



SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

uzavřená v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
níže uvedeného dne, měsíce a roku
mezi

Město Šluknov

IČ: 002 61 688

DIČ: CZ00261688

se sídlem Šluknov, nám. Míru 1, PSČ 407 77

zastoupeno: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

variabilní symbol:

dále jen jako „pronajímatel“

a

Krajská zdravotní, a. s.

IČ: 25488627

DIČ: CZ25488627

se sídlem Sociální péče 3316/12A, 401 13 Ústí nad Labem

zastoupená: MUDr. Petrem Malým, MBA, generálním ředitelem

bankovní spojení: [REDACTED]

dále jen jako „nájemce“

společně též jako „smluvní strany“

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1433 o výměře 541 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova s číslem popisným 638, víceúčelová stavba, adresa T. G. Masaryka č. p. 638, Šluknov, jež je zapsán na listu vlastnictví číslo 1406, jež je vedený u pro obec Šluknov a katastrální pracoviště Šluknov u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk (dále také jen „Nemovitost“).
2. Nemovitost je nemovitou kulturní památkou, což je doloženo výpisem z katastru nemovitostí a nájemce prohlašuje, že se seznámil se všemi okolnostmi, právy a povinnostmi, jež jsou spojeny s tímto způsobem ochrany Nemovitosti.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání prostory, jež jsou umístěny v Nemovitosti, které jsou specifikovány následovně:
 - místnost ordinace umístěná v přízemí Nemovitosti o výměře 32 m²
 - sociální zařízení umístěné v přízemí Nemovitosti o výměře 3,68 m²

(dále také jen „Prostory určené k podnikání“ nebo „Předmět smlouvy“).

Prostory určené k podnikání, včetně společných částí Nemovitosti, jež je Nájemce oprávněn užívat, jsou vyznačeny v Příloze č. 1, schématickým zobrazením podlaží Nemovitosti s popisem umístění jednotlivých místností umístěných v Nemovitosti.

2. Společně s Předmětem nájmu je Nájemce oprávněn užívat přístupové cesty nutné k jeho řádnému užívání.

3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, včetně jeho právního a stavebně technického stavu a prohlašuje, že se s tímto stavem řádně a úplně seznámil, včetně možné účasti odborníků (zejména statik, stavební inženýr, architekt, revizní technik apod.) a prohlašuje, že Předmět nájmu je v souladu s jeho potřebami a v tomto stavu a za podmínek dále v této smlouvě stanovených ho do nájmu přijímá.

4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k provozování podnikatelské činnosti, a to výlučně pro činnosti související s předmětem jeho podnikání tak, konkrétně pak výlučně pouze pro činnost – provozování oční a odběrové ordinace.

5. Nájemce je oprávněn změnit předmět podnikání v předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to bez ohledu na to, zda a jakým způsobem taková změna ovlivní využití předmětu nájmu.

III.

Doba trvání nájmu

Nájemní vztah dle této smlouvy vzniká dnem 01.02.2022 a sjednává se na dobu neurčitou.

IV.

Nájemné, cena médií a služeb, a platební podmínky

1. Nájemce se zavazuje za přenechání Předmětu nájmu do užívání hradit Pronajímateli sjednané nájemné, a to ve výši **10.000,- Kč ročně** (*slovy desetitisíc korun českých*), a to bez ohledu na možnost Nájemce Předmět nájmu užívat. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že nájemné je Nájemce povinen platit bez ohledu na stavebně technický stav Předmětu nájmu. Nájemné bude nájemce platit pronajímateli pololetně ve dvou splátkách tak, že splátka za 1. pololetí bude uhrazena do 31.1. a za druhé pololetí do 31.7. příslušného roku a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

2. Nájemce se dále zavazuje hradit Pronajímateli cenu médií a služeb poskytovaných pro Pronajímatelem ze strany dodavatelů příslušných služeb (dále jen jako „cena médií a služeb“). Platby za služby budou hrazeny Nájemcem paušálně ve výši 13.000,- Kč ročně k rukám Pronajímatele s následnou diverzifikací:

