

SMLOUVA č. 1/5/05/25

o nájmu nebytových prostor uzavřená mezi:

firma : Městská poliklinika s. r. o. Otrokovice
se sídlem : tř. Osvobození 1388, 765 02, Otrokovice
IČO : 60741490
zastoupená : Ing. Pavlem Javorou, jednatelem společnosti
zapsaná : Krajský soud v Brně, oddíl C, vložka 18385
/dále jen "pronajímatel"/

a : MUDr. Natália Poliačiková
se sídlem : Domaželice 174, 751 15
IČO : 06412726
/dále jen "nájemce"/

Preamble

Tato nájemní smlouva nahrazuje nájemní smlouvu č. 1/2/07/19 ze dne 3.6.2019, v platném znění.

Článek I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem následující nemovitosti:
 - pozemku parc. č. st. 2555 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1388 – objekt občanské vybavenosti (objekt polikliniky), zapsáno na listu vlastnictví č. 3660 pro katastrální území a obec Otrokovice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín (dále jen „nemovitost“).
2. Pronajímatel pronajímá tímto nájemci nebytové prostory nacházející se v objektu polikliniky v Otrokovicích v tomto členění:

hlavní plochy o celkové výměře	18,05 m ²
pomocné plochy o celkové výměře	10,00 m ²
3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn nájemci nebytové prostory pronajmout.
4. Předmětem smlouvy je i případné poskytování níže specifikovaných služeb.

Článek II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci uvedené nebytové prostory za účelem provozování činnosti (živnosti) – poskytování zdravotních služeb v oboru psychiatrie.
2. Nájemce prohlašuje, že činí veškeré kroky k udělení oprávnění vykonávat činnost související s předmětem podnikání v oboru psychiatrie.
3. V případě, že nájemce bude v pronajatých prostorách vykonávat jinou činnost, než na jakou mu byly pronajaty, má pronajímatel právo nájemci smlouvu vypovědět. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn rozšířit či změnit účel nájmu sjednaný v této smlouvě.
4. Podpisem smlouvy nájemce potvrzuje, že se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor, že tyto prostory nemají žádné vady a že je považuje za vyhovující pro sjednaný účel nájmu.
5. Nájemce odpovídá za to, že způsob provozované činnosti v pronajatých prostorách splňuje veškeré podmínky stanovené platnými právními předpisy.
6. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory v pronajímatelem stanovených termínech a době. Za tímto účelem obdrží nájemce klíče od vstupních dveří objektu polikliniky. Nájemce není oprávněn si pořizovat pro vlastní potřebu duplikáty klíčů. V případě ztráty je povinen neprodleně tuto skutečnost oznámit pronajímateli. Na základě tohoto oznámení zajistí pronajímatel na náklady nájemce výměnu všech zámků a pořízení nových klíčů. Nájemce se zavazuje náklady spojené s pořízením a výměnou zámků uhradit. Při příchodu do budovy či odchodu z ní mimo stanovenou provozní dobu je nájemce povinen vstupní dveře za sebou zamykat. Při nesplnění této povinnosti odpovídá pronajímateli za škodu, která mu v důsledku toho vznikla.
7. Nájemce se zavazuje pronajatý prostor užívat v souladu s jeho určením a účelem a zavazuje se respektovat v plné výši právní normy a předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany, ochrany životního prostředí, vnitřní předpisy pronajímatele upravující tuto problematiku a

zajišťovat povinnosti vyplývající z právních a technických předpisů při provozování vlastní činnosti, vlastních vyhrazených technických zařízení a hasící techniky.

Článek III.

Výše nájemného a úhrad služeb s pronájmem souvisejících

1. Smluvní strany se dohodly na ceně nájemného za nebytové prostory podle členění:

hlavní plochy	1.555,-- Kč/m²/rok
pomocné plochy	1.040,-- Kč/m²/rok

Pro účely DPH je zdanitelné plnění uskutečňováno vždy k 15. dni příslušného měsíce, přičemž toto datum je považováno za uskutečnění dílčího zdanitelného plnění ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty. Za dílčí zdanitelné plnění se považuje poskytování nájmu v průběhu jednoho měsíce. Ceny jsou uvedeny bez DPH.

V takto dohodnutém nájemném nejsou zahrnuty náklady na veškeré druhy energií a další služby s pronájmem související.

