



číslo smlouvy 0517
667030139

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. CZ027024

uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů /

Manhattan Development s.r.o.

se sídlem Praha 8, U Libeňského pivovaru 63/2, PSČ 180 00

IČ: 28227948 DIČ: CZ28227948

jednatel

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 133811

bankovní spojení: vedený u:

(dále jen **pronajímatel**)

filing:

CZ027024 / 103 / 0019

file:

a

CHANCE a.s.

se sídlem Frýdek-Místek, Radniční 13, PSČ 738 01

IČ: 14613549 DIČ: CZ14613549

jednatel Zdeňkem Brázdilem, MBA, na základě plné moci ze dne 20.7.2010

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 156

(výpis z obchodního rejstříku vč. plné moci tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy)

bankovní spojení:

(dále jen **nájemce**)

(pronajímatel a nájemce dále společně jen **smluvní strany** nebo samostatně jen **smluvní strana**)

I. Úvodní ustanovení

Nájemce a pronajímatel se společně dohodli na uzavření této smlouvy o nájmu nebytových prostor (dále jen **smlouva**), na jejímž základě pronajímatel přenechává nájemci do nájmu a užívání nebytové prostory specifikované v čl. II. této smlouvy a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné, to vše za podmínek v této smlouvě níže stanovených.

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 558, objekt občanské vybavenosti, zapsané na listu vlastnictví č.378, postavené na pozemku parc. č. 1081/3 o výměře 4710 m², zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Ponava, obec Brno-město, zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10001, oba dva listy vlastnictví vedené u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen **nemovitost**). Budova se nachází na adrese Brno, Drobného 45a.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory situované v 1. nadzemním podlaží o celkové výměře 55 m² (plánek předmětu nájmu tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy). Nájemce je oprávněn užívat sociální zařízení v objektu.

III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu nájemcem jako prostory pro provozování sázkových her. V provozovně umístěné v předmětu nájmu bude nájemce uskutečňovat tento předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, provozování hry Internetová kursová sázka dle ustanovení § 50 odst.3 zákona č. 202/1990 Sb. a provozování sázkových her, při nichž je výhra podmíněna uhodnutím sportovních výsledků nebo pořadí ve sportovních soutěžích, závodech nebo dostizích, nebo uhodnutím jiných událostí veřejného významu. Výše výhry bude přímo úměrná výhernímu poměru, ve kterém byla sázka přijata a výši vložené částky.
2. Smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu je způsobilý k užívání způsobem specifikovaným v předchozím odstavci.
3. Nájemce není oprávněn změnit účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Případná změna účelu nájmu bez tohoto souhlasu zakládá výpovědní důvod. V takovém případě je výpovědní lhůta 1 měsíc (běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena) a nájemce je současně povinen nahradit pronajímateli škodu, která mu z takto neoprávněné změny účelu nájmu vznikla.

IV. Nájemné, jeho výše, splatnost a způsob platby

1. Výše nájemného za užívání předmětu nájmu je stanovena dohodou smluvních stran a činí měsíčně **16 539,-Kč** (slovy: šestnáct tisíc pět set třicet devět korun českých) bez DPH. Nájemce prohlašuje, že je plátcem DPH. Pronajímatel účtuje k nájemnému DPH v zákonné výši.
2. Nájemné je splatné v tuzemské měně na účet pronajímatele, vždy nejpozději do 10. dne příslušného měsíce. Splátkový kalendář-daňový doklad bude nájemci zasílán na jeho adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na takovou adresu, kterou nájemce pronajímateli písemně sdělí. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví splátkového kalendáře-daňového dokladu. Nájemné i veškeré další platby budou nájemcem hrazeny bez požádání, v přesné výši bez možnosti jednostranného započtení pohledávek, slev, srážek, odpočtů či jiných protinároků nájemcem.
3. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli jistinu ve výši trojnásobku plného měsíčního nájemného včetně DPH, tj. **59 540,-Kč** (dále jen **jistina**). Jistinu může pronajímatel použít kdykoli během doby nájmu na uhrazení jakýchkoliv pohledávek vzniklých za nájemcem během doby nájmu. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel jistinu použil po ukončení nájmu na zaplacení jakékoliv pohledávky pronajímatele vůči nájemci, přičemž pronajímatel je oprávněn sám rozhodnout, na úhradu jaké pohledávky bude jistina použita. Na výzvu pronajímatele je nájemce v případě potřeby (tj. v případě nárůstu rozdílu o více než 5% mezi výši poskytnuté jistiny a trojnásobku aktuálního plného měsíčního nájemného včetně DPH) povinen doplnit jistinu tak, aby její minimální výše dosahovala trojnásobku aktuální výše měsíčního nájemného včetně DPH. Jistina /resp. její doplatek/ je splatná na účet pronajímatele nejpozději v den uzavření této smlouvy, a její doplnění pak do pěti dnů po obdržení výzvy k doplnění jistiny. Obě smluvní strany se dohodly, že tato jistina nebude úročena. Jistina (nebo její zbytek) bude vrácena nájemci do třiceti (30) dnů po splnění všech závazků nájemce vůči pronajímateli vzniklých v souvislosti s touto smlouvou, zejména po provedení závěrečného vyúčtování nájemného a služeb spojených s nájmem provedeného v souvislosti s ukončením nájmu vzniklého dle této smlouvy.
4. Včasné nezaplacení jistiny či prodlení s jejím doplněním nejpozději do pěti pracovních dnů od doručení výzvy pronajímatele je smluvními stranami shodně považováno za důvod výpovědi ze strany pronajímatele s jednoměsíční výpovědní lhůtou (běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena).
5. Nájemce se s pronajímatelem dohodl, že nájemné může být pronajímatelem navýšeno dle tohoto ustanovení, a to každoročně vždy od 1.1. příslušného roku podle míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem za období právě uplynulého kalendářního roku; nebude-li tento index v budoucnu zveřejňován, použije se jiný srovnatelný index zvolený pronajímatelem na základě jeho rozumného uvážení. Takto je pronajímatel oprávněn nájemné zvýšit pro daný kalendářní rok maximálně o 100% míry inflace. Pro účel této smlouvy je nejnižší možná hodnota inflace nula. Toto ujednání může být poprvé pronajímatelem uplatněno k 1.1.2012 dle míry inflace za rok 2011.
6. Výše uvedená úprava nájemného bude prováděna tak, že poté, co pronajímatel písemně oznámí formou doporučeného dopisu nájemci novou výši upraveného nájemného pro příslušný rok, doúčtuje pronajímatel nájemci rozdíl mezi nájemným, které již bylo v průběhu daného kalendářního roku nájemci vyúčtováno a nájemným, které bude pronajímatelem účtováno od 1. ledna příslušného roku po jeho úpravě podle výše stanovených pravidel, a to za příslušné měsíce kalendářního roku, za které již bylo nájemné účtováno bez této úpravy. Částku odpovídající rozdílu je nájemce povinen uhradit do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení faktury-daňového dokladu obsahujícího doúčtování, které zašle pronajímatel nájemci na jeho adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na takovou adresu, kterou nájemce pronajímateli písemně sdělí. Další platba nájemného splatná po doručení oznámení nové výše nájemného bude nájemci účtována v nové výši po zvýšení ve smyslu předchozích ustanovení této smlouvy.
7. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné v plné výši za každý započatý měsíc trvání nájmu.

V. Služby spojené s nájmem

1. Nájemce je povinen hradit náklady na dodávky médií a služeb či jiných úhrad spojených s nájmem předmětu nájmu, a to zejména náklady na: dodávku vody /vodné/, stočné, dodávku elektrické energie, dodávku tepla, teplé užitkové vody, podíl na stočném za svod srážkových vod, podíl na správě nemovitosti, úklidu, údržbě a opravách společných prostor a prostranství, údržbě a opravách technických zařízení, podíl na částce daně z nemovitosti a na částce pojištění nemovitosti. Pronajímatel zajišťuje a nájemce plně hradí po celou dobu nájmu náklady na revize všech zařízení a strojů, které užívá pro svůj provoz včetně revizí NN v předmětu nájmu, včetně nákladů na odstraňování případných závad. Nájemce je povinen na vlastní náklady a odpovědnost zajišťovat revize strojů a zařízení umístěných v předmětu nájmu ve svém vlastnictví. V případě, že jsou osvětleny veřejné p

nemovitosti, je nájemce povinen platit takovou alikvotní část, která odpovídá poměru velikosti předmětu nájmu a velikosti veškerých nebytových prostor v nemovitosti. Nájemce se zavazuje, zejména, v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění a 254/2001 Sb., vodní zákon, v platném znění, na vlastní náklady a odpovědnost prokazatelně třídít a likvidovat veškerý odpad jím produkováný prostřednictvím odborných firem (včetně likvidace nefunkčních zářivkových trubíc).

2. Výše měsíčního poplatku za dodávku médií a služeb je nájemci stanovena dle výpočtového listu, který tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy. Úhrada poplatku za služby spojené s poskytováním nájmu je splatná v tuzemské měně na účet pronajímatele spolu s nájemným. Splatnost je vždy do 10. dne příslušného měsíce dle konstantního i variabilního symbolu uvedeného ve splátkovém kalendáři. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy 1. kalendářní den příslušného měsíce, za který se uvedené poplatky platí. Tyto poplatky budou zúčtovány dle platných právních předpisů, na základě údajů příslušných měřidel, případně poměrem výměr předmětu nájmu k ostatním nebytovým prostorům v nemovitosti jedenkrát ročně v závislosti na vyúčtování plateb za média a služby pronajímateli jejich dodavatelem či poskytovatelem. V případě ukončení nájmu je pronajímatel oprávněn provést zúčtování měsíčních poplatků za služby ke dni ukončení nájemní smlouvy na základě skutečností známých nebo rozumně předpokládaných, zejména vzhledem k charakteru činnosti nájemce, výši předchozích plateb za služby apod. Nájemce je oprávněn vznést námitky proti výši vyúčtování poplatků za dodávku médií a služeb ve lhůtě čtrnácti (14) dnů od doručení tohoto vyúčtování nájemci. Na pozdější námitky nebude pronajímatel brát zřetel a nájemce je s tímto srozuměn.
Umožní-li to kdykoliv v budoucnu příslušné právní předpisy a bude-li to pronajímatel považovat za vhodné nebo účelné, je pronajímatel oprávněn změnit jednostranně způsob úhrady poplatku za služby spojené s poskytováním nájmu na platby zálohové. Nájemce se zavazuje, že o tom uzavře s pronajímatelem dodatek k nájemní smlouvě, bude-li to pronajímatel požadovat.
3. Pronajímatel je oprávněn v případě zvýšení cen za dodávky médií a služeb navýšit poplatky uváděné ve výpočtovém listu. Oprávněnost tohoto navýšení je pronajímatel na žádost nájemce povinen prokázat. Nesouhlas nájemce však nemá vliv na jeho povinnost hradit zvýšené měsíční poplatky za dodávku médií a služeb.
4. Nájemce se zavazuje uhradit případné nedoplatky za služby poskytované v souvislosti s nájmem v době jeho trvání, i když k jejich vyúčtování dojde až po skončení nájmu.
5. Nájemce není oprávněn vznášet vůči pronajímateli jakékoliv nároky z titulu dočasných výpadků elektrického proudu, telefonu, vedení, přívodu vody apod., které nebyly způsobeny pronajímatelem.
6. Nájemce je oprávněn po předchozím souhlasu pronajímatele v případě potřeby zvýšení nebo snížení odběru elektrické energie navýšit nebo snížit hodnotu hlavního jističe předmětu nájmu a elektrické energie v souladu s právními předpisy, nájemce je v takovém případě povinen uhradit poplatek za změnu hodnoty či výkonu hlavního jističe dodavateli elektrické energie. Pronajímatel se v případě potřeby zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost. Ustanovení článku VIII. odst. 1. není touto úpravou dotčeno.
7. V případě, že spotřeba elektrické energie v předmět nájmu je měřena samostatným fakturačním elektroměrem, je nájemce povinen tento elektroměr přihlásit u svého provozovatele přenosové/distribuční soustavy elektrické energie na své jméno. V případě, že nájemce nemá svého provozovatele přenosové/distribuční soustavy, je povinen přihlásit tento elektroměr u provozovatele přenosové/distribuční soustavy pronajímatele. Případná změna provozovatele přenosové/distribuční soustavy v průběhu nájmu ze strany nájemce je možná, nicméně nájemce je povinen o tomto písemně informovat pronajímatele nejpozději deset (10) dní před provedením zamýšlené změny. V případě, že je předmět nájmu napojen na velkoodběr, je nájemce povinen hradit spotřebu elektrické energie dle přiděleného podružného měření včetně poměrné části všech poplatků spojených s dodávkou elektřiny do nemovitosti. Nejpozději do třech (3) pracovních dní po skončení nájmu je nájemce povinen ukončit u příslušného provozovatele přenosové/distribuční soustavy smlouvu na odběr elektrické energie, případně ji ve spolupráci s pověřeným pracovníkem pronajímatele, resp. správcem nemovitosti převést na pronajímatele nebo na jiný subjekt, určený pronajímatelem.
8. Úklid předmětu nájmu, včetně prostor před předmětem nájmu, tzn. jejím bezprostředním okolím si zajišťuje nájemce na vlastní náklady.
9. Náklady provozního charakteru, které jsou nad rámec běžných provozních nákladů společných ostatním nájemcům budou vyúčtovány konkrétnímu nájemci v rámci vyúčtování měsíčních poplatků. Náklady nad rámec běžných provozních nákladů jsou zejména náklady na služby, úpravy či opravy zajišťované či poskytované pronajímatelem, které nemohou být vyřešeny za podmínek obvyklých pro ostatní nájemce (např. zvýšené náklady na služby, úpravy či opravy provedené mimo rámec běžné otevírací doby jako je údržba a vývoz lapačů tuku provozovatele restauračních nebo jiných gastro provozů).

VI. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, od 1.3.2011 do 29.2.2012.

Doba trvání nájmu dohodnutá nájemcem a pronajímatelem v této smlouvě se prodlužuje na dobu dalších dvou let za stejných podmínek jako v posledním roce trvání nájmu za předpokladu, že ne méně než čtyři (4) měsíce před uplynutím doby nájmu dohodnutého v této smlouvě, nájemce písemně oznámí pronajímateli, že má zájem na prodloužení platnosti této smlouvy na tuto dobu. V případě, že nájemce nedoručí pronajímateli svoje písemné vyjádření týkající se prodloužení nájmu na dobu určitou do výše uvedeného termínu, nájem předmětu nájmu dle této smlouvy po uplynutí bez dalšího automaticky pokračuje a smlouva se bude dále považovat za nájemní smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou, a to za podmínek stanovených v této smlouvě. V případě automatického prodloužení doby trvání nájmu založeného touto smlouvou na dobu neurčitou budou obě smluvní strany oprávněné smlouvu písemně vypovědět i bez udání důvodů výpovědi, a to s tří (3) měsíční výpovědní lhůtou, která začíná plynout od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

VII. Odevzdání předmětu nájmu a jeho údržba

1. Pronajímatel odevzdává nájemci předmět nájmu ve stavu dle ustanovení článku III. odst. 2. smlouvy. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že je se stavem předmětu nájmu dobře obeznámen, neboť si jej předem osobně prohlédl, shledal ho pro svoji podnikatelskou činnost vyhovující a v tomto stavu ho přebírá do nájmu. O předání předmětu nájmu sepíší smluvní strany předávací protokol.
2. Nájemce bude zajišťovat běžnou údržbu předmětu nájmu, včetně jeho příslušenství a přístupu, a to na své náklady a s péčí řádného hospodáře. Na malířských a natěračských pracích se pronajímatel nepodílí, zajišťuje si je a v plné výši hradí vždy nájemce.
3. Pronajímatel opraví na výzvu nájemce na své náklady vadu předmětu nájmu, která brání nebo podstatně ztěžuje jeho užívání, pokud takovou vadu prokazatelně nezavinil nájemce nebo jeho zákazník či smluvní partner. V opačném případě jde oprava k tíži nájemce a nájemce je povinen tuto opravu bezodkladně zajistit.
4. Nájemce je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli každou vadu předmětu nájmu, která brání nebo podstatně ztěžuje jeho užívání.
5. Společné prostory je nájemce oprávněn užívat pouze k účelu, k jakému se tyto prostory obvykle užívají.

