



MMOPP00IYJ6Z

MMOPP00IYJ6Z

SMLOUVA O NÁJMU ČÁSTI BUDOVY

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. občanského zákoníku

Článek I.

Smluvní strany

Pronajímatel: **Statutární město Opava**
Se sídlem: **Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava**
IČ: **00300535**
DIČ: **CZ00300535**
Číslo účtu: [redacted], v. s. pro nájemné: 9047000398
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**
ID datové schránky: **5eabx4t**
Zastoupen: [redacted], primátorem
dále jen „pronajímatel“

Nájemce: **OPATHERM a.s.**
Se sídlem: **Horní náměstí 283/58, Město, 746 01 Opava**
Zapsán: **v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 1776**
IČ: **25385771**
DIČ: **CZ25385771**
Číslo účtu: [redacted]
Bankovní spojení: **UniCredit Bank a.s.**
Zastoupen: [redacted]
dále jen „nájemce“

Článek II.
Úvodní ustanovení

Pronajímatel je vlastníkem **budovy bez čp/če**, stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku **parc.č. 2204/2** zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Opava – Předměstí v areálu bývalých Dukelských kasáren v Opavě (dále také jen „**předmět nájmu**“).

Článek III.
Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu, který je vymezen v **Příloze č. 1**, která je nedílnou součástí této smlouvy k užívání za níže dohodnutou úplatu.
2. Nájemce předmět nájmu přijímá do užívání a zavazuje se jej užívat sjednaným způsobem a k dohodnutému účelu, za užívání platit pronajímateli úplatu dle této smlouvy a plnit další povinnosti stanovené touto smlouvou.

Článek IV.
Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem vybudování a provozování energocentra pro zásobování teplem a teplou vodou. V předmětu nájmu budou instalovány teplovodní kotle a kogenerační jednotka, dále technologie pro rozvod tepla, elektroinstalace, instalace MaR a vzduchotechnika.

Článek V.
Doba nájmu

Nájemní vztah založený touto smlouvou se sjednává s účinností ode dne 1. 1. 2022 na dobu určitou, a to do 31. 12. 2036.

Článek VI.
Výše a splatnost nájemného

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je za oprávnění užívat předmět nájmu povinen pronajímateli platit nájemné ve výši **100.080,00 Kč (slovy: jedno sto tisíc osmdesát korun českých) ročně, tj. 8.340,00 Kč měsíčně**.
2. Výše uvedená částka nájemného představuje základ daně z přidané hodnoty (dále také jen „DPH“) a dohodnuté nájemné bude o příslušnou sazbu DPH navýšeno. Nájemce je povinen pronajímateli platit nájemné + DPH.
3. Součástí této smlouvy jako její **Příloha č. 2** je Splátkový kalendář, který je dle § 31 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „ZDPH“), daňovým dokladem a je platný zpravidla na období jednoho roku. Před skončením platnosti příslušného splátkového kalendáře vyhotoví pronajímatel nový splátkový kalendář s náležitostmi daňového dokladu na další období trvání této smlouvy a tento splátkový kalendář doručí nájemci. Doručením nájemci se nový splátkový kalendář stane nedílnou součástí této smlouvy jako rozšíření její Přílohy č. 2.
4. Nájemce je povinen platit nájemné měsíčně tak, že nájemné za kalendářní měsíc je splatné vždy **do 25. dne v měsíci, za který se nájemné platí**.
5. Nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně jiné bankovní spojení, je nájemce povinen platit nájemné bezhotovostním převodem na tento bankovní účet:
 - a. číslo účtu: XXXXXXXXXX
 - b. vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava
 - c. variabilní symbol pro platbu nájemného: 9047000398
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jedenkrát 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.

7. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného dle tohoto článku smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

Článek VII.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel nebude nájemci zabezpečovat žádné služby, jejichž poskytování by mohlo být s užíváním předmětu nájmu spojeno.

Článek VIII.