2. Služby – poplatek paušální

2.1. Údržba a úklid

Nájemce se zavazuje, že vedle nájemného bude pronajímateli hradit poplatek za běžnou údržbu pronajatých prostor, běžnou údržbu čistoty pronajatých prostor včetně společných prostor a odvoz komunálního odpadu. Poplatek za tyto služby činí 2.319,43 Kč bez DPH měsíčně.

2.2. Služby přístupu uživatelů ke službám sítě Internet

Nájemce se zavazuje, že vedle nájemného bude pronajímateli hradit také poplatek za služby přístupu uživatelů ke službám sítě Internet. Tyto služby zahrnují umožnění přístupu nájemce ke službám sítě Internet včetně doménové pošty na serveru pronajímatele. Poplatek za tyto služby činí 330,- Kč bez DPH měsíčně.

Zdanitelné plnění u uvedených služeb je 15. dne příslušného kalendářního měsíce, přičemž se jedná o opakovatelné zdanitelné plnění ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty.

3. Podle předchozích ustanovení se stanovuje měsíční úhrada nájemného a služeb uvedených v odst. 2 tohoto článku s pronájmem souvisejících ve výši 5.855,07 Kč. Cena je uvedena bez DPH, k částce je účtována platná sazba DPH.

Částka měsíční úhrady nájemného a služeb s pronájmem souvisejících uvedených v odst. 2 tohoto článku je splatná 25. dne příslušného kalendářního měsíce. Platby poukazuje nájemce na základě této nájemní smlouvy na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky, a.s., číslo účtu 6607640247/0100, konstantní symbol 308, variabilní symbol (číslo smlouvy), specifický symbol (období) viz splátkový kalendář.

4. Plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním pronajatých nebytových prostor - služby – úhrada dle skutečnosti

4.1. Energie (tepelná, elektrická), voda

Spotřeba tepla, elektrické energie, plynu, vodné, stočné a srážkové vody bude nájemcem hrazena na základě platebního kalendáře a následně ze strany dodavatele vyúčtována na základě technického výpočtu dle skutečnosti za účtované období, kterým je kalendářní rok. Výše měsíční platby za tyto služby činí 1900,- Kč včetně DPH. Výše spotřeby tepelné, elektrické energie a vody nájemcem bude stanovena násobkem výměry pronajatých hlavních ploch nájemce a koeficientem, který je tvořen podílem celkem skutečně spotřebované energie a výměrou celkově pronajatých hlavních ploch. Výše spotřeby nájemce bude dále vynásobena koeficientem s přihlédnutím na odběr energií v závislosti na druhu poskytovaných plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním pronajatých nebytových prostor dle stanoveného klíče, a to:

teplo	koeficient 1,0
elektřina	koeficient 1,0
voda	koeficient 1,0

4.2. Služby odvozu a likvidace odpadu ze zdravotní péče

Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady spojené s likvidací, odvozem a skladováním odpadu ze zdravotní péče ve výši odpovídající částce účtované dodavatelem poskytovaných služeb, navýšenou o 20% vyjadřující náklady pronajímatele s poskytováním těchto služeb. Výše úhrady bude účtována dle skutečnosti v závislosti na množství odevzdaného odpadu ze zdravotní péče. K ceně bude připočteno DPH v zákonem stanovené výši.

4.3. Praní prádla

Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady spojené s praním prádla ve výši odpovídající částce účtované dodavatelem poskytovaných služeb, navýšenou o 20% vyjadřující náklady

pronajímatele s poskytováním těchto služeb. Výše úhrady bude účtována dle skutečnosti v závislosti na množství prádla. K ceně bude připočteno DPH v zákonem stanovené výši.

4.4. Ostatní služby poskytované pronajímatelem budou účtovány v rámci měsíčního vyúčtování na základě skutečného plnění a ve výši stanovené pronajímatelem.

