

Slezská univerzita v Opavě  
Na Rybníčku  
746 01 Opava

## Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník  
(dále jen „OZ“) mezi účastníky:

pan **Ing. Daniel Bahenský**, trvale bytem: [REDACTED]  
[REDACTED]

kdy obhospodařováním pronajatých nemovitostí a správou pronájmu je pověřen  
Ing. Daniel Bahenský, podnikající fyzická osoba se sídlem: Opava, Předměstí,  
Veleslavínova 35

IČO: 429 49 599

DIČ : CZ7005225447

Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,

č. účtu [REDACTED]

jako **pronajímatelem**

a

1. **Slezská univerzita v Opavě, Matematický ústav v Opavě**

se sídlem: Na Rybníčku 626/1, 746 01 Opava 1

zastoupen : Ing. Ivanou Růžičkovou, MPA, kvestorkou

IČ: 47813059

DIČ: CZ47813059

Bankovní spojení: ČSOB Ostrava

č. účtu : [REDACTED]

(dále také jako „nájemce 1“)

2. **Orel jednota Opava**

IČ:47815361

se sídlem: Rooseveltova 2677/6, Předměstí, 746 01 Opava

zastoupený: Danielem Jurečkem, nar. [REDACTED], trvale bytem [REDACTED]  
[REDACTED]

Opava

registrační číslo v rejstříku Orla: 9001

Župa: Křížkovského

Vznik: 05/10/1990

doručovací adresa: Jureček Daniel, [REDACTED]

(dále také jako „nájemce 2“)

3. **Klub deskových her Pajdulák, z.s.**

se sídlem: Těšínská 1745/67a, 746 01, Opava

IČ: 05163579

zastoupený statutárním orgánem: Jakubem Šotolou, [REDACTED]  
trvale bytem [REDACTED] předseda  
(dále také jako „nájemce 3“)

(všichni nájemci společně také jako „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce každý samostatně také jako „smluvní strana“ nebo společně jako „smluvní strany“)

### **Smluvní strany se dohodly takto:**

#### **1. PRONAJÍMATEL**

1.1 Pronajímatel je vlastníkem objektu s pozemky, a to budovy č.p. 179 – jiná stavba, pozemku p.č. 209/1 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 179 – jiná stavba a pozemku p.č. 209/2 – ostatní plocha, vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava na listu vlastnictví č. 941 pro obec Opavu, katastrální území Opava-Město (711560), kdy pronajímatel hodlá nájemci pronajmout nemovité věci výše popsané v rozsahu, který strany vymezují níže v této smlouvě a nájemce takto specifikovaný předmět pronájmu do nájmu přijímá.

#### **2. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU**

2.1 Pronajímatel touto smlouvou přenechává za dále uvedenou úplatu a za podmínek této smlouvy nájemci do nájmu následující nebytové prostory:

a) kancelářské prostory v přízemí budovy č.p. 179 o velikosti 110,7 m<sup>2</sup>, a dále WC s koupelnovým nábytkem v místnosti se sociálním zařízením (umyvadla, pisoáry, sprchový kout, klozety, vč. příslušenství), kuchyňskou linkou, žaluzií, zabezpečovacím zařízením (tj. místnosti 1.30, 1.31, 1.32, 1.33, 1.34 viz výkres příloha č.1), místnost 1.31 k výhradnímu využívání nájemcem 1

(dále také jen jako „pronajaté prostory“). Pronajaté nebytové prostory jsou stavebně vybaveny topením, elektrickými rozvody, stropním osvětlením, telefonními rozvody, počítačovými sítěmi, velkokapacitním připojením na internet a bez zřízení telefonních linek.

2.2 Přesná specifikace pronajatých nebytových prostor [článek 2 odstavec 2.1 písm. a), b)] a jejich výkresová dokumentace tvoří přílohu č. 1 všech vyhotovení této smlouvy.

2.3 Nájemce č.1 má právo užívat pronajaté prostory v souladu s touto smlouvou za účelem provozování své činnosti, která je výlučně vymezena jen činnostmi výstavní, přednáškovou a výukovou v souladu s předmětem činnosti Matematického ústavu v Opavě. Pro nájemce č.2 je to výlučně

činnost hraní šachů. Pro nájemce č.3 je to výlučně činnost hraní deskových a stolních her. Změna účelu nájmu je možná jen s písemným souhlasem pronajímatele.

- 2.4 Pronajaté prostory budou pronajímatelem nájemci předány nejpozději ke dni počátku nájmu dle této smlouvy, a to na základě písemného zápisu o předání a převzetí prostor, ve kterém bude zachycen stav samostatného elektroměru, vodoměru a soupis předaných klíčů, a který bude tvořit přílohu č. 2 všech vyhotovení této smlouvy.
- 2.5 Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s technickým stavem prostor a nemovitostí samotných a tento stav považují smluvní strany za způsobilý k užívání prostor podle této smlouvy.
- 2.6 Pronajaté prostory může nájemce užívat toliko v souladu s jejich stavebním určením vyplývajícím z kolaudačního rozhodnutí nebo také na základě dodatečných změn v užívání schválených příslušným stavebním úřadem a účelem podle této smlouvy. Nájemce je povinen prostory provozovat tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajímatel prohlašuje, že pronajaté prostory jsou způsobilé a schválené k užívání pro účel uvedený v bodě 2.3 tohoto článku smlouvy.

### **3. DOBA NÁJMU**

- 3.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2024.**
- 3.2 Tuto smlouvu je možné vypovědět výlučně z důvodů uvedených v občanském zákoníku a z důvodů uvedených v ustanovení čl. 3 odst. 3.3 a čl. 3 odst. 3.4 této smlouvy. Výpovědní doba je v případech odůvodněné výpovědi dle odst. 3.3 a 3.4 tohoto článku smlouvy jednoměsíční a lhůta k uplatnění námitek proti výpovědi je v těchto důvodech 14 dní.
- 3.3 Pronajímatel může smlouvu vypovědět, jestliže
  - a) nájemce užívá prostor v rozporu se smlouvou, zejména s účelem nájmu a předmětem činnosti nájemce v pronajatém prostoru dohodnutým v článku 2 odst. 2.3 této smlouvy,
  - b) nájemce je více než 10 dnů v prodlení s placením nájemného,
  - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
  - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,
  - e) nájemce zvláště závažným způsobem porušuje své povinnosti z této smlouvy a působí tím pronajímateli značnou újmu,
  - f) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.
- 3.4 Nájemce může smlouvu vypovědět, jestliže
  - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si pronajaté prostory najal,
  - b) pronajaté prostory se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilými ke smluvenému užívání,

- c) pronajímatel hrubě porušuje povinnosti, k nimž se touto smlouvou zavázal a ani na výzvu nájemce porušení povinností v nájemcem mu přiměřené stanovené lhůtě neodstraní.
- 3.5 Výpověď musí být vždy písemná. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 3.6 Tato smlouva může být ukončena také písemnou dohodou smluvních stran.
- 3.7 Nájemce je povinen předat pronajímateli v den skončení nájmu pronajaté prostory řádně vyklizené, nově vymalované v bílém odstínu interiérovou barvou, neurčí-li pronajímatel jinak, a v bezvadném stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání sepíše účastníci zápis. Jestliže nájemce do skončení nájmu prostory nevyklidí a nepředá je pronajímateli dobrovolně, je pronajímatel oprávněn i v nepřítomnosti nájemce vstoupit do těchto prostor, vykázat odtud všechny osoby, odstranit veškeré tam uložené věci a uskladnit je jinde, a to vše na náklady a nebezpečí nájemce.

#### **4. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE**

- 4.1 Účastníci prohlašují mezi sebou za nesporné, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle příslušných ujednání této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- 4.2 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu. Pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily provozování dohodnutých činností nájemce nebo je nepřiměřeným způsobem ztěžovaly či omezovaly.
- 4.3 Pronajímatel má právo v době trvání této nájemní smlouvy vstupovat do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby a oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí a technických zařízení, prohlídky prostor zájemci o jejich nový pronájem nebo o koupi celého objektu. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v provozních hodinách nájemce po vzájemné dohodě obou smluvních stran.
- 4.4 Nájemce je povinen kontrolu stavu prostor nebo jejich prohlídku pronajímateli umožnit, pokud tomu nebrání vážné provozní důvody.
- 4.5 V případě poruchy, havárie, živelné pohromy, či jiné vážné a nepředvídané události má pronajímatel nebo osoba jím pověřená oprávnění vstupovat do pronajatých prostor kdykoli, i bez předchozího oznámení nájemci a provádět veškerá opatření nutná a účelná k odstranění škodlivých následků události nebo k jejich omezení a předcházení, a to bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, pokud nebylo možné nájemce telefonicky před vstupem informovat a zajistit tak jeho přítomnost. O

takovém vstupu bez nájemce musí pronajímatel neprodleně nájemce prokazatelným způsobem informovat. Za tímto účelem má pronajímatel právo, aby mu byly předány jedny klíče od předmětu nájmu v zapečetěné obálce označené podpisem nájemce pro případ havarijní situace, tyto klíče je pronajímatel povinen bezpečně uložit.

- 4.6 Pronajímatel v přiměřené lhůtě nájemce seznámí s rozsahem a dobou trvání oprav či jiných nutných prací, které hodlá provést v pronajatých prostorách. Pronajímatel se zavazuje sdělit nájemci nejméně 14 dnů předem nutnost větších řádných oprav, při nichž by bylo zasaženo do činnosti nájemce.
- 4.7 Nájemce je povinen snášet z toho plynoucí omezení v užívání najatých prostor bez nároku na slevu z nájemného.
- 4.8 Pronajímatel se podpisem této smlouvy zavazuje, že pronajímané prostory budou při předání hygienicky, bezpečnostně a z pohledu protipožární ochrany vyhovující dle požadavků platných obecně závazných předpisů a technických norem. Zároveň je povinností pronajímatele zajišťovat pravidelné kontroly a revize vyhrazených technických zařízení spojených s budovou nebo pevně zabudovanými vyhrazenými zařízeními. Dále je níže uvedena specifikace těchto pevně zabudovaných prvků budovy a následné povinnosti pronajímatele zajistit níže uvedené činnosti, a to:
- a) pravidelné revize hlavních elektrorozvodů budovy,
  - b) pravidelné revize rozvodných skříní a provozních zásuvek,
  - c) pravidelné revize hromosvodů a ochrana uzemnění proti blesku budovy,
  - d) pravidelné revize hasicích přístrojů a ostatních požárně – bezpečnostních vyhrazených zařízení (např. požární zabezpečovací a poplachové systémy),
  - e) pravidelné kontroly a revize plynových spotřebičů (provoz plynového kotle, prostupnost a bezpečnost komínových těles, těsnosti plynových rozvodů a přidružených tlakových expanzních nádob)
- Za bezpečný provoz vnitřního vybavení kanceláří ručí nájemce.

- 4.9 Pronajímatel je povinen v zimním období zabezpečovat na svůj náklad a nebezpečí úpravu přístupových ploch k budově č.p. 179, jakož i přístup do budovy č.p. 179 z obecní komunikace, a to včetně úklidu sněhu a náledí.

## **5. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE**

- 5.1 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu jen k účelu stanovenému touto smlouvou a dodržovat při tom příslušné protipožární, bezpečnostní, hygienické a ostatní právní předpisy. Veškeré souhlasy dotčených úřadů, hygieny, orgánů státní správy, samosprávy apod., potřebné k jeho provozní činnosti v najatých prostorách si nájemce zajistí sám, na vlastní náklady.
- 5.2 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu po všechny dny v týdnu včetně sobot, nedělí a svátků. Nájemce není oprávněn umístit v předmětu nájmu

- své sídlo, ledaže mu k tomu byl udělen předchozí písemný souhlas Pronajímatele.
- 5.3 Nájemce je povinen se při užívání předmětných prostor zdržet všeho, čím by nad míru obvyklou obtěžoval vlastníka nemovitosti, příp. další nájemce a podnájemce v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, nebo ostatní občany, zejména nesmí rušit ostatní uživatele budovy hlukem, vibracemi, pachem, kouřem, jakož i jinými činnostmi, které by vykonával nad míru přiměřenou poměrům.
  - 5.4 Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
  - 5.5 Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor, instalace a úpravy rozvodů inženýrských sítí, EZS, EPS, vstupních a kamerových systémů, počítačových sítí, anténních systémů, vestavěných a přistavěných skříní, lepených podlahových krytin, reklamních označení a zařízení (dále jen „stavební úpravy“) může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vyhotovení projektové (zejména výkresové) dokumentace skutečného provedení stavebních úprav a jejím předání pronajímateli ve formátu vytištěném na papíře a na CD ve formátu .DWG nebo .DXF a o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takových ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.
  - 5.6 Veškerá technická zařízení, která budou nájemcem v pronajatých prostorách dodatečně instalována nebo budou popřípadě napojena na stávající rozvody elektroinstalace, vody, plynu nebo vzduchotechniky, budou odpovídat všem platným předpisům a normám ČSN pro příslušná zařízení. Na takto nájemcem instalovaná zařízení nebo upravená zařízení nebo rozvody je povinen nájemce vyhotovit samostatné výchozí revize nebo tlakové zkoušky, které bude pravidelně dle předpisů a norem obnovovat. Všechny takto vyhotovené výchozí i pravidelné revize, nebo tlakové zkoušky, předá nájemce pronajímateli nejpozději do 15 dnů od vzniku jejich předepsané povinnosti. Nájemce se zavazuje, že veškerá takto nově instalovaná zařízení zprovozní až po písemném souhlasu pronajímatele a vyhotovení těchto revizí nebo zkoušek. Za případné škody na majetku nebo zdraví způsobené provozem takto dodatečně instalovaných zařízení odpovídá v plném rozsahu nájemce.
  - 5.7 Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s připojením veškerých počítačových, telefonních a jiných sítí potřebných k užívání pronajatých prostor ke sjednanému účelu.
  - 5.8 Nájemce je povinen udržovat v najatých prostorech čistotu, provádět potřebný úklid a další opatření, aby zabránil škodám na zdraví a na majetku. Nájemce se zavazuje zvláště dbát na dodržování svých povinností, jak mu vyplývají ze zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech, se zvláštním zřetelem k produkci a likvidaci nebezpečných a kontaminovaných odpadů. Úklid kolem budovy včetně odklizení sněhu je

- povinen provést pronajímatel.
- 5.9 Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu rozsah potřebných oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikne. Běžnou údržbu provádí nájemce na své náklady sám.
  - 5.10 Každý nájemce, tzn. nájemce č. 1, nájemce č. 2 a nájemce č. 3 je povinen bez zbytečného odkladu informovat pronajímatele o jakékoli škodě, která vznikla, a to neprodleně poté, co se o její existenci dozvěděl nebo mohl při běžné opatrnosti dozvědět.
  - 5.11 Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy, ať už budou způsobeny jím samým, popř. jeho zaměstnanci nebo osobami třetími, které by se zdržovaly v objektu či předmětu nájmu s jeho vědomím nebo souhlasem. Vzhledem k tomu, že předmět nájmu užívá více nájemců společně, je každý nájemce samostatně zodpovědný za škodu, která by vznikla v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy v době, kdy předmět nájmu užíval.
  - 5.12 Nájemce je povinen nárok na případnou slevu z nájemného uplatnit u pronajímatele v písemné formě bez zbytečného odkladu. Nárok na slevu zanikne, pokud nebude uplatněn u pronajímatele do jednoho měsíce ode dne, kdy došlo ke skutečnostem zakládajících tento nárok.
  - 5.13 Nájemce bere na vědomí, že elektrická energie a voda jsou pro potřeby pronajatých prostor a celé budovy odebírány vždy jen z jednoho zdroje a pronajímatel nemá, kromě záložní energie pro potřeby nouzového osvětlení požární únikové cesty, žádný jiný jejich zdroj a ani jej nebude zajišťovat, ledaže by takový výpadek či omezení plánoval (např. při opravách budovy). Proto se obě strany dohodly, že výpadky či omezení v možnosti nájemce odebírat elektrickou energii a vodu z rozvodů instalovaných v pronajatých prostorách, pokud nepřesahují dobu 48 po sobě jdoucích hodin, se nepovažují za neplnění povinností pronajímatele z této smlouvy ani za nezpůsobilost pronajatých prostor ke smluvenému užívání. Stejně tak se nepovažují za neplnění povinností pronajímatele ani za nezpůsobilost pronajatých prostor ke smluvenému užívání i delší takové výpadky či omezení, pokud je pronajímatel nezavinil (např. stav nouze ve smyslu energetického zákona č. 458/2000 Sb.).
  - 5.14 V důsledku zajištění ochrany majetku a zdraví osob v budově, není možné vyměňovat či jinak upravovat vložky zámků od dveří v pronajatých prostorách, aby byla zajištěna možnost pronajímatele kdykoliv otevