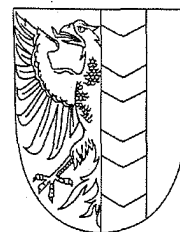




# STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA

---



\*MMOPP004TBMQ\*

## SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

### Článek I. Smluvní strany

Pronajímatel: **Statutární město Opava**  
Se sídlem: **Horní náměstí 69, 746 26 Opava**  
IČ: **00300535**  
DIČ: **CZ00300535**  
Číslo účtu: **19 – 1842619349 / 0800**  
Bankovní spojení: **Česká spořitelna a.s., pobočka Opava**  
Zastoupen: **Ing. Zbyňkem Stanjurou, primátorem**

dále také jen „pronajímatel“

Nájemce: **KAFIRA o.s.**  
Se sídlem: **Olomoucká 24, 746 01 Opava**  
IČ: **26588773**  
DIČ:  
Číslo účtu: **[REDACTED]**  
Bankovní spojení: **Komerční banka a.s., pobočka Opava**  
Zastoupen: **Janem Horákem, předsedou**

dále také jen „nájemce“

## Článek II.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 132, objekt k bydlení, ležící v části obce Město na pozemku parc.č. 299, zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Opava – Město, obec Opava, nacházející se na adrese Horní náměstí 47, Opava (dále také jen „budova“).
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu část nebytových prostor, nacházejících se ve 4. NP výše uvedené budovy, o výměře cca 243,92 m<sup>2</sup>. Předmětné nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu (dále také jen „předmětné nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“), jsou vymezeny v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce předmětné nebytové prostory přijímá do svého užívání.

## Článek III.

### Účel nájmu

Předmět nájmu se pronajímá výhradně za účelem provozování neziskové organizace – občanského sdružení, jehož cílem je podpora nezávislého způsobu života zrakově postižených občanů a podpora integrace zdravotně postižených na otevřený trh práce.

## Článek IV.

### Doba nájmu

Nájem se sjednává s účinností **ode dne 1. 2. 2009 na dobu neurčitou.**

## Článek V.

### Výše a splatnost nájemného a způsob jeho platby

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za oprávnění užívat předmět nájmu nájemné ve výši **22.060,- Kč (slovy: dvacetdvatisícešedesát korun českých) ročně, tj. 5.515,- Kč čtvrtletně.**
2. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že výše nájemného představuje základ daně z přidané hodnoty (DPH) a že v případě registrace pronajímatele jako plátce DPH bude nájemné zvýšeno o příslušnou sazbu DPH s účinností od data registrace.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude placeno **čtvrtletně** tak, že nájemné za kalendářní čtvrtletí ve výši **5.515,- Kč** je splatné do pátého dne druhého měsíce daného kalendářního čtvrtletí, tj. za první čtvrtletí do dne 5. 2., za druhé čtvrtletí do dne 5. 5., za třetí čtvrtletí do dne 5. 8. a za čtvrté čtvrtletí do dne 5. 11. daného roku.

4. Nájemné se nájemce zavazuje platit bezhotovostním převodem na tento bankovní účet:
  - číslo účtu: 19 – 1842619349 / 0800
  - vedený u České spořitelny a.s., pobočka Opava
  - variabilní symbol: 9047000257
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn 1x ročně jednostranně zvýšit výši nájemného o míru inflace dle údajů Českého statistického úřadu, která nastane ode dne vzniku nájmu dle této smlouvy, příp. ode dne posledního zvýšení nájemného. Zvýšení nájemného pronajímatel provede obvykle od 1. 4. kalendářního roku. Novou výši nájemného a způsob jeho výpočtu sdělí pronajímatel nájemci písemně. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše nájemného respektovat.
6. V případě prodlení nájmu se zaplacením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

