

# VZOR-NSNP-2025-02

## Smlouva o nájmu nebytových prostor č. NP/OSDF/20xx/xxx

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. a ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku  
(dále jen občanský zákoník)

### Smluvní strany

**Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz**  
nám. Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava  
zastoupené Tit. Jméno Příjmení, Funkce, zmocněným k podpisu usnesením  
Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 3063/RMOb2226/63/25 ze dne 29. 9. 2025

---

IČO: 00845451  
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)  
Peněžní ústav: xxxx  
Číslo účtu: xxxx  
VS: xxxx

---

dále jen pronajímatel

a

**Název/Jméno Příjmení**  
se sídlem/trvalý pobyt Ulice 00, 123 45 Obec  
zastoupené Tit. Jméno Příjmení

---

IČO/datum narození: xxxx  
DIČ: xxxx  
Peněžní ústav: xxxx  
Číslo účtu: xxxx  
VS: xxxx

---

dále jen nájemce

## Obsah smlouvy

### čl. I.

#### Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor umístěných v ..... nadzemním/podzemním podlaží v budově č. p. .... ul. .... č. or. .... na pozemku/která je součástí pozemku p. č. ...., k ú. ...., obec Ostrava, a to jednotka č. ..../prostor/část prostoru o výměře ..... m<sup>2</sup> (dále jen „prostor“), který je ve vlastnictví statutárního města Ostravy, městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz.

#### VARIANTA (pokud se jedná o dům SVJ)

Budova je ve spoluvlastnictví všech členů společenství vlastníků jednotek s názvem ....., IČO ....., se sídlem ..... (dále jen „SVJ“).

### čl. II.

#### Účel nájmu a doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechá touto smlouvou nájemci do užívání prostor ve výše uvedené budově sestávající z těchto místností:

místnosti: plocha v m<sup>2</sup> (uvedená v prohlášení vlastníka)

XXX	X	XXX
XXX	X	XXX

Celkem

na dobu: VARIANTA I

určitou od ..... do .....

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že ustanovení §2230 občanského zákoníku nebude u prostoru, který je předmětem tohoto nájmu použito. K obnovení nájemního vztahu nedojde a nájem prostoru zanikne uplynutím sjednané doby nájmu.

#### VARIANTA II

neurčitou od .....

- Účelem nájmu je .....
- Nájemce nemá právo v prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
- Jakákoliv změna účelu nájmu a podmínky této změny musí být oběma smluvními stranami sjednány formou písemného dodatku k této nájemní smlouvě. Porušení tohoto ujednání je považováno za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

### čl. III.

#### Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat výhradně pro účel nájmu uvedený v čl. II. odst. 2 této smlouvy.

### VARIANTA I

2. Shora uvedené prostory jsou ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu.

### VARIANTA II

2. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že nájemce přebírá prostor do nájmu ve stavu, který není způsobilý ke smlouvenému účelu nájmu, prostor je stavebně určen k účelu užívání .....  
Nájemce se zavazuje, že ho za níže uvedených podmínek upraví na vlastní náklady a požádá jménem pronajímatele příslušný stavební úřad o povolení stavebních úprav, jsou-li potřebné a o změnu v užívání stavby. Za tímto účelem vydává pronajímatel nájemci „Plnou moc“, která je přílohou této smlouvy. Pronajímatel souhlasí s provedením změny účelu užívání stavby na .....
- Rozsah stavebních úprav a souhlas se změnou na věci bude mezi pronajímatelem a nájemcem dojednat samostatným písemným dokumentem.
  - Náklady, které vzniknou nájemci v souvislosti s požadovanou změnou účelu užívání hradí nájemce. Nájemce nemá nárok na úhradu nákladů spojených se změnou účelu užívání. Dojde-li změnou prostoru k jeho zhodnocení, nemá nájemce nárok na jakékoliv vyrovnání bez ohledu na míru zhodnocení ani po skončení nájmu, leda že se smluvní strany dohodnou písemně jinak.
  - Nájemce je povinen a oprávněn projednat změnu účelu užívání s ostatními spoluvlastníky budovy a zajistit si jejich souhlas s touto změnou, bude-li souhlas vyžadován stavebním úřadem.

