

Nájemní smlouva č. 188/23/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, MBA

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)

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

Č. účtu: 19-1520761/0100

dále jen **pronajímatel**

a

Reality měsíček s.r.o.

Jugoslávská 3019/22, 700 30 Ostrava-Zábřeh

zastoupena jednatelem Radkem Měsícem

zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 57455

IČ: 02214873

dále jen **nájemce**

Obsah smlouvy

čl. I. Předmět smlouvy

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovitých věcí – pozemku p. č. st. 4556 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova o výměře 66 m² bez č. p., jiná stavba, a pozemků p. č. 9/6 o výměře 318 m² a p. č. 9/14 o výměře 40 m², ostatní plocha, vše v k. ú. Zábřeh nad Odrou, které jsou na základě OZV č. 10/2022, Statut města Ostravy, svěřeny městskému obvodu Ostrava-Jih.
2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k užívání výše uvedenou budovu (dále jen „budova“) a pozemky (dále jen „pozemky“), které jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 – „Situační nákres“ (budova a pozemky dále společně též jen jako „předmět nájmu“).
3. Záměr na pronájem budovy a pozemků 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 17.08.2023 do 04.09.2023 na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 10.08.2023 pod číslem usnesení 1221/RMOB-JIH/2226/26.

čl. II. Účel nájmu

1. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá nájemci výše specifikovanou budovu za účelem užívání jako kancelář a sklad (dále jen „účel užívání“). Pozemky je nájemce oprávněn užívat jen v souvislosti se svou podnikatelskou činností provozovanou v budově.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s jeho určením pro účel užívání, nemá právo v něm provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z uvedeného účelu užívání. Do doby, než bude příslušným stavebním úřadem vydán souhlas se změnou v užívání budovy dle této smlouvy, je nájemce oprávněn užívat budovu jen za účelem vyřízení výše uvedené změny v užívání.
3. Nájemce hodlá v předpokládaném období do 6 měsíců od vydání stavebního povolení spolu se změnou účelu užívání na předmětu nájmu provést stavebně technické úpravy. Vydání souhlasu k provedení stavby (stavebních úprav) a úprava bližších podmínek, jakož i práv a povinností s tím související bude mezi nájemcem a pronajímatelem řešeno samostatnou písemnou smlouvou.
4. 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 budovy a pozemků se sjednává na dobu určitou 5 let ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.

čl. IV. Nájemné a jeho úprava

1. Nájemce se zavazuje platit nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
2. Nájemné je stanoveno v souladu s rozhodnutím Rady městského obvodu Ostrava-Jih pod č. usn. 1583/RMOB-JIH/2226/30 ze dne 19.10.2023 v sazbě 500 Kč/m²/rok za pronájem budovy o výměře 66 m² a v sazbě 100 Kč/m²/rok za pronájem pozemků o celkové výměře 358 m². Měsíční nájemné je stanoveno ve výši dle výpočtového listu pro příslušný kalendářní rok.
3. Smluvní strany se dohodly, že za první rok trvání nájemního vztahu (dále jen „přechodná doba změny účelu užívání,“) bude s ohledem na provádění změny účelu užívání nájemce hradit pouze nájemné za pronájem pozemku, tzn. 100 Kč/m²/rok tj. 2 983 Kč za měsíc dle výpočtového listu, 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 aktuálního 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 8610400678, 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.
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 v roce 2025.

čl. V. Služby a jejich úhrada

1. Pronajímatel zajistí v souvislosti s pronájmem budovy poskytování studené vody a odvádění odpadních vod.
2. Služby neuvedené ve výpočtovém listě si nájemce zajišťuje a hradí sám přímo jejich dodavateli.
3. Pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci částku spojenou s připojením a zajištěním požadovaného rezervovaného příkonu v nově připojovaném odběrném místě (dále jen „částka za připojení“) v budově. Skutečná výše částky za připojení bude odpovídat částce uvedené v návrhu smlouvy o připojení (smlouvy o smlouvě budoucí o připojení) uzavřené mezi nájemcem a společností ČEZ Distribuce a.s.. Pronajímatel uhradí nájemci částku za připojení na základě vystavené faktury ze strany nájemce a to pouze za předpokladu, kdy nájemce prokáže pronajímateli, že částku za připojení uhradil v plné výši společnosti ČEZ Distribuce a.s. Součástí vystavené faktury bude i kopie smlouvy o připojení (smlouvy o smlouvě budoucí o připojení) uzavřené mezi nájemcem a společností ČEZ Distribuce a.s.
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 „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 byla změna ve výši záloh oznámena nájemci.
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 8610400678, 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 nájmem je kalendářní rok.
 10. Pro potřeby odběru studené vody budovy je zřízeno odběrné (fakturační) místo osazené fakturačním vodoměrem dodavatele studené vody. Pronajímatel vyúčtuje nájemci spotřebu studené vody dle tohoto vodoměru.
 11. 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.
 12. Finanční vyrovnání provede pronajímatel v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci. 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 budovy a pozemků.
2. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že nájemce přebere budovu a pozemky do nájmu ve stavu ke dni platnosti této smlouvy, přičemž nájemce výslovně prohlašuje, že přebírá budovu ve stavu, která není způsobilá k užívání. Předmět nájmu vykazuje zejména vady uvedené v příloze č. 4 – pasportizace budovy, které nebyly po dohodě smluvních stran před předáním předmětu nájmu do užívání nájemce odstraněny z důvodu plánované realizace stavby (stavebních úprav) nájemcem. Odstranění těchto vad před předáním předmětu nájmu nájemci by bylo neekonomické a neúčelné. Odstranění vad, jakož i úhradu nákladů s tím spojených, není nájemce oprávněn po pronajímateli požadovat.
3. Nájemce bere na vědomí, že prostor původně sloužil jako úpravna vod a přečerpávací stanice a nájemce provede změnu účelu užívání dle této smlouvy. **Pronajímatel souhlasí s provedením změny účelu užívání stavby na kanceláře a sklady.**
4. Nájemce je povinen požádat příslušný stavební úřad o stavební povolení nebo o změnu účelu užívání nebo ohlášení stavby u předmětné budovy v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v termínu do 6 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.

5. **Pronajímatel zplnomocňuje nájemce k vyřizování stavebního povolení a změny účelu užívání předmětné budovy 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 budovy.**
6. Nájemce se zavazuje, že pronajatou budovu bude užívat jako řádný hospodář, a to výhradně pro účel užívání.
7. Nájemce je oprávněn nemovitou věc 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. Součástí žádosti o předmětný souhlas bude grafický návrh, který bude zpracován v souladu s nařízením města Ostravy č. 2/2020, kterým se stanoví zákaz šíření reklamy na veřejně přístupných místech mimo provozovnu, a manuálem města Ostravy uvedeným na webových stránkách www.ostrava360.cz.

8. Nájemce je povinen pronajatou budovu udržovat v řádném stavu a zabezpečit, aby nedošlo k jejímu 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 na předmětu nájmu škoda, zavazuje se nájemce tuto škodu na vlastní náklady odstranit.
9. Nájemce může přenechat část předmětu nájmu do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti je podstatným porušením povinnosti nájemce.
10. Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem činnosti, jíž prostor slouží jen s předchozím souhlasem pronajímatele; 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 nezbavuje 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.
11. Drobné opravy a údržbu budovy 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 budovy a jejího vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajaté budovy a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle „Výpočtového listu“ a podle „Věcného vymezení drobných oprav“ (příloha č. 3 této smlouvy).
12. 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.
13. 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 budovy či na pozemky, a to:
 - a) za účelem instalace a údržby zařízení pro měření studené vody, jakož i odpočet měřených hodnot, případně za účelem instalace a údržby dalších technických zařízení, pokud jsou umístěna v pronajaté budově,
 - b) za účelem kontroly stavu budovy a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti budovy,
 - c) za účelem plnění jiných povinností pronajímatele, stanovených obecně závaznými právními předpisy.
14. Nájemce je povinen strpět i jiné než nezbytné opravy a údržbu budovy, popřípadě její přestavbu nebo jinou změnu, provádí-li je pronajímatel.
15. 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.
16. Pronajímatel je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v budově, tj. elektroinstalace a hromosvodů v souladu s obecně závaznými právními předpisy a příslušnými technickými normami.
17. Nájemce je povinen provádět porevizní opravy zařízení dle odst. 16 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.
18. Nájemce bude zajišťovat provádění pravidelných revizí a kontrol hasicích přístrojů.

19. Nájemce je povinen provádět revize technických zařízení, servis el. vybavení a pravidelné revize a zkoušky el. spotřebičů, které se nachází v pronajaté budově a jsou ve vlastnictví či v držení nájemce.
20. Nájemce je povinen vlastním nákladem udržovat pořádek a čistotu v budově a na pozemcích, včetně údržby oplocení, přístupové brány a branky, dále je povinen udržovat čistotu a pořádek na pozemcích, provádět jejich pravidelné sečení, vyhrabání, odklizení trávy a listí včetně zimní údržby.
21. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že úklid pronajaté budovy a pozemků bude zajišťovat nájemce na vlastní náklady.
22. Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit sběr, odvoz a zpracování odpadu, který vznikne v souvislosti s jeho činností provozovanou v pronajaté budově v souladu s příslušnými právními předpisy a s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Ostravy č. 12/2021, ve znění pozdějších změn a doplnění.
23. 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.
24. 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.
25. Nájemce není oprávněn umísťovat na pozemcích žádné stavební konstrukce a přístřešky; stavební a stavebně-technické úpravy pozemků je povinen provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na vlastní náklady, přičemž nájemce nebude do budoucna vůči pronajímateli požadovat jakékoliv nároky na náhradu vynaložených nákladů, a to ani po skončení tohoto smluvního vztahu.