#### Článek VI.

#### Služby související s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno. Konkrétně se jedná o zajištění dodávek elektrické energie, dodávek vody a odvádění odpadních vod (vodné a stočné), zajištění tepla na vytápění, odvozu a likvidace tuhého domovního odpadu, servisu výtahu, telekomunikačních služeb a zajištění úklidu předmětu nájmu a společných prostor budovy. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli cenu poskytovaných služeb.
2. Ostatní služby spojené s užíváním předmětných nebytových prostor je povinen si sám a na svůj účet zajistit nájemce.
3. Nájemce se zavazuje platit v souvislosti s užíváním předmětu nájmu zálohy na služby ve výši **160.804,- Kč (slovy: jednostošedesátisícosmsetčtyři koruny české) ročně, tj. 40.201,- Kč čtvrtletně** na tento bankovní účet:
  - číslo účtu: 19 – 1842619349 / 0800
  - vedený u České spořitelny a.s., pobočka Opava
  - variabilní symbol: 9096000043
4. Nedílnou součástí této smlouvy je Evidenční list, který tvoří *Přílohu č. 2* 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.
5. Smluvní strany se dohodly na splatnosti ceny služeb a platebních podmínkách následovně: zálohy na služby se nájemce zavazuje pronajímateli platit **čtvrtletně** na základě Evidenčního listu, se splatností obdobně jako v případě nájemného. Pronajímatel je povinen každoročně nájemci vyúčtovat zaplacené zálohy na cenu služeb. Vyúčtování zaplacených záloh na cenu služeb pronajímatel provede

neprodleně po vyúčtování ceny služeb příslušným dodavatelem těchto služeb po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 30.4. následujícího kalendářního roku. 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.

6. Nájemce se dále zavazuje pronajímateli platit skutečné náklady na telefonní připojení (telekomunikační služby), kteréžto náklady je pronajímatel oprávněn nájemci účtovat měsíčně, a to vždy po skončení daného kalendářního měsíce na základě vyúčtování těchto nákladů příslušným dodavatelem. Náklady na telefonní připojení (telekomunikační služby) jsou splatné do deseti dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci.
7. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně upravit výši záloh na služby, a to zejména v závislosti na výši skutečných nákladů na dané služby. Novou výši záloh na služby sdělí pronajímatel nájemci písemně. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše záloh respektovat.
8. Pro případ nesplnění povinnosti nájemce zaplatit cenu služeb (včetně příslušných záloh) v termínu stanoveném touto smlouvou, vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

#### Článek VII.

##### **Další práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému, příp. obvyklému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl s předmětem nájmu důkladně seznámen a že tento se nachází v řádném stavu způsobilém ke smluvenému, příp. obvyklému užívání.
2. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu výhradně k účelu uvedenému v této smlouvě.
3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu. Nájemce je povinen provádět v předmětných nebytových prostorách na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu alespoň v rozsahu stanoveném v ust. § 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.
4. Nájemce je povinen provádět opravy předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce.
5. Nájemce se zavazuje zabezpečit předmětné nebytové prostory před násilným vniknutím a uzamykat společné prostory budovy.
6. Nájemce si zajistí vlastní pojištění předmětu nájmu a věcí v předmětu nájmu umístěných. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé nájemci krádeží, živelnou pohromou apod.
7. Nájemce se zavazuje zajistit kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska požární prevence a dodržování bezpečnosti práce a dodržovat veškeré příslušné obecně závazné právní předpisy

vztahující se k užívání předmětu nájmu.

8. K jakýmkoli stavebním úpravám či změnám využití předmětu nájmu se nájemce zavazuje vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele. Bez tohoto souhlasu není nájemce oprávněn provést jakoukoli změnu či úpravu předmětu nájmu.
9. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
10. 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 článku VII. odst. 3 této smlouvy provádět nájemce), a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
11. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek a čistotu v předmětu nájmu, jakož i ve společných prostorách budovy. Případné znečištění bude odstraněno na náklady nájemce.
12. Pronajímatel je oprávněn kdykoli požadovat přístup k předmětu nájmu (do předmětu nájmu) za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem. Nájemce je povinen toto právo pronajímatele respektovat.
13. Nájemce je oprávněn k odběru elektrické energie 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 předmětné nebytové prostory.
14. Pronajímatel nenese odpovědnost za omezení dodávek tepla či za poruchy tepelných rozvodů v předmětných nebytových prostorách. Omezení dodávek tepla z těchto důvodů jdou k tíži nájemce, který nemá v této souvislosti právo na slevu z nájemného.
15. Nájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí předmětných nebytových prostor a náleží pronajímateli.