VIII. Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu

1. Nájemce není oprávněn k jakékoliv stavební nebo jiné úpravě předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele včetně prací na vyhrazených technických zařízeních (např. rozvody elektrické energie, zdvihací zařízení, tlakové nádoby apod.). Pronajímatel je v tomto písemném souhlasu oprávněn učinit rozhodnutí o tom, zda předmět nájmu bude ke dni skončení nájmu uveden do stavu před stavební nebo jinou úpravou nebo zda převezme investici v rozsahu stavební nebo jiné úpravy předmětu nájmu, jakým způsobem a za jakých podmínek.
2. Nedohodnou-li se písemně smluvní strany jinak, každou stavební nebo jinou úpravu předmětu nájmu provede nájemce na vlastní odpovědnost a na vlastní náklady.
3. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, odepisuje investici v podobě stavební nebo jiné úpravy předmětu nájmu nájemce.
4. Nájemce je oprávněn umístit na vstupní dveře vedoucí do předmětu nájmu, popřípadě nad ně nebo vedle nich, své obchodní jméno a údaje požadované zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, (dále jen „živnostenský zákon“). Nájemci se povoluje umístit na výlohu označení prodávávaného sortimentu. Pronajímatel si vyhrazuje souhlas s velikostí, provedením a umístěním takového označení. Nájemce je přitom povinen zajistit povolení, je-li ho k umístění označení třeba. Při skončení nájmu je nájemce povinen shora uvedené označení na své náklady odstranit a využití místo uvést do původního stavu.
5. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho řádného užívání a provádění oprav v přítomnosti zástupce nájemce.
6. Nájemce se zavazuje, že provádění drobných oprav, úprav či údržby předmětu nájmu bude realizovat pouze prostřednictvím odborně kvalifikovaných osob.
7. Vznikne-li v předmětu nájmu potřeba větších oprav či úprav, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu o této skutečnosti informovat pronajímatele a umožnit mu po předchozí dohodě provedení těchto oprav. Porušení této povinnosti má za následek vznik odpovědnosti nájemce za případně vzniklé škody. Pokud je potřeba úprav vyvolána zájmem nájemce, je nájemce povinen předložit znalecký posudek z oboru stavebnictví, odvětví statika a dynamika staveb.

IX. Pojištění a ostraha

1. Nájemce zajišťuje ostrahu a pojištění veškerého svého zařízení a jiných movitých věcí, včetně technologií a zásob v předmětu nájmu umístěných, případně i pojištění přerušení provozu nájemce takovým způsobem, aby případná škoda nešla k tíži pronajímatele. Pronajímatel neodpovídá za ostrahu předmětu nájmu.

Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je pojištěna proti živelním pohromám a požáru.

Pokud v předmětu nájmu způsobí škodu zákazník nájemce či jiná osoba pověřená nájemcem, bude za škody způsobené takovou osobou odpovědný nájemce.

