

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



MMOPP009XDJY

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Článek I.

Smluvní strany

Pronajímatel: **Statutární město Opava**
Se sídlem: **Horní náměstí 69, 746 26 Opava**
IČ: **00300535**
DIČ: **CZ00300535**
ID datové schránky: **5eabx4t**
Číslo účtu: **19-1842619349/0800**
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**
Zastoupeno: **Ing. Radimem Křupalou, primátorem**

dále také jen „pronajímatel“

Nájemce: **EUROTOPIA.CZ, o.p.s.**
zapsána v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném Krajským soudem
v Ostravě, oddíl O, vložka 112
Se sídlem: **Zacpalova 379/27, Předměstí, 746 01 Opava**
IČ: **25852345**
ID datové schránky: **2t5vajt**
Číslo účtu: **xxxxxxxx/xxxx**
Bankovní spojení: **Československá obchodní banka, a. s.**
Zastoupen: **Mgr. Petrou Večerkovou, ředitelkou**

dále také jen „nájemce“

Článek II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 27, stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parc.č. 270, zastavěná plocha a nádvoří, a leží v části obce Město, katastrální území Opava - Město, na adrese Opava, Rybí trh 2 (dále také jen „předmětná budova“).
2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu prostory nacházející se v prvním nadzemním podlaží předmětné budovy, o celkové výměře 140,69 m², jež jsou specifikovány v *Příloze č. 1*, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „předmět nájmu“).
3. Nájemce předmět nájmu přijímá do svého užívání a zavazuje se předmět nájmu užívat sjednaným způsobem a k dohodnutému účelu, platit za oprávnění užívat předmět nájmu sjednané nájemné a plnit další povinnosti stanovené touto smlouvou.

Článek III.

Účel nájmu

Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně v souladu s předmětem své činnosti, kterým je poskytování sociálních služeb, vzdělávání dospělých, dětí a mládeže a poskytování volnočasových aktivit.

Článek IV.

Doba nájmu

Nájem se sjednává **s účinností ode dne 1. 6. 2017 na dobu určitou**, a to do doby ukončení rekonstrukce budovy na adrese Opava, Hradecká 650/16, nejdéle však do **dne 30. 11. 2017**.

Článek V.

Výše a splatnost nájemného a způsob jeho platby

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za oprávnění užívat předmět nájmu nájemné ve výši **10.748,- Kč ročně, tj. 2.687,- Kč čtvrtletně**. Nájemné je ve smyslu § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „ZDPH“), osvobozeno od daně z přidané hodnoty (dále také jen „DPH“).
2. V případě trvání nájmu pouze po část kalendářního čtvrtletí se výše nájemného poměrně krátí tak, že za každý započatý den trvání nájmu je nájemce povinen zaplatit nájemné ve výši rovnající se součinu částky odpovídající výši čtvrtletního nájemného a zlomku, v jehož čitateli je číslo 1 a v jehož jmenovateli je uveden počet dnů daného kalendářního čtvrtletí.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude placeno čtvrtletně tak, že nájemné za kalendářní čtvrtletí je splatné vždy **do 25. dne prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí**. Vzhledem ke sjednané době nájmu se smluvní strany dohodly, že příslušná část nájemného za druhé čtvrtletí roku 2017 je splatná do 10 dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami, že nájemné za třetí čtvrtletí roku 2017 je splatné do dne 25. 7. 2017 a že nájemné za čtvrté čtvrtletí roku 2017 je splatné do dne 25. 10. 2017; tyto dny jsou považovány za data uskutečnění osvobozeného plnění.
4. Nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně jiné bankovní spojení, je nájemce povinen platit nájemné bezhotovostním převodem na tento bankovní účet:
 - číslo účtu: 19-1842619349/0800
 - vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava
 - variabilní symbol: 9047000368
5. 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.
6. V případě prodloužení nájmu se zaplacením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