#### Článek VIII.

#### **Skončení nájmu**

1. Ukončení nájmu je možné písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.
2. Výpověď musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počítá se od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. 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. Předmět nájmu musí být předán nepoškozený a uklizený. O vrácení předmětu nájmu bude sepsán protokol, který bude zejména obsahovat datum vrácení předmětu nájmu a popis stavu, v jakém se předmět

nájmu nachází. Předávací protokol bude sepsán ve dvou stejnopisech, po jednom vyhotovení pro každou smluvní stranu.

4. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodlení s vrácením předmětu nájmu smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k zaplacení pokuty nájemci. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

#### Článek IX.

##### Zvláštní ustanovení o kauci

1. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli pro případ vzniku škody na předmětu nájmu peněžní částku (kauci) ve výši **1.839,- Kč** (slovy: **jedentisícosmsetřicetdevět korun českých**), a to na tento bankovní účet:
  - číslo účtu: 3698862 / 0300
  - vedený u Československé obchodní banky a.s., pobočka Opava
  - variabilní symbol: 9285000004
2. Tuto kauci je nájemce povinen zaplatit pronajímateli do pěti dnů po uzavření této smlouvy.
3. Smluvní strany se v této souvislosti dohodly na této rozvazovací podmínce: Nezaplatí-li nájemce pronajímateli kauci ve výše uvedené lhůtě, tato smlouva zaniká. Převzal-li již nájemce předmět nájmu do užívání, je povinen jej bez zbytečného odkladu vyklidit a vrátit jej pronajímateli, a to ve stavu, v jakém jej převzal. O vrácení předmětu nájmu bude sepsán protokol, který bude zejména obsahovat datum vrácení předmětu nájmu a popis stavu, v jakém se předmět nájmu nachází. Přitom je nájemce povinen zaplatit pronajímateli poměrnou část nájemného za dobu užívání předmětu nájmu, jakož i cenu služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu. Vedle toho je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající dvojnásobku nájemného, které je nájemce povinen pronajímateli zaplatit za dobu užívání předmětu nájmu, přičemž jejím zaplacením není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
4. Pronajímatel je oprávněn zaplacenou kauci použít k úhradě vzniklé škody na předmětu nájmu, za kterou odpovídá nájemce. O této skutečnosti se pronajímatel zavazuje nájemce písemně informovat.
5. Nepoužije-li pronajímatel kauci výše uvedeným způsobem, zavazuje se zaplacenou kauci, příp. její nepoužitou část, vrátit po skončení nájmu dle této smlouvy nájemci, a to do 30 dnů ode vrácení předmětu nájmu pronajímateli. Smluvní strany se výslovně dohodly, že příp. výnos z kauce vzniklý uložení peněžních prostředků na výše uvedeném bankovním účtu náleží pronajímateli.
6. V případě, že nájem dle této smlouvy bude ukončen z důvodu prodlení nájemce s placením nájemného nebo úhrady za služby, nebo v případě, že ke dni skončení nájmu bude nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, kauce, příp. její nepoužitá část, propadá ve prospěch pronajímatele, tzn. že kauce nabývá v tomto případě charakteru smluvní pokuty za porušení závazku nájemce platit nájemné a úhradu za služby řádně a včas, kteroužto smluvní pokutu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli, přičemž výše této smluvní pokuty odpovídá výši kauce, příp.

její nepoužité části, a splatnost smluvní pokuty nastává dnem skončení nájmu.