5. Výše záloh na služby uvedené v odst. 4.1 tohoto článku může být pronajímatelem změněna na základě skutečné spotřeby a cen plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním pronajatých nebytových prostor, a to oznámením doručeným nájemci. Případná změna výše zálohových plateb na služby uvedené v odst. 4.1 tohoto článku bude účinná v kalendářním měsíci následujícím po doručení tohoto oznámení.
6. Pronajímatel provede vyúčtování nákladů na služby uvedené v odst. 4.1 tohoto článku oproti nájemcem uhrazeným zálohovým platbám na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním pronajatých nebytových prostor nejpozději do 28. 2. následujícího kalendářního roku a v téže lhůtě vyúčtování předá nájemci. Předáním se rozumí vložení vyúčtování do schránky určené pro ukládání pošty nájemce, případně odeslání poštou či e-mailem pronajímatelem. Případný nedoplatek je nájemce povinen uhradit pronajímateli nejpozději do 15 dnů od předání vyúčtování pronajímatelem na jeho účet, vedený u pobočky KB v Otrokovicích číslo účtu 6607640247/0100, konstantní symbol 308, variabilní symbol (číslo smlouvy doplněné o číslici 9), nebo hotovostní platbou v pokladně společnosti. Přeplatek je pronajímatel povinen uhradit nájemci do 15-ti dnů od předání vyúčtování na účet uvedený v záhlaví tohoto dodatku, nebude-li dohodnuto jinak.

Článek IV.

Placení úhrad nájemného a služeb s pronájmem související

1. Úhradu nájemného a služeb s pronájmem souvisejících se nájemce zavazuje hradit v měsíčních platbách podle čl. III této smlouvy.
2. V případě prodloužení nájemce s uhrazením nájemného a služeb s pronájmem souvisejících je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení.
3. Lhůta splatnosti se považuje za zachovanou, je-li příslušná částka připsána na účet pronajímatele nebo uhrazena v pokladně společnosti pronajímatele do data splatnosti faktury.
4. Pronajímatel je oprávněn vždy k 1. březnu příslušného roku jednostranně zvýšit nájemné a paušální úhradu služeb s pronájmem souvisejících uvedených v čl. III Výše nájemného a úhrad služeb s pronájmem souvisejících, odst. 2, o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Nájemce je povinen hradit nájemné vždy dle aktuálního splátkového kalendáře vydaného pronajímatelem pro příslušné období.

Článek V.

Podmínky nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že bude pronajaté prostory řádně spravovat a zavazuje se, že v případě, když z jeho strany dojde k poškození nebo zničení pronajatého prostoru nebo nemovitosti, uhradí pronajímateli vzniklou škodu nebo uvede věc v předešlý stav na svoje náklady. Nesplní-li tuto povinnost během přiměřené lhůty mu k tomu pronajímatelem písemně stanovené, může pronajímatel učinit potřebná opatření k odstranění škody na náklady nájemce. V takovém případě nemá nájemce nárok na slevu z nájemného či jeho snížení, náhradu škody, a to ani v případě podstatného omezení možnosti užívání pronajatých prostor. Písemného upomenutí nebo stanovení lhůty není zapotřebí, hrozí-li nebezpečí z prodloužení.
2. Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav pronajatých prostor či nemovitosti a o veškerých jiných závažných skutečnostech, které by mohly mít nepříznivý vliv na pronajaté prostory nebo nemovitost, jinak odpovídá za škodu způsobenou nesplněním této povinnosti.
3. Pronajímatel předává nájemci pronajímané prostory ve stavu odpovídajícím předpisům v oblasti požární ochrany a je povinen v souladu s platnými právními předpisy tento stav udržovat po celou dobu nájmu. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody, které mu vzniknou nedodržením výše uvedených právních předpisů.

