

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), mezi následujícími smluvními stranami:

1. obchodní společnost **Nové Slunce s.r.o.**

se sídlem Husova 1241/3, 741 01 Nový Jičín

IČ: 198 75 916

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 94106

zastoupená paní Kateřinou Javorkovou

bankovní spojení: MONETA Money Bank, a.s., [REDACTED]

jako „*pronajímatel*“ na straně jedné

a

2. **Marek Plíhal**

místem podnikání se sídlem [REDACTED], 741 01 Nový Jičín

IČ: 73267066, DIČ: [REDACTED]

jako „*nájemce*“ na straně druhé

t a k t o:

Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí, a to pozemku parc.č. st. 586, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Nový Jičín, č.p. 1241, občanská vybavenost (dále také jen „*stavba č.p. 1241*“), pozemku parc.č. 41/1, zahrada a pozemku parc.č. 41/2, zahrada, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Nový Jičín, v obci Nový Jičín, katastrální území Nový Jičín-Horní Předměstí.
2. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, je *prostor sloužící podnikání - provozování restaurace - hostinské činnosti a s tím spojené pořádání kulturních, hudebních a společenských akcí, a to v těchto prostorách stavby č.p. 1241:*

• restaurace-malý sál	13,8x6 m	82,80 m ²
• WC pro veřejnost venkovní	6x4,4 m	26,40 m ²
• kuchyň	5,4x6 m	32,40 m ²
• umývárna nádobí	6,2x2,5 m	15,50 m ²
• kancelář u kuchyně	3,9x1,8 m	7,10 m ²
• skladová místnost u kuchyně	3,5x3,5 m	12,25 m ²
• chodba před malým sálem a kuchyní	3,5x9,4 m	33,00 m ²
• sociální zařízení pro personál v přízemí	1,0x1,0 m	1,00 m ²
• sklad nápojů v suterénu	4,5x3,2 m	14,40 m ²
• sklad piva	6,0x3,5 m	21,00 m ²
• šatna pro personál	12,3x3,6 m	8,28 m ²
• zastřešená letní restaurace-veranda	21,4x3,9 m	83,50 m ²
• sklepní prostory pod verandou	13,0x5,0 m	65,00 m ²

Celkem pronajatá plocha

402,63 m²

a dále pozemek parc.č. 41/1, zahrada a pozemek parc.č. 41/2, zahrada v katastrálním území Nový Jičín-Horní Předměstí, včetně venkovního sociálního zařízení (dále také jen „*předmět nájmu*“).

3. Společně s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat společné přístupové a příjezdové cesty k předmětu nájmu za účelem přístupu nájemce, jeho obchodních partnerů a zákazníků do předmětu nájmu a přístupu a příjezdu k předmětu nájmu za účelem nakládky a vykládky skladového zboží.

Článek II. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude výlučně užíván pro účely podnikatelské činnosti nájemce v souladu s předmětem podnikání nájemce, a to jako *restauraci*.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení článku II. odst. 1. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
3. Nájemce nemá právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu v článku II. odst. 1. této smlouvy.

Článek III. Doba trvání nájmu a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu *neurčitou*, a to s účinností od **01.11.2023**.
2. Tato smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání může být ukončena písemnou dohodou obou smluvních stran, a to ke kterémukoliv dohodnutému termínu s podpisy smluvních stran na téže listině.
3. Smlouvu lze vypovědět ve lhůtě tří měsíců, která počíná svůj běh prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. V případě, že se nájemce bude chovat v předmětu nájmu a v jeho bezprostředním okolí takovým způsobem, že bude docházet k jeho opotřebení nad obvyklou míru nebo bude hrozit jeho zničení, nebo bude porušovat předpisy týkající se vypouštění odpadních vod, ochrany životního prostředí a požární ochrany nebo se nájemce bude v předmětu nájmu chovat v rozporu s dobrými mravy, vyzve ho pronajímatel k neprodlené nápravě. Pokud nájemce bude i přes takovou výzvu pokračovat ve svém závadném chování, je pronajímatel oprávněn nájem v souladu s ust. § 2228 občanského zákoníku vypovědět bez výpovědní doby. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce bude po dobu delší než dva (2) měsíce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, kdy v souladu s ust. § 2232 občanského zákoníku bude takového porušení povinnosti považováno za zvlášť závažné způsobující pronajímateli značnou újmu.
5. Smluvní strany si sjednávají, že pokud by nájemce užíval předmět nájmu i poté, co měl skončit nájem, nedojde k obnovení nájemního vztahu, kdy současně pronajímatel je povinen písemně vyzvat nájemce k vyklizení a opuštění předmětu nájmu.
6. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi. V takovém případě

neplatí ustanovení čl.III.bod 5. této smlouvy shora, a to až do doby právní moci rozhodnutí soudu v řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi. Nevznese-li vypovídána strana námitky včas, právo požádat o přezkoumání oprávněnosti výpovědi zaniká.