VI.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Nájemce se zavazuje platit v souvislosti s užíváním předmětu nájmu zálohy na cenu služeb uvedených v odst. 1 tohoto článku smlouvy ve výši **69.000,- Kč ročně, tj. 17.250,- Kč čtvrtletně**.
5. Smluvní strany se dohodly na splatnosti ceny služeb a platebních podmínkách následovně: zálohy na cenu služeb se nájemce zavazuje pronajímateli platit čtvrtletně **se stejnou splatností jako v případě nájemného** (článek V. odst. 3 smlouvy).
6. Pronajímatel je povinen každoročně nájemci vyúčtovat zaplacené zálohy na cenu služeb způsobem uvedeným v Evidenčním listu, který je jakožto *Příloha č. 2* 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.
7. 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.
8. 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: 19-1842619349/0800
 - vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava
 - variabilní symbol: 9096000135
9. Smluvní strany konstatují, že úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nezahrnuje do základu DPH ve smyslu § 36 odst. 11 ZDPH.
10. 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 akceptovat a respektovat.
11. V případě prodlení nájemce se zaplacením ceny služeb nebo zálohy na cenu služeb je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

Článek VII.

Předání předmětu nájmu

1. O předání předmětu nájmu nájemci se smluvní strany zavazují sepsat protokol, jehož obsahem musí být 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, případně obvyklému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat. Nájemce podpisem této

smlouvy potvrzuje, že byl se stavem předmětu nájmu podrobně seznámen, že jej v tomto stavu, který je způsobilý ke sjednanému 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.
3. 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 provést opravy předmětu nájmu, jejichž předmětem je odstranění vad či poškození, za které odpovídá nájemce.
4. Nájemce se zavazuje zabezpečit předmět nájmu před násilným vniknutím a předmět nájmu uzamykat.
5. 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.
6. Nájemce se zavazuje dodržovat v předmětu nájmu požární předpisy, bezpečnost práce a veškeré obecně závazné a právní předpisy vztahující se k užívání předmětu nájmu.
7. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek a čistotu v/vně předmětu nájmu. Případné znečištění bude odstraněno na náklady nájemce, který se zavazuje náklady s tím spojené pronajímateli nahradit.
8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
9. 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 mimo předmět nájmu.
10. 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.

Článek IX.

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 v případě, že:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, zejména s účelem nájmu sjednaným v článku III. smlouvy,
 - nájemce se dostane do prodlení s placením nájemného nebo ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu či záloh na tyto služby delšího než jeden měsíc,
 - 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.
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 tři měsíce a počítá se od posledního dne kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
6. 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.
7. V případě, že nájemce nevrátí předmět nájmu nebo jeho část pronajímateli řádně a včas, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý den prodlení s vrácením předmětu nájmu nebo jeho části pronajímateli. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

8. Smluvní strany se dohodly, že skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, neuplatní se mezi nimi § 2315 občanského zákoníku.

Článek X.

Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
2. Ačkoliv se smluvní strany ve Smlouvě o partnerství uzavřené dne 12.09.2016 (PID smlouvy: MMOPP00D6R46) dohodly, že pronajímatel zajistí nájemci pro poskytování sociálních služeb náhradní prostory po dobu realizace projektu – tj. rekonstrukce budovy na adrese Opava, Hradecká 650/16, nejpozději však do 30.11.2017, a to v objektu ve vlastnictví pronajímatele, tj. v části budovy č.p. 131, objekt bydlení, která je součástí pozemku parc. č. 298, v katastrálním území Opava-město, na adrese Horní náměstí 48, Opava, tak se smluvní strany v této smlouvě odlišně dohodly na tom, že pronajímatel zajistí nájemci po dobu realizace projektu – tj. rekonstrukce budovy na adrese Opava, Hradecká 650/16, nejpozději však do 30.11.2017, pro poskytování sociálních služeb jiné než výše uvedené náhradní prostory, a to náhradní prostory uvedené v čl. II této smlouvy. Smluvní strany tuto změnu náhradních prostor za účelem odstranění možných rozporů v této smlouvě výslovně uvádějí.
3. Smluvní strany shodně potvrzují, že v této smlouvě jsou dodrženy podmínky stanovené Nájemní smlouvou ze dne 28.07.2014 (PID smlouvy: MMOPP00DG607), zejména dle článku V. Výše a splatnost nájemného a způsob jeho platby a dle článku VI. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a že tato smlouva respektuje Smlouvu o partnerství uzavřenou dne 12.09.2016 (PID smlouvy: MMOPP00D6R46).
4. Nedílnou součástí této smlouvy je *Příloha č. 1* – specifikace předmětu nájmu a *Příloha č. 2* – Evidenční list.
5. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
6. 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.
7. Záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období ode dne 16. 3. 2017 do dne 3. 4. 2017 pod číslem 154/17 .
8. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu, neboť obsahuje-li informace či metadata, které se dle zákona o registru smluv obecně neuveřejňují nebo které mají či mohou být vyloučeny, smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uveřejněna jako celek včetně takových informací a metadat (osobních údajů apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření Statutární město Opava. Nezasílí-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.
9. Tato smlouva byla schválena Radou Statutárního města Opavy dne 12. 4. 2017, číslo usnesení 2113/59 RM 17 b).