4. Pronajímatel není odpovědný za škody, které nájemci vzniknou při jeho činnosti v pronajatých prostorách či v nemovitosti nebo v přímé souvislosti s ní. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené na věcech a zařízení nájemcem vneseného a používaného v pronajatých prostorách.
5. Nájemce sjedná pojištění odpovědnosti za škody způsobené provozováním jeho činnosti, z něhož by bylo možné uhradit případné škody způsobené nájemcem na majetku pronajímatele. Nájemce se zavazuje toto pojištění nezrušit ani nezměnit v neprospěch pronajímatele po celou dobu trvání nájmu.
6. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré vnitřní normy vydané pronajímatelem pro užívání objektu.
7. Případné vyřizování koncese na používání rozhlasových, televizních a telekomunikačních zařízení a úhrady příslušných plateb zajišťuje plně nájemce.
8. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat sám nebo se svými spolupracovníky a zaměstnanci. Nájemce může přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, v případě nedodržení tohoto závazku je pronajímatel oprávněn nájemní smlouvu nájemci vypovědět. V případě, že pronajímatel udělí nájemci souhlas dle předchozí věty, zůstává nájemce po celou dobu trvání této smlouvy vůči pronajímateli v plném rozsahu smluvním a platebním partnerem. Nájemce zároveň plně zodpovídá pronajímateli za dodržování příslušných ustanovení této smlouvy podnájemci. Podnájemní vztahy skončí nejpozději společně s nájemním vztahem dle této smlouvy.
9. Na jiných místech, než představuje pronajatý prostor, je nájemce oprávněn umístit své reklamy pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a za podmínek jím stanovených. V případě umístění reklamního panelu, štítu apod. bez předchozího souhlasu pronajímatele je pronajímatel oprávněn požadovat jejich okamžité odstranění či je okamžitě odstranit na náklady nájemce. Při ukončení nájemního vztahu odstraní nájemce tyto předměty a úpravy na svůj náklad; současně odstraní případné škody vzniklé jejich umístěním a/nebo odstraněním. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn veškeré výše uvedené předměty odstranit sám na náklad Nájemce.
10. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli veškeré škody na nemovitosti či pronajatých prostorách způsobené vlastním provozem s výjimkou běžného opotřebení.
11. Nájemce je dále povinen:
 - dodržovat v pronajatém prostoru a nemovitosti zákaz kouření tabákových výrobků,
 - dodržovat pravidla týkající se zabezpečení objektu a dodržovat příslušné právní předpisy a vyhlášky zejména protipožární, hygienické, ekologické, nakládání s odpady, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci,
 - v případě, že dojde v důsledku činnosti nájemce či jeho zaměstnanců nad míru přiměřenou poměrům ke znečištění nebo poškození příjezdových cest, průjezdů, chodníků, parkoviště, chodeb apod., bez vyzvání neprodleně provést příslušný úklid nebo opravu na svůj náklad.
12. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce, které nejsou výslovně upraveny touto smlouvou, se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

Článek VI.

Údržba, stavební a jiné úpravy

1. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 30-ti dnů od podpisu smlouvy zajistit na své náklady úpravy pronajímaných prostor dle požadavku nájemce v tomto rozsahu:
 - instalace umyvadla s příslušenstvím
2. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a drobnými opravami pronajatých prostor, přičemž za tyto náklady se považují náklady na údržbu a opravy, které v každém jednotlivém případě nepřekročí částku 5000,- Kč.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že všechny stavební, rozvodní, montážní a jiné akce, které bude provádět nájemce v rámci technické a hygienické přípravy nebo modernizace svého pracoviště, je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Při udělení souhlasu pronajímatel stanoví nájemci podmínky provedení daných úprav, které jsou pro nájemce závazné, případně bude o podmínkách provedení daných úprav uzavřena písemná dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem. Nájemce má povinnost předem a na své náklady zajistit případná potřebná stanoviska nebo souhlasy dotčených orgánů státní správy, jakož i dalších dotčených orgánů a organizací, které jsou k provedení daných oprav nutné. V případě potřeby poskytne pronajímatel nájemci odpovídající součinnost.
4. V případě provádění drobných stavebních úprav písemně schválených pronajímatelem v prostorách užívaných nájemcem na základě nájemní smlouvy smluvní strany prohlašují, že tyto drobné stavební úpravy slouží výlučně potřebám nájemce. Náklady na tyto drobné stavební úpravy hradí

v plné výši nájemce. Tyto úpravy nejsou považovány za zhodnocení nemovitosti pronajímatele a smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení nájmu nebude mezi nimi prováděno žádné finanční vyrovnání. Náklady na drobné stavební úpravy nebudou zohledňovány při stanovení výše nájemného.

