

Dodatek č. 1 v úplném znění smlouvy

**ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č. 493/2017/NP1 ze dne
08.08.2017 (dále jen „smlouva“)**

podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Pronajímatel: MĚSTO KRNOV

se sídlem Hlavní náměstí 96/1, 794 01 Krnov
zastoupený starostou Ing. Tomášem Hradilem
IČO: 00296139
DIČ: CZ 00296139
Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
dále jen „pronajímatel“

Nájemce:

A S P E C, spol. s r.o.
se sídlem 9. května č. p. 586/24, Pod Cvilínem, Krnov 794 01
IČO: 43960073
DIČ: CZ43960073
kontaktní údaje: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
dále jen „nájemce“

u z a v í r a j í

po vzájemné dohodě a v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto smlouvu:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem

- části jednotky číslo 72/18 jiný nebytový prostor v budově č. p. 72, na adrese Hlavní nám. č 18, na pozemku par. č. 145, vše zapsáno na LV 5195, v k. ú. Krnov – Horní Předměstí, obec Krnov, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Krnov.
- prostoru k podnikání nacházejícího se v budově č. p. 73, na adrese Sv. Ducha 2, na pozemku par. č. 146, vše zapsáno na LV 2088, v k. ú. Krnov – Horní Předměstí, obec Krnov, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Krnov (dále jen „předmět nájmu“).

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání místnost č. 6 - 12 nacházející se v I. nadzemním podlaží výše uvedené budovy o celkové výměře 66,58 m². Prostor je pro vymezení předmětu nájmu graficky znázorněný v půdorysu, který je přílohou této smlouvy.

3. Nájemce předmět nájmu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přijímá a zavazuje se za jeho užívání platit sjednané nájemné způsobem sjednaným v této smlouvě. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si předmět nájmu a je mu tímto stav předmětu nájmu znám a v tomto stavu jej přijímá.

II.

Účel nájmu

Nájemce je podle této smlouvy oprávněn užívat pronajatý předmět nájmu k účelu:

Podniková prodejna Pekařstv ASPEC Krnov.

III.

Výše a způsob úhrady nájemného, splatnost

1. Výše nájmu byla stanovena dle platného opatření obce pro pronajímání prostor sloužících k podnikání a jiných prostor ve vlastnictví města Krnova - Cenové pásmo I., skupina B, tj. 660,00 Kč/m²/rok + příslušná sazba DPH. Výměra vychází z podlahové plochy prostoru uvedeného v čl. I odst. 2 této smlouvy.

plocha 66,58 m² x 660,00 Kč/m²/rok = 43.942,80 Kč

2. Nájemné za užívání předmětu nájmu za kalendářní rok činí 43.942,80 Kč. Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách ve výši 3.661,90 Kč + příslušná sazba DPH (dle splátkového kalendáře).
3. Nájemné za předmět nájmu je splatné nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce sjednaného období nájmu, **počínaje měsícem duben 2026**, a to na bankovní účet pronajímatele, **č.ú.** [redacted]
[redacted] Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet pronajímatele.
4. Nezaplatí-li nájemce nájemné do konce doby splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené platným právním předpisem za dobu ode dne, kdy se dostal do prodlení.
5. Smluvní strany se dohodly na tom, že výše nájemného, sjednaná touto smlouvou, může být pronajímatelem upravována, a to dvěma způsoby popsány v odstavci 6. a v odstavci 7. této části smlouvy. Volba způsobu úpravy výše nájemného náleží pronajímateli. Nájemné, v jednom kalendářním roce, může být zvýšeno pouze jedním ze způsobů dohodnutých v následujících odstavcích 6. a 7. Pokud je pronajímatelem zvolen způsob úpravy výše nájemného dle odstavce 6., začne „období pro určení míry inflace“ dle odstavce 7. běžet až počátkem kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, ve kterém byla výše nájemného upravena (rozhodující je účinnost rozhodnutí rady města). Každou úpravu nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou na jeho doručovací adresu nebo jiným elektronickým podáním, a v tomto sdělení o úpravě výše nájmu oznámí nájemci

novou výši nájmu a měsíc, od kterého je nová (valorizovaná) výše nájemného účinná.