### VARIANTA (pokud se jedná o dům SVJ)

- Stavební úpravy prováděné na těch částech domu, které jsou prohlášením vlastníka určeny jako společné části domu, je nájemce povinen a oprávněn projednat s ostatními spoluvlastníky domu a zajistit si jejich souhlas s těmito úpravami.

Neprovede-li nájemce změnu účelu užívání stavby ve lhůtě do 6 měsíců od účinnosti této smlouvy, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností.

3. Jakákoliv změna pronajatého prostoru v průběhu nájmu (např. stavební úpravy, instalace technologického zařízení) musí být předem písemně odsouhlasena pronajímatelem. Rozsah úprav, souhlas se změnou na věci a dohoda o úhradě nákladů spojených se změnou na věci bude mezi pronajímatelem a nájemcem dojednat samostatnou písemnou dohodou. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad. Dojde-li změnou prostoru k jeho zhodnocení, nemá nájemce nárok na jakékoliv vyrovnání bez ohledu na míru zhodnocení ani po skončení nájmu, leda že se smluvní strany dohodnou písemně jinak. Nájemce je povinen dodat pronajímateli bez zbytečného odkladu nové kolaudační rozhodnutí, dojde-li během nájemního vztahu ke změně účelu užívání stavby nebo k stavební úpravě, která vyžaduje povolení stavebního úřadu.
4. Chce-li nájemce provádět odpisy technického zhodnocení v důsledku změn prostoru provedených nájemcem na jeho náklad, musí být o tom mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřena samostatná písemná dohoda.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaného prostoru znám. Podrobný popis prostoru a jeho stav je uveden v předávacím protokolu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
6. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním prostoru. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že pro potřeby této nájemní smlouvy bude použito vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním prostoru dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb. § 2 až § 5. Roční limit nákladů na drobné opravy sjednávají smluvní strany tak, že přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy v kalendářním roce částku rovnající se 500 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy prostoru, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy. Zařízení a vybavení pořízené nájemcem na jeho vlastní náklad si však bude nájemce opravovat a udržovat zcela sám v plném rozsahu, bez ohledu na limit stanovený předchozí větou.
7. Nájemce je povinen provádět na své náklady pravidelné čištění plynového kotle (je-li tento součástí vybavení prostoru), a to odbornou firmou vždy do 30.9. příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen doručit pronajímateli doklad o provedení odborného čištění kotle vždy do 30.10. příslušného kalendářního roku. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, má se za

to, že se jedná o hrubé porušení jeho povinností. Nájemce je povinen nést náklady na odstranění závad a realizaci doporučení plynoucích ze závěrů kontroly či revize u všech plynospotřebičů, jejichž provedení zajistí pronajímatel. Tyto náklady budou pronajímatelem nájemci v plné výši refakturovány.

8. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajatý prostor za účelem provedení revize, odečtů měřidel, instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody pověřenou osobou, umožnit přístup k dalším technickým zařízením, uzávěrům, regulátorům apod., které jsou součástí pronajatých prostor a patří pronajímateli nebo jsou společnou částí domu nebo součástí technické instalace pro dům. Nezpřístupnění pronajatého prostoru je hrubým porušením nájemní smlouvy opravňujícím pronajímatele nájem vypovědět. Pokud nájemce prostor nezpřístupní ve stanoveném termínu, je povinen uhradit pronajímateli náklady na „marný výjezd“ a dodatečně zvýšené náklady.
9. Pronajímatel (případně vlastník domu) svým nákladem zajišťuje provedení pravidelných revizí plynorozvodů a plynospotřebičů (1x za 3 roky) a v mezidobí pravidelnou kontrolu plynorozvodů (ročně) a zajišťuje odstranění závad a realizaci doporučení plynoucích ze závěrů kontroly či revize na náklady nájemce.
10. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit potřebu oprav, ke kterým je povinen pronajímatel a umožnit jejich provedení. Nájemce je povinen umožnit provedení i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
11. Nájemce nemá nárok na náhradu škody a ušlého zisku po dobu provádění opravy. V případě nepřiměřeně dlouhé doby nutné pro provedení opravy nebo dlouhodobě výrazně zhoršených podmínek užívání pronajatých prostor rozhoduje o výši slevy z nájemného rada městského obvodu, a to na základě písemné žádosti nájemce.
12. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k pronajatým prostorům za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném časovém předstihu.
13. Nájemce a osoby, které spolu s ním užívají pronajatý prostor, odpovídají za veškeré škody, které způsobí na majetku pronajímatele nebo na majetku třetích osob.
14. Nájemce se zavazuje:
  - a. zajistit úklid a schůdnost venkovních schodů, a to v každém ročním období
  - b. dodržet platný kanalizační řád při odvodu upotřebené vody,
  - c. sjednat si pojištění odpovědnosti za škodu na najaté věci,
  - d. dbát na to, aby užíváním pronajatých prostor nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména nadměrným hlukem, emisemi, či jiným způsobem,
  - e. vlastním nákladem zajišťovat a provádět opravy a revize veškerých technických zařízení, která jsou součástí pronajatých prostor, s výjimkou revizí uvedených v bodě 9. tohoto článku.
15. Nájemce je povinen zabezpečit odvoz (likvidaci) svého komunálního odpadu. Nájemce přebírá povinnost a zodpovědnost původce odpadů ve smyslu zákona o odpadech a vydané vyhlášky obce.
16. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že povinnosti vyplývající z platné právní úpravy, včetně ČSN k zajištění hygieny, bezpečnosti práce a požární ochrany, se zavazuje dodržovat v plném rozsahu nájemce s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a sjednání nápravy vč. úhrady uložených sankcí vůči orgánům vykonávajícím státní dozor, orgánům obce, případně dalším správním orgánům, které mají zákonné pravomoci na těchto úsecích, v plném rozsahu.
17. Nájemce se zavazuje zejména:
  - a. dodržovat veškeré předpisy k zajištění požární ochrany, a to například povinností vyplývajících z §§ 6, 6a, 13, 15, 16, popř. 17 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a chovat se tak, aby nezavdal příčinu k požáru,
  - b. dodržovat veškeré právní předpisy, včetně ČSN na úseku bezpečnosti práce,
  - c. v souladu s ČSN 33 2000 určit prostředí v jednotlivých částech pronajatých objektů a prostorů, kde jsou v provozu elektrická zařízení a vést o tom doklady,
  - d. zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti

- instalovaného el. zařízení dle přísl. ČSN po celou dobu trvání nájmu,
- e. zajišťovat na své náklady údržbu a opravy stávající el. instalace, včetně zajištění periodických revizí v předepsaných termínech dle ČSN.
18. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že úklid společných prostor (v případě, že užívání pronajatých prostor je spojeno s používáním společných prostor domu) bude zajišťovat nájemce, a to na základě dohody s ostatními nájemci v domě. Nedojde-li k dohodě o zajištění úklidu mezi nájemci, zajistí úklid společných prostor pronajímatel, přičemž přiměřené náklady na úklid ponese nájemce.
19. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v době tří měsíců před skončením nájmu, umožní nájemce zájemcům o nájem přístup do prostoru v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele. Pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
20. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v době tří měsíců před skončením nájmu, nájemce umožní pronajímateli umístit na viditelném místě (do výlohy, okna) reklamní banner s nápisem „k pronájmu“.

**VARIANTA (pokud se jedná o dům SVJ)**

21. Nájemce je povinen se seznámit se stanovami a domovním řádem SVJ uvedeného v čl. 1 odst. 1 této smlouvy a dodržovat jejich ustanovení týkající se především užívání společných částí domu a pozemku, společných částí ve výlučném užívání, pravidel pro provádění stavebních úprav a údržby.

**čl. IV.**

**Nájemné a služby**

1. Úhrada za užívání výše uvedených pronajatých prostor (tj. za nájemné a poskytované služby) byla stanovena vzájemnou dohodou ve shodě s výpočtovým listem, který je nedílnou součástí této smlouvy. Pokud se hovoří o „nájemném“ bez bližší specifikace, má se zato, že jde o nájemné za prostor i nájemné za zařizovací předměty. Nájemné za prostor bylo sjednáno jako celek bez ohledu na m<sup>2</sup>. Služby neuvedené ve výpočtovém listě hradí nájemce sám přímo jejich dodavateli.

Měsíční nájemné za prostor činí	.....	Kč.
Měsíční nájemné za zařizovací předměty činí	.....	Kč.
Měsíční záloha na služby poskytované dle výpočtového listu činí celkem	.....	Kč.
Nájemné a zálohy na služby činí celkem měsíčně částku	.....	Kč.