5. V případě, že pronajímatel udělí nájemci písemný souhlas s většími stavebními úpravami v pronajatých prostorách, které budou mít charakter technického zhodnocení nemovitosti pronajímatele ve smyslu zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, bude toto technické zhodnocení po dobu trvání nájmu odepisovat nájemce (viz. zák. č. 586/1992 Sb. v platném znění), pokud k tomu dá pronajímatel nájemci souhlas současně se souhlasem k provedení takových stavebních úprav. Smluvní strany se v takovém případě zavazují, že uzavřou samostatnou dohodu o způsobu financování této investice. Pokud takovou investici bude financovat pronajímatel, je oprávněn navýšit stávající nájemné tak, aby bylo zohledněno provedení zhodnocení nemovitosti a aby zajišťovalo ekonomickou návratnost vložených investičních prostředků.
6. Veškeré úpravy provedené nájemcem dle tohoto článku je nájemce povinen při skončení nájmu z pronajatých prostor odstranit, tzn. nájemce je povinen ke dni ukončení nájmu dle této smlouvy uvést pronajaté prostory do stavu odpovídajícího jejich stavu uvedenému v předávacím protokolu vyhotoveném a podepsaném smluvními stranami k datu předání a převzetí pronajatých prostor při uzavření této smlouvy. Smluvní strany na rozdíl od § 2220 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb. ujednávají, že v případě, že by smluvní strany na rozdíl od předešlé věty chtěly, aby provedené úpravy nebyly při skončení nájmu nájemcem odstraněny, musí za tím účelem uzavřít výslovnou samostatnou písemnou dohodu.
7. Pro případ, že by úpravy provedené nájemcem dle tohoto článku nebylo možné odstranit a uvést pronajaté prostory do stavu odpovídajícího stavu pronajatých prostor uvedenému v předávacím protokolu vyhotoveném a podepsaném smluvními stranami k datu předání a převzetí pronajatých prostor při uzavření této smlouvy, nebo pro případ písemné dohody pronajímatele a nájemce dle odst. 5. tohoto článku, se smluvní strany dále dohodly, že při skončení nájmu, a to bez ohledu na to, skončí-li uplynutím sjednané doby či předčasně, nemá nájemce právo na poskytnutí jakékoliv náhrady (protiškodnosti) z důvodu případného zvýšení hodnoty pronajatých prostor v důsledku provedení stavebních úprav.

Článek VII.

Vyklizení nebytových prostor

1. Po skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje pronajaté prostory vyklidit, s výjimkou případného zařízení pronajímatele, a vyklizené předat pronajímateli nejpozději v poslední den účinnosti této smlouvy. Nájemce je povinen předat pronajaté prostory v řádném stavu a čisté, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
2. Při skončení nájmu a vyklizení pronajatých prostor je nájemce oprávněn a povinen si z pronajatých prostor odvézt svá mobilní zařízení a takové své věci, při jejichž odstranění (demontování) nedojde k poškození pronajatých prostor.
3. Nájemce považuje za spravedlivé a dává pronajímateli tímto souhlas, aby v případě, pokud nájemce po skončení nájmu nevyklidí pronajatý prostor, a to ani po předchozí výzvě, provedl na náklady nájemce vyklizení pronajatých prostor v souladu s tímto článkem.
4. Nájemce dává tímto souhlas, aby pronajímatel za účelem vyklizení pronajatých prostor do těchto vstoupil. Pokud budou pronajaté prostory zamčeny a nájemce od nich neposkytne pronajímateli klíče, je pronajímatel oprávněn nechat zámky na náklady nájemce otevřít.
5. Vyklizení věcí bude provedeno, nedostaví-li se nájemce, pouze za přítomnosti pronajímatele a třetí osoby, přičemž bude proveden soupis vyklizených věcí.
6. Pokud to bude z ekonomického hlediska vhodné, budou vyklizené věci na náklady nájemce odvezeny do jeho sídla či bydliště. Jinak budou vyklizené věci umístěny na vhodném místě. Náklady spojené s uložením a opatrováním věcí je povinen uhradit nájemce.
7. Neuvolní-li nájemce nebytové prostory v den stanovený dohodou nebo vyplývající z uplynutí výpovědní doby, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s vyklizením a/nebo předáním pronajatých prostor. Smluvní pokuta je splatná do sedmi (7) dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejímu uhrazení na adresu nájemce.
8. Nájemce a pronajímatel sepíší a společně podepíší protokol o předání pronajatých prostor ke dni ukončení nájemního vztahu. V případě, že nájemce odmítne předávací protokol podepsat nebo se zúčastnit předání pronajatých prostor, resp. sepsání předávacího protokolu, je pronajímatel

oprávněn takový protokol sepsat sám. Pro takový případ je pronajímatel povinen přizvat k sepsání protokolu třetí nezúčastněnou osobu.

Článek VIII.

Přístup pronajímatele do pronajatých prostor

1. Pronajímatel obdrží od nájemce klíče od pronajatých prostor, které budou uloženy u pronajímatele.
2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstupovat do pronajatých prostor za účelem provádění úklidu a údržby, příp. za účelem vyklizení nebytových prostor.
3. Pronajímatel je dále oprávněn těchto klíčů použít a do pronajatých prostor vstoupit bez vědomí nájemce v případech nebezpečí z prodlení při živelné události, havárii či jiné neodkladné události. O této skutečnosti je povinen informovat nájemce.
4. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení vstoupit do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy v pracovních dnech a v běžných provozních hodinách nájemce.
5. Pronajímatel je rovněž oprávněn vstoupit do předmětných prostor také v souladu s čl. VIII této smlouvy.

