

MMOPP00M0RI5

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

### Článek I. Smluvní strany

Pronajimatel: **Statutární město Opava**  
Se sídlem: **Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava**  
IČ: **00300535**  
DIČ: **CZ00300535**  
Číslo účtu: **[REDACTED]**  
**v.s. pro nájemné 9171000009**  
**v.s. pro pronájem movitých věcí 9186000002**  
**v.s. pro služby spojené s nájmem 9172000010**  
Bankovní spojení: **Česká spořitelna a.s., pobočka Opava**  
ID datové schránky: **5eabx4t**  
Zastoupen: **[REDACTED] primátorem**  
dále také jen „pronajimatel“

Nájemce: **Basketbalový klub Opava a.s.**  
zapsaný v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B,  
vložka 2172  
Se sídlem: **Žižkova 2904/8, Předměstí, 747 07 Opava**  
IČ: **25840576**  
DIČ: **CZ25840576**  
Číslo účtu: **[REDACTED]**  
Bankovní spojení: **Československá obchodní banka a.s.**

ID datové schránky: **ivaecrj**

Zastoupen:

dále také jen „nájemce“

## Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc.č. 2134/6, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 2904, stavba občanského vybavení, ležící v části obce Předměstí, katastrálním území Opava – Předměstí, na adrese Žižkova 2904/8, 747 07 Opava (dále také jen „**předmětná budova**“).
2. Pronajímatel je dále vlastníkem interiérového a gastronomického vybavení, jež je specifikováno v **Příloze č. 1**, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**předmětné interiérové a gastronomické vybavení**“). Předmětné interiérové a gastronomické vybavení je umístěno v části předmětné budovy, která je dávana do nájmu a je níže označena jako předmětné prostory a slouží k provozu a užívání této části předmětné budovy.
3. Pronajímatel je dále vlastníkem vybavení hotelových pokojů, vybavení restaurace a terasy a vybavení zázemí hotelu, jež je specifikováno v **Příloze č. 2**, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**předmětné vybavení hotelu**“). Předmětné vybavení hotelu je umístěno v části předmětné budovy, která je dávana do nájmu a je níže označena jako předmětné prostory, a slouží k provozu a užívání této části předmětné budovy.
4. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu prostory sloužící podnikání nacházející se v prvním, druhém a třetím nadzemním podlaží předmětné budovy, jež jsou specifikovány v **Příloze č. 3**, která je nedílnou součástí této smlouvy, a jejichž celková výměra činí 2962,49 m<sup>2</sup> + wellness prostory 193,85 m<sup>2</sup> (dále také jen „**předmětné prostory**“).
5. Předmětné prostory, předmětné interiérové a gastronomické vybavení a předmětné vybavení hotelu, které jakožto ucelený soubor věcí (věc hromadná) tvoří předmět nájmu dle této smlouvy, budou dále v této smlouvě jako „**předmět nájmu**“ označovány.
6. 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.

## Článek III. Účel nájmu

Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně za účelem provozování hotelu, restaurace a bufetu včetně zajištění těchto služeb při akcích provozovaných v předmětné budově. Dále se zavazuje užívat předmět nájmu za účelem provozování regeneračního a wellness centra.

## Článek IV. Doba nájmu

Nájem se sjednává s účinností ode dne **1. 7. 2022 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 **324.000,00 Kč (slovy: tři sta dvacet čtyři tisíc korun českých) ročně, z toho 264.000,00 Kč ročně činí nájemné za užívání prostor sloužících podnikání a 60.000,00 Kč ročně činí nájemné za užívání movitých věcí**. Uvedená výše nájemného představuje základ daně z přidané hodnoty (dále

také jen „DPH“) a dohodnuté nájemné bude o příslušnou sazbu DPH navýšeno. Součástí této smlouvy jako její **Příloha č. 4** 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. 4**.

- Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude placeno **pololetně** tak, že nájemné za kalendářní pololetí je splatné vždy **do 5. dne prvního kalendářního měsíce v pololetí, za který se nájemné platí (tzn. do 5. 1. za první pololetí a do 5. 7. za druhé pololetí každého roku)**; zároveň jsou tyto dny považovány za den uskutečnění zdanitelného plnění.
- Smluvní strany se dohodly, že nájemné za druhé pololetí roku 2022 bude zapláceno nejpozději do 5. 11. 2022.
- Nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně jiné bankovní spojení, je nájemce povinen platit nájemné bezhotovostním převodem na tento bankovní účet:
  - číslo účtu: [REDAKCE]
  - vedený u České spořitelny, a s., pobočka Opava
  - variabilní symbol: 9171000009 pro nájemné za užívání prostor sloužících podnikání
  - variabilní symbol: 9186000002 pro nájemné za užívání movitých věcí
  - variabilní symbol: 9172000010 pro služby spojené s nájmem
- Smluvní strany se zavazují, že jakmile se změní jejich status ve vztahu k plátcovství DPH, neprodleně, nejpozději do jednoho měsíce od vzniku této skutečnosti, oznámí tuto skutečnost písemně druhé smluvní straně.
- Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn 1x (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 akceptovat a respektovat.
- V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného 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.