Nájemné spolu se zálohami za služby poskytované dle výpočtového listu v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru se platí měsíčně předem, vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce za který se nájemné platí, na účet pronajímatele vedený u ..... pobočka ..... č. ú. .... variabilní symbol .....

2. V souladu s § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty je nájem nemovité věci osvobozen od daně.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že vylučují použití ust. § 1932 občanského zákoníku, a že veškeré vzájemné uhrazené platby budou vždy započteny nejdříve na jistinu a teprve poté na příslušenství pohledávky. Po uhrazení jistiny nebudou úroky z prodlení ani náklady spojené s uplatněním pohledávky úročeny.
4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že od počátku druhého kalendářního roku nájmu, po celou dobu trvání nájmu, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné za prostor o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem, a to vždy k datu 1. července daného roku. O navýšení nájemného uvědomí pronajímatel nájemce zasláním nového výpočtového listu.
5. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v průběhu nájmu je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nebo snížit nájemné za zařizovací předměty. Důvodem ke změně je v tomto případě zejména výměna starého zařizovacího předmětu, instalace nového zařizovacího

předmětu nebo splacení pořizovací ceny zařizovacího předmětu a s tím související účtování nájemného za užívání zařizovacího předmětu, a to v souladu s „Pravidly“ vydanými pronajímatelem. O změně nájemného uvědomí Pronajímatel Nájemce zasláním nového výpočtového listu.

6. Po skončení kalendářního roku a po zjištění skutečné spotřeby služeb, bude provedeno jejich vyúčtování. Vyúčtování bude v písemné formě předloženo nájemci. Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání provedou pronajímatel a nájemce nejpozději do 31.7. Způsob rozúčtování jednotlivých služeb je definován v „Pravidlech“ vydaných pronajímatelem, se kterými byl nájemce seznámen.

#### VARIANTA (pokud se jedná o dům SVJ)

Způsob rozúčtování jednotlivých služeb je stanoven na základě rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek domu uvedeného v čl. I. této smlouvy.

7. Pronajímatel a nájemce berou na vědomí ustanovení § 4 odst. 4 zákona č. 67/2013 Sb. Pronajímatel jako poskytovatel služeb má právo změnit nájemci v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
8. Nájemné bude účtováno ode dne účinnosti této smlouvy.

## čl. V.

### Skončení nájmu

1. Nájem prostoru může skončit:
- písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
  - výpovědí pronajímatele (byl-li sjednán na dobu **určitou**) před uplynutím ujednané doby, má-li být nemovitá věc, v níž se prostor nachází, odstraněna anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
  - výpovědí pronajímatele (byl-li sjednán na dobu **určitou**) před uplynutím ujednané doby, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli Výpovědní doba je v tomto případě jednoměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi,
  - výpovědí nájemce (byl-li sjednán na dobu **určitou**) před uplynutím ujednané doby, ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je pronajatý prostor určen nebo přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen nebo pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci,
  - výpovědí nájemce nebo pronajímatele (byl-li sjednán na dobu **neurčitou**) bez udání důvodu,
  - výpovědí nájemce nebo pronajímatele (byl-li sjednán na dobu **neurčitou**), má-li smluvní strana k výpovědi vážný důvod (např. je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru. Vážným důvodem je však vždy hrubé porušování povinností ze strany nájemce a porušování povinností zvláště závažným způsobem). V tomto případě je výpovědní doba jednoměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi,
  - výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby v případě, porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem a toto porušení způsobuje pronajímateli zvláště závažnou újmu.
2. Smluvní strany se dohodly, že za porušování povinností zvláště závažným způsobem ze strany nájemce bude považováno zejména:
- porušení povinností uvedené v čl. II. odst. 4 této smlouvy,