Článek IX.

Doba nájmu

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva nabývá účinnosti dne 01. 01. 2026 a uzavírá se na dobu neurčitou.
2. Nájem podle této smlouvy skončí dohodou smluvních stran, výpovědí jednou ze smluvních stran, případně jinými způsoby stanovenými zákonem.
3. Smlouvu může písemně vypovědět kterákoli smluvní strana z důvodů stanovených v občanském zákoníku v platném znění, pokud není touto smlouvou stanoveno jinak. Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně. Standardní výpovědní lhůta u této smlouvy činí tři kalendářní měsíce.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu bez výpovědní doby, jestliže
 - a) nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s touto smlouvou nebo při hrubém porušení ustanovení čl. II., III., V., VI. této smlouvy a v tomto jednání pokračuje i po uplynutí přiměřené lhůty k nápravě po písemném upozornění pronajímatele,
 - b) nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté prostory, přes písemné upozornění hrubě a opakovaně porušují klid nebo pořádek,
 - c) bylo rozhodnuto o odstranění nemovitosti nebo o změnách nemovitosti, jež brání užívání pronajatých prostor.
5. Tato smlouva může být písemně vypovězena pronajímatelem v jednoměsíční výpovědní lhůtě, počínající prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena Nájemci, v těchto případech:
 - a) vůči nájemci bude zahájeno insolvenční řízení nebo vstoupí-li nájemce do likvidace,
 - b) nájemce užívá pronajaté prostory a/nebo nemovitost v rozporu s ustanoveními této smlouvy,
 - c) nájemce podnajme Prostory nebo jejich část třetí straně bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
 - d) nájemce je v prodlení delším než jeden měsíc s úhradou platby nájemného, popřípadě dalších plateb souvisejících s užíváním pronajatých prostor dle této smlouvy.
6. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná, musí v ní být uveden důvod výpovědi a musí být doručena druhé smluvní straně.
7. Smluvní strany se dohodly a zavazují se řídit se následujícím pravidlem: Výpověď se považuje za doručenou třetím dnem po odeslání druhé smluvní straně, pokud je písemnost zaslána na adresu uvedenou u příslušné smluvní strany v této smlouvě a zásilka se vrátí odesílateli jako nedoručitelná, adresát si ji nevyzvedne nebo odmítne její převzetí.
8. Pokud bude nájemní vztah ukončen výpovědí pronajímatele z důvodu uvedených v odst. 4 nebo 5 tohoto článku, odpovídá nájemce pronajímateli za veškerou skutečnou škodu a ušlý zisk, který vznikne pronajímateli na pronajatých prostorách nebo nemovitosti v důsledku užívání pronajatých prostor nájemcem způsobem zakládajícím výpovědní důvod.

Článek XI.
Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou dodatkem k této smlouvě.
2. Nájemce není oprávněn proti pohledávkám pronajímatele stavět a započítávat jakékoliv své pohledávky.
3. Nájemce není oprávněn uplatňovat vůči pronajímateli nároky vztahující se k dočasným poruchám nebo přerušení dodávek vody, světla, odpadu, elektrických nebo vodovodních rozvodů, vytápění, klimatizace nebo větrání, telekomunikací a dalších systémů nebo služeb, s výjimkou poruch a přerušení dodávek způsobených zaviněním pronajímatele.
4. Jsou-li nebo stanou-li se některá ustanovení této smlouvy zcela nebo zčásti neplatná, nebo pokud by zákonem předepsané náležitosti chyběly, není tím dotčena platnost zbývajících ustanovení této smlouvy. Místo neplatného ustanovení dohodnou pronajímatel a nájemce takové platné ustanovení, které odpovídá smyslu a účelu této smlouvy.
5. Smluvní strany sjednávají, že tato smlouva zavazuje i právní nástupce smluvních stran a práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí v plném rozsahu na právní nástupce té které smluvní strany.
6. Obě smluvní strany prohlašují, že souhlasí s celým zněním této smlouvy.
7. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po jednom vyhotovení.

V Otrokovicích dne _____

V Otrokovicích dne _____

nájemce

pronajímatel

Přílohy: výpočet nájemného, splátkový kalendář