#### Článek X.

#### Předání předmětu nájmu nájemci

1. Pronajímatel předal nájemci předmět nájmu ke dni účinnosti této smlouvy.
2. O předání předmětu nájmu nájemci byl sepsán protokol, jehož obsahem je datum předání předmětu nájmu nájemci a popis stavu, v jakém se předmět nájmu nachází. Předávací protokol byl sepsán ve dvou stejnopisech, po jednom vyhotovení pro každou smluvní stranu.

#### Článek XI.

#### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
2. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemnými, chronologicky číslovanými dodatky k této smlouvě.
3. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy.
4. Nedílnou součástí této smlouvy je *Příloha č. 1* – vymezení předmětných nebytových prostor, *Příloha č. 2* – Evidenční list a *Příloha č. 3* – kopie výpisu z registru ekonomických subjektů (nájemce).
5. Tato smlouva je uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, je určitá a smluvním stranám zcela srozumitelná, což smluvní strany potvrzují svými podpisy.
6. Záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 18. 12. 2008 do 5. 1. 2009 pod číslem 2262/08. Tato smlouva byla schválena Radou Statutárního města Opavy dne 11.3.2009, číslo usnesení 1804/51 RM 09, bod a).

V Opavě dne ..... 31 -03- 2009

V Opavě dne ..... 30.3.2009

Za pronajímatele  
Ing. Zbyněk Stanjura  
primátor



Za nájemce  
Jan Horák  
předseda

KAFIRA o.s.

Olomoucká 24, 746 01 Opava  
tel./fax: 553 653 623

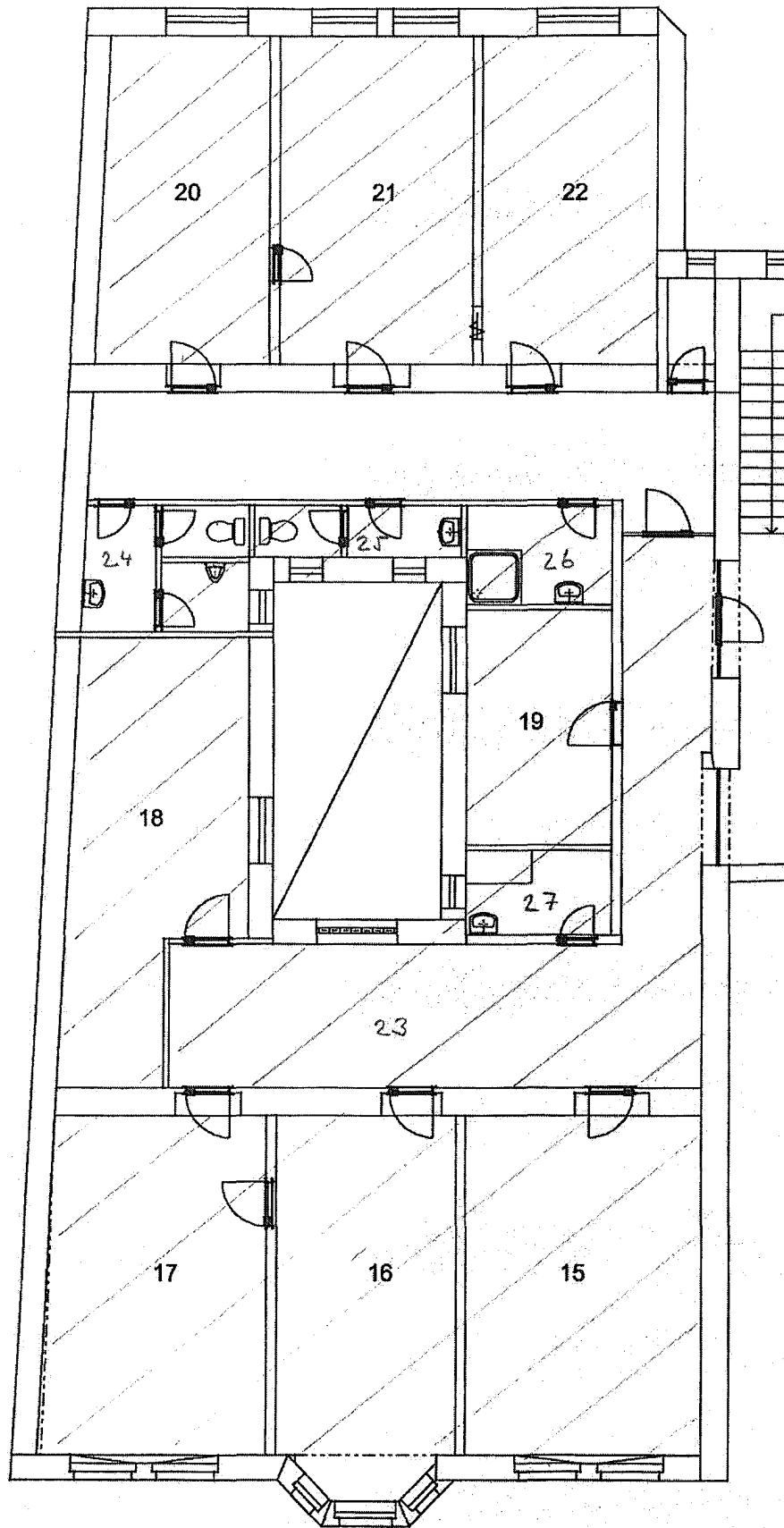
IČ: 26588773

HORNÍ NÁMĚSTÍ 47 - 4.N.P.

PRÍLOHA Č.1  
HHOPPO04T3M0



PŘEDMĚT  
NÁZHU





## EVIDENČNÍ LIST nebytového prostoru

Pronajímatel: **Statutární město Opava** IČ 00300535  
 Horní nám. 69, Opava  
 Banka: ČSOB Opava  
 Číslo účtu 2677461/0300  
 Nájemce: KAFIRA o.s.  
 Se sídlem: Olomoucká 24, 746 01 Opava

Část nebytových prostor ve 4 NP budovy č.p. 132 na pozemku parc.č.599, Horní náměstí 47, 746 00 Opava

### Nebytový prostor

Místnost	Půdorysná plocha	Užitná plocha	Koef. vytáp.	Koef. výšky	Koef. ztrát	Vytápěná plocha
4.15 kancelář	26.32	26.32	0.000	0.000	0.00	0.00
4.16 kancelář	21.85	21.85	0.000	0.000	0.00	0.00
4.17 kancelář	24.42	24.42	0.000	0.000	0.00	0.00
4.18 sklad	22.61	22.61	0.000	0.000	0.00	0.00
4.19 sklad	11.26	11.26	0.000	0.000	0.00	0.00
4.20 kancelář	18.14	18.14	0.000	0.000	0.00	0.00
4.21 kancelář	21.13	21.13	0.000	0.000	0.00	0.00
4.22 kancelář	19.04	19.04	0.000	0.000	0.00	0.00
4.23 chodba	60.26	60.26	0.000	0.000	0.00	0.00
4.24 WC	6.55	6.55	0.000	0.000	0.00	0.00
4.25 WC	3.52	3.52	0.000	0.000	0.00	0.00
4.26 soc.zázemí	4.77	4.77	0.000	0.000	0.00	0.00
4.27 kuchyňka	4.05	4.05	0.000	0.000	0.00	0.00
<b>CELKEM m2:</b>	<b>243.92</b>					

### Zálohy na služby

Zálohy na služby spojené s užíváním nebytového prostoru jsou stanoveny odborným odhadem, který vychází z celkových nákladů na budovu a s nájemcem jsou dohodnuty. Případné nedoplatky nebo přeplatky řeší článek VI. odst.5 Smlouvy o nájmu nebytových prostor.

Elektrická energie	38.475,-Kč
náklady budou rozpočítány dle podlahové plochy	
Vodné a stočné	6.072,-Kč
náklady budou rozpočítány dle podlahové plochy	
Tepllo na vytápění	67.114,-Kč
náklady budou rozpočítány dle podlahové plochy	
Telekomunikační služby	9.600,-Kč
náklady za tel.přístroj a využívání ADSL	
Úklid	35.124,-Kč
náklady budou rozpočítány dle podlahové plochy	
Servis výtahu	3.219,-Kč
náklady budou rozpočítány dle podlahové plochy	
Odvoz a likvidace odpadu	1.200,-Kč
náklady budou rozpočítány dle podlahové plochy	

## Celkové poplatky

včetně služeb spojených s užíváním nebytového prostoru :

Nájemné za jednotku	22.060,-Kč ročně	tj. 5.515,- Kč čtvrtletně
Elektrická energie	38.476,-Kč ročně	tj. 9.619,- Kč čtvrtletně
Vodné a stočné	6.072,-Kč ročně	tj. 1.518,- Kč čtvrtletně
Tepllo na vytápění	67.112,-Kč ročně	tj. 16.778,- Kč čtvrtletně
Telekomunikační služby	9.600,-Kč ročně	tj. 2.400,- Kč čtvrtletně
Úklid	35.124,-Kč ročně	tj. 8.781,- Kč čtvrtletně
Servis výtahu	3.220,-Kč ročně	tj. 805,- Kč čtvrtletně
Odvoz a likvidace odpadu	1.200,-Kč ročně	tj. 300,- Kč čtvrtletně

POPLATKY CELKEM: 182.864,-Kč ročně tj. 45.716,- Kč čtvrtletně

Náklady na telefonní připojení budou účtovány dle skutečnosti jednou měsíčně.  
Cena je stanovena ve smlouvě mezi SMO a společností České radiokomunikace, a.s.

Interval platby - čtvrtletně do pátého dne druhého měsíce daného kalendářního čtvrtletí, tj. za první čtvrtletí do dne 05.02, za druhé čtvrtletí do dne 05.05., za třetí čtvrtletí do dne 05.08. a za čtvrté čtvrtletí do dne 05.11. daného roku.

**Souhlasím s údaji v tomto evidenčním listě**

V Opavě dne 19.1.2009  
Vyhotovil(a): Radomír Bittner

za pronajímatele



nájemce

**KAFIRA o.s.**

Olomoucká 24, 746 01 Opava  
tel./fax: 553 653 623

IČ: 26588773

Ostrava dne 03.04.2007

Č. j.: /E

## Výpis z registru ekonomických subjektů

stav ke dni: 03.04.2007

### Identifikace ekonomického subjektu:

Identifikační číslo (IČO): 26588773  
Obchodní jméno: KAFIRA o.s.  
Jméno fyzické osoby:  
Adresa sídla / místa podnikání: Olomoucká 24  
Předměstí (Opava)  
74600 Opava - Opava (nečleněná část města)  
Okres: CZ0805 - Opava  
Obec s rozšířenou působností: 8117 Opava  
Obec s pověřeným obecním úřadem: 81171 Opava

#### Základní charakteristiky:

Právní forma: 701 Sdružení (svaz, spolek, společnost, klub aj.)  
Datum vzniku: 29.03.2002  
Stav: 1 Subjekt bez omezení v činnosti  
Datum zániku:  
Odvětvová klasifikace činnosti: 913320 Činnosti zájmových svazů, spolků, klubů

ČSÚ neodpovídá za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s neohlášením změn místa podnikání právníckými či fyzickými osobami orgánům, které přidělily IČO nebo prodlením při předávání dokladů z rejstříkových soudů a živnostenských úřadů orgánům státní statistiky.

Vyhotovil: Zora Kašpárková  
Číslo odboru: 37  
Telefon: 595131291

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD  
Správa registru ekonomických subjektů

Ostrava