6. Prvním způsobem, kterým je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nebo i snížit výši nájemného, je prostřednictvím rozhodnutí rady města Krnova při výkonu pravomoci rady města podle §102 odst. 3) zákona č. 128/2000 Sb. zákona o obcích, ve znění pozdějších změn. Toto rozhodnutí rady města o jednostranném zvýšení nájemného může být vydáno buď samostatně nebo prostřednictvím schválení tzv. „opatření obce“, tedy vnitřního předpisu města Krnova, které bude rozhodnutí o nové výši nájemného obsahovat. **Zvýšit nájemné tímto způsobem může pronajímatel nejvýše o 10 %.** V případě, že nájemce nesouhlasí s jednostranným zvýšením nájemného, je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s tím, že výpovědní doba činí 180 dnů a začíná běžet dnem následujícím po dni doručení výpovědi, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Do zániku nájmu uplynutím výpovědní doby podle tohoto odstavce smlouvy, je nájemce povinen hradit nájemné ve výši, v jaké nájemné platil před doručením předmětného sdělení o jednostranném zvýšení nájemného.
7. Druhý způsob, kterým je pronajímatel počínaje od 01.01.2027 oprávněn nájemné jednostranně zvýšit, je následující:

- a) Výši nájemného může pronajímatel každoročně zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Sjednanou výši nájemného může pronajímatel každoročně upravit mírou inflace vyjádřenou „přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku, zveřejněnou Českým statistickým úřadem“ (dále jen jako „Inflace“), ale to pouze tehdy, když Inflace za daný kalendářní rok dosáhne výše nejméně 4 %. Tato úprava nájemného se bude řídit pro potřeby této smlouvy následujícím vzorcem:

$$N_n = N_s \times [1 + (I_t/100)]$$

kde

N_n – je nová, upravená výše nájemného v Kč

N_s – je poslední výše nájemného v Kč (nájemné placené v předcházejícím uplynulém roce)

I_t – Inflace

- b) V případě, kdy Inflace za daný kalendářní rok nedosáhne výše nejméně 4 %, platí, že sjednanou výši nájemného může pronajímatel zvýšit až v kalendářním roce následujícím po kalendářním roce, ve kterém součet Inflací za předchozí kalendářní roky dosáhl výše nejméně 6 %. Období kalendářních let, za které součet Inflací přesáhl nejméně 6 %, což mělo za následek zvýšení nájemného dle tohoto odstavce smlouvy, se pro účel této smlouvy označuje jako: „období pro určení míry inflace“ (viz také shora odstavec 5. tohoto článku smlouvy).

Tato úprava nájemného se bude řídit pro potřeby této smlouvy následujícím vzorcem:

$$N_n = N_s \times [1 + (I_{t1}/100)] \times [1 + (I_{t2}/100)] \times [...] \times [1 + (I_{tn}/100)]$$

kde

Nn – je nová, upravená výše nájemného v Kč

Ns – je poslední výše nájemného v Kč

It1 – míra inflace (v %) za první rok, kdy ke zvýšení dle tohoto odstavce nedošlo

It2 – míra inflace (v %) za druhý rok, kdy ke zvýšení dle tohoto odstavce nedošlo

Itn – míra inflace za poslední rok (rok, kde součet inflací za předchozí roky přesáhl 6 %)

- c) Zvýšení nájemného podle tohoto odst. 7, v případech popsaných pod písmeny a) nebo b) je pronajímatel oprávněn učinit s účinností od 1. července kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, ve kterém dosáhla Inflace takové výše, která umožnila pronajímateli zvýšit nájemné podle ujednání pod písmeny a) nebo b) tohoto odstavce smlouvy. Zvýšení nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou nejpozději 2 měsíce předem na jeho doručovací adresu nebo jiným elektronickým podáním.

IV.

Služby

1. Nájemce se zavazuje hradit na účet pronajímatele měsíční zálohy na poskytované služby a to nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, č. ú. _____, poskytované služby jsou podrobně uvedeny ve výpočtovém listě. Zálohy na služby se považují za zaplacené okamžikem připsání na účet pronajímatele.
2. Poskytování plnění spojených s užíváním prostor určených k podnikání, vyúčtování a splatnost přeplateků a nedoplateků se řídí podle platných právních předpisů. Pravidla pro poskytování a rozúčtování plnění spojených s prostorem sloužícím k podnikání jsou v souladu s platným opatřením obce a jeho přílohou.

V.

Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu neurčitou.

VI.

Zánik nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemní vztah podle této smlouvy zaniká:

- a) výpovědi podle § 2312 zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění
 - b) písemnou dohodou smluvních stran.
2. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Ve výpovědi musí být dostatečně určitým způsobem vyjádřena vůle vypovědět nájemní smlouvu. Je-li výpověď podávána pro „vážný důvod“ nebo z důvodu porušení povinnosti smluvní strany, musí v ní být uveden důvod výpovědi, a to nikoli pouze odkazem na příslušné zákonné či smluvní ustanovení, ale i vylíčením konkrétních skutkových okolností, které jej založily.
 3. Výpovědní doba počíná běžet dnem následujícím poté, co je výpověď doručena vypovídané smluvní straně. Výpověď může být vypovídané straně předána osobně nebo jí může být doručena jiným způsobem. Za řádně doručenou výpověď se považuje i výpověď, jejíž dojití vypovídaná strana vědomě zmařila. Je-li výpověď doručována s využitím provozovatele poštovních služeb, platí zákonná domněnka doručení. Konec výpovědní doby následně připadne na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, kdy výpověď došla druhé smluvní straně, a není-li takový den v měsíci, připadá na poslední den v měsíci (§ 605 a násl. NOZ). Tohoto dne končí i nájem. V případě výpovědi bez výpovědní doby končí nájem dnem, kdy výpověď dojde vypovídané straně. Ohledně doručení takové výpovědi platí vše shora v tomto odstavci uvedené.
 4. Nájemce i pronajímatel mohou vypovědět nájem i bez uvedení důvodů výpovědi.
 5. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Nájemce je dále oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby i v případech stanovených v § 2208, § 2210, § 2212 a § 2226 odst. 2 NOZ. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby i v případech stanovených v § 2220 a § 2228 NOZ. Strany dále sjednaly, že za zvláště závažné porušení povinnosti nájemce bude vždy považováno takové porušení povinností nájemce, bude-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s nájmem.
 6. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídací strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
 7. Skončí-li nájem, je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Nájemce je povinen před předáním předmětu nájmu pronajímateli předmět nájmu vyklidit, tj. odstranit z předmětu nájmu své věci, popř. věci dalších spoluuživatelů. Předmět nájmu je odevzdán v okamžiku, kdy pronajímateli nic nebrání v přístupu do vyklizeného předmětu nájmu a v jeho užívání.
 8. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Povinnosti nájemce vrátit předmět nájmu pronajímateli odpovídá povinnosti pronajímatele předmět nájmu při skončení nájmu převzít.
 9. Nevratí-li nájemce při skončení nájmu předmět nájmu pronajímateli, bude toto jeho jednání považováno za porušení povinnosti odevzdat věc při skončení nájmu pronajímateli. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn po nájemci požadovat vydání

bezodůvodného obohacení vzniklého na straně nájemce v důsledku užívání předmětu nájmu bez právního důvodu (§ 2991 a násl. NOZ) ve výši sjednaného nájemného a ceny služeb a náhradu újmy vzniklé pronajímateli v příčinné souvislosti s protiprávním jednáním nájemce (§ 2894 a násl. NOZ). Náhradu vzniklé újmy bude pronajímatel požadovat i v případě, kdy nájemce předmět nájmu nevrátí pronajímateli řádně, tedy ve stavu, v jakém jej měl vrátit.

10. Pro případ prodlení nájemce s řádným odevzdáním předmětu nájmu po skončení nájmu v délce trvání do 10 (deseti) dnů, se sjednává smluvní pokuta ve výši 1 000,00 Kč za každý den prodlení. V případě prodlení s řádným odevzdáním předmětu nájmu nad 10 (deset) dnů, se sjednává smluvní pokuta ve výši 5 000,00 Kč za každý den prodlení. V případě prodlení s řádným odevzdáním předmětu nájmu delším než 30 (třicet) dnů, se sjednává smluvní pokuta ve výši 10 000,00 Kč za každý den prodlení. Všechny smluvní pokuty je možno sčítat a všechny je povinen zaplatit nájemce pronajímateli ve lhůtě stanovené pronajímatelem ve výzvě k zaplacení smluvní pokuty. Zaplacení smluvní pokuty nezavazuje dlužníka povinnosti plnit dluh (či závazek) smluvní pokutou utvrzený a pronajímatel je oprávněn vedle toho samostatně uplatnit náhradu újmy (škody).
11. Při odevzdání předmětu nájmu po skončení nájmu si nájemce oddělí a vezme vše, co do předmětu nájmu vložil nebo do něho vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání (§ 2225 NOZ) ve vztahu k původnímu stavu předmětu nájmu, v jakém ho nájemce od pronajímatele převzal, nikoli ve vztahu ke stavu předmětu nájmu po úpravách provedených nájemcem, pokud se smluvní strany nedohodly jinak. Vloží-li nájemce do předmětu nájmu či do něho vnese nájemce něco, co následně nelze oddělit bez zhoršení podstaty věci, pak v případě, kdy tak nájemce učinil **se souhlasem pronajímatele**, má nájemce právo na vyrovnání za podmínek dohodnutých v této smlouvě, ale zanikne mu nárok na to, aby si to, co v rámci takové změny předmětu nájmu do něho vložil či vnesl, zase oddělil nebo odnesl, pokud nebude později dohodnuto jinak. Vloží-li nájemce do předmětu nájmu či do něho vnese nájemce něco, co následně nelze oddělit bez zhoršení podstaty věci, pak v případě, kdy tak nájemce učinil **bez souhlasu pronajímatele**, je nájemce povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, tedy co do předmětu nájmu vložil či vnesl, zase oddělit. Nebude-li to možné nebo zhorší-li se tím podstata předmětu nájmu či se tím nepřiměřeně ztíží jeho užívání, je nájemce povinen vložené nebo vnesené věci na předmětu nájmu ponechat, a to bez práva na jakékoliv vyrovnání s tím, že nájemci naopak vznikne povinnost nahradit pronajímateli újmu, která mu v důsledku neuvedení předmětu nájmu do původního stavu vznikla (§ 2220 NOZ).
12. Při skončení nájmu odstraní nájemce označení, kterými předmět nájmu opatřil a místo po demontáži uvede do původního stavu. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, je pronajímatel vůči němu oprávněn uplatnit nárok na náhradu škody, která mu v důsledku porušení povinnosti nájemce vznikla.
13. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
14. Vyklidí-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
15. Skončení nájmu nemá vliv na závazky vzniklé mezi stranami nebo vůči třetím osobám před jeho skončením. Nezanikají ani odpovědnostní důsledky porušení povinnosti

některou ze smluvních stran.

VII.

Jiná ujednání

A: Nájemce je povinen:

1. Užívat předmět nájmu pouze k dohodnutému účelu, hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení, pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.
2. Provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Smluvní strany se výslovně dohodly na analogickém užití „Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů *běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu*“. Běžná údržba a drobné opravy jsou pro účel této smlouvy definovány tak, jak jsou vymezeny v § 4 uvedeného nařízení vlády. Smluvní strany se dohodly na tom, že podle výše nákladů (ve smyslu § 5 nařízení vlády č. 308/2015 Sb.) se za běžnou údržbu a drobné opravy podle této smlouvy považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4, jestliže náklad na jednu opravu nebo výměnu nepřesáhne částku 15 000,00 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy za poslední tři po sobě jdoucí kalendářní měsíce. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce. Smluvní strany se dohodly na tom, že (ve smyslu § 6 nařízení vlády č. 308/2015 Sb.) přesáhne-li součet nákladů za běžnou údržbu a drobné opravy uvedené v tomto bodu smlouvy v jednom kalendářním roce částku rovnající se 500,00 Kč/m² podlahové plochy předmětu nájmu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.
3. Zajistit si příslušná povolení orgánů státní správy (např. stavebního úřadu).
4. Zabezpečit předmět nájmu proti krádežím, vandalství, neoprávněnému vstupu apod., si nájemce zajišťuje sám na své náklady a je oprávněn po předchozím písemném souhlasu pronajímatele instalovat elektronické zabezpečovací zařízení.
5. Oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání předmětu nájmu zjistit mohl. Pokud nájemce tuto povinnost (oznámit pronajímateli vadu předmětu nájmu), kterou má odstranit pronajímatel, nesplní řádně a včas, bude zejména odpovídat za újmu pronajímateli tím vzniklou a současně ztratí právo na slevu z nájemného. Porušení této povinnosti nájemce považují strany za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem s možností pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby.
6. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, je povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

7. Dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména v oblasti protipožární, dále v oblasti bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, hygieny, ochrany životního prostředí (ovzduší, voda, odpadové hospodářství, jedy apod.), v jejich aktuálním právním znění. Nájemce odpovídá za zákonným způsobem prováděnou likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí a v souladu s výše uvedeným se zavazuje dodržovat povinnost příslušných hlášení orgánům státní a komunální správy, a to i na úseku vodního hospodářství. Nájemce je povinen respektovat požární dokumentaci pronajímatele, byl-li s dokumentací při podpisu této nájemní smlouvy (a dále při každé její změně) seznámen. Jak podpisem této smlouvy nájemce potvrzuje a zavazuje se tuto dokumentaci zapracovat do své osnovy školení o požární ochraně, prováděné v souladu se zákonem o požární ochraně a předpisy souvisejícími. Porušení každé jednotlivé povinnosti nájemce z tohoto odstavce tohoto článku smlouvy považují strany za porušení smlouvy zvlášť závažným způsobem s možností pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby.
8. Zajišťovat na svůj náklad pravidelné revize elektroinstalace v předmětu nájmu a revize svých technických zařízení umístěných v předmětu nájmu, včetně řádného vedení evidence.
9. Nájemce je povinen uzavřít příslušné pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou pronajímateli svou činností v předmětu nájmu. Nepředloží-li nájemce na žádost pronajímatele takovou pojistnou smlouvou, považují to strany za porušení smlouvy zvlášť závažným způsobem s možností pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby.
10. Pojištění zařízení a vybavení předmětu nájmu ve vlastnictví nájemce je jeho záležitostí a nákladem.
11. Umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám vstup, na jejich žádost a v termínu dopředu pronajímatelem stanoveném, primárně v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, nutných oprav, údržby či provádění kontroly nebo revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, jestliže je toho zapotřebí a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. Porušení této povinnosti nájemce považují strany za porušení smlouvy zvlášť závažným způsobem s možností pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby.
12. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele sjednat k předmětu nájmu ani k jeho části podnájem (uživací právo) třetím osobám, stejně jako těmto osobám nesmí umožnit užívání předmětu nájmu. Porušení této povinnosti nájemce považují strany za porušení smlouvy zvlášť závažným způsobem s možností pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby.
13. Nájemce je povinen v podnájemní smlouvě uvést, že podnájemní smlouva se přiměřeně řídí smlouvou nájemní. V případě podnájem se na podnájemce vztahují povinnosti nájemce a práva pronajímatele vyplývající z této smlouvy, a to bez ohledu na to, zda měl podnájemce o těchto ujednáních povědomost.
14. Zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila, nebo mohla rušit výkon vlastnických práv nebo jiných práv v objektech, které s předmětem nájmu sousedí. Porušení této povinnosti

nájemce považují strany za porušení smlouvy zvlášť závažným způsobem s možností pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby.

15. Nájemce se zavazuje sdělit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny v jeho kontaktních údajích, uvedených v této smlouvě. Porušení této povinnosti nájemce považují strany za porušení smlouvy zvlášť závažným způsobem s možností pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby.
16. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na předmětu nájmu v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v předmětu nájmu v souvislosti s provozováním činnosti nájemce nebo s jeho vědomím. Závady nebo poškození způsobená na předmětu nájmu nájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami přítomnými v předmětu nájmu se nájemce zavazuje odstranit na své náklady.
17. Nájemce bere na vědomí, že rozhodne-li se pronajímatel provést rekonstrukci či jinou stavební úpravu předmětné stavby, která znemožní užívání předmětu nájmu, nemá právo na slevu z nájemného z důvodu např. postaveného lešení nebo jiných nezbytných stavebních úprav činěných v prostoru před vstupem do předmětu nájmu.

B: Pronajímatel je povinen:

1. Odevzdat (předat) nájemci předmět nájmu uvedený v Článku I. této nájemní smlouvy tak, aby ho mohl užívat ke sjednanému účelu. Pronajímatel odevzdá (předá) předmět nájmu nájemci v předem ujednané době.
2. Plnit veškeré povinnosti, uložené mu zákonem jako vlastníku předmětu nájmu, spojené se správou jeho majetku, není-li touto smlouvou sjednáno v jednotlivých případech jinak.
3. Udržovat předmět nájmu po celou dobu nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit užívání, pro které byl pronajat (§ 2206 písm. b) NOZ). Zajišťovat nemusí běžnou údržbu a drobné opravy, které přísluší nájemci.

VIII.

Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany výslovně vylučují dispozitivní úpravu občanského zákoníku tam, kde je v této smlouvě sjednáno oproti úpravě občanského zákoníku jinak. Tam, kde v této smlouvě není sjednáno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, popř. dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ust. § 2315 občanského zákoníku.
3. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemně, formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami. Tím je vyloučena možnost měnit obsah této smlouvy v jiné formě (§ 564 NOZ). K písemným návrhům na změnu této smlouvy se strany zavazují vyjádřit písemně ve lhůtě 15 (patnácti) dnů od doručení návrhu na změnu (dodatku) smlouvy druhé straně. Po tuto dobu je tímto návrhem vázána strana, která návrh dodatku doručila.
4. Tam, kde tato smlouva nebo obecně závazný právní předpis pro právní úkon předepisuje

písemnou formu, není požadavek písemné formy splnění, dle výslovné dohody účastníků této smlouvy, je-li takový úkon učiněn elektronickým podáním.

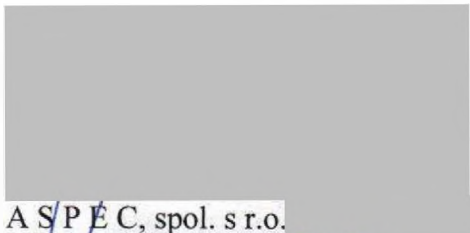
5. Smluvní strany prohlašují, že si při jednání o uzavření smlouvy sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž vědí nebo vědět musí tak, aby se každá ze stran mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou smlouvu a aby byl každé ze stran zřejmý její zájem smlouvu uzavřít.
6. Obě smluvní strany, při znalosti svých hospodářských a právních poměrů, prohlašují, že nejsou slabší smluvní stranou ve smyslu občanského zákoníku.
7. Smluvní strany vylučují možnost postoupení práv a povinností z této smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany (§ 1895 NOZ).
8. Vyskytnou-li se události, které jednomu nebo oběma stranám částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností podle smlouvy, jsou povinni se o tom bez zbytečného prodlení informovat a společně podniknout kroky k jejich překonání.
9. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních rovné právní síly, z nichž má každé po podpisu platnost originálu, po jednom vyhotovení pro každého účastníka smlouvy.
10. Tato smlouva se uzavírá v návaznosti na opatření obce č. 4/2024, účinné ode dne 01.05.2024, kterým byla upravena výše nájemného za prostory sloužící k podnikání, a jeho účelem je promítnutí této úpravy do nájemní smlouvy.
11. Uzavřením této smlouvy zároveň dochází k ukončení smlouvy o zajištění nezbytných služeb spojených s užíváním prostoru určeného k podnikání ev. č. 387/2022/IS ze dne 01.06.2022.
12. Smluvní strany souhlasí, že tato smlouva může být zveřejněna na webových stránkách Města Krnova (www.krnov.cz), s výjimkou osobních údajů fyzických osob uvedených v této smlouvě.
13. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
14. Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření město Krnov. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem město Krnov nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje plnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
15. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
16. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.
17. Podepisující osoby prohlašují, že jsou plně svéprávné a oprávněné tuto smlouvu podepsat.
18. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

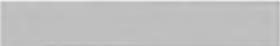
Příloha č. 1 – Půdorys/legenda prostoru

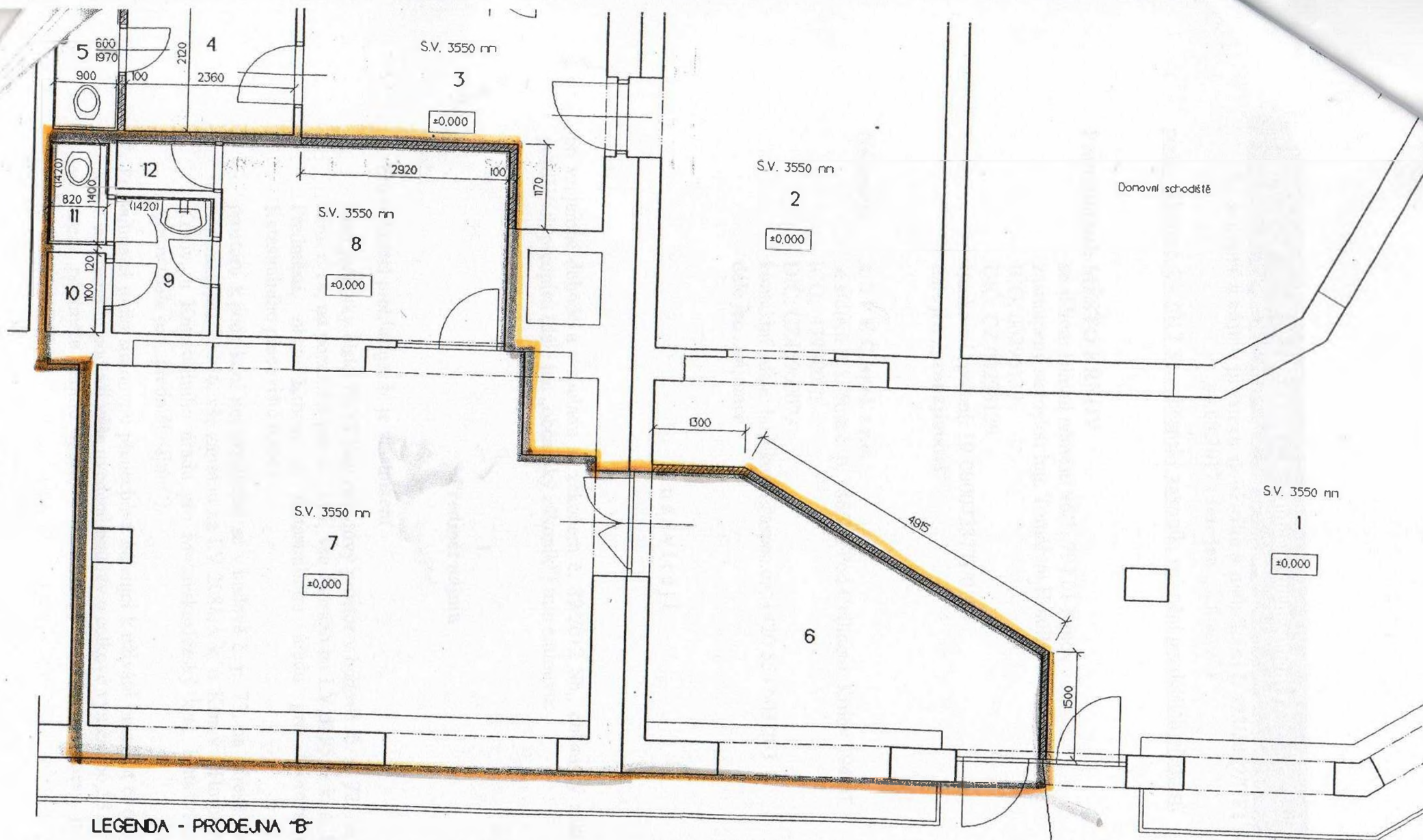
V Krnově dne

11.3.2016


.....
Ing. Tomáš Hradil
starosta města Krnova
za pronajímatele


A S P E C, spol. s r.o.
Mgr. Bc. Hana Hudáková, DiS
za nájemce


Vyhotovila: 



LEGENDA - PRODEJNA "B"

Místnost č.	Účel místnosti	Plocha m ²	Druh podlahy	Úprava povrchu
6	Chodba	15,50	Lité teraco	
7	Prodejna	34,82	Lité teraco	
8	Sklad	10,73	Lité teraco	
9	Šatna	2,57	Lité teraco	Běhňový obklad v. 1420 mm
10	Komora	0,90	Lité teraco	
11	WC	1,5	Lité teraco	Běhňový obklad v. 1420 mm
12	Komora	0,91	Lité teraco	

LEGENDA - PRODEJNA "A"

Místnost č.	Účel místnosti	Plocha m ²	Druh podlahy	Úprava povrchu
1	Prodejna	68,16	Lité teraco	
2	Prodejna	19,43	Lité teraco	
3	Sklad	10,54	Lité teraco	
4	Šatna	5,00	P V C	
5	WC + umývárna	1,91	Keramická dlažba	Běhňový obklad v. 1500 mm

Čelo příčky kryto sádrokartonem
a přisazeno těsně ke skleněné výplni dveří



Vyř
ING
Sto
Sto
Obj