- dodávky SV: ve výši 1.600,- Kč
- dodávky TUV: ve výši 1.600,-Kč
- dodávky tepla: ve výši 5.000,- Kč
- dodávky elektřiny: ve výši 4.000,- Kč
- odvoz odpadu: ve výši 800,- Kč

Služby bude nájemce platit pronajímateli pololetně ve dvou splátkách tak, že splátka za 1. pololetí bude uhrazena do 31.1. a za druhé pololetí do 31.7. příslušného roku a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

3. Nájemné se v průběhu trvání nájemního vztahu automaticky počínaje 1. lednem každého kalendářního roku trvání nájemního vztahu upravuje, valorizuje, o meziroční index růstu spotřebitelských cen (inflaci), vykázaný v oficiálních pramenech Českého statistického úřadu, případně jiného subjektu oprávněného k oznamování míry inflace, na příslušný kalendářní rok, a to bez povinnosti Pronajímatele oznámit takovou valorizaci Nájemci. Nájemce takto upravené nájemné zcela bez dalšího vždy přijímá a zavazuje se jej takto hradit. V nejbližším termínu splatnosti nájemného po oznámení míry inflace Českým statistickým úřadem, případně jiným subjektem oprávněným k oznamování míry inflace, je nájemné splatné již ve valorizované podobě, přičemž ve stejném termínu je splatný i doplatek valorizovaného nájemného za období od 1. ledna příslušného roku do oznámení míry inflace.

4. Cena médií a služeb se v průběhu trvání nájemního vztahu zvyšuje automaticky v případě, že dojde ke zvýšení cen těchto médií a služeb ze strany jejich hlavních dodavatelů. Pro případ takového zvýšení cen za služby, je Pronajímatel oprávněn upravit jejich cenu svým jednostranným úkonem a to novým „Rozpisem nájemného, cen médií a služeb k nájemní smlouvě“ zaslaném do 30 dnů od okamžiku, kdy se Pronajímatel o takové změně dozvěděl, nájemci. Pronajímatel se zavazuje v novém „Rozpisu nájemného, cen médií a služeb k nájemní smlouvě“ vyznačit den, ke kterému dochází ke zvýšení cen médií a služeb, a Nájemce se zavazuje cenu médií a služeb počínaje tímto dnem v upravené výši hradit.

5. Pro případ prodlení s úhradou nájemného nebo cen médií a služeb sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody vzniklé porušením povinností, na které se vztahuje. Prodlení Nájemce s úhradou nájemného či jiných plateb spojených s Předmětem nájmu delším než 15 dní se považuje za hrubé porušení této smlouvy.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ke dni počátku nájemního vztahu dle této smlouvy, a to ve stavu, jež je zachycen v předávacím protokolu.

2. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu se smluveným účelem.

3. Nájemce je povinen na své náklady pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, nepoškozovat jej, udržovat je ve stavu, v jakém je převzal a chránit je před poškozením, zničením nebo jinou újmou a v rámci této smlouvy i provádět příslušné stavební úpravy.

4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část do podnájmu či užívání jakékoli třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Zřídí-li Nájemce třetí osobě užívací právo bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností.

5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět žádné stavební úpravy na Předmětu nájmu. Porušení tohoto ustanovení se považuje za hrubé porušení nájemcových povinností. Nájemce je ke dni skončení nájemního vztahu povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, nebo není-li v této smlouvě stanoveno jinak.

6. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená a zmocněná osoba je oprávněna provádět kontrolu Předmětu nájmu a věcí movitých, revizi jeho stavebního stavu, technických zařízení nacházejících se v a/nebo na Předmětu nájmu a/nebo dodržování této smlouvy, či provádět

odečet dodávaných energií na měřidlech nacházejících se v a/nebo na Předmětu nájmu. Za tímto účelem, jakož i za účelem zabezpečení údržby a oprav Předmětu nájmu či nezbytných pravidelných technických kontrol elektrického zařízení, topení, rozvodů vody apod., jsou Pronajímatel a/nebo jiná jím pověřená a zmocněná osoba oprávněni vstupovat do a/nebo na Předmět nájmu, a to po předchozím ohlášení Nájemci. V případě bezprostředně hrozící škody na Předmětu nájmu je Pronajímatel oprávněn vstupovat do a/nebo na Předmět nájmu bez předchozího ohlášení Nájemci. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli nebo jím pověřené a zmocněné osobě při výkonu oprávnění dle tohoto odstavce veškerou potřebnou součinnost.

7. Nájemce odpovídá za veškerou škodu jím způsobenou na Předmětu nájmu dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Veškeré náklady spojené s odstraněním vzniklých škod jdou k tíži Nájemce, přičemž škodná událost nezbavuje nájemce povinnosti hradit nájemné.

8. Nájemce odpovídá za dodržování všech právních předpisů (zejména předpisů protipožárních, o ochraně bezpečnosti a zdraví při práci, stavebních, ekologických, hygienických a další souvisejících právních předpisů, jakož i technických norem upravujících provoz v zařízeních obdobných Předmětu nájmu) v a/nebo na Předmětu nájmu, jakož i veškerých právních předpisů souvisejících s provozováním jeho činnosti v a/nebo na Předmětu nájmu a věcech movitých a tyto je povinen bez výhrady dodržovat a nese plnou odpovědnost za porušení povinností z těchto předpisů vyplývajících. V případě, že Pronajímatel zjistí, že Nájemce porušuje některý ze shora uvedených právních předpisů, vyzve Nájemce k uvedení jeho činnosti do souladu s právními předpisy ve lhůtě 14 dnů ode dne doručení výzvy. V případě nesplnění této povinnosti Nájemcem, jedná se o hrubé porušení této smlouvy.

9. Společné prostory, zejména vstupy a vjezdy do Nemovitosti je Nájemce povinen užívat takovým způsobem, aby svou činností nad míru přiměřenou poměrům neomezoval jejich další uživatele.

10. Nájemce odpovídá sám za odcizení, zničení a jakékoliv jiné znehodnocení věcí nalézajících se v a/nebo na Předmětu nájmu, jakož i za škody, které vzniknou působením těchto věcí, vyjma případů, kdy bude ze zákona za tyto škody odpovídat sám Pronajímatel, popřípadě kterákoliv třetí osoba.

11. Jakýkoli odpad, který vznikne činností Nájemce, je nájemce povinen na svůj náklad průběžně a za dodržení příslušných právních norem likvidovat. Pro případ porušení této povinnosti si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý den neodvezení odpadu. Porušení této povinnosti ze strany Nájemce dvakrát v rozmezí jednoho kalendářního čtvrtletí se považuje za hrubé porušení této smlouvy. Povinnost hradit smluvní pokutu vzniká Nájemci první den následující po doručení písemného upozornění na porušení tohoto ustanovení Nájemci ze strany Pronajímatele.

12. Označit předmět nájmu slovním, grafickým či jiným vyobrazením (reklamou) své firmy je nájemce oprávněn výlučně na své náklady a výlučně s předchozím souhlasem pronajímatele. Při skončení nájemního vztahu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil.

13. Nájemce je oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží, pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

14. Nájemce je povinen mít od zahájení provozu sjednáno pojištění odpovědnosti za škody způsobené Pronajímateli či třetím osobám pohybujícím se v Předmětu nájmu a dále pojištění

odpovědnosti za škodu způsobenou živelnými událostmi na věcech Nájemce nacházejících se v a/nebo na Předmětu nájmu.

15. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není bez písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn používat v předmětu nájmu vlastní elektrická topidla nebo klimatické jednotky.

16. Nájemce je povinen po provedení Stavebních úprav na svůj náklad zabezpečovat běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu. Drobnými opravami se rozumí:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody pro nebytový prostor,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí uvedených předmětů.
- h) Za drobné opravy se dále považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny pod písm. a) – g), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

17. Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu a společné prostory, které užívá, v čistotě. V případě, že se Předmětu nájmu dotýká vada, jejíž původ přesahuje rámec předmětu nájmu (např. vada potrubí mimo předmět nájmu apod.), je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu upozornit Pronajímatele na potřebu takovýchto oprav, a pokud opravy vyžadují přístup do Předmětu nájmu, umožnit Pronajímateli jejich provedení. V případě, že tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je povinen posoudit potřebu opravy a bez zbytečného odkladu opravu zajistit nebo navrhnout jiný způsob řešení.

18. Hodnotu vynaložených nákladů na technické zhodnocení bude podle § 28 odst. 3 z. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat Nájemce. V takovém případě má Nájemce po právní moci rozhodnutí stavebního úřadu umožňujícího užívání Předmětu nájmu povinnost protokolárně předat Pronajímateli kopie veškerých dokladů potřebných k vyčíslení zhodnocení ve lhůtě nejpozději do 14 dnů od data právní moci rozhodnutí stavebního úřadu umožňujícího užívání Předmětu nájmu.

19. Nájemce se zavazuje, že Předmětu nájmu bude plnit povinnosti původce odpadů dle § 18 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů a nejpozději do 24 hodin od protokolárního předání Předmětu nájmu si smluvně zajistí nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný komunální odpad, separační sběrné nádoby na jednotlivé komodity, které při provozu živnostenské činnosti vznikají).

20. Nájemce se zavazuje po celou dobu nájmu dodržovat nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů a je povinen počínat si tak, aby svým jednáním nezpůsobil škodu na zdraví, majetku a životním prostředí, a aby nezavdal příčinu vzniku požáru, neohrozil život a zdraví osob, zvířat a majetek dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.

VI. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení Nájemce se složením jistoty dle čl. IV. 4. této smlouvy, pozbývá tato smlouva platnosti a účinnosti, a to k prvnímu dni takového prodlení. K tomuto dni je Nájemce rovněž povinen předmět nájmu vyklidit a předat Pronajímateli.

2. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení Nájemce s úhradou nájemného, cen médií nebo služeb souvisejících s nájemním vztahem dle čl. IV. této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn pozastavit plnění jakýchkoli povinností dle této smlouvy, a to až do doby úplné úhrady dlužného nájemného nebo cen médií a služeb souvisejících s nájemním vztahem. Výkon tohoto práva Pronajímatele se žádným způsobem nedotýká povinnosti Nájemce hradit řádně a včas nájemné dle čl. IV. této smlouvy.

3. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě vzniku jakékoli havárie či bezprostředního rizika jejího vzniku je Pronajímatel oprávněn pozastavit či omezit plnění jakýchkoli svých povinností dle této smlouvy.

4. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je dále oprávněn zastavit či omezit plnění jakýchkoli povinností dle této smlouvy v případě jakýchkoli oprav, rekonstrukcí či modernizací realizovaných v Předmětu nájmu.

5. Smluvní strany se dohodly, že výkon práv Pronajímatele dle odstavců tohoto článku smlouvy se žádným způsobem nedotýká povinnosti Nájemce hradit řádně a včas nájemné dle čl. IV. této smlouvy, a že tedy Nájemce není zejména oprávněn požadovat z tohoto titulu jakoukoli slevu na nájemném, ledaže v důsledku pozastavení či omezení jakýchkoli povinností Pronajímatele dle této smlouvy bude zcela vyloučeno užívání Předmětu nájmu dle této smlouvy, a to po dobu přesahující sedm kalendářních dní.

6. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči Nájemci zadržet movité věci, které má Nájemce v Předmětu nájmu.

7. Smluvní strany se dohodly, že vylučují aplikaci ustanovení § 2223 z. č. 89/2012 Sb.

8. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn zřídit si v Předmětu nájmu své sídlo či místo podnikání.

9. Nájemce se oprávněn po předchozím písemném souhlasu a schválení ze stran Pronajímatele umístit svoje označení (firemní nápis) na Nemovitosti, včetně grafického a obsahového provedení.

10. Instalaci reklamních cedulí, štítů či vývěsek na Nemovitost, v níž se nachází Předmět nájmu, je oprávněn provést Nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele) jím musí být rovněž schválena podoba a velikost takového zařízení). Je-li k instalaci třeba povolení či souhlasu orgánu státní správy nebo samosprávy, je povinen si je zajistit Nájemce na své náklady předem.

11. Nájemce se zavazuje neumožnit v Předmětu nájmu instalaci, provoz či jakoukoli aktivitu související s výherními či jakýmkoli jinými automaty, přístroji a jinými obdobnými zařízeními ve smyslu zákona č. 186/2016 Sb., o hazardních hrách, právními předpisy s tímto zákonem související nebo na něj navazující či jej nahrazující.

VII. Doručování

1. Smluvní strany se dohodly, že podstatné písemnosti týkající se smluvního vztahu založeného touto smlouvou budou doručeny druhé smluvní straně buď (i) osobně nebo (ii) prostřednictvím poštovního úřadu nebo jiného držitele poštovní licence na poslední známou adresu (v pochybnostech se má za to, že jde o adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy).

2. Smluvní strany se dohodly, že v případě ad (ii) odst. 1 čl. VII. této smlouvy se považuje za doručenu také písemnost, kterou si adresát nevyzvedl ani třetí kalendářní den po jejím uložení u příslušného držitele poštovní licence, a to posledním dnem této lhůty.

VIII. Zánik nájemního vztahu

1. Tato smlouva zaniká

- písemnou dohodou mezi Pronajímatelem a Nájemcem, a to ke dni v dohodě uvedeném, není-li takový den uveden, dnem podpisu dohody,

- písemnou výpovědí kteroukoli ze smluvních stran, a to bez udání důvodu.

Výpovědní lhůta činí 3 měsíce, pokud se obě smluvní strany nedohodnou jinak, a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena písemná výpověď druhé smluvní straně.

- výpovědí pronajímatele od této smlouvy s účinky ke dni doručení takového oznámení (ex nunc) v případě hrubého porušení povinností Nájemce, za což je považováno:

a) Nájemce přes předchozí písemnou výstrahu Pronajímatele užívá Předmět nájmu

v rozporu s touto smlouvou a/nebo užívá Předmět nájmu takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda,

b) Nájemce je v prodlení s úhradou nájemného, cen médií a služeb přesahujícím 30 kalendářních dnů,

c) Nájemce přes písemnou výzvu Pronajímatele dle čl. V. odst. 8. nezajistí dodržování právních předpisů v a/nebo na Předmětu nájmu dle citovaného ustanovení,

d) nájemce porušuje ustanovení čl. II. 4, IV. 4, V. 4, V. 5 této smlouvy,

e) s Nájemcem bude zahájeno insolvenční řízení nebo proti němu bude nařízen výkon rozhodnutí či exekuce

2. Nájemce je povinen ke dni skončení nájemního vztahu dle této smlouvy Předmět nájmu vyklidit a vyklizený ve stavu, v jakém jej převzal a případně zhodnoceném o provedené opravy a úpravy, předat Pronajímateli.

3. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájemního vztahu znám, umožní Nájemce Pronajímateli prohlídku Předmětu nájmu s budoucím Nájemcem. Pronajímatel je tuto návštěvu oznámit alespoň 2 pracovní dny předem.

4. Smluvní strany si sjednávají, že v případě užívání Předmětu nájmu i po skončení nájemního vztahu neplatí, že by nájemní smlouva byla znovu uzavřena. Pokud bude Nájemce navzdory ukončení nájemního vztahu Předmět nájmu dále užívat, je Pronajímatel oprávněn provést následující opatření:

- a) výměna dveřních zámků u Předmětu nájmu
- b) přerušování dodávky médií.

5. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li Nájemce Předmět nájmu Pronajímateli v den skončení nájmu, a to až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu skutečně odevzdá.

6. Smluvní strany se tímto dohodly, že skončí-li nájem výpovědí ze strany Pronajímatele, nájemce nemá právo na náhradu za výhodu Pronajímatele, nebo nového Nájemce, kterou získá převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným Nájemcem. Nájemce toto právo rovněž nemá, byl-li nájem ukončen Pronajímatelem pro hrubé porušení povinností Nájemce.

IX.

Stavební úpravy a vybavení prostor

1. Stavební úpravy budou Nájemcem prováděny pouze s písemným souhlasem Pronajímatele. Realizovány budou v souladu s právními předpisy, když nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je veřejnoprávním celkem, jenž je vázán příslušnými právními předpisy, vztahujícími se zejména k nakládání se svěřeným majetkem, včetně Předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje zajistit, aby Stavební úpravy byly v souladu s platnými právními předpisy, zejména stavebním zákonem a zajistit veškerá potřebná povolení, souhlasy, stanoviska, ohlášení a jiná rozhodnutí státních a/nebo obecních resp. městských orgánů za účelem provedení Stavebních úprav. V případě porušení některého ze závazků Nájemce dle tohoto článku, nese Nájemce plnou odpovědnost za újmu, kterou tímto svým porušením závazku Pronajímateli způsobil, a to včetně nemateriální újmy.

2. Nájemce se zavazuje, že do Předmětu nájmu v rozsahu funkčního uspořádání bude do vlastnických práv a oprávněných zájmů Pronajímatele zasahovat pouze v nezbytné míře a bude si počínat tak, aby na majetku Pronajímatele nedocházelo ke škodám. Dojde-li přesto Nájemcem, případně jakoukoli jinou Nájemcem pověřenou osobou ke vzniku újmy na majetku Pronajímatele, zavazuje se Nájemce pro takový případ k neprodlené nápravě či náhradě škody/újmy.

3. Nájemce odpovídá za veškerou vzniklou újmu na majetku Pronajímatele způsobené kteroukoli Nájemcem pověřenou osobou.

4. Nájemce je na vyzvání Pronajímatele povinen na vlastní náklady odstranit Stavební úpravy z Předmětu nájmu a uvést Předmět nájmu do původního stavu tzn. do stavu, ve kterém se Předmět nájmu nacházel v době před provedením Stavebních úprav, a to nejpozději ke dni ukončení smlouvy nebo v případě ukončení Smlouvy odstoupením do 5 dnů ode dne jejího ukončení. Pokud tak Nájemce neučiní, provede odstranění Stavebních úprav Pronajímatel. Veškeré náklady, které tímto postupem Pronajímateli vzniknou, se zavazuje uhradit Nájemce.

5. Vybavení prostor potřebným zařízením si zajistí Nájemce na své náklady a zůstává jeho majetkem. Veškeré instalované spotřebiče musí splňovat platné normy a bezpečnostní předpisy. Nájemce se zavazuje prováděním pravidelných kontrol a revizí těchto spotřebičů.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi účastníky smlouvy za předpokladu, že tato smlouva byla schválena v příslušném orgánu Pronajímatele.

2. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravená se řídí zákonem 89/2012 Sb., občanský zákoník.

3. Veškeré změny této smlouvy je možné činit jen po vzájemné dohodě smluvních stran a v písemné formě, chronologicky číslovanými dodatky, které budou tvořit nedílnou součást této smlouvy.

4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy účinná a v platnosti. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné ustanovení smlouvy ustanovením jiným, které nejlépe svým obsahem a smyslem odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.

5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) shodných stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

6. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1.

7. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, že jí uzavřely ze své pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své níže uvedené podpisy.

8. Záměr pronájmu Předmětu smlouvy byl schválen Radou Města Šluknov dne 15.12.2021 usnesením č. 12/88R/2021, záměr pronájmu byl vyvěšen na úřední desce Města Šluknov od 03.01.2022 do 19.01.2022 a tato smlouva byla schválena Radou Města Šluknov dne 24.01.2022, usnesení č. 9/91R/2022.