X. Dodržování obecně závazných norem

1. Nájemce se zavazuje dodržovat právní, provozní a technické předpisy upravující užívání předmětu nájmu.
2. Nájemce odpovídá za bezpečnost svých zaměstnanců a osob, zdržujících se v předmětu nájmu, a za zajištění požární ochrany v předmětu nájmu. Zejména je povinen zpracovat (a udržovat v souladu se skutečným stavem) předepsanou dokumentaci požární ochrany.
3. Zaměstnanci pronajímatele nebo jím pověřené osoby, kteří jsou pověřeni zajišťováním resp. organizací bezpečnosti a požární ochrany mají právo kontroly dodržování bezpečnostních a požárních předpisů ve všech prostorech užívaných nájemcem a nájemce je povinen tuto kontrolu pronajímateli bezodkladně umožnit. Zjištěné nedostatky je povinen odstraňovat.
4. Nájemce je povinen počínat si v předmětu nájmu tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné škodní události.
5. Nájemce je povinen obstarávat a zabezpečovat ve stanoveném množství a druzích hasicí přístroje a jiné věcné prostředky požární ochrany v předmětu nájmu a tyto přístroje udržovat v souladu s předpisy o požární ochraně na vlastní náklady. Nájemce je povinen udržovat volné únikové cesty z předmětu nájmu, volný přístup k nouzovým východům v předmětu nájmu a k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody a plynu v předmětu nájmu.
6. Porušení závazků nájemce stanovených v ustanoveních odst. 1. až 5. tohoto článku zakládá právo pronajímatele tuto smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou jeden měsíc (běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena). Podmínkou výpovědi smlouvy dle předchozí věty je to, že pronajímatel po zjištění porušení výše uvedených závazků písemně vyzve nájemce k odstranění těchto závad v pronajímatelem určené dodatečné lhůtě k odstranění výše zmíněných nedostatků a nájemce uvedené nedostatky v jemu pronajímatelem stanovené lhůtě neodstraní.
7. Nájemce je povinen bezodkladně oznamovat pronajímateli každý požár, který v předmětu nájmu či jinde v budově vznikl, a to i tehdy, byl-li zlikvidován bez pomoci dalších osob.
8. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl seznámen s protipožárním zabezpečením pronajímatele, s rozmístěním hlavních uzávěrů médií, s druhy hasicího zařízení umístěných ve společných prostorech nemovitosti a dalšími potřebnými údaji týkajícími se požární ochrany a bezpečnosti práce. Nájemce je povinen u svých zaměstnanců provádět školení o požární ochraně a bezpečnosti práce.
9. Nájemce se zavazuje udržovat v předmětu nájmu a v jeho bezprostředním okolí pořádek. Za škody způsobené na předmětu nájmu zákazníky nájemce nese odpovědnost nájemce.
10. V případě rozbití jakýchkoliv skel (včetně výplní dveří), na nich nalepených čidel elektrické zabezpečovací signalizace, které funkčně souvisejí s předmětem nájmu (popř. jiného souvisejícího poškození, zejména, poškození okenního či dveřního rámu), je nájemce povinen zabezpečit jejich opravu (popř. výměnu) vždy na vlastní náklady (výše uvedené se netýká případů vloupání).
11. Případné sankce uložené pronajímateli kontrolními orgány z důvodu porušení povinností uvedených v této smlouvě nájemcem, je pronajímatel oprávněn nájemci předepsat k úhradě a nájemce je povinen bez zbytečného odkladu výše zmíněné úhrady pronajímateli uhradit.

XI. Podnájem

1. Nájemce není oprávněn poskytnout třetí osobě možnost užívat předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani podnájemní smlouvou ani žádným jiným způsobem. V každém případě porušení tohoto ustanovení je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých) a rovněž vydat pronajímateli na jeho úkor získané bezdůvodné obohacení.

XII. Skončení nájmu

1. Nájem založený touto smlouvou je možné ukončit z jakéhokoliv důvodu písemnou dohodou smluvních stran ke dni v dohodě sjednaném.
2. Pronajímatel může nájem písemně vypovědět jen z důvodů uvedených v této smlouvě a v ust. § 9 odst. 2) zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů a nájemce může nájem písemně vypovědět jen z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 3) písm. b) a c) zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, není-li ve smlouvě uvedeno jinak. Výpovědní lhůta je v obou případech tříměsíční a její běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

