

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



MMOPP0017YTM

DOHODA O NAROVNÁNÍ

I.

Smluvní strany

Nájemce: **REMARK reality & marketing s.r.o.**
Zapsán: **v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. C 24691**
Sídlo: **Masařská 323/6, Město, 746 01 Opava**
IČ: **25898469**
DIČ: **CZ25898469**
Číslo účtu: **[REDACTED]**
Bankovní spojení: **Raiffeisenbank a.s.**
Zastoupen: **[REDACTED]**
ID datové schránky: **f3hw5xu**

- dále také jen „nájemce“

Pronajímatel: **Statutární město Opava**
Sídlo: **Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava**
IČ: **00300535**
DIČ: **CZ00300535**
Číslo účtu: **[REDACTED]**
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**
Zastoupen: **[REDACTED]**
ID datové schránky: **5eabx4t**

- dále také jen „pronajímatel“

II.

Úvodní ustanovení

1. Dne 9. 4. 2003 byla mezi smluvními stranami uzavřena Smlouva o nájmu nebytových prostor (PID: MMOPP006QXVC), k níž byl dne 5. 12. 2006 sjednán Dodatek č. 1, dne 7. 4. 2011 Dodatek č. 2 a dne 8. 10. 2014 Dodatek č. 3 (dále také jen „**Smlouva**“) a na jejímž základě byl nájemce oprávněn za účelem provozování kavárny za úplaty ode dne 1. 1. 2003 užívat jednak nebytové prostory nacházející se v budově č. p. 382, stavba občanského vybavení, jež je součástí pozemku parc. č. 285, a budově č. p. 381, objekt k bydlení, jež je součástí pozemku parc. č. 286, kteréžto budovy stojí v katastrálním území Opava-Město na adrese Opava, Horní náměstí 382/69 a Horní náměstí 381/67 (dále také jen „**Předmětné budovy**“), jednak část přilehlého pozemku parc. č. 582/1, o výměře 145 m², v katastrálním území Opava-Město jako tzv. předzahrádka (dále také jen souhrnně „**Předmět nájmu**“). Dodatkem č. 3 ke Smlouvě byla doba nájmu prodloužena do 31. 12. 2018 (z původní doby trvání nájmu do 31. 12. 2017).
2. Nájemné dle Smlouvy mělo být umořováno oproti nákladům, které nájemce vynaložil před uzavřením Smlouvy na stavební a interiérové úpravy Předmětu nájmu a jejichž výše činila 6.691.203 Kč (dále také jen „**Náklady**“).
3. Jelikož nájemce po umožnění Nákladů nezačal pronajímateli nájemné platit, a vznikl mu tak dle názoru pronajímatele vůči pronajímateli na nájemném dluh, pronajímatel Smlouvu vypověděl bez výpovědní doby, a to výpovědí ze dne 6. 2. 2018 doručenou nájemci dne 8. 2. 2018 (dále také jen „**Výpověď**“), a vyzval jej k okamžitému vyklizení Předmětu nájmu a jeho vrácení pronajímateli.
4. Nájemce Předmět nájmu nevyklidil a pronajímateli nepředal ani po skončení nájmu v důsledku Výpovědi (8. 2. 2018), ani po uplynutí doby, na kterou byl nájem dle Smlouvy sjednán (31. 12. 2018), a nadále Předmět nájmu užívá, aniž by za užívání Předmětu nájmu pronajímateli platil.
5. Pronajímatel podal proti nájemci dne 4. 5. 2018 žalobu o zaplacení částky 748.706,14 Kč s přísl. představující dlužné nájemné dle Smlouvy za období od července 2016 (v jehož průběhu byly Náklady umořeny) do 8. 2. 2018 (den skončení nájmu v důsledku dané Výpovědi). Soudní řízení v této právní věci je vedeno u Okresního soudu v Opavě pod spisovou značkou 11 C 52/2018 (dále také jen „**Soudní spor 1**“).
6. Nájemce podal proti pronajímateli dne 18. 5. 2018 žalobu, v níž se domáhá určení, že Výpověď je neplatná. Soudní řízení v této právní věci je vedeno u Okresního soudu v Opavě pod spisovou značkou 10 C 165/2018 (dále také jen „**Soudní spor 2**“).
7. Pronajímatel má za to, že mu nájemce dluží částku 748.706,14 Kč (+ příslušenství) představující dlužné nájemné dle Smlouvy za období od července 2016 do 8. 2. 2018 a částku 667.661 Kč (+ příslušenství) představující nezaplacenou náhradu za užívání Předmětu nájmu bez právního důvodu (ve výši odpovídající nájemnému sjednanému ve Smlouvě) za období ode dne 9. 2. 2018 do dne 30. 4. 2019 a že nájemce užívá Předmět nájmu ode dne 9. 2. 2018 neoprávněně.
8. Nájemce tvrdí, že investoval do Předmětu nájmu nad rámec Nákladů další částku ve výši 638.000,- Kč, že umořování Nákladů skončilo později než v červenci 2016, neboť není spravedlivé, aby Náklady byly umořovány daní z přidané hodnoty (DPH), o níž bylo nájemné dle Smlouvy ode dne 1. 1. 2010 navýšeno, a že do dne 31. 12. 2018 užíval Předmět nájmu oprávněně na základě Smlouvy.
9. Pronajímatel má za to, že nájemce – i kdyby skutečně provedl další investice do Předmětu nájmu – nemá právo na zaplacení nákladů s tím spojených, ani právo na náhradu za případné zhodnocení Předmětu nájmu, neboť to odporuje Smlouvě a nájemce tak učinil bez souhlasu pronajímatele, a že akceptoval-li nájemce navýšení nájemného o DPH, přijal i důsledky z toho plynoucí.
10. Mezi smluvními stranami je tedy sporné, kdy došlo k umožnění Nákladů, zda vůbec a případně v jaké výši má pronajímatel vůči nájemci pohledávku na zaplacení nájemného dle Smlouvy a náhrady za užívání Předmětu nájmu po skončení nájmu bez právního důvodu a zda vůbec a případně v jaké výši má nájemce vůči pronajímateli pohledávku na zaplacení nákladů vynaložených nájemcem na změny Předmětu nájmu provedené nad rámec Nákladů či náhrady za zhodnocení Předmětu nájmu v důsledku změn Předmětu nájmu nájemcem provedených.
11. Předmětem této dohody je narovnání vzájemných sporných práv a povinností smluvních stran týkajících se úplaty za užívání Předmětu nájmu nájemcem a změn Předmětu nájmu, které nájemce provedl.

III.

Východiska a princip dohody o narovnání

1. Pronajímatel prohlašuje, že mu nájemce dluží částku 748.706,14 Kč představující dlužné nájemné dle Smlouvy za období od července 2016 do 8. 2. 2018 a částku 667.661 Kč představující nezaplacenou náhradu za užívání Předmětu nájmu bez právního důvodu (ve výši odpovídající nájemnému sjednanému ve Smlouvě) za období ode dne 9. 2. 2018 do dne 30. 4. 2019, tj. celkem nájemce pronajímateli dluží částku 1.416.367,14 Kč (dále také jen „**Pohledávka pronajímatele**“).
2. Nájemce prohlašuje, že dle znaleckého posudku č. 2668/2019 vypracovaného dne 14. 3. 2019 soudní znalkyní [redacted] (dále tak jen „**Znalecký posudek č. 2668/2019**“) pořídil vybavení kavárny provozované v Předmětu nájmu, které tvoří movité věci (dále také jen „**Movité věci**“), jejichž cena ke dni 5. 3. 2019 činí 1.177.000 Kč.
3. Nájemce dále prohlašuje, že dle znaleckého posudku č. 2669/2019 vypracovaného dne 14. 3. 2019 soudní znalkyní [redacted] (dále tak jen „**Znalecký posudek č. 2669/2019**“) investoval do Předmětu nájmu nad rámec Nákladů další investici, kterou tvoří technické vybavení kavárny provozované v Předmětu nájmu a které je částečně spojené s Předmětnými budovami (dále také jen „**Investice**“), jejíž cena ke dni 5. 3. 2019 činí částku 638.000 Kč, a že má vůči pronajímateli nárok na úhradu Investice.
4. Znalecký posudek č. 2668/2019 a Znalecký posudek č. 2669/2019 jsou nedílnou součástí této dohody jako její Příloha č. 1.
5. Smluvní strany se za účelem smírného vyřešení svých sporů dohodly, že za podmínek níže sjednaných se jejich výše uvedené sporné práva a povinnosti týkající se úplaty za užívání Předmětu nájmu a náhrady za změny Předmětu nájmu nahrazují následujícími novými závazky:
 - pronajímatel koupí od nájemce Movité věci za kupní cenu odpovídající jejich ceně dle Znaleckého posudku č. 2668/2019, tj. za kupní cenu ve výši 1.177.000 Kč (dále také jen „**Kupní cena**“)
 - pronajímatel se zaváže poskytnout nájemci náhradu za provedenou Investici ve výši 638.000 Kč odpovídající její ceně dle Znaleckého posudku č. 2669/2019 (dále také jen „**Náhrada**“)
 - pronajímatel pronajme nájemci Předmět nájmu včetně Movitých věcí s účinností od dne 1. 5. 2019 na dobu určitou do dne 31. 12. 2019, a to za paušální nájemné ve výši rovnající se rozdílu mezi pohledávkami nájemce na zaplacení Kupní ceny a na zaplacení Náhrady a Pohledávkou pronajímatele (dále také jen „**Nájemné**“) s tím, že nájemce při skončení nájmu pronajímateli předá Předmět nájmu ve stavu odpovídajícím provedené Investici
 - vzájemné pohledávky nájemce a pronajímatele budou započteny dle článku VII. této dohody, v důsledku čehož tyto pohledávky v celém rozsahu zaniknou
 - pronajímatel vezme zpět svou žalobu v Soudním sporu 1, přičemž žádný z účastníků tohoto soudního řízení nebude mít právo na náhradu nákladů řízení s tou výjimkou, že nájemce zaplatí pronajímateli náhradu za soudní poplatek v rozsahu, v jakém soudní poplatek nebude pronajímateli soudem vrácen (článek VIII. této dohody)
 - nájemce vezme zpět svou žalobu v Soudním sporu 2, přičemž žádný z účastníků tohoto soudního řízení nebude mít právo na náhradu nákladů řízení (článek VIII. této dohody),kterýmižto právními jednáními, která jsou – není-li v této dohodě výslovně uvedeno jinak – na sobě navzájem závislá a sama o sobě neobstojí, budou sporné práva a povinnosti smluvních stran týkající se Předmětu nájmu v úplnosti a s konečnou platností vypořádány; přitom platí, že plnění uskutečněná do dne nabytí účinnosti této dohody zůstávají touto dohodou nedotčena, neboť je smluvní strany považují za oprávněná a nezpochybnitelná, a že předmětem této dohody nejsou služby spojené s užíváním Předmětu nájmu poskytnuté do dne nabytí účinnosti této dohody, jejichž cenu platil nájemce pronajímateli zálohově, přičemž vyúčtování zaplacených záloh na cenu služeb provádí pronajímatel po vyúčtování ceny služeb příslušným dodavatelem těchto služeb po skončení zúčtovacího období; v této souvislosti se nájemce zavazuje případný nedoplatek ceny služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu poskytnutých do dne nabytí účinnosti této dohody zaplatit pronajímateli neprodleně poté, co jej k tomu pronajímatel vyzve.