7. Vyklidí-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
8. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen vyklidit z předmětu nájmu všechny své věci a vyklizený jej předat pronajímateli včetně veškerého vybavení (movitých věcí), pokud byly tyto dány do užívání spolu s předmětem nájmu, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. V této souvislosti se smluvní strany dohodly, že po skončení nájmu zajistí pronajímatel vymalování předmětu nájmu, a to na náklady nájemce, což bere nájemce na vědomí, pokud nebude mezi smluvními stranami dohodnuto jinak. Při prodlení s vyklizením předmětu nájmu a jeho předáním pronajímateli se sjednává smluvní pokuta ve výši 500,- Kč denně, a to za každý den prodlení. Při prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu pronajímateli delším než 30 dnů, je pronajímatel oprávněn – po předchozím upozornění – sám nebo prostřednictvím třetí osoby vyklizení předmětu nájmu provést na náklady a nebezpečí nájemce, kdy tyto náklady zahrnují rovněž náklady na skladování věcí nájemce po takovém vyklizení. To vše za účelem ukončení neoprávněného užívání předmětu nájmu nájemcem. K tomuto postupu nájemce pronajímatele výslovně podpisem této smlouvy zmocňuje. Takovýto postup pronajímatele bude tímto považován za ukončení věcného užívání předmětu nájmu nájemcem.
Smluvní pokuta je splatná na základě písemné výzvy pronajímatele doručené nájemci. Právo na náhradu škody, jejíž výše by přesáhovala výši sjednané smluvní pokuty, jakož i další zákonná práva či nároky související s prodlením nájmu zůstávají sjednanou smluvní pokutou nedotčeny; smluvní pokuta se na náhradu škody nezapočítává.

Článek IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Předmět nájmu byl předán a užíván na základě předchozí nájemní smlouvy ze dne 1.4.2012, včetně všech jejích dodatků. Na tuto předchozí smlouvu navazuje smlouva nynější, tudíž není nutno specifikovat převzetí předmětu nájmu.
2. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu jako svůj majetek ve stavu nebránícím možnosti řádného užívání nájemcem k ujednanému účelu. Za tímto účelem jsou pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba, oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce nebo přímo s nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav, či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost, případně v případě, kdy se nájemce nedostaví na předem sjednanou prohlídku předmětu nájmu bez řádné omluvy. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit (dostačující je i e-mailové nebo telefonické oznámení) ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
3. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání předmětu nájmu.
4. Pronajímatel se zavazuje sdělit nájemci nejméně 5 pracovních dnů předem nutnost oprav, které je povinen provést pronajímatel, při nichž by mohlo být zasaženo do činnosti nájemce.

Článek V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné a plnění spojená s užíváním předmětu nájmu, a to dle dále uvedených ustanovení této smlouvy. Dále je nájemce povinen hradit příslušné televizní a rozhlasové poplatky za přístroje instalované v pronajatých prostorách a to přímo, nikoliv prostřednictvím pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv ve stavbě č. p. 1241, v níž se nachází předmět nájmu, jakož i v přilehlých prostorách. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností nad míru obvyklou předmětu činnosti nájemce a sjednanému účelu nájmu a bude se snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob ve stavbě č. p. 1241, v níž se nachází předmět nájmu, jakož i přilehlých prostor, je nepřípustné.
4. Nájemce je povinen předmět nájmu řádně užívat jako řádný hospodář v souladu s dohodnutým účelem. Nájemce je povinen provádět a hradit na vlastní náklady běžnou údržbu předmětu nájmu a udržovat jej v čistotě. Nájemce je povinen provádět a hradit sám na vlastní účet náklady spojené s úklidem a běžnou údržbou předmětu nájmu, včetně malování pronajatých prostor. V této souvislosti se obě smluvní strany dohodly, že nájemce si bude na své náklady v rámci běžné údržby předmětu nájmu zajišťovat následující drobné opravy, které jsou spojeny s každodenním užíváním předmětu nájmu:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků, výměny a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru předmětu nájmu, pokud jsou v předmětu nájmu,
 - opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohyb, pokud jsou v předmětu nájmu,
 - výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro předmět nájmu,
 - opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro předmět nájmu, výměny sifonů a lapačů tuku, pokud jsou v předmětu nájmu,
 - 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 (pokud jsou v předmětu nájmu), včetně výměny drobných součástí uvedených předmětů,
 - podle výšky nákladů se za drobné opravy ve smyslu shora uvedeného považují výše uvedené a další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou výše uvedeny, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 4.000,- 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 se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