- porušení povinnosti uvedené v čl. VI odst. 3 a 5 této smlouvy.
- Za hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu ze strany nájemce bude považováno zejména:
- prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru po dobu delší než jeden měsíc,
  - porušení kterékoliv povinnosti uvedené v čl. III. odst. 2, **VARIANTA II.**
  - porušení povinnosti uvedené v čl. III. odst. 7,
  - porušení povinnosti uvedené v čl. III. odst. 8,
  - porušení povinnosti uvedené v čl. VI. odst. 6.
3. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, je výpovědní doba tříměsíční a vždy počíná běžet prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a výpovědní doba uplyne ke konci kalendářního měsíce.
4. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a vyklizené pronajímateli předat ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Byl-li nájemci na počátku nájmu předán do užívání nebytový prostor po opravách, vymalovaný na bílo, zavazuje se nájemce předat nebytový prostor po ukončení nájmu zpět pronajímateli také nově vymalovaný na bílo. Předání se uskuteční nejpozději první pracovní den po skončení nájmu. O předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele oprávněný pracovník. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li nájemce prostor první pracovní den po skončení nájmu, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostor skutečně předá. Kromě této náhrady se nájemce dále zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 % sjednaného měsíčního nájemného za každý den prodlení s předáním prostor. Služby spotřebované ode dne skončení nájmu do dne předání prostor je nájemce povinen uhradit zálohově ve výši sjednané v nájemní smlouvě. Skutečná spotřeba služeb bude nájemci zúčtována v řádném zúčtovacím termínu.
5. Nepředá-li nájemce prostor zpět pronajímateli nejpozději první pracovní den po skončení nájmu, má pronajímatel právo do prostoru vstoupit, a to i pokud mu v tom brání překážka, zejména má pronajímatel právo otevřít uzamčené dveře, vystěhovat věci nájemce a vyměnit zámky u dveří, k čemuž tímto nájemce pronajímatele výslovně opravňuje.
6. Věci nájemce, které pronajímatel vystěhuje z prostoru podle předchozího bodu tohoto článku, má pronajímatel právo na náklady nájemce uskladnit a nájemce se zavazuje za toto uskladnění věcí pronajímateli nahradit veškeré náklady, které mu tím vzniknou. Pronajímatel vyhotoví soupis uskladněných věcí.
7. Nevyzvedne-li si nájemce uskladněné věci 6 měsíců od doručení výzvy pronajímatele, může pronajímatel na náklad nájemce uvedené věci zlikvidovat, k čemuž tímto nájemce pronajímatele výslovně opravňuje.

## **čl. VI.**

### **Ostatní ujednání**

1. Smluvní strany se dohodly, že za 1. až 2. měsíc trvání nájemního vztahu bude oproti čl. IV. odst. 1 této smlouvy nájemné za prostor činit ..... Kč za měsíc.
2. Držení psů, koček, hospodářských a jiných zvířat v pronajatých prostorách je povoleno jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Povolení může být ze závažných důvodů odvoláno.
3. Nájemce a pronajímatel se dohodli na zákazu provozování hazardních her podle zákona č. 186/2016 Sb., o hazardních hrách, ve znění pozdějších předpisů v pronajatém prostoru. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem.
4. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele umísťovat na vnější konstrukce, např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár, jakákoliv zařízení a předměty, zejména firemní

štíty a reklamy. Souhlas s instalací firemních štítů a reklam ze strany pronajímatele nenahrazuje povinnost nájemce vyžádat si souhlas stavebního úřadu. V případě, že je objekt umístěn v památkové zóně, je nájemce povinen toto projednat také s útvarem hlavního architekta, oddělením památkové péče Magistrátu města Ostravy.

**VARIANTA (pokud se jedná o dům SVJ)**

Pokud současně dochází k zásahu do společných částí domu nebo jejich vzhledu, je nájemce povinen a oprávněn vyžádat si rovněž souhlas všech spoluvlastníků domu.