#### Článek VI.

#### Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

- 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
  - dodávka elektrické energie
  - dodávka teplé vody.
- 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.
- 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.
- Cenu služeb poskytovaných nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, specifikovaných v článku VI. odstavci 1 této smlouvy, se nájemce zavazuje platit pronajímateli na základě faktury, kterou pronajímatel vystaví zpravidla každý měsíc a v níž vyúčtuje cenu poskytnutých služeb dle skutečné spotřeby dané služby a ceny, za kterou danou službu dodává příslušný dodavatel. Faktura je splatná do 14 dnů ode dne jejího vystavení, přičemž pronajímatel ji neprodleně po jejím vystavení doručí nájemci.
- V případě prodlení nájemce se zaplacením ceny 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.

#### Článek VII.

#### Předání předmětu nájmu nájemci

1. O předání předmětu nájmu nájemci se smluvní strany zavazují 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.
2. Předávací protokol sepíše smluvní strany ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

#### Článek VIII.

#### 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 se stavem předmětu nájmu podrobně seznámen a že jej v tomto stavu, který je způsobilý ke smluvenému užívání, 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 nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakkoli používat společné prostory v předmětné budově, plochy na předmětné budově a plochy v blízkosti předmětné budovy pro reklamní účely, umístění reklamních zařízení a dalších předmětů. Nájemce odpovídá za škody vzniklé v souvislosti s porušením této smluvní povinnosti.
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 právních 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 si předchozí písemný souhlas pronajímatele. Bez tohoto souhlasu nesmí nájemce provést jakoukoli změnu či úpravu předmětu nájmu.
9. Pronajímatel je oprávněn provádět údržbu i stavební úpravy v souvislosti s údržbou anebo zlepšením předmětné budovy, a také pro odvrácení hrozícího nebezpečí škody nebo pro odstranění škod, a to i bez souhlasu nájemce.
10. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět na předmětné budově stavební úpravy, tj. např. zřizovat přístavby, přestavby a dodatečné vestavby všeho druhu, jakož i překládat a odstraňovat stávající zařízení či rozvodné sítě nebo jim určit jiné využití (tím však není dotčena zejména povinnost pronajímatele umožnit nájemci řádný a nerušený výkon jeho práv).
11. 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.
12. 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.
13. Pronajímatel je oprávněn užívat ke vstupu a přístupu do předmětné budovy a pro průchod následující komunikační prostory zahrnuté v předmětu nájmu: 0.101 – hotelová hala, 0.26 – schodišťová hala + výtah, 215 – chodba, 218 – hala.

14. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci v rámci konání akcí v předmětné budově využití prostoru ochozů k umístění a provozu mobilních stánků případně i prodejních automatů, a to vždy na celou dobu konání jednotlivých akcí.
15. 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.
16. 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.
17. 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 IX. Skončení nájmu

1. Každá smluvní strana je oprávněna vypovědět tuto smlouvu i bez uvedení důvodu.
2. Výpověď musí být učiněna písemnou formou a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet posledním dnem kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
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 se smluvní strany zavazují sepsat protokol, který bude obsahovat alespoň datum vrácení předmětu nájmu pronajímateli, popis stavu, v jakém se předmět nájmu nachází a podpisy smluvních stran. Předávací protokol bude sepsán ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
4. V případě, že nájemce nevrátí předmět nájmu nebo jeho část pronajímateli řádně a včas, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,00 Kč za každý den prodlení s vrácením předmětu nájmu nebo jeho části pronajímateli, zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
5. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce neužívá předmět nájmu v souladu s článkem III. této smlouvy a na výzvu pronajímatele nezjedná ve stanovené době nápravu, nebo dostane-li se nájemce do prodlení s plněním platebních závazků dle této smlouvy delšího než 1 měsíc.
6. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že předmět nájmu přestane být způsobilý k dohodnutému účelu a tato nezpůsobilost nebyla způsobena nájemcem a pronajímatel ani po výzvě nájemce nezjedná ve stanovené době nápravu.
7. Smluvní strany se dohodly, že skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, neuplatní se mezi nimi ust. § 2315 občanského zákoníku.

#### Článek X. Závěrečná ustanovení

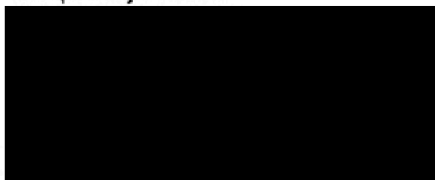
1. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
3. Nedílnou součástí této smlouvy je:
  - a. Příloha č. 1 – předmětné interiérové a gastronomické vybavení
  - b. Příloha č. 2 – předmětné vybavení hotelu
  - c. Příloha č. 3 – předmětné prostory
  - d. Příloha č. 4 - splátkový kalendář
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, 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 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 zaslala potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
7. Tato smlouva byla schválena Radou statutárního města Opavy dne 22. 6. 2022 číslo usnesení 4678/112/RM/22.

V Opavě dne ..... 30. 06. 2022

V Opavě dne ..... 29. 6. 2022

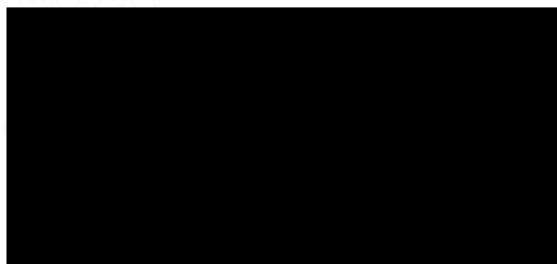
Za pronajímatele:



primátor



Za nájemce:



**Basketbalový klub  
Opava a.s.**  
Žižkova 8/2904,746 01 OPAVA  
IČ 258 40 576 2