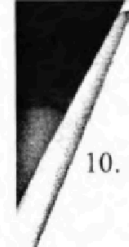
- Pronajímatel může od smlouvy odstoupit s účinky ex nunc, pokud je nájemce opožděn s jakoukoliv platbou dle této smlouvy o více jak jeden měsíc nebo bylo již rozhodnuto o úpadku nájemce či bylo rozhodnuto o likvidaci nájemce.
4. Pokud nájemce porušuje jakoukoliv povinnost dle této smlouvy a s takovým porušováním nepřestane ani po uplynutí lhůty k nápravě stanovené pronajímatelem v písemném upozornění, je pronajímatel oprávněn (mimo jiných oprávnění plynoucích z této smlouvy) zastavit poskytování jakýchkoliv služeb a médií uvedených v čl. V. odst. 1 této smlouvy.
 5. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený a uvedený do stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal v den vzniku nájmu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, způsobeném řádným užíváním, jej odevzdat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, nedohodnou-li se písemně smluvní strany jinak.
 6. Od prvního dne po skončení nájmu se bude jakákoliv věc nájemce nebo třetí osoby v předmětu nájmu nacházet neoprávněně a odpovědnost za její poškození, zničení či ztrátu ponese nájemce.

XIII. Sankční ujednání

1. Pro případ prodlení s placením nájemného dle článku IV. či služeb spojených s nájmem dle článku V. této smlouvy se pronajímatel s nájemcem dohodl, že nájemce je povinen na žádost pronajímatele zaplatit úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužných částek za každý den prodlení.
2. Pokud nájemce po skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a/nebo vyklizený předmět nájmu, uvedený do stavu v den vzniku nájmu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení způsobeném řádným užíváním, neodevzdá pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli na jeho žádost smluvní pokutu ve výši 1/6 aktuálního měsíčního nájemného za každý den prodlení. Tímto ustanovením není dotčen nárok pronajímatele na náhradu vzniklé škody v plné výši.

XIV. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každé smluvní straně náleží jeden (1) stejnopis.
2. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její příloha č. 1 – výpis z obchodního rejstříku vč. plné moci, příloha č. 2 – plánec s vyznačením předmětu nájmu v nemovitosti a příloha č. 3 – výpočtový list.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli jakékoliv změny v údajích uvedených v záhlaví této smlouvy.
4. Pokud by byla a nebo se stala jednotlivá ustanovení této smlouvy neplatnými, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platné. Strany se zavazují uzavřít bez zbytečného odkladu dodatek, který bude nahrazovat neplatná ustanovení této smlouvy a bude sledovat účel zamýšlený stranami v neplatných ustanoveních.
5. Povinnost ohlášení otevření provozovny (vedlejší provozovny) podle živnostenského zákona a zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, nese nájemce.
6. Komunikace může probíhat i formou emailu přes emailovou adresu nájemce [redacted] pronajímatele [redacted]. Druhá strana musí vždy obdržení emailu potvrdit jinak se má za to, že email nebyl druhé straně doručen.
7. Veškeré výzvy, sdělení nebo oznámení, které se týkají změny či ukončení této nájemní smlouvy a/nebo porušení jakéhokoli ustanovení této nájemní smlouvy, budou oznamovány doporučeným dopisem. Za doručenu se považuje také doporučená zásilka, kterou si adresát nevyzvedl na příslušné úřadovně pošty nebo jiného držitele poštovní licence ani desátý (10) den po jejím uložení, a to uplynutím desátého (10.) dne od uložení.
8. Další práva a povinnosti smluvních stran, které tato smlouva výslovně neupravuje, se řídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění a předpisy souvisejícími.
9. V případě sporů o obsah a plnění dle této smlouvy jsou smluvní strany povinny vynaložit veškeré úsilí, které lze na nich spravedlivě požadovat, aby tyto spory byly řešeny smírou cestou. Nebude-li možné spory vyřešit smírou cestou, určí si strany pro řešení jakýchkoliv sporů příslušnost obecných soudů. Strany si ve smyslu § 89a občanského soudního řádu určí místní příslušnost Obvodního soudu pro Prahu 8, popř. Městského soudu v Praze.

- 
10. Obě smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoli v omylu či tísní za nápadně nevýhodných podmínek, že si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Praze dne 21.2.2011

Za pronajímatele:

Ve Frýdku-Místku dne 21.2.2011

Za nájemce:

Ing. Zdeněk Brázdil, MBA