Náklady spojené s běžnou údržbou, které je povinen hradit nájemce, jsou náklady na udržování a čištění předmětu nájmu, včetně zařízení a vybavení předmětu nájmu, které se obvykle provádějí při delším užívání. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně

podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

V této souvislosti se nájemce zavazuje, že v případě, kdy dojde z jeho strany k poškození nebo zničení předmětu nájmu, uhradí vzniklou škodu nebo uvede předmět nájmu do původního stavu.

5. Ostatní údržbu a nezbytné opravy předmětu nájmu provádí pronajímatel. V této souvislosti je nájemce povinen pronajímateli oznámit řádně a včas potřeby oprav, které má provést pronajímatel, a vady předmětu nájmu, a to nejpozději do 24 hodin od jejich zjištění v písemné formě, jinak odpovídá za škodu, která pronajímateli nesplněním této povinnosti vznikne. Nájemce je povinen umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Pronajímatel je povinen vady předmětu nájmu odstranit do 7 (sedmi) pracovních dnů ode dne jejich písemného oznámení nájemcem, pokud v uvedené lhůtě lze vadu odstranit. Nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu po jejich zjištění veškeré změny a škody, které nastaly v/na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Za další škody způsobené opožděným oznámením odpovídá nájemce.
6. Nájemce je povinen v souvislosti s ujednáními v předchozích odstavcích tohoto článku smlouvy počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události a dodržovat všechna bezpečnostní opatření, která jsou dána obecně závaznými předpisy, hygienickými, ekologickými, protipožárními a bezpečnostními předpisy. Bude dodržovat veškerá nařízení a zákony, jimiž se řídí provozní činnost provozovaná v předmětu nájmu. Z tohoto důvodu nese odpovědnost za jejich případné porušení. S těmito předpisy seznámí všechny své zaměstnance, kteří pracují nebo se zdržují v předmětu nájmu dle této smlouvy. Dále je nájemce povinen umožnit vstup do předmětu nájmu zástupcům kontrolních správních orgánů, např. KHS, živnostenského úřadu apod.
7. Nájemce je povinen řádně plnit povinnosti uložené mu obecně platnými předpisy na úseku požární ochrany (PO) a na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) v jím užívaných prostorách nájmu. Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné předpisy, směrnice, normy a řídicí akty pronajímatele, týkající se požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygieny práce, technických zařízení a životního prostředí. Pokud to povaha provozu nájemce vyžaduje, je nájemce povinen požádat příslušné orgány státní správy, státního dozoru nebo obce o schválení, posouzení nebo vyjádření k tomuto provozu. Nájemce je povinen si shora uvedené povinnosti zajišťovat sám a na své náklady. Z tohoto důvodu nese odpovědnost za jejich případné porušení.
8. Nájemce je povinen racionálně využívat všechny druhy energie. Nesmí vypouštět do kanalizace odpady, které se za odpadní vody nepovažují nebo převyšují hodnoty stanovené předpisy o odpadních vodách a ani jinak neznečišťovat životní prostředí.
9. Nájemce zajišťuje a hradí na vlastní náklady pravidelné revize veškerých svých elektrických, popřípadě veškerých svých jiných zařízení umístěných v předmětu nájmu, které podléhají revizním kontrolám, včetně odstraňování zjištěných závad a nedostatků na těchto svých zařízeních, ve stanovených lhůtách. Nájemce rovněž provádí kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. V této souvislosti nájemce nese odpovědnost za škodu vzniklou porušením svých povinností vyplývajících mu z této smlouvy a z příslušných právních předpisů.
10. Nájemce je povinen zabezpečit poučení svých zaměstnanců o způsobu využívání předmětu nájmu.
11. Nájemce bere na vědomí, že jakékoliv jeho finanční či jiné problémy, na základě kterých nebude případně po přechodnou dobu užívat prostory sloužící podnikání, nemají za následek přerušování či zrušení povinnosti platit nájemné podle této smlouvy.

12. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu pronajatých prostor rovněž k jejich předvedení možným zájemcům o další pronájem předmětu nájmu či koupi stavby č. p. 1241, a to za podmínek obdobných jako je uvedeno v článku IV. odst. 2. této smlouvy.
13. Nájemce smí užívat existující výkonové sítě pro elektrický proud a vodu jen v takovém rozsahu (podle projektu), aby je nepřetěžoval. Zvýšenou potřebu, například elektrického proudu (vody), která přesahuje obvyklou potřebu užívání, musí nájemce, avšak po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, krýt rozšířením přívodu anebo zabudováním podružných počítadel na vlastní náklady. Pronajímatel může nájemci s takovou úpravou udělit souhlas, jestliže práce budou provedeny s řemeslnou odborností a ostatní subjekty tímto zásahem nebudou kráceni ve výkonu svých práv.
14. Nájemce odpovídá za ztrátu a/nebo poškození klíčů, předaných mu pronajímatelem k předmětu nájmu, a je povinen uhradit vzniklou škodu.
15. Nájemce bere na vědomí, že nikde v předmětu nájmu nesmí být skladovány odpady než jejich odkládáním do uzavřených odpadních nádob (popelnice, konterjny). Stejně tak musí být nakládáno i s biologickým odpadem vzniklým při údržbě zeleně, pokud tento není vyvezen k ekologické likvidaci mimo předmět nájmu.
16. Nájemce se zavazuje z důvodu zajištění bezpečnosti předmětu nájmu a stavby č.p. 1241 po opuštění předmětu nájmu, resp. po ukončení provozní doby nájemce v předmět nájmu, předmět nájmu vždy řádně zamykat, včetně společných vchodových dveří, a zavřít všechna okna tak, aby bylo zabráněno vstupu nepovolaných osob do předmětu nájmu či vzniku škodní události. Při opakovaném porušení bude nájemce pronajímatelem písemně vyzván k nápravě. Pokud by ani po tomto upozornění k nápravě ze strany nájemce nedošlo, bude se toto považovat za zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce. V takovém případě je pronajímatel oprávněn nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
17. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele zřídit si ke stavbě č.p. 1241 své sídlo/místo podnikání. Bude-li sídlo/místo podnikání na adrese stavby č.p. 1241 zřízeno, je nájemce povinen nejpozději ke dni skončení nájmu odhlásit své sídlo/místo podnikání zřízené ke stavbě č.p. 1241. Nebude-li sídlo/místo podnikání nájemce totožné s adresou stavby č.p. 1241 vymazáno z veřejného registru v důsledku výlučného zavinění či nečinnosti nájemce ve lhůtě nejpozději do 1 měsíce od skončení nájmu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý týden uvedení adresy stavby č.p. 1241 jako sídla/místa podnikání po skončení nájmu.
18. Pokud potřebuje nájemce ke své činnosti v předmětu nájmu jakákoli povolení či souhlasy orgánů státní správy, samosprávy či jiných orgánů a subjektů, je povinen si je zajistit sám a na své náklady. Pronajímatel se zavazuje poskytnout mu k tomuto nezbytnou součinnost, bude-li jí třeba.
19. Nájemce provádí běžnou celoroční údržbu pronajatých pozemků, převážně údržby zeleně (vyjma odborného ošetření stromů) a využívaných zpevněných ploch.

Článek VI. Podnájem

1. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájem třetím osobám, jen pokud s tím pronajímatel vysloví souhlas. Souhlas pronajímatele vyžaduje písemnou formu.
2. Přenechá-li nájemce třetí osobě předmět nájmu nebo jeho část bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za zvlášť závažné porušení povinností nájemce způsobující pronajímateli značnou

újmu. V takovém případě je pronajímatel v souladu s ust. § 2232 občanského zákoníku oprávněn nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

3. Nájemce a odpovídá za veškeré jednání každého svého podnájemníka či těch, kterým předmět nájmu nebo jeho část přenechal k užívání, pokud je toto jednání v úzké souvislosti s užíváním předmětu nájmu a vede k jeho poškození, jako by je způsobil on sám.