Předání předmětu nájmu

1. Při předání předmětu nájmu nájemci se smluvní strany zavazují sepsat protokol, jehož obsahem musí být alespoň popis stavu předmětu nájmu, datum a podpisy smluvních stran. Nepodepíše-li nájemce předávací protokol, není pronajímatel povinen předmět nájmu nájemci předat.
2. Předávací protokol sepíše smluvní strany ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno jeho vyhotovení.

Článek IX.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stávajícím stavu, přičemž nájemce předmět nájmu svým nákladem upraví ke smluvenému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem bude udržovat. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl se stávajícím stavem předmětu nájmu podrobně seznámen a že jej v tomto stavu přijímá do svého užívání.
2. 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.
3. Nájemce je povinen provádět v předmětu nájmu na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu v rozsahu, jaký je stanoven v Příloze č. 3 která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
4. 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.
5. Nájemce se zavazuje zabezpečit předmět nájmu před násilným vniknutím.
6. Nájemce si zajistí pojištění věcí v předmětu nájmu umístěných. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé nájemci krádeží, živelnou pohromou apod. Pronajímatel prohlašuje, že předmětná budova je pojištěna.
7. 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.
8. 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. Pronajímatel v této souvislosti souhlasí s opravami, rekonstrukcí a následujícími úpravami předmětu nájmu: stavební úpravy prostor i obvodových zdí při dodržení podmínek stanovených pronajímatelem zastoupeným odborem majetku města Magistrátu města Opava a odborem výstavby Magistrátu Statutárního města Opavy (dále také jen „předmětné úpravy“). Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen provést předmětné úpravy předmětu nájmu na vlastní náklady, přičemž předmětné náklady nepřevyší částku 1.200.000,00 Kč (slovy: jeden milion dvě stě tisíc korun českých) vč. DPH. Nájemce nemá a ani mu nevznikne vůči pronajímateli právo na úhradu jakýchkoliv nákladů spojených či souvisejících s provedením úprav předmětu nájmu, ani

- právo na protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota předmětu nájmu v důsledku provedených úprav předmětu nájmu, a to ani po skončení nájmu, nebude-li dohodnuto jinak.
9. S vědomím těchto skutečností a po důkladném zvážení všech důsledků s nimi spojených uzavírá nájemce tuto smlouvu. Nájemce se zavazuje, že předmětné úpravy předmětu nájmu provede v co nejkratší době, nejpozději do šedesáti dnů ode dne jejich zahájení, a že při provádění předmětných úprav neomezí ostatní uživatele v užívání předmětné budovy. Neprodleně po dokončení předmětných úprav je nájemce povinen uvést předmět nájmu do stavu odpovídajícího smluvenému užívání a odstranit veškeré dopady předmětných úprav na předmětnou budovu a její okolí.
 10. V případě, že nájemce provede případně pronajímatelem schválené změny či úpravy předmětu nájmu mající charakter technického zhodnocení dle § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, potom je nájemce oprávněn odepisovat toto technické zhodnocení dle zákona, s čímž pronajímatel souhlasí. Pronajímatel o tyto investice (hodnotu technického zhodnocení) nezvýší vstupní cenu pro účely svého odepisování. Nájemce je povinen po ukončení nájmu písemně sdělit pronajímateli zůstatkovou cenu technického zhodnocení.
 11. Nájemce se zavazuje, že po skončení doby nájmu prodá veškeré vybavení a technologie sloužící k provozu energocentra (viz čl. IV této smlouvy) pronajímateli za kupní cenu ve výši 1,00 Kč.
 12. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
 13. 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 IX. odst. 3 této smlouvy provádět nájemce, a s výjimkou předmětných úprav), a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
 14. 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.
 15. 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.
 16. 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 předmět nájmu.
 17. 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.
 18. Nájemce bere na vědomí, že rozhodne-li se pronajímatel provést rekonstrukci či jinou stavební úpravu předmětné budovy, která neznemožní 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.

