuta dle této smlouvy se nedotýká práva pronajímatele domáhat se náhrady škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti nájemce.
3. Za porušení povinnosti plynoucí z ustanovení článku VI. bodu 6 zaplatí nájemce pronajímateli 500,- Kč za každé porušení, a to za každý, byť i jen započatý, den trvání porušení.
4. Při porušení povinnosti plynoucí z ustanovení článku VIII. bodu 7 zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč.

## čl. X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinnosti nabývá dnem 01.02.2022, nejdříve však dnem uveřejnění v centrálním registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
2. 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. 5. této smlouvy, které pronajímatel nájemci písemně oznámí doručením výpočtového listu.
3. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost či účinnost ostatních ustanovení této smlouvy či této smlouvy jako celku.
4. Práva a povinnosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména občanského zákoníku.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden výtisk obdrží nájemce a tři pronajímatel.
6. 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.
7. 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. 5542/RMOB-JIH/1822 ze dne 27.01.2022.

Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

- příloha č. 1 – situační nákres
- příloha č. 2 – výpočtový list
- příloha č. 3 – věcné vymezení drobných oprav
- příloha č. 4 – podmínky upravující umístění reklamy, štítů, návěstidel a podobných znamení
- příloha č. 5 – nákres vymezení plochy pro polep

**Za pronajímatele**

**Za nájemce**

Datum: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Místo: Ostrava-Hrabůvka

Místo:

\_\_\_\_\_  
**Bc. Martin Bednář**  
starosta

\_\_\_\_\_  
**Petra Tošovská**  
jednatel