V Opavě dne 27. 4. 2017

V Opavě dne 26. 4. 2017

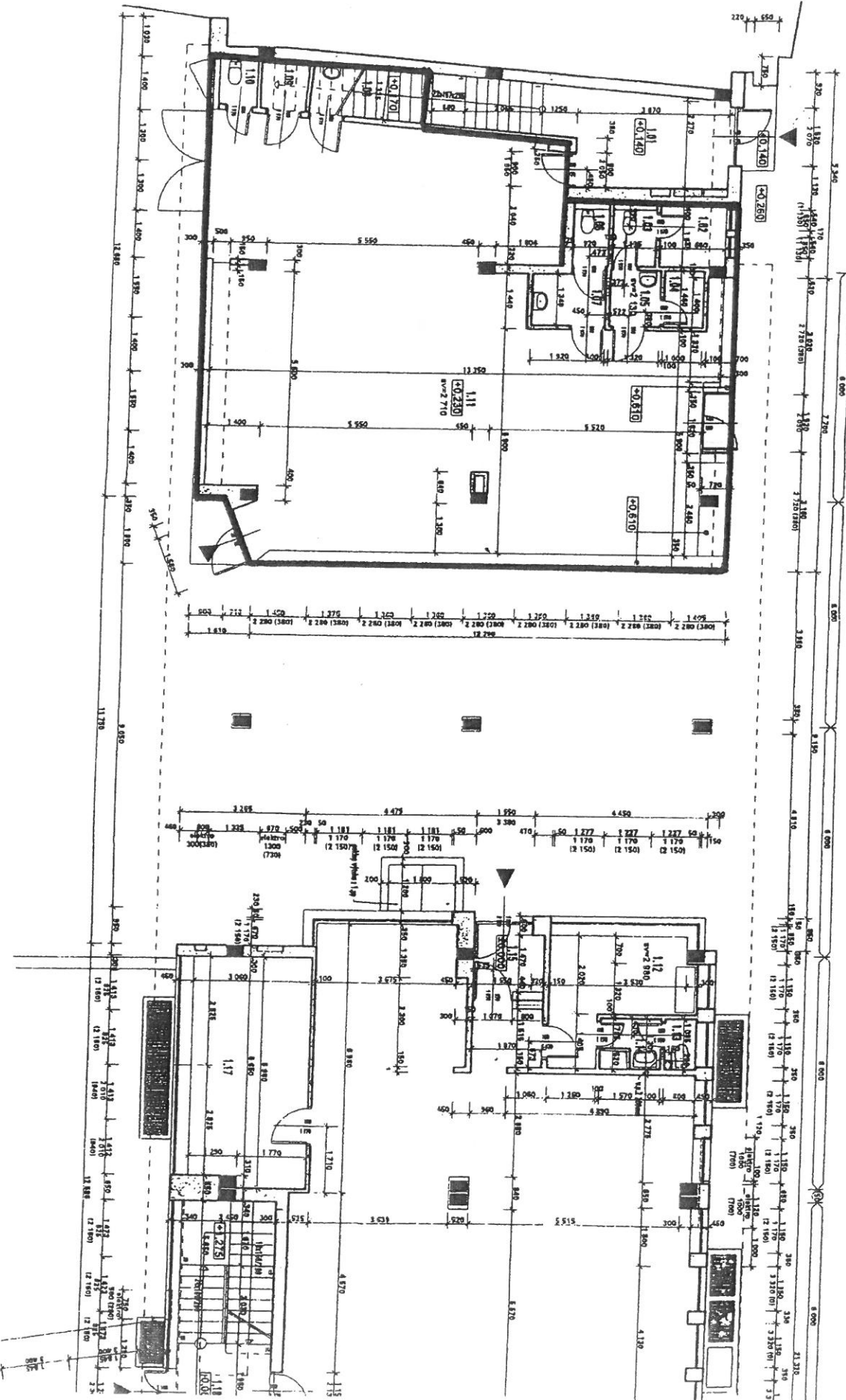
Za pronajímatele:

Za nájemce:

Ing. Radim Křupala v. r.
primátor

Mgr. Petra Večerková v. r.
ředitelka

PŘEDMĚT NÁJMU – RYBÍ TRH 27/2 – OBCHODNÍ CENTRUM SLEZANKA – I.NP



EVIDENČNÍ LIST prostoru sloužícího podnikání

Pronajímatel: **Statutární město Opava** IČ: 00300535
Horní nám. 69, Opava
Banka: ČSOB Opava
Číslo účtu: 19-1842619349/0800
Nájemce: **EUROTOPIA.CZ, o.p.s.** IČ: 25852345
Zacpalova 379/27, Předměstí, 746 01 Opava

Prostory sloužící podnikání, nacházející se v 1 NP budovy č.p. 27 na pozemku parc.č.270 na adrese Rybí trh 2, 746 01 Opava

Nebytový prostor

Místnost	Půdorysná plocha	Užitná plocha
1.02 sklad	2.73	2.73
1.03 WC muži	1.86	1.86
1.04 šatna	1.46	1.46
1.05 umývárna muži	1.93	1.93
1.06 WC ženy	1.51	1.51
1.07 umývárna ženy	2.56	2.56
1.08 sklad	3.86	3.86
1.09 sklad	1.61	1.61
1.10 WC	1.24	1.24
1.11 prodejna	121.93	121.93
CELKEM m2:	140.69	

Zálohy na služby

Zálohy na služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání jsou stanoveny odborným odhadem, který vychází z nákladů za minulá období a s nájemcem jsou dohodnuty. Případné nedoplatky nebo přeplatky řeší článek VI. odst.6 Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

Teplo na vytápění vyúčtování dle podlahové plochy a ceny dodavatele	45.000,-Kč/rok
Vodné a stočné vyúčtování dle směrných čísel a ceny dodavatele	12.000,-Kč/rok
Elektrická energie dle ustanovení článku VI. odst. 5 smlouvy	12.000,- Kč/rok
Zálohy na služby celkem	69.000 , -Kč/rok

Celkové poplatky

Nájemné včetně služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání

Nájemné za jednotku	10.748,-Kč ročně	tj.	2.687,- Kč čtvrtletně
Teplo na vytápění	45.000,-Kč ročně	tj.	11.250,- Kč čtvrtletně
Vodné a stočné	12.000,-Kč ročně	tj.	3.000,- Kč čtvrtletně
Elektrická energie	12.000,- Kč ročně	tj.	3.000,- Kč čtvrtletně
POPLATKY CELKEM:	79.748,-Kč ročně	tj.	19.937,- Kč čtvrtletně

Interval platby - měsíčně k 25. dni prvního měsíce běžného kalendářního čtvrtletí dle ustanovení smlouvy.

Souhlasím s údaji v tomto evidenčním listě

V Opavě dne 10. 3. 2017
Vyhotovila: Mgr. Ivana Sýkorová

.....
za pronajímatele

.....
za nájemce