Článek X. Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím sjednané doby. Ukončení nájmu před sjednanou dobou je možné písemnou dohodou smluvních stran.
2. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze smlouvu písemně vypovědět v níže uvedených případech.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět, nastane-li kterýkoli z následujících případů:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, zejména v rozporu s účelem nájmu sjednaným v článku III. této smlouvy,
 - nájemce se dostane do prodlení s placením nájemného nebo 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 článku IX. odst. 3 této smlouvy,
 - 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 předmětné budovy, v níž 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 předmětné budovy a prohlašuje, že bezvýhradně respektuje, že rozhodne-li se pronajímatel pro rekonstrukci či jinou stavební úpravu předmětné budovy, která znemožní užívání předmětu nájmu, je to důvodem pro výpověď této smlouvy ze strany pronajímatele.
4. 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.
 5. 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 předmětné budovy, v níž 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.
 6. Smluvní strany se výslovně dohodly, že na vztah založený touto smlouvou se obdobně použijí výlučně tato ustanovení občanského zákoníku o skončení nájmu bytu: § 2285, § 2288 odst. 1 a § 2295; žádná jiná ustanovení občanského zákoníku o skončení nájmu bytu se na práva a povinnosti založené touto smlouvou nepoužijí.
 7. Smluvní strany se dohodly, že skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, neuplatní se mezi nimi ust. § 2315 občanského zákoníku.

Článek XI.

Zvláštní ustanovení o kauci

1. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli do deseti pracovních dnů ode dne uveřejnění této smlouvy v registru smluv pro případ vzniku škody na předmětu nájmu peněžní částku – **kauci** – ve výši **10.500,00 Kč (slovy: deset tisíc pět set korun českých)**, a to na tento bankovní účet:
 - číslo účtu [REDAKCE]
 - vedený u Československé obchodní banky, a. s., pobočka Opava
 - variabilní symbol: 9285000056
2. Důsledkem skutečnosti, že nájemce nezaplatí pronajímateli kauci ve výše uvedené lhůtě, je jednak vznik povinnosti nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši rovnající se dvojnásobku výše této kauce a jednak vznik práva pronajímatele od této smlouvy odstoupit. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší ke dni doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně. Nájemce je v tomto případě povinen předmět nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli do tří dnů ode dne zrušení smlouvy, a to ve stavu, v jakém jej převzal, a zaplatit pronajímateli poměrnou část nájemného za dobu užívání předmětu nájmu, jakož i cenu služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
3. Pronajímatel je oprávněn zaplacenou kauci použít k úhradě vzniklé škody na předmětu nájmu, za kterou odpovídá nájemce. O použití kauce se pronajímatel zavazuje nájemce písemně informovat.
4. 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 dne 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.

5. 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, 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 XII. Závěrečná ujednání

1. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
3. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:
 - a. Příloha č. 1 – vymezení předmětu nájmu
 - b. Příloha č. 2 – splátkový kalendář
 - c. Příloha č. 3 - vymezení drobných oprav a běžné údržby, které je povinen provádět nájemce na své náklady.
4. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
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. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
7. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – 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 následujícími výjimkami: o fyzické osobě uzavírající tuto smlouvu v rámci podnikatelské činnosti budou uveřejněny tyto identifikační údaje: jméno a příjmení (příp. dodatek či obchodní firma), sídlo, identifikační číslo a identifikátor datové schránky; nebudou uveřejněny údaje o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, ani kontaktní či doplňující údaje (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření Statutární město Opava. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem Statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinna nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
8. Záměr pronájmu byl vyvěšen na úřední desce Magistrátu města Opavy pod poř. č. 407/21 v období od 10. 6. 2021 do 26. 6. 2021
9. Tato smlouva byla schválena Radou statutárního města Opavy dne 8. 12. 2021 č. usnesení 3887/93/RM/21.