čl. VII. Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný na dobu určitou lze skončit:
 - a) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
 - b) písemnou odůvodněnou výpovědí nájemce dle odst. 2 tohoto článku smlouvy,
 - c) písemnou odůvodněnou výpovědí pronajímatele dle odst. 3 tohoto článku smlouvy.
2. Nájemce může nájem vypovědět pouze:
 - a) změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku nájmu zřejmě vycházely do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval,
 - b) ztratí-li bez vlastního zavinění způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal,
 - c) stane-li se po dokončení stavby (resp. po provedení stavebních úprav a změny účelu v souladu s touto smlouvou) budova bez zavinění nájemce nezpůsobilá ke smlouvenému účelu.
3. Pronajímatel může nájem vypovědět, pokud nájemce poruší hrubě své povinnosti zejména tím, že:
 - a) nesplní povinnost požádat příslušný stavební úřad o vydání stavebního povolení nebo o změnu účelu užívání nebo ohlášení stavby u předmětné budovy v souladu s čl. VI. odst. 4 smlouvy, či pokud v průběhu stavebního řízení dojde k pravomocnému zamítnutí vydání stavebního povolení, ohlášení stavby nebo povolení o změně účelu užívání u předmětné budovy,
 - b) užívá předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno,
 - c) je o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - d) umožní užívání předmětu nájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - e) opakovaně (tj. nejméně 2x) nezpřístupní předmět nájmu dle čl. VI. odst. 13 smlouvy, přičemž výpovědní důvod je dán jen tehdy, pokud k opakovanému nezpřístupnění předmětu nájmu

dojde v rozmezí maximálně 12 měsíců.

- f) opakovaně (tj. nejméně 2x) neprovede pravidelnou revizi anebo kontrolu hasicích přístrojů.
 - g) provádí stavební úpravy prostoru vyžadující vydání stavebního povolení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - h) poškodí budovu závažným a nenapravitelným způsobem, apod..
4. Výpovědní doba pro výpověď nájemce dle odst. 2 této smlouvy či pronajímatele dle odst. 3 této smlouvy je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného vyhotovení výpovědi druhé straně. Výpověď může být druhé straně předána buď osobně, nebo jí může být doručena včetně doručení prostřednictvím datové schránky. Za řádně doručenou výpověď bude považována i výpověď, jejíž doručení zmařil adresát.
5. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu pronajatou budovu a pozemky vyklidit a vyklizené pronajímateli předat ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím ke schváleným stavebním úpravám a obvyklému opotřebení při řádném užívání. Předání předmětu nájmu se uskuteční po předchozí dohodě s technikem odboru bytového a ostatního hospodářství ÚMOB Ostrava-Jih. O předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele oprávněný zaměstnanec.
6. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a záloh na služby dle poslední stanovené výše, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostor skutečně odevzdá.
7. Nejpozději v den skončení nájmu je nájemce povinen odstranit veškeré štíty, návěští a podobná znamení, kterými nemovitou věc 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.
8. Nájemce odstraní všechny změny, které na předmětu nájmu provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se hodnota předmětu nájmu navýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

čl. VIII. Sankce

1. V případě porušení povinnosti z ustanovení čl. VI. odst. 4. této smlouvy, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.
2. V případě porušení povinnosti předat a vyklidit prostor v souladu s článkem VII. odst. 5 je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.
3. V případě porušení povinnosti plynoucí z ustanovení článku VII. odst. 7 je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.
4. Povinnost zaplatit smluvní pokutu dle této smlouvy se nedotýká práva pronajímatele domáhat se náhrady škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti nájemce.

čl. IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinností nabývá dnem 01.11.2023, 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 tísni 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. 1583/RMOB-JIH/2226/30 ze dne 19.10.2023.
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - příloha č. 1 – situační náčrtes
 - příloha č. 2 – výpočtový list
 - příloha č. 3 – věcné vymezení drobných oprav
 - příloha č. 4 – pasportizace budovy

Za pronajímatele

Za nájemce

Datum: _____

Datum: _____

Místo: Ostrava-Hrabůvka

Místo: _____

Bc. Martin Bednář, MBA
starosta

Radek Měsíc
jednatel