Článek VII. Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební úpravy (změnu pronajaté věci). Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je tento pronajímateli předložen v žádosti nájemce. Rovněž bere nájemce na vědomí, že budova č.p. 1241 je kulturní památkou.
2. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
3. Ke stavebním úpravám a jiným podstatným změnám v předmětu nájmu prováděných pronajímatelem, je potřeba udělení písemného souhlasu nájemce. Takto prováděné opravy pronajímatelem mohou být vykonány jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. V návaznosti na ujednání obsažené v článku VII. odst. 1. a 2. této smlouvy se pronajímatel a nájemce dohodli, že veškerá technická zhodnocení, která budou nájemcem provedena se souhlasem pronajímatele, je nájemce oprávněn odepisovat v souladu s platnými právními předpisy dle ust. § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, když pronajímatel prohlašuje, že nezvýší o výdaje na provedené technické zhodnocení vstupní cenu pronajímaného majetku.
5. Nedohodnou-li se strany této smlouvy písemně jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit na své náklady veškeré změny a úpravy, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele.

Článek VIII. Nájemné, plnění spojená s užíváním předmětu nájmu (služby)

1. V souladu s ustanovením článku V. odst. 2. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.
2. Výše nájemného se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **18.474,- Kč měsíčně + DPH.**

Nájemné se platí na základě vystaveného daňového dokladu, který je splatný k 7. dni daného měsíce, za který se nájem platí.

Nájemné je splatné měsíčně na účet pronajímatele vedený u MONETA Money Bank, a.s. číslo [redacted] nebude-li pronajímatelem ve vyúčtování určen jiný účet. Včasným uhrazením sjednaného nájemného se rozumí připsání peněžní částky v odpovídající měsíční výši na bankovní účet pronajímatele, popřípadě dle dohody s pronajímatelem složením v hotovosti k rukám

pronajímatele, nejpozději v den splatnosti nájemného. Pokud dojde k prodlení platby měsíčního nájmu, začíná dnem prodlení běžet výpovědní lhůta.

3. Ve sjednané výši nájemného není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu, a to za dodávku vody (stočné), odpady, údržbu, úklid, internetové připojení, stejně jako dodávka elektrické energie, plynu, tepla apod., jež si hradí nájemce sám a má zajištěny na základě dohody s dalším nájemcem stavby č.p. 1241. Pronajímatel není odpovědný za jakékoliv nedoplatky či přeplatky za dodávku těchto služeb souvisejících s nájemním vztahem.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že se nájemce stane plátcem DPH nebo přestane být plátcem DPH je povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit pronajímateli, a to nejpozději do pěti pracovních dnů od data změny z neplátce DPH na plátce DPH nebo z plátce DPH na neplátce DPH. V případě, že tuto svoji povinnost nesplní, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci náhradu všech škod, které mu tímto vzniknou, a to včetně z toho důvodu vyměřených penále správcem daně.
5. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli při prodlení s úhradou nájemného nebo event. služeb spojených s nájmem smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení.
6. Smluvní strany se dohodly, že nájemné sjednané v článku VIII. odst. ²3. je stanovena pro rok 2023, přičemž následně v dalších letech se může v průběhu užívání měnit v závislosti na možném pohybu cen souvisejícím s mírou inflace, a to jednostranným zvýšením nájemného, které bude nájemci písemně oznámeno. Pronajímatel tak má právo jednostranně zvýšit nájemné na rok následující vždy pouze o oficiálně stanovenou míru inflace za předchozí kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem (tzv. index inflace). Pronajímatel má právo takto upravit nájemné vždy nejdříve k 01.03. příslušného kalendářního roku a zvýšená sazba nájemného potom platí pro celý následný rok nájmu.

Článek IX.

Pojištění a odpovědnost za škodu

1. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobující poškození nemovitosti, tedy pojistit stavbu č.p. 1241 (pojištění proti živelným pohromám). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména za škody na vnesených věcech, škody způsobené krádeží apod. a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
2. Nájemce je povinen sjednat příslušnou pojistnou smlouvu, dle které budou pojištěny zejména věci vnesené a dle které bude nájemce pojištěn z titulu své odpovědnosti z provozu a v souvislosti se svojí činností, pro kterou využívá předmět nájmu (tj. i pojištění škod způsobených provozní činností nájemce). Nájemce si na své náklady event. zajistí pojištění majetku užívaného k provozování činnosti v předmětu nájmu.
3. Dojde-li k poškození, zničení nebo nadměrnému opotřebení předmětu nájmu, nebo jeho příslušenství a součástí, odpovídá nájemce za škodu, a to i za škodu způsobenou osobami, kterým umožnil k předmětu nájmu přístup.
4. Nájemce je povinen pronajímateli bez zbytečného odkladu hlásit škody na zdraví i na majetku a oznámit mu pracovní úrazy zaměstnanců nebo poškození zdraví (úrazy) osob, které se zdržovaly v pronajatém prostoru v době úrazu. Za tímto účelem povede nájemce přesnou průkaznou evidenci škod na zdraví a na majetku. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu odstranit závadný stav a vzniklou škodu nahradit.