V Opavě dne 15. 12. 2021

V Opavě dne 13. 12. 2021

Za pronajímatele

[Redacted signature]

primátor



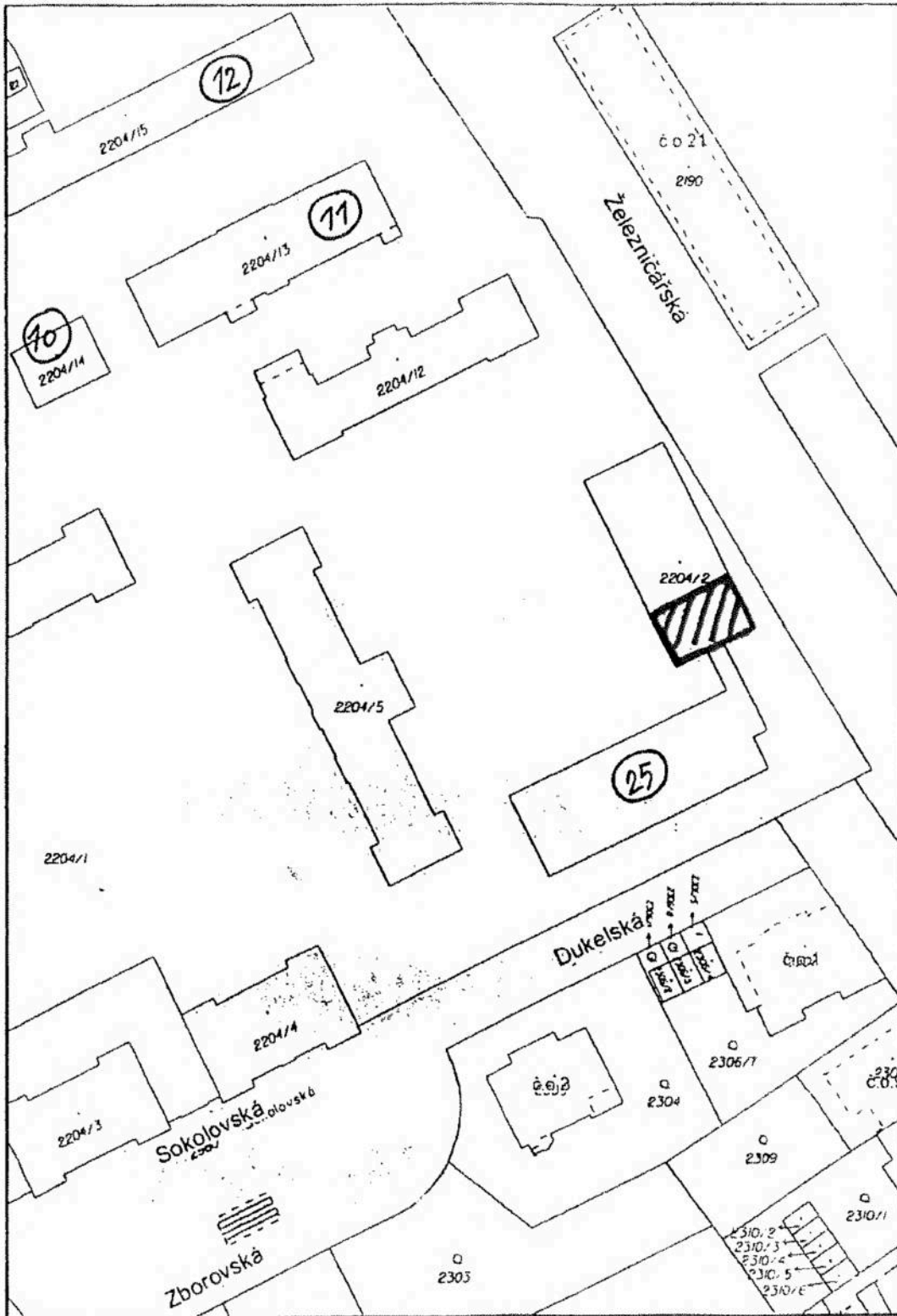
Za nájemce

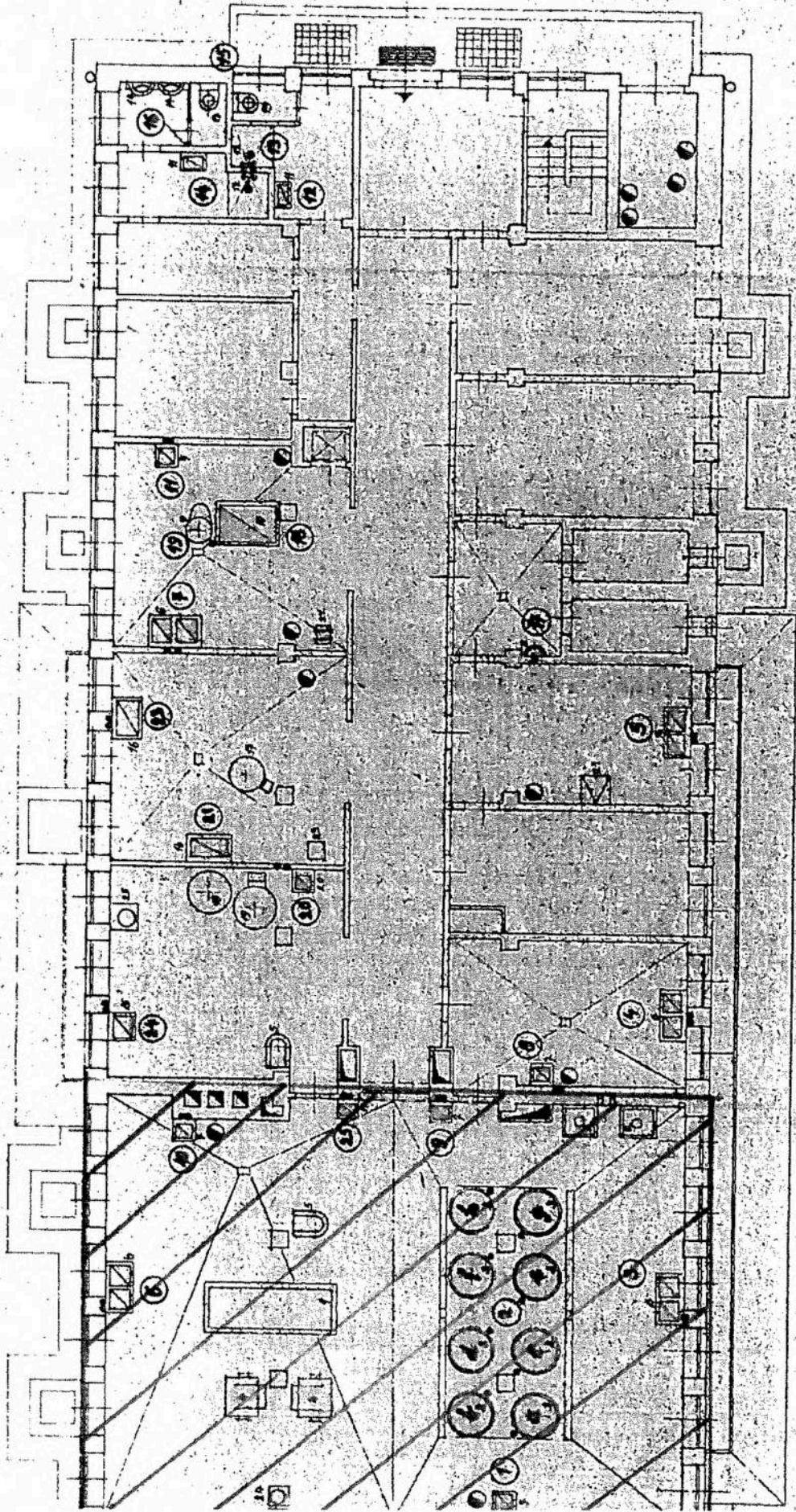
[Redacted signature]

Tisk Mapy

Stranka c 1 z 1

Tisk Mapy





MORAVOSTAV NP PR	
NAVRHL	CNYTIL
KRESLIL	SPEC
KONTROLOVA	JAMKA
	PRIL.

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.