5. Ohrozí-li nájemce svou činností v prostoru dobré jméno pronajímatele zejména tím, že nájemce nebo osoby, které spolu s ním užívají prostor, porušují klid nebo pořádek v domě, nebo užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, pak v těchto případech pronajímatel písemně vyzve nájemce k nápravě, dá mu k tomu přiměřenou lhůtu a upozorní jej na možné důsledky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechnutí výzvy se považuje za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem.
6. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn převést tuto nájemní smlouvu v souvislosti s prodejem závodu nebo jeho části dle ust. § 2175 a násl. občanského zákoníku, k jehož celku náleží tato nájemní smlouva, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je takový převod smlouvy neplatný.
8. Smluvní strany se dohodly na nevyvratitelné právní domněnce, dle které se písemnost považuje za doručenou, byla-li doručována poštou na adresu nájemce uvedenou v této nájemní smlouvě nebo pronajímateli dodatečně prokazatelně sdělenou, zásilka byla jako nedoručená uložena na poště a v odběrní lhůtě nevyzvednuta. Jako den doručení se v tomto případě považuje poslední den uložení zásilky na poště. Písemnost se považuje za doručenou i v případě, že nájemce její doručení odmítne nebo jinak znemožní. V případě, že má nájemce zřízení datovou schránku, dohodli se pronajímatel a nájemce na tom, že písemnosti mohou být zasílány i datovou zprávou do datové schránky. Pokud ta smluvní strana, které byla datová zpráva do datové schránky dodána, tuto nevyzvedne do deseti (10) dní ode dne jejího dodání do datové schránky, má se za to, že uplynutím desátého dne byla datová zpráva doručena. Výběr způsobu doručování písemností je ponechán na rozhodnutí té smluvní strany, která písemnost doručuje.
9. Nedílnou součástí této smlouvy je „výpočtový list“ prostoru, „předávací protokol prostoru“ a „pravidla“ vydaná pronajímatelem. Za „pravidla“ jsou považována jak pravidla PRA XXXX-XX platná v okamžiku uzavření této smlouvy, tak všechna následující „pravidla“ pro provádění oprav, údržby, stavebních úprav a výměn zařizovacích předmětů a rozúčtování služeb v bytech a nebytových prostorech ve vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz vydaná pronajímatelem, o vydání nových pravidel bude nájemce vždy včas informován. Aktuální znění „pravidel“ je zveřejněno na webových stránkách pronajímatele. Nájemce je povinen se s aktuálními pravidly vždy seznámit.

**Ustanovení, které se použije pouze v případě, že nájemce užíval nebytové prostory bezesmluvně před uzavřením nájemní smlouvy.**

10. Obě strany této smlouvy uzavírají současně dohodu o vypořádání bezdůvodného obohacení tohoto znění:

Obě strany smlouvy považují za nesporné, že nájemce užíval předmětné prostory bezesmluvně a bez souhlasu pronajímatele od .....

Pronajímatel a nájemce se touto smlouvou dohodli na výši náhrady za bezesmluvní užívání v době od ..... do ..... (tj. do dne účinnosti této nájemní smlouvy) v částce ..... Kč za prostor a v částce ..... Kč za zařizovací předměty.

Nájemce uhradil pronajímateli náhradu za bezsmluvní užívání v celkové částce ..... Kč a dále částku ..... Kč jako zálohu na služby spojené s bezsmluvním užíváním prostor před uzavřením této smlouvy. Pronajímatel úhradu těchto částek stvrzuje, čímž byly vyrovnány vzájemné závazky a pohledávky vyplývající z bezsmluvního užívání prostor.

## **čl. VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem ..... ne však dříve než dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění smlouvy provede pronajímatel.
2. Změny této smlouvy je možné provést pouze písemnou formou po dohodě obou stran, kromě případu uvedeného v čl. IV. odst. 4, 5 a 7 této smlouvy, jinak je toto právní jednání neplatné. Dodatky musí být očíslovány a opatřeny datem.
3. Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
4. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé, svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Obě smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost této smlouvy svým podpisem.

## **čl. VIII.**

### **Doložka platnosti právního jednání obce**

1. V souladu s ustanovením § 41 zák. č. 128/2000 Sb. pronajímatel potvrzuje, že podmínky podmiňující platnost tohoto právního jednání obce tj. rozhodnutí o záměru pronájmu prostoru, zveřejnění záměru pronájmu a rozhodnutí Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz o pronájmu prostoru, který je předmětem této smlouvy, byly splněny.
2. Záměr pronajmout prostor uvedený v odstavci 1, byl zveřejněn na úřední desce městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz od ..... do ..... v souladu s usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. .... ze dne .....
3. O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz usnesením č. .... ze dne .....

**Příloha:** výpočtový list  
předávací protokol  
plná moc **VARIANTA II**  
pravidla PRA XXX-XX

Za statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

Datum: \_\_\_\_\_

Místo: \_\_\_\_\_

Tit. Jméno Příjmení  
funkce

Za nájemce - xxx

Datum: \_\_\_\_\_

Místo: \_\_\_\_\_

Tit. Jméno Příjmení  
funkce