IV.

Kupní smlouva

1. Nájemce touto smlouvou prodává pronajímateli Movité věci a pronajímatel Movité věci od nájemce kupuje, a to za sjednanou Kupní cenu ve výši **1.177.000 Kč** včetně 21% DPH, která odpovídá ocenění dle Znaleckého posudku č. 2668/2019 a která je splatná ke dni nabytí účinnosti této dohody. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni nabytí účinnosti této dohody. Nájemce do 15 dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění vystaví daňový doklad a zašle jej pronajímateli s poznámkou na daňovém dokladu „neplatíte, bude předmětem zápočtu“.
2. Smluvní strany se dohodly, že pohledávka nájemce na zaplacení Kupní ceny (dále také jen **„Pohledávka na zaplacení kupní ceny“**) bude uspokojena výlučně započtením dle článku VII. této dohody.
3. Pronajímatel nabyde vlastnické právo k Movitým věcem dnem nabytí účinnosti této dohody. Nebezpečí škody na Movitých věcech přechází na pronajímatele okamžikem, kdy je převezme.
4. Nájemce se zavazuje Movité věci spolu se všemi doklady, které se k těmto věcem vztahují a které má k dispozici, předat pronajímateli v Předmětu nájmu nejpozději do dne nabytí účinnosti této dohody. O předání Movitých věcí se smluvní strany zavazují sepsat protokol, jehož obsahem musí být alespoň soupis Movitých věcí, popis stavu, v jakém se nacházejí, s uvedením, zda odpovídá stavu popsanému ve Znaleckém posudku č. 2668/2019 a stavu platnému v době uzavření této dohody, datum převzetí Movitých věcí pronajímatelem a podpisy smluvních stran.
5. Nájemce prohlašuje, že Movité věci jsou plně funkční a nemají žádné právní ani faktické vady či závady, přičemž jejich stav odpovídá jejich stáří při užívání s péčí řádného hospodáře, a že Movité věci v tomto stavu zachová do jejich předání pronajímateli.
6. Pronajímatel prohlašuje, že se se stavem Movitých věcí seznámil a že je ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni uzavření této dohody, kupuje do svého vlastnictví.
7. Ukáže-li se výše uvedené prohlášení nájemce býti nepravdivým, neúplným či zavádějícím nebo vznikne-li pronajímateli právo předčasně ukončit nájem vzniklý dle nájemní smlouvy uvedené v článku V. této dohody, je pronajímatel oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit; odstoupením se zrušuje pouze tato kupní smlouva a na ni navazující část dohody o započtení vzájemných pohledávek, nikoli ostatní právní jednání zahrnutá do této dohody (nájemní smlouva, dohoda o poskytnutí Náhrady za provedenou Investici, dohoda o ukončení soudních sporů). Odstoupením mj. pominou v dotčeném rozsahu účinky započtení, a nájemce tak bude povinen ihned zaplatit pronajímateli částku odpovídající sjednané Kupní ceně Movitých věcí.

V.

Nájemní smlouva

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci do nájmu:
 - Předmět nájmu, tj.:
 - prostory sloužící podnikání nacházející se v prvním nadzemním podlaží Předmětných budov, jež jsou vymezeny v Příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy, a jejichž celková výměra činí 201 m²,
 - a část přilehlého pozemku parc. č. 582/1, o výměře 145 m², ležícího v katastrálním území Opava-Město jako tzv. předzahrádka, kterážto část pozemku je vymezena v Příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy
 - a dále Movité věci uvedené ve Znaleckém posudku č. 2668/2019.
2. Předmět nájmu (sestavující z prostor sloužících podnikání a části pozemku) a Movité věci tvoří jakožto ucelený soubor věcí (věc hromadná) předmět nájmu dle této smlouvy a budou také jako **„předmět nájmu“** dále v této smlouvě označovány.
3. Nájemce předmět nájmu přijímá do svého užívání a zavazuje se předmět nájmu užívat sjednaným způsobem a k dohodnutému účelu, za užívání platit pronajímateli úplatu dle této smlouvy a plnit další povinnosti stanovené touto smlouvou.

Účel nájmu

4. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně za účelem provozování kavárny.

Doba nájmu

5. Nájem se sjednává s účinností ode dne 1. 5. 2019 na dobu určitou, a to do dne 31. 12. 2019.

Výše a splatnost nájemného a způsob jeho platby

6. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli za oprávnění užívat předmět nájmu ve sjednané době nájmu Nájemné v paušální výši **398.632,86 Kč** včetně 21% DPH [redacted] které je splatné ke dni nabytí účinnosti této dohody. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni nabytí účinnosti této dohody. Pronajímatel do 15 dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění vystaví daňový doklad a zašle jej nájemci s poznámkou na daňovém dokladu „neplatí, bude předmětem zápočtu“.
7. Smluvní strany se dohodly, že pohledávka pronajímatele na zaplacení Nájemného (dále také jen „Pohledávka na zaplacení nájemného“) bude uspokojena započtením dle článku VII. této smlouvy.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

8. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění následujících služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno:
- dodávka vody včetně odvádění odpadních vod (vodné a stočné)
 - dodávka tepla na vytápění.
9. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli cenu poskytovaných služeb. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek těchto služeb z důvodů na straně dodavatelů těchto služeb nebo na straně nájemce.
10. Ostatní služby spojené s užíváním a provozem předmětu nájmu je povinen si sám a na svůj účet zajistit nájemce. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci nezbytnou součinnost.
11. Nájemce se zavazuje platit v souvislosti s užíváním předmětu nájmu zálohy na cenu služeb uvedených v odst. 8 tohoto článku dohody ve výši **180.000,00 Kč ročně, tj. 15.000,00 Kč měsíčně**.
12. Zálohy na cenu služeb se nájemce zavazuje pronajímateli platit vždy do 25. dne každého kalendářního měsíce trvání nájmu dle této smlouvy.
13. Pronajímatel je povinen každoročně nájemci vyúčtovat zaplacené zálohy na cenu služeb způsobem uvedeným v Evidenčním listu, který je jakožto Příloha č. 4 nedílnou součástí této smlouvy a v němž je uvedeno zejména přesné vymezení služeb, které se pronajímatel zavazuje zabezpečovat, cena nebo způsob stanovení ceny těchto služeb a výše záloh, které se nájemce zavazuje pronajímateli za poskytované služby platit. Vyúčtování zaplacených záloh na cenu služeb pronajímatel provede neprodleně po vyúčtování ceny služeb příslušným dodavatelem těchto služeb po skončení zúčtovacího období, kterým je zpravidla kalendářní rok, nejpozději do 30. 4. následujícího kalendářního roku, resp. do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné nedoplatky je nájemce povinen pronajímateli zaplatit do 20 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k zaplacení nedoplatku nájemci. Případné přeplatky pronajímatel vrátí nájemci do 20 dnů po vyúčtování poskytnutých služeb příslušným dodavatelem.
14. Nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně jiné bankovní spojení, je nájemce povinen platit cenu služeb a zálohy na cenu služeb bezhotovostním převodem na tento bankovní účet:
- číslo účtu: [redacted]
 - vedený u: [redacted]
 - variabilní s: [redacted]
15. Smluvní strany konstatují, že úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nezahrnuje do základu DPH ve smyslu § 36 odst. 11 zákona o dani z přidané hodnoty.
16. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně upravit výši záloh na cenu služeb, a to zejména v závislosti na výši skutečných nákladů na dané služby. Novou výši záloh na cenu služeb sdělí pronajímatel nájemci písemně. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše záloh respektovat.

17. V případě prodlení nájemce se zaplacením ceny služeb nebo zálohy na cenu služeb je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

Předání předmětu nájmu nájemci

18. O předání předmětu nájmu nájemci se smluvní strany zavazují dne 1. 5. 2019 (tj. dne, kdy vznikne nájem dle této smlouvy) sepsat protokol, jehož obsahem bude alespoň popis stavu předmětu nájmu, údaje o stavu měřičů spotřeby služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, datum a podpisy smluvních stran. Nepodepíše-li nájemce předávací protokol, není pronajímatel povinen předmět nájmu nájemci předat.
19. Předávací protokol sepíše smluvní strany ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

Další práva a povinnosti smluvních stran

20. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu je stav předmětu nájmu dokonale znám, neboť jej od roku 2003 kontinuálně užívá, a že jej v tomto stavu, který je způsobilý ke smluvenému užívání, přijímá do svého užívání.
21. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu výhradně k účelu uvedenému v této smlouvě a přiměřeně povaze a určení předmětu nájmu. Změna dohodnutého účelu nájmu je možná jen na základě předchozí písemné dohody smluvních stran.
22. Nájemce je povinen provádět v předmětu nájmu na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu v rozsahu, jaký je stanoven v Příloze č. 5, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
23. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za poškození předmětu nájmu; nájemce je přitom odpovědný nejen za vlastní jednání, ale také za jednání třetích osob, jimž umožnil přístup do předmětu nájmu. Nájemce je povinen provádět opravy předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikne v důsledku poškození, za které nájemce odpovídá.
24. Nájemce se zavazuje zabezpečit předmět nájmu před násilným vniknutím.
25. Nájemce si zajistí pojištění věcí v předmětu nájmu umístěných. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé nájemci krádeží, živelnou pohromou apod. Pronajímatel prohlašuje, že Předmětné budovy jsou pojištěny.
26. Nájemce se zavazuje zajistit kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska požární prevence a dodržování bezpečnosti práce, dodržování veškerých obecně závazných a právní předpisů vztahujících se k užívání předmětu nájmu.
27. K jakýmkoli změnám předmětu nájmu (zejména stavebním úpravám) či změnám využití předmětu nájmu se nájemce zavazuje vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele. Bez tohoto souhlasu nesmí nájemce provést jakoukoli změnu či úpravu předmětu nájmu.
28. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
29. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést (tedy s výjimkou drobných oprav a běžné údržby, které je povinen dle odst. 22 tohoto článku smlouvy provádět nájemce), a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla. Za účelem odstranění jakýchkoli pochybností se smluvní strany výslovně dohodly, že veškerou údržbu Movitých věcí, veškeré jejich opravy a případnou obměnu (nahrazení za nové) je povinen na své náklady provádět nájemce.
30. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek a čistotu v předmětu nájmu a v prostoru před vstupem do předmětu nájmu. Případné znečištění bude odstraněno na náklady nájemce, který se zavazuje náklady s tím spojené pronajímateli nahradit.
31. Pronajímatel je oprávněn kdykoli požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem. Nájemce je povinen toto právo pronajímatele respektovat a umožnit pronajímateli na jeho výzvu přístup do předmětu nájmu a poskytnout mu potřebnou součinnost.
32. Nájemce je oprávněn k odběru elektrické energie, plynu a vody ze stávajících rozvodů. Elektrickou energii nesmí nájemce užívat bez souhlasu pronajímatele k provozu zařízení sloužících k vytápění nebo k provozu zařízení umístěných mimo předmět nájmu.

33. Nájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě provedení instalace a údržby zařízení pro měření odběru veškerých energií, které jsou do předmětu nájmu zavedeny, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je nájemce povinen umožnit pronajímateli přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou umístěny v předmětu nájmu a náleží pronajímateli.
34. Nájemce bere na vědomí, že rozhodne-li se pronajímatel provést rekonstrukci či jinou stavební úpravu Předmětných budov, která znemožní užívání předmětu nájmu, nemá právo na slevu z nájemného z důvodu postaveného lešení nebo jiných nezbytných stavebních úprav činěných v prostoru před vstupem do předmětu nájmu či v jeho okolí.

Skončení nájmu

35. Nájem skončí uplynutím sjednané doby. Ukončení nájmu před sjednanou dobou je možné písemnou dohodou smluvních stran.
36. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze smlouvu písemně vypovědět v níže uvedených případech.
37. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět v případě, že:
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, zejména v rozporu s účelem nájmu sjednaným v odst. 4 tohoto článku dohody
 - nájemce se dostane do prodlení s placením ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu či záloh na tyto služby delšího než jeden měsíc
 - nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
 - nájemce nebude provádět v předmětu nájmu na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu dle odst. 22 tohoto článku dohody
 - nájemce provede na předmětu nájmu změnu či změnu využití předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
 - nájemce neumožní pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem
 - nájemce poruší jinou povinnost stanovenou touto smlouvou a na výzvu pronajímatele nezjedná ve lhůtě stanovené pronajímatelem nápravu, resp. nesplní-li ve lhůtě stanovené pronajímatelem porušenou povinnost
 - pronajímatel se rozhodne provést rekonstrukci či jinou stavební úpravu Předmětných budov, v nichž se nachází předmět nájmu, v důsledku čehož nebude možné předmět nájmu užívat; nájemce v této souvislosti bere na vědomí, že pronajímatel zvažuje provedení rekonstrukce či jiné stavební úpravy Předmětných budov a prohlašuje, že bezvýhradně respektuje, že rozhodne-li se pronajímatel pro rekonstrukci či jinou stavební úpravu Předmětných budov, která znemožní užívání předmětu nájmu, je to důvodem pro výpověď této smlouvy ze strany pronajímatele.
38. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět v případě, že pronajímatel poruší tuto smlouvu zvláště závažným (podstatným) způsobem tím, že znemožní nájemci řádné užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou a na písemnou výzvu nájemce ke splnění porušené povinnosti nebo ke zjednání nápravy pronajímatel v dodatečně přiměřené lhůtě porušenou povinnost nesplní nebo nápravu nezjedná.
39. Je-li smlouva vypovězena, skončí nájem uplynutím výpovědní doby, která činí jeden měsíc a počítá se od posledního dne kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena. V případě, že se pronajímatel rozhodne provést rekonstrukci či jinou stavební úpravu Předmětných budov, v nichž se předmět nájmu nachází, v důsledku čehož nebude možné předmět nájmu užívat, skončí nájem uplynutím výpovědní doby, která činí tři měsíce a počítá se od posledního dne kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena.
40. Nejpozději poslední den trvání nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vrátit jej pronajímateli, a to ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání; nájemce si nesmí oddělit či vzít žádné z technických zhodnocení či jiných úprav, které v předmětu nájmu od roku 2002 provedl, ať už za takové technické zhodnocení či úpravy obdržel náhradu, či nikoli.
41. Předmět nájmu musí být předán nepoškozený a uklizený. O vrácení předmětu nájmu se smluvní strany zavazují sepsat protokol, který bude obsahovat alespoň datum vrácení předmětu nájmu pronajímateli, popis stavu, v jakém se předmět nájmu nachází, údaje o stavu měřičů spotřeby služeb spojených s užíváním předmětu nájmu a podpisy smluvních stran. Předávací protokol

bude sepsán ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

42. V případě, že nájemce nevrátí předmět nájmu nebo jeho část pronajímateli řádně a včas, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý den prodlení s vrácením předmětu nájmu nebo jeho části pronajímateli. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
43. Smluvní strany se výslovně dohodly, že na vztah založený touto smlouvou se obdobně použijí výlučně tato ustanovení občanského zákoníku o skončení nájmu bytu: § 2288 odst. 1 a § 2295; žádná jiná ustanovení občanského zákoníku o skončení nájmu bytu se na práva a povinnosti založené touto smlouvou nepoužijí.
44. Smluvní strany se dohodly, že skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, neuplatní se mezi nimi § 2315 občanského zákoníku.
45. Smluvní strany se výslovně dohodly, že skončí-li nájem dříve než uplynutím doby určité, na kterou byl nájem dle odst. 5 tohoto článku dohody sjednán, v důsledku jednostranného právního jednání pronajímatele, nemá nájemce právo na vrácení (zaplacení) Nájemného, a to ani jeho poměrné části za dobu ode dne následujícího po skončení nájmu do dne 31. 3. 2020; takovým předčasným ukončením nájmu nejsou dotčena ostatní právní jednání zahrnutá do této dohody.
46. Nájemce v současnosti užívá předmět nájmu za účelem provozování kavárny s označením CAFÉ KRAMER. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu nebude v předmětu nájmu v budoucnu provozována jakákoliv provozovna používající slovní označení CAFÉ KRAMER.

Závěrečná ustanovení

47. Nedílnou součástí této nájemní smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1 – Znalecký posudek č. 2668/2019
 - Příloha č. 2 – vymezení prostor sloužících podnikání tvořících část předmětu nájmu
 - Příloha č. 3 – vymezení části pozemku parc. č. 582/1 v katastrálním území Opava-Město tvořícího jako tzv. předzahrádka část předmětu nájmu
 - Příloha č. 4 – Evidenční list
 - Příloha č. 5 – vymezení drobných oprav a běžné údržby.
48. Záměr pronajímatele pronajmout prostory sloužící podnikání tvořící předmět nájmu a část pozemku tvořícího předmět nájmu byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 5. 2. 2019 do 20. 2. 2019 pod číslem 61/2019.

VI.

Dohoda o poskytnutí Náhrady za provedenou Investici

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel poskytne nájemci za provedenou Investici Náhradu ve výši **638.000 Kč** včetně 21% DPH, která je splatná ke dni nabytí účinnosti této dohody. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni nabytí účinnosti této dohody. Nájemce do 15 dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění vystaví daňový doklad a zašle jej pronajímateli s poznámkou na daňovém dokladu „neplatí, bude předmětem zápočtu“.
2. Smluvní strany se dohodly, že pohledávka nájemce na poskytnutí Náhrady (dále také jen „**Pohledávka na poskytnutí náhrady**“) bude uspokojena výlučně započtením dle článku VII. této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že Investice byla provedena řádně a kvalitně, je plně funkční a nemá žádné právní ani faktické vady či závady, že ji v tomto stavu zachová do vrácení předmětu nájmu pronajímateli.
4. Ukáže-li se výše uvedené prohlášení nájemce býti nepravdivým, neúplným či zavádějícím, je pronajímatel oprávněn od této dohody o poskytnutí Náhrady za provedenou Investici odstoupit; odstoupením se zrušuje pouze tato dohoda o poskytnutí Náhrady za provedenou Investici a na ni navazující část dohody o započtení vzájemných pohledávek, nikoli ostatní právní jednání zahrnutá do této dohody (kupní smlouva, nájemní smlouva, dohoda o ukončení soudních sporů). Odstoupením mj. v dotčeném rozsahu pominou účinky započtení, a nájemce tak bude povinen ihned zaplatit pronajímateli částku odpovídající Náhradě.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že považují takto dohodnuté vypořádání provedené Investice na Předmětu nájmu s ohledem na okolnosti za korektní, oboustranně vyvážené

a definitivní; to znamená, že žádná smluvní strana nebude a nesmí z tohoto titulu po druhé straně cokoli požadovat.

VII.

Dohoda o započtení vzájemných pohledávek

1. Smluvní strany mají s ohledem na výše uvedené vůči sobě vzájemné pohledávky, když pronajímatel má vůči nájemci Pohledávku pronajímatele ve výši 1.416.367,14 Kč a Pohledávku na zaplacení nájemného ve výši 398.632,86 Kč a nájemce má vůči pronajímateli Pohledávku na zaplacení kupní ceny ve výši 1.177.000 Kč a Pohledávku na poskytnutí náhrady ve výši 638.000 Kč.
2. Všechny výše uvedené vzájemné pohledávky jsou splatné ke dni nabytí účinnosti této dohody.
3. Smluvní strany se dohodly, že Pohledávka pronajímatele a Pohledávka na zaplacení nájemného, které má pronajímatel vůči nájemci, se ke dni nabytí účinnosti této dohody započítávají proti Pohledávce na zaplacení kupní ceny a proti Pohledávce na poskytnutí náhrady, které má nájemce vůči pronajímateli, čímž všechny tyto vzájemné pohledávky v celém rozsahu zanikají.

VIII.

Dohoda o ukončení soudních sporů

1. Pronajímatel se zavazuje, že do 10 dnů ode dne nabytí účinnosti této dohody vezme svou žalobu, již byl zahájen Soudní spor 1, v celém rozsahu zpět, přičemž nájemce je povinen s takovým zpětvzetím vyslovit bezpodmínečný souhlas, načež soud řízení zastaví. V souvislosti s takovým zpětvzetím žaloby se smluvní strany dále dohodly, že žádný z účastníků Soudního sporu 1 nemá právo na náhradu nákladů Soudního sporu 1 a každý účastník si náklady Soudního sporu 1, které vynaložil, ponese sám, a to s následující výjimkou: nájemce je povinen zaplatit pronajímateli část soudního poplatku zaplaceného prodávajícím v Soudním sporu 1, kterou soud prodávajícímu nevrátí, a to nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy bude pronajímateli doručeno rozhodnutí soudu o zastavení soudního řízení v Soudním sporu 1 z důvodu zpětvzetí žaloby.
2. Nájemce se zavazuje, že do 10 dnů ode dne nabytí účinnosti této dohody vezme svou žalobu, již byl zahájen Soudní spor 2, v celém rozsahu zpět, přičemž pronajímatel je povinen s takovým zpětvzetím vyslovit bezpodmínečný souhlas, načež soud řízení zastaví. V souvislosti s takovým zpětvzetím žaloby se smluvní strany dále dohodly, že žádný z účastníků Soudního sporu 2 nemá právo na náhradu nákladů Soudního sporu 2 a každý účastník si náklady Soudního sporu 2, které vynaložil, ponese sám.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato dohoda, zahrnující vícero právních jednání, jejichž vznik je na sobě závislý, je uzavřena dnem, kdy ji podepíše druhá ze smluvních stran, a nabývá účinnosti dnem 1. 5. 2019.
2. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy.
3. Nedílnou součástí této dohody jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1 – Znalecký posudek č. 2668/2019 a Znalecký posudek č. 2669/2019
 - Příloha č. 2 – vymezení prostor sloužících podnikání tvořících část předmětu nájmu
 - Příloha č. 3 – vymezení části pozemku parc. č. 582/1 v katastrálním území Opava-Město tvořícího jako tzv. předzahrádka část předmětu nájmu
 - Příloha č. 4 – Evidenční list
 - Příloha č. 5 – vymezení drobných oprav a běžné údržby.
4. Tato dohoda je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
5. Změnit nebo doplnit tuto dohodu lze jen písemnou formou.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato dohoda – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém

rozsahu včetně příslušných metadat, s výjimkou údajů o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, a kontaktních či doplňujících údajů (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této dohody v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření statutární město Opava. Nezajistí-li však uveřejnění této dohody v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do dne 29. 4. 2019, je uveřejnění povinna nejpozději do dne 1. 5. 2019 v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující dohodu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění dohody také druhé smluvní straně.

7. Tato dohoda byla schválena Radou statutárního města Opavy dne 3. 4. 2019 usnesením číslo 452/12/RM/19.

V Opavě dne: 23. 4. 2019

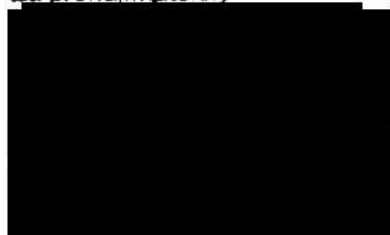
V Opavě dne: 29 -04- 2019

Za nájemce:

~~BEAARZ~~



Za pronajímatele: /



ZNALECKÝ POSUDEK č. 2668/2019

OBJEDNAVATEL:

Magistrát města Opavy
Horní náměstí 69
746 01 O P A V A

ÚKOL A CÍL ZNALECKÉHO POSUDKU:

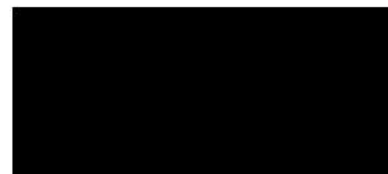
znalecké posouzení a odhad časových cen hmotného majetku
ke dni 05.03.2019 dle zadání objednavatele

VYPRACOVALA:

počet stran: 14

počet předaných vyhotovení: 3

V Píšti dne 14.03.2019



Ve znaleckém posudku je třeba stanovit hodnotu níže uvedených movitých věcí.

Předměty odhadu:

1./ Chladnička

Jedna chladnička značky NORD 507, nezjištěného výrobního čísla, pořízena v roce 2007 běžně používána v provozu, úměrně opotřebená délece používání, nepoškozená, funkční.

Odhadnutá cena: 2.000 Kč

2./ Chladnička

Tři kusy chladniček un. Liebherr UGK, nezjištěných výrobních čísel, pořízeny v roce 2002, běžně používané v provozu, úměrně opotřebené délece používání, nepoškozené, funkční.

Odhadnutá cena: 1 kus 5.000 Kč 15.000 Kč

3./ Convotherm

Jeden convotherm OSP, nezjištěného výrobního čísla, pořízený v roce 2002, běžně používaný v provozu, úměrně opotřebený délece používání, nepoškozený, funkční.

Odhadnutá cena: 55.000 Kč

4./ Digestoř

Jeden digestoř o rozměru 120x12x50 cm. včetně filtru a osvětlení, pořízený v roce 2002, běžně používaný v provozu, úměrně opotřebený délece používání, nepoškozený, funkční.

Odhadnutá cena: 2.000 Kč

5./ Váha

Jedna digitální váha DS 682, pořízená v roce 2002, běžně používaná v provozu, úměrně opotřebená délece používání, nepoškozená, funkční.

Odhadnutá cena: 1.500 Kč

6./ Espresso kávovar

Jeden espressokávovar M32 Dosatron, pořízený v roce 2002, běžně používaný v provozu, úměrně opotřebený délece používání, nepoškozený, funkční.

Odhadnutá cena: 29.500 Kč

7./ Kávomlýnek

Jeden kávomlýnek MCF 4a, pořízený v roce 2002, běžně používaný v provozu, úměrně opotřebený délece používání, nepoškozený, funkční.

Odhadnutá cena: 1.500 Kč

8./ Kávomlýnek

Jeden kávomlýnek MCF 4 šedý, pořízený v roce 2002, běžně používaný v provozu, úměrně opotřeбенý délce používání, nepoškozený, funkční.

Odhadnutá cena:

1.500 Kč

9./ Kávomlýnek

Jeden kávomlýnek VERA RR45, pořízený v roce 2002, běžně používaná v provozu, úměrně opotřeбенá délce používání, nepoškozená, funkční.

Odhadnutá cena:

1.000 Kč

10./ Kompresor

Jeden vzduchový kompresor ABAK, pořízený v roce 2009, běžně používaný v provozu, úměrně opotřeбенý délce používání, nepoškozený, funkční.

Odhadnutá cena:

1.200 Kč

11./ Květináč

Dva plastové samozavlažovací květináče, pořízené v roce 2008, běžně používané v provozu, úměrně opotřeбенé délce používání, nepoškozené, funkční.

Odhadnutá cena: 1 kus 1.000 Kč

2.000 Kč

12./ Sprchy

Dvě KWC sprchy u dřezu, pořízené v roce 2002, běžně používané v provozu, úměrně opotřeбенé délce používání, nepoškozené, funkční.

Odhadnutá cena: 1 kus 5.000 Kč

10.000 Kč

13./ Mikrovlnná trouba

Jedna mikrovlnná trouba ECG MTD, pořízená v roce 2015, běžně používaná v provozu, úměrně opotřeбенá délce používání, nepoškozená, funkční.

Odhadnutá cena:

300 Kč

14./ Mikrovlnná trouba

Jedna mikrovlnná trouba značky Gorenja, pořízená v roce 2019, běžně používaná v provozu, úměrně opotřeбенá délce používání, nepoškozená, funkční.

Odhadnutá cena:

1.900 Kč

15./ Mixér

Dva mixéry značky Braun JB 3060, pořízeny v roce 2015, běžně používané v provozu, úměrně opotřebené délce používání, nepoškozené, funkční.

Odhadnutá cena: 1 kus 300 Kč

600 Kč

16./ Mixér

Jeden tyčový mixér značky Concept, pořízený v roce 2019, běžně používaný v provozu, úměrně opotřebený délce používání, nepoškozený, funkční.

Odhadnutá cena:

1.900 Kč

17./ Podstavec

Jeden nerezový podstavec pod CONVOTHERM, pořízený v roce 2002, běžně používaný v provozu, úměrně opotřebený délce používání, nepoškozený.

Odhadnutá cena:

5.000 Kč

18./ Police

Jedna nerezová police o rozměru 145x45 cm, pořízena v roce 2010, běžně používaná v provozu, úměrně opotřebená délce používání, nepoškozená.

Odhadnutá cena:

3.000 Kč

19./ Zásuvka

Jeden nerezový šuplík (zásuvka) na použitou kávovinu, pořízena v roce 2002, běžně používaný v provozu, úměrně opotřebený délce používání, nepoškozený.

Odhadnutá cena:

1.500 Kč

20./ Deska na koše

Jedna nerezová odkládací deska na koše, pořízena v roce 2002, běžně používaná v provozu, úměrně opotřebená délce používání, nepoškozená.

Odhadnutá cena:

3.000 Kč

21./ Deska

Jedna nerezová odkládací deska dvojitá nad stůl, pořízena v roce 2002, běžně používaná v provozu, úměrně opotřebená délce používání, nepoškozená.

Odhadnutá cena:

4.000 Kč

22./ Odšťavňovač

Jeden odšťavňovač značky CATLER, pořízený v roce 2009, běžně používaný v provozu, úměrně opotřeбенý délce používání, nepoškozený, funkční.

Odhadnutá cena: 1.000 Kč

23./ Odšťavňovač

Jeden odšťavňovač značky CATLER, pořízený v roce 2010, běžně používaný v provozu, úměrně opotřeбенý délce používání, nepoškozený, funkční.

Odhadnutá cena: 1.000 Kč

24./ Police

Jedna nerezová police na stěnu o rozměru 100x30x40 cm, pořízena v roce 2002, běžně používaná v provozu, úměrně opotřeбенá délce používání, nepoškozená.

Odhadnutá cena: 2.000 Kč

25./ Regál

Jeden nerezový regál o rozměru 80x50x180 cm, pořízený v roce 2002, běžně používaný v provozu, úměrně opotřeбенý délce používání, nepoškozený.

Odhadnutá cena: 4.000 Kč

26./ Regály

Dva kovové bílé regály o rozměru 2000x100x40 mm, pořízeny v roce 2002, běžně používané v provozu, úměrně opotřeбенé délce používání, nepoškozené.

Odhadnutá cena: 1 kus 1.000 Kč 2.000 Kč

27./ Regál

Jeden regál do chladicího boxu o rozměru 140x50x18 cm. pořízený v roce 2002, běžně používaný v provozu, úměrně opotřeбенý délce používání, nepoškozený.

Odhadnutá cena: 5.000 Kč

28./ Robot

Jeden robot značky KENWOOD KMX včetně příslušenství, pořízený v roce 2002, běžně používaný v provozu, úměrně opotřeбенý délce používání, nepoškozený, funkční.

Odhadnutá cena: 1.500 Kč

29./ Robot

Jeden robot RM-500 universální, pořízený v roce 2010, běžně používaný v provozu, úměrně opotřeбенý délce používání, nepoškozený, funkční.

Odhadnutá cena:

2.500 Kč

30./ Sendvičovač

Jeden sendvičovač značky Brava, pořízený v roce 2016, běžně používaný v provozu, úměrně opotřeбенý délce používání, nepoškozený, funkční.

Odhadnutá cena:

200 Kč

31./ Sendvičovač

Jeden sendvičovač značky Steba typ SG40, pořízený v roce 2011, běžně používaný v provozu, úměrně opotřeбенý délce používání, nepoškozený, funkční.

Odhadnutá cena:

200 Kč

32./ Skřínky

5 kusů skříněk s otočným uzávěrem, pořízeny v roce 2002, běžně používané v provozu, úměrně opotřeбенé délce používání, nepoškozené, funkční.

Odhadnutá cena: 1 kus 1.500 Kč

7.500 Kč

33./ Sporák

Jeden elektrický sporák s odpor. ohřevem značky ALBA, pořízený v roce 2002, běžně používaný v provozu, úměrně opotřeбенý délce používání, nepoškozený, funkční.

Odhadnutá cena:

13.000 Kč

34./ Stolek

Jeden karetní stolek, běžně používaný v provozu, pořízený v roce 2002, úměrně opotřeбенý délce používání, nepoškozený.

Odhadnutá cena:

5.000 Kč

35./ Stolek

8 kusů kavárenských stolků o rozměru 700x700 mm, s horní žulovou deskou a kovou nohou, pořízeny v roce 2002, běžně používané v provozu, úměrně opotřeбенé délce používání, nepoškozené.

Odhadnutá cena: 1 kus 5.600 Kč

44.800 Kč

36./ Stolek

9 kusů kavárenských stolků, pořízeny v roce 2002, běžně používané v provozu, úměrně opotřeбенé délce používání, nepoškozené.

Odhadnutá cena: 1 kus 5.000 Kč

45.000 Kč

37./ Stolek

Jeden kavárenský stolek o rozměru 700x700 mm, horní deska žula s kovou nohou, pořízený v roce 2002, běžně používaný v provozu, úměrně opotřeбенý délce používání, nepoškozený.

Odhadnutá cena:

5.600 Kč

38./ Stolek

Jeden nerez stolek o rozměru 45x45x 85 cm, pořízený v roce 2002, běžně používaný v provozu, úměrně opotřeбенý délce používání, nepoškozený.

Odhadnutá cena:

2.500 Kč

39./ Stolek

Jeden pracovní stolek otevřený o rozměru 70x70x90 cm, pořízený v roce 2002, běžně používaný v provozu, úměrně opotřeбенý délce používání, nepoškozený.

Odhadnutá cena:

3.000 Kč

40./ Stolek

Jeden šachový stolek, pořízený v roce 2002, běžně používaný v provozu, úměrně opotřeбенý délce používání, nepoškozený.

Odhadnutá cena:

5.000 Kč

41./ Stoly

Dva kusy stolů o rozměru 90 cm, pořízeny v roce 2012, běžně používané v provozu, úměrně opotřeбенé délce používání, nepoškozené.

Odhadnutá cena: 1 kus 2.000 Kč

4.000 Kč

42./ Stoly

16 kusů stolů délky 700 mm., šedé barvy, pořízeny v roce 2003, běžně používané v provozu, úměrně opotřeбенé délce používání, nepoškozené.

Odhadnutá cena: 1 kus 1.000 Kč

16.000 Kč

43./ Stoly

5 kusů stolů délky 700 mm, šedé barvy, pořízeny v roce 2003, běžně používané v provozu, úměrně opotřeбенé délce používání, nepoškozené.

Odhadnutá cena: 1 kus 1.000 Kč

5.000 Kč

44./ Stůl

Jeden nerezový pracovní stůl 120x70/40x90 dřez, pořízeny v roce 2002, běžně používaný v provozu, úměrně opotřeбенý délce používání, nepoškozený.

Odhadnutá cena:

7.000 Kč

45./ Vozík na hadici

Jeden vozík na hadici včetně hadice, pořízený v roce 2009, běžně používaný v provozu, úměrně opotřeбенý délce používání, nepoškozený.

Odhadnutá cena:

500 Kč

46./ Vysavač

Jeden profil suchý vysavač T12/1 značky Kärcher, pořízený v roce 2016, běžně používaný v provozu, úměrně opotřeбенý délce používání, nepoškozený, funkční.

Odhadnutá cena:

2.800 Kč

47./ Závěsná deska

Jedna nerezová závěsná deska o rozměru 120x45x40 cm, pořízená v roce 2002, včetně nerezové konzoly, běžně používaná v provozu, úměrně opotřeбенá délce používání, nepoškozená.

Odhadnutá cena:

2.800 Kč

48./ Závěsná deska

Jedna závěsná deska o rozměru 180x45x40 cm, pořízená v roce 2002, včetně nerezové konzoly, běžně používaná v provozu, úměrně opotřeбенá délce používání, nepoškozená.

Odhadnutá cena:

3.000 Kč

49./ Závěsná police

Jedna nerezová závěsná police o rozměru 82x30x40 cm, pořízená v roce 2002, běžně používaná v provozu, úměrně opotřeбенá délce používání, nepoškozená.

Odhadnutá cena:

1.000 Kč

50./ Skříň

Jedna nerezová závěsná skříň o rozměru 100x40x60 cm, pořízená v roce 2002, běžně používaná v provozu, úměrně opotřebovaná délcí používání, nepoškozená.

Odhadnutá cena:

3.500 Kč

51./ Zesilovač

Jeden zesilovač LTC-ATM, pořízený v roce 2016, běžně používaný v provozu, úměrně opotřebovaný délcí používání, nepoškozený, funkční.

Odhadnutá cena:

300 Kč

52./ Židle

54 kusů čalouněných židlí, šedé barvy, pořízeny v roce 2003, běžně používané v provozu, úměrně opotřebované délcí používání, nepoškozené.

Odhadnutá cena: 1 kus 750 Kč

40.500 Kč

53./ Židle

16 kusů čalouněných židlí, šedé barvy, pořízeny v roce 2003, běžně používané v provozu, úměrně opotřebované délcí používání, nepoškozené.

Odhadnutá cena: 1 kus 750 Kč

12.000 Kč

54./ Židle

12 kusů kožených židlí Stefanie, pořízeny v roce 2002, běžně používané v provozu, úměrně opotřebované délcí používání, nepoškozené.

Odhadnutá cena: 1 kus 4.000 Kč

48.000 Kč

55./ Židle

28 kusů látkových židlí Stefanie, pořízeny v roce 2002, běžně používané v provozu, úměrně opotřebované délcí používání, nepoškozené.

Odhadnutá cena: 1 kus 2.000 Kč

56.000 Kč

56./ Podsedáky

75 kusů čalouněných podsedáků na židle, pořízeny v roce 2017, používané.

Odhadnutá cena: 1 kus 300 Kč

22.500 Kč

57./ Vitrína

Jedna chladicí vitrína značky Barocco v kombinaci dřevo + kov, pořízena v roce 2003, běžně používaná v provozu, úměrně opotřebovaná délcí používání, nepoškozená, funkční.

Odhadnutá cena:

20.000 Kč

58./ Vitrína

Jedna chladicí vitrína ISOLA ELITE v kombinaci dřevo + kov, pořízena v roce 2002, běžně používaná v provozu, úměrně opotřebená délcí používání, nepoškozená, funkční.

Odhadnutá cena: 40.000 Kč

59./ Dveře

Jedny chladírenské dveře 60x200x60 cm, pořízeny v roce 2002, běžně používané v provozu, úměrně opotřebené délcí používání, nepoškozené, funkční.

Odhadnutá cena: 13.000 Kč

60./ Digestoř

Jeden digestoř 200x90x50 cm, pořízeny v roce 2002, běžně používaná v provozu, úměrně opotřebená délcí používání, nepoškozená, funkční.

Odhadnutá cena: 6.000 Kč

61./ Vitrína

Jedna dvojitá vitrína na víno, v kombinaci sklo + dřevo, pořízena v roce 2002, běžně používaná v provozu, úměrně opotřebená délcí používání, nepoškozená.

Odhadnutá cena: 49.000 Kč

62./ Zařízení na výrobu vody

Jedna kompletní zařízení na výrobu sod. vody, pořízené v roce 2002, běžně používané v provozu, úměrně opotřebené délcí používání, nepoškozené, funkční.

Odhadnutá cena: 25.000 Kč

63./ Chladicí technika

Jedna kompletní chladicí technika do boxu, pořízena v roce 2002, běžně používaná v provozu, úměrně opotřebená délcí používání, nepoškozená, funkční.

Odhadnutá cena: 25.000 Kč

64./ Mraznička

Jedna mraznička un. I Liebherr, pořízena v roce 2003, běžně používaná v provozu, úměrně opotřebená délcí používání, nepoškozená, funkční.

Odhadnutá cena: 8.000 Kč

65./ Myčka

Jedna myčka na nádobí Winterhalter, pořízena v roce 2011, běžně používaná v provozu, úměrně opotřebená délce používání, nepoškozená, funkční.

Odhadnutá cena: 30.000 Kč

66./ Myčka

Jedna myčka skla Winterhalter, pořízena v roce 2011, běžně používaná v provozu, úměrně opotřebená délce používání, nepoškozená, funkční.

Odhadnutá cena: 25.000 Kč

67./ Nářezový stroj

Jeden nářezový stroj značky PADOVA Sirman, pořízený v roce 2002, běžně používaný v provozu, úměrně opotřebený délce používání, nepoškozený, funkční.

Odhadnutá cena: 10.000 Kč

68./ Počítač

Jeden počítač HP PC ProOne, určený do restaurací, včetně poklady EET, pořízený v roce 2016 funkční, používaný.

Odhadnutá cena: 20.000 Kč

69./ Stůl

Jeden nerezový pracovní stůl o rozměru 1200x700x900 cm, pořízený v roce 2003, běžně používaný v provozu, úměrně opotřebený délce používání, nepoškozený.

Odhadnutá cena: 10.000 Kč

70./ Sedačka + křesla

Jedna čalouněná sofa sedačka včetně dvou křesel, pořízeny v roce 2013, běžně používané v provozu, úměrně opotřebené délce používání, nepoškozené.

Odhadnutá cena: 9.000 Kč

71./ Stůl

Jeden nerezový stůl o rozměru 140x60x90 cm, pořízený v roce 2002, běžně používaný v provozu, úměrně opotřebený délce používání, nepoškozený.

Odhadnutá cena: 12.000 Kč

72./ Stůl

Jeden nerezový pracovní stůl o rozměru 130x65/20x90 cm včetně dřezu, pořízený v roce 2002, běžně používaný v provozu, úměrně opotřeбенý délcе používání, nepoškozený.

Odhadnutá cena: 14.000 Kč

73./ Stůl

Jeden nerezový pracovní stůl o rozměru 210x70x90 cm včetně dřezu, pořízený v roce 2002, běžně používaný v provozu, úměrně opotřeбенý délcе používání, nepoškozený.

Odhadnutá cena: 15.000 Kč

74./ Stůl

Jeden nerezový pracovní stůl o rozměru 210x70x90 cm včetně dřezu, pořízený v roce 2002, běžně používaný v provozu, úměrně opotřeбенý délcе používání, nepoškozený.

Odhadnutá cena: 15.000 Kč

75./ Stůl

Jeden nerezový pracovní rohový stůl o rozměru 180x140x70 cm, pořízený v roce 2002, běžně používaný v provozu, úměrně opotřeбенý délcе používání, nepoškozený, funkční.

Odhadnutá cena: 15.000 Kč

76./ Výrobník ledu

Jeden výrobník ledu E25SW, běžně používaný v provozu, pořízený v roce 2015, úměrně opotřeбенý délcе používání, nepoškozený, funkční.

Odhadnutá cena: 7.000 Kč

77./ Přepážky

Paravan, sedačky A šířka 1400 mm, paravan, sedačky B, radius 1100 mm, paravan, sedačky C šířky 1400 mm, paravan, sedačky D radius 1100 mm, paravad, sedačky D šířky 2000 mm, pořízeny v roce 2002, úměrně opotřeбенé délcе používání, nepoškozené.

Odhadnutá cena: 49.000 Kč

78./ Kryt radiátoru

Dva kryty radiátoru šířky 4600 mm, úměrně opotřeбенé délcе používání, nepoškozené.

Odhadnutá cena: á 1 kus 8.000 Kč 16.000 Kč

79./ Sedačky

Čalouněné sedačky označeny A,B,C,D, pořízený v roce 2002, úměrně opotřebené délce používání, nepoškozené.

Odhadnutá cena: za všechny kusy

80.000 Kč

80./ Skříňka

Jedna dřevěná skříňka na pokladnu, pořízena v roce 2002, úměrně opotřebená délce používání, nepoškozená.

Odhadnutá cena:

18.000 Kč

81./ Skříňka

Jedna dřevěná dvířková skříňka, pořízena v roce 2002, úměrně opotřebená délce používání, nepoškozená.

Odhadnutá cena:

20.000 Kč

82./ Rozeta

Dva kusy rozet na vstupní dveře, pořízeny v roce 2002, běžně používané v provozu, nepoškozené.

Odhadnutá cena: á 1 kus 700 Kč

1.400 Kč

83./ Barový pult

Jeden atypický pult v provedení dřevo, nerez, kámen včetně chladicího zařízení, polic, skříně, pořízený v roce 2002, běžně používaný v provozu, nepoškozený.

Odhadnutá cena:

68.000 Kč

84./ Věšáky

5 kusů zabudovaných mosazných věšáků, pořízeny v roce 2002, úměrně opotřebené délce používání, nepoškozené.

Odhadnutá cena: á 2.000 Kč

10.000 Kč

85./ Věšáky

2 kusy obloukových mosazných věšáků, pořízeny v roce 2002 úměrně opotřebené délce používání, nepoškozené.

Odhadnutá cena: á 2.000 Kč

4.000 Kč

86./ Příkrývky

10 kusů textilních příkrývek rozměru 140 x 70 cm, pořízeny v roce 2017 šedo bílé barvy, používané, nepoškozené.

Odhadnutá cena: za všechny kusy

3.500 Kč

87./ Ratanový komplet

Jedna pohovka, dvě křesla, jeden stůl se sklem, z ratanu včetně čalouněného polstrování bílé barvy, pořízeno v roce 2017, úměrně opotřeбенý délce používání, nepoškozené.

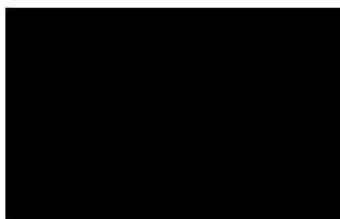
Odhadnutá cena:

20.000 Kč

Závěrem lze konstatovat, že celková cena oceňovaného majetku včetně DPH dosahuje ke dni 05.03.2019 celkové částky 1.177.000 Kč

Výše uvedené vybavení restauračního zařízení bylo ohodnoceno po prohlídce na adrese Café Kramer, Horní náměstí 382/69 v Opavě za přítomnosti 


Při stanovení odhadních cen bylo vycházeno z tržních cen, kterou do právních předpisů zavedl zákon číslo 151/1997 Sb. Tržní cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni odhadu s přihlédnutím ke stáří, zchovalosti, úplnosti, kompletnosti, morálnímu zastarání a ostatním rozhodným a charakteristickým skutečnostem, které mají přímý vliv a dopad na stanovení cen. Tato cena je tudíž hodnotovým ekvivalentem vyjádřených v penězích. Tržní cena se zjišťuje analýzou trhu u nových výrobků a použitých za jakou cenu lze výrobek zakoupit nebo prodat na tuzemské trhu.



V Píšti dne 14.03.2019

ZNALECKÝ POSUDEK č. 2669/2019

OBJEDNAVATEL:

**Magistrát města Opavy
Horní náměstí 69
746 01 O P A V A**

ÚKOL A CÍL ZNALECKÉHO POSUDKU:

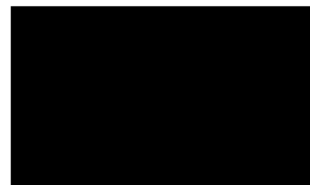
znalecké posouzení a odhad časových cen technického vybavení
restauračního zařízení Café Kramer v Opavě ke dni 05.03.2019
dle zadání objednavatele

VYPRACOVALA:

počet stran: 5

počet předaných vyhotovení: 3

V Píšti dne 14.03.2019



Účel posudku:

Předmětem, úkolem a cílem tohoto znaleckého posudku je odhad tržních cen movitých výrobků vybavení restauračního vybavení částečně spojené se stavbou (při demontáži by zřejmě došlo k jejich částečné devastaci), které tvoří nezbytné provozní vybavení provozu kavárny.

Předmět odhadu:

Stanovení obecné hodnoty předloženého majetku vybavení restauračního zařízení Café Kramer na ulici Horní náměstí 382/69 v Opavě. Tržní cena představeného majetku vychází ze znalosti čs. trhu, na kterém by mohla být realizována a znalosti současného vývoje cen.

Charakteristika oceňovaného majetku:

Předmětem znaleckého posudku je ocenění movitých výrobků částečně spojené se stavbou technického vybavení, které je níže uvedeno. Při odhadu současných cen, cen tržních a obvyklých, které jsou vytvořeny vztahem nabídky a poptávky v daném čase a místě, bylo vycházeno ze současných cen v této oblasti, oborech, skupinách a položkách, z prohlídky výrobků ze zkušenosti znalce a ostatních skutečností, které jsou rozhodné a mají vliv na odhad ceny v místě a čase včetně příslušných předpisů a podmínek.

Závěr:

Níže uvedené výrobky byly ohodnoceny po prohlídce na adrese Café Kramer,
Horní náměstí 382/ 69, Opava za přítomnosti [REDAKCE]
[REDAKCE]

Závěrem lze konstatovat, že celková cena oceňovaného majetku včetně DPH dosahuje ke dni
05.03.2019 celkové částky **638.000 Kč**
slovy: šesttřicet osm tisíc korun českých

Přihlédnuto bylo také k současné cenové úrovni tohoto majetku včetně stáří, zachovalosti, úplnosti, kompletnosti, morálnímu zastarání a ostatním rozhodným a charakteristickým skutečnostem, které mají přímý vliv a dopad na stanovení cen.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25.1.1984, č.j.: Spr.1308/84 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady (movitosti).

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 2669/2019

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace pod poř. čís. 2669/2019

P ř e d m ě t y o d h a d u:

1./ Pergola

Jedna látková MA pergola (přístřešek), pořízená v roce 2003, běžně používaná v provozu, úměrně opotřebená délcí používání, nepoškozená, funkční.

Odhadnutá cena: 150.000 Kč

2./ Plastický nápis

Jeden prosvětlený plastický nápis Café, pořízený v roce 2002, úměrně opotřebený délcí používání, nepoškozený, funkční.

Odhadnutá cena: 40.000 Kč

3./ Zázemí baru

Zázemí baru o rozměru 320x60x90 cm, včetně dřezu, nerezových polic, otevřených skříněk, obložení, pořízeno v roce 2002, běžně používané v provozu, úměrně opotřebené délcí používání, nepoškozené.

Odhadnutá cena: 65.000 Kč

4./ Žulové obklady

Žulové obklady tří kusů zrcadel, čtyř kusů polic, úměrně opotřebené délcí používání.

Odhadnutá cena: za všechny kusy 27.200 Kč

5./ Obklad stěn

Obklad stěn, materiál masiv, rozměru 2520x930 mm, 252x440 mm, 520x1450 mm, 2520x870 mm, 2520x630 mm, 2520x800 mm, 2520x630 mm, 2050x620 mm, 520x1450 mm, 2520x320 mm, 2050x620 mm, 2000x1450 mm, 2520x230 mm, 1450x620 mm, 950x1000 mm, pořízeny v roce 2002.

Odhadnutá cena: 65.500 Kč

6./ Mosazná madla

Šest kusů mosazných madel, pořízeny v roce 2002, úměrně opotřebené délcí používání, nepoškozené.

Odhadnutá cena: á 1 kus 2.000 Kč 12.000 Kč

7./ Zádveří

Zádveří, dveře a boční díly v dřevěném provedení, pořízeny v roce 2002, běžně používané v provozu, nepoškozené.

Odhadnutá cena:

68.000 Kč

-4-

8./ Dveře T2

Jedny dveře masivní, křídlo šířky 850 mm, včetně dřevěné zárubně, mosazné cedule, tři kusů pantů, tři kusů krytů pantů, zámku a kliky značky ALT WEIN, pořízeny v roce 2002, běžně používané v provozu, nepoškozené.

Odhadnutá cena:

11.000 Kč

9./ Dveře T3

Dva kusy masivních dveří, křídlo šířky 800 mm, včetně dřevěných zárubní, dvou kusů mosazných cedulí, šest kusů pantů, šest kusů krytů pantů, dvou kusů zámku a dvou kusů klik značky ALT WEIN, pořízeny v roce 2002, běžně používané v provozu, nepoškozené.

Odhadnutá cena: á 9.500 Kč

19.000 Kč

10./ Dveře T3.1

Jedny dveře masivní, křídlo šířky 850 mm, včetně dřevěné zárubně, mosazné cedule, tři kusů pantů, tři kusů krytů pantů, zámku a kliky značky ALT WEIN, pořízeny v roce 2002, běžně používané v provozu, nepoškozené.

Odhadnutá cena:

11.000 Kč

11./ Dveře T4

Čtyři kusy dveří masivní, křídlo šířky 600 mm, včetně dřevěných zárubní, 4 kusů mosazných cedulí, 12 kusů pantů, 12 kusů krytů pantů, 4 kusů zámků a 4 kusů klik značky ALT WEIN, pořízeny v roce 2002, běžně používané v provozu, nepoškozené.

Odhadnutá cena: á 7.000 Kč

28.000 Kč

12./ Dveře T5

Jeden kus dveří masivní, křídlo šířky 850 mm, kyvné, včetně zárubně, mosazné cedule, tři kusů pantů, kliky značky ALT WEIN, pořízeny v roce 2002, běžně používané v provozu, nepoškozené.

Odhadnutá cena:

11.000 Kč

13./ Ostění

Dřevěné ostění v kombinaci s kovem, pořízeno v roce 2002, běžně používané v provozu, nepoškozené.

Odhadnutá cena:

7.000 Kč

14./ Dveře T7

Jedny dveře T7 EuroMeranti K=1,1, masiv, včetně doplňků, pořízeny v roce 2002, běžně používané v provozu, nepoškozené.

Odhadnutá cena: 48.000 Kč

15./ Pískovaná skla

16 kusů pískovaných skel pozitiv, vybavení kavárny, pořízeny v roce 2002, běžně používané v provozu, nepoškozené.

Odhadnutá cena: 21.300 Kč

16./ Okopné plechy

Jeden okopný plech boxu mosazný, pořízený v roce 2002, běžně používaný v provozu, nepoškozený.

Odhadnutá cena: 10.000 Kč

17./ Přístřešek

Jeden přístřešek s pultovou střechou, pořízený v roce 2003, běžně používaný v provozu, úměrně opotřeбенý délcе používání, nepoškozený.

Odhadnutá cena: 20.000 Kč

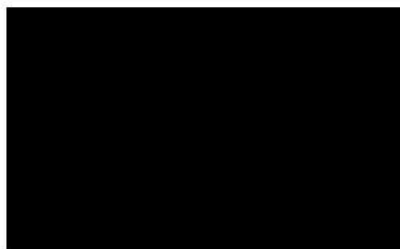
18./ Přístřešek

Jeden přístřešek stan z celohliníkovou konstrukcí s kovovými spoji opláštěn PVC fólií, rozměru 4x5 metru, pořízený v roce 2017, úměrně opotřeбенý délcе používání, nepoškozený.

Odhadnutá cena: 24.000 Kč

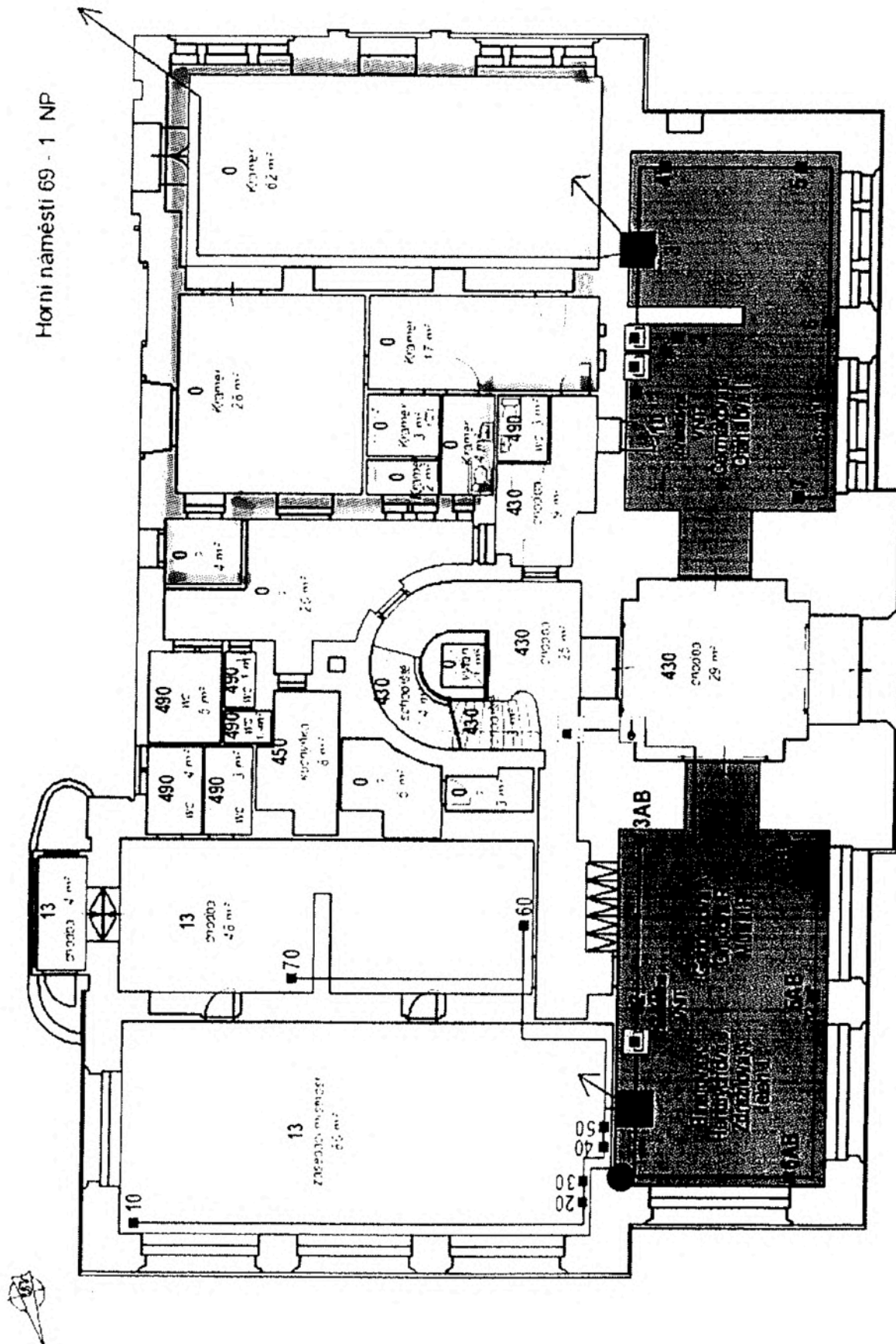
CELKEM: 638.000 Kč

V Píšti dne 14.03.2019



Vymezení prostor sloužících podnikání

Horní náměstí 69 - 1 NP





Architectural floor plan of the 1st floor of the KPRM building. The plan shows various rooms including offices (Kancelář), corridors (chodba), stairs (schodiště), and specialized rooms like the 'Hřbičova M. sedátková' and 'Hřbičova R. Hřbičova M. sedátková'. Room numbers and areas are indicated throughout the plan.

[illegible]

Publikace dat ISKN Tisk - 1s :375ms, 990 prvků.



STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA, Horní nám. 69
IČ: 00300535

EVIDENČNÍ LIST

datum vyhotovení: 18. 2. 2019 / strana: 1

EVIDENČNÍ LIST**k dohodě o narovnání MMOPP00I7YTM a ke smlouvě o nájmu (MMOPP00I7YTM)**Pronajímatel: **Statutární město Opava** IČ 00300535Horní nám. 69, Opava
Banka: Česká spořitelna OpavaNájemce: **REMARK reality& marketing s.r.o.** IČ 25898469Masařská 323/6, Opava
Banka: Raiffeisenbank a.s.

Prostory sloužící podnikání v I. NP budov č.p. 382 a 381, které jsou součástí pozemků parc.č. 285 a 286, na adrese Horní náměstí 382/69 a Horní náměstí 381/67, Opava

Prostor sloužící podnikání

Místnost	Půdorysná plocha
K.01 kavárna	62,00
K.02 kuchyň	28,00
K.03 chodba	17,00
K.04 WC muži	4,00
K.05 WC ženy	3,00
K.06 WC ženy	2,00
K.07 sklad	4,00
K.08 kavárna	49,00
K.09 sklad	12,00
K.10 sklad	5,00
K.11 sprcha	3,00
K.12 šatna	6,00
K.13 chodba	4,00
K.15 WC personál	1,00
K.16 WC personál	1,00
CELKEM m ² :	201,00

Zálohy na služby

Zálohy na služby spojené s užíváním prostor sloužících podnikání jsou stanoveny odborným odhadem, který vychází z nákladů za minulá období a s nájemcem jsou dohodnuty. Případné nedoplatky nebo přeplatky řeší článek V., odst. 13 nájemní smlouva Dohody o narovnání Smlouvy o nájmu

Teplo na vytápění	100.008,00 Kč/rok
Vyúčtování dle měřiče tepla	
Vodné a stočné	79.992,00 Kč/rok
Rozúčtování dle podružného měřidla	

Zálohy na služby celkem	180.000,00 Kč/rok
--------------------------------	--------------------------

Celkové poplatky

Služby spojené s užíváním prostor sloužících podnikání (ceny s DPH):

Teplo na vytápění	100.008,00 Kč ročně	tj. 8.334,00 Kč měsíčně
Vodné a stočné	79.992,00 Kč ročně	tj. 6.666,00 Kč měsíčně

POPLATKY CELKEM:	180.000,00 Kč ročně	tj. 15.000,00 Kč měsíčně
-------------------------	----------------------------	---------------------------------

Interval platby - měsíčně k 25. dni každého kalendářního měsíce

Souhlasím s údaji v tomto evidenčním listě

V Opavě dne: 18. 2. 2019

Vyhotovila:



.....
za pronajímatele

.....
za nájemce

DROBNÉ OPRAVY A BĚŽNÁ ÚDRŽBA

Za drobné opravy a běžnou údržbu, kterou je povinen provádět nájemce na svůj náklad na předmětu nájmu (dále také jen „předmětné opravy“) se považují předmětné opravy prostoru sloužícího podnikání a jeho vnitřního, případně vnějšího vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostoru sloužícího podnikání a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle následujícího věcného vymezení nebo podle výše nákladu:

Nájemce je povinen provádět na svůj náklad tyto věcně vymezené předmětné opravy:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, omítek, výmalby, výměny prahů a lišt
- opravy jednotlivých částí výkladců, oken, dveří a jejich součástí (např. zámků, kování, rolet a žaluzií)
- opravy elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, sifonů a lapačů tuku apod.
- opravy a revize zařízení, spotřebičů a přístrojů ve vlastnictví pronajímatele, které jsou součástí předmětu nájmu a na které se již nevztahuje záruka

Nájemce je dále povinen provádět na svůj náklad veškeré další předmětné opravy předmětu nájmu, jestliže jejich náklad na jednu předmětnou opravu nepřesáhne částku 1.000,- Kč. Uvedená finanční hranice se neuplatní u výše věcně vymezených předmětných oprav, kde nájemce je povinen nést náklady na takovéto opravy v plné výši.