5. Nájemce nese plnou odpovědnost za údržbu a provoz (využívání) herních prvků umístěných na pronajatých pozemcích. Taktéž zodpovídá za jakoukoli škodu související s využíváním těchto herních a volnočasových prvků.

Článek X. Závěrečná ujednání

1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě s podpisy obou smluvních stran na téže listině.
2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné nebo neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná, neodporuje-li to jejímu účelu nebo nejedná-li se o ustanovení, která oddělit nelze. Strany se zavazují nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného nebo neúčinného. Totéž je sjednáno pro případy, kdy některé z ustanovení této smlouvy bude shledáno zdánlivým (nicotným) nebo nevymahatelným.
3. Smluvní strany se dohodly, že v rámci uplatňování práv a povinností vyplývajících z této smlouvy nebo ze zákona dále vylučují:
 - a. aplikaci ust. § 1765 občanského zákoníku a každá ze stran přebírá na sebe riziko podstatné změny okolností,
 - b. aplikaci ust. § 1793 až 1795 občanského zákoníku a smluvní strany si vzájemně stvrzují, že mezi plněními podle této smlouvy není hrubý nepoměr. Nájemce rovněž prohlašuje, že není slabší stranou ve smyslu občanského zákoníku a že měl příležitost podmínky této smlouvy ovlivnit,
 - c. aplikaci ust. § 1798 až 1801 občanského zákoníku ohledně smluv uzavíraných adhezním způsobem, když obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva nebyla adhezním způsobem uzavřena,
 - d. při postoupení této smlouvy pronajímatelem aplikaci ust. § 1899 občanského zákoníku a nájemce proto není oprávněn odmítnout osvobození pronajímatele od povinností z této smlouvy,
 - e. aplikaci ust. § 1792 odst. 2 občanského zákoníku a smluvní strany prohlašují úplaty podle této smlouvy za platné a přípustné,
 - f. aplikaci ust. § 2050 občanského zákoníku a smluvní strany konstatují, že poškozená smluvní strana má vedle smluvní pokuty nárok na náhradu škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu,
 - g. aplikaci ust. § 2051 občanského zákoníku a smluvní strany prohlašují výši smluvních pokut podle této smlouvy za přiměřenou,
 - h. aplikaci ust. § 2212 odst. 1 občanského zákoníku a pronajímatel tedy není povinen poskytnout nájemci ochranu ve smyslu participace na finančních nákladech za právní a další služby s ní spojené,
4. Veškeré písemné projevy budou smluvní partneri doručovat poštou jako doporučenou zásilku, a to na kontaktní adresu pro doručování smluvních stran uvedenou v záhlaví této smlouvy, popřípadě na jinou doručovací adresu prokazatelně předem písemně sdělenou druhé smluvní straně. Tím není vyloučena možnost doručení osobního či prostřednictvím datové schránky. Účastníci se zavazují o této smlouvě zachovávat diskrétní mlčenlivost a nesdělovat údaje z této smlouvy třetím osobám.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, obě s platností originálu, přičemž pronajímatel i nájemce obdrží každý jedno vyhotovení této smlouvy.

6. Smluvní strany se dohodly, že tato Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání navazuje na předchozí Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, uzavřenou mezi právním předchůdcem pronajímatele a nájemcem ze dne 1.4.2012.
7. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují a svými podpisy potvrzují, že celému obsahu této smlouvy plně porozuměly, že tato smlouva je skutečným projevem jejich vůle svobodné, volné, vážné a omylu prosté, že měly reálnou možnost ovlivnit obsah této smlouvy a obsah této smlouvy také ovlivnily, že tato smlouva není uzavírána v tísní či za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a že vychází z pravdivých skutečností známých smluvním stranám ke dni jejího podpisu. Nájemce pak dále výslovně prohlašuje, že s veškerými ustanoveními této smlouvy zcela souhlasí, plně jim rozumí a nepožaduje od pronajímatele žádné jejich další vysvětlení.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti ke dni 1.11.2023

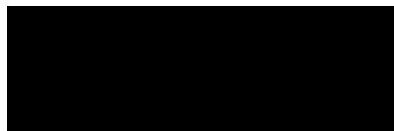
V Novém Jičíně dne

Za pronajímatele:



Kateřina Javorková
jednatel Nové Slunce s.r.o.

Nájemce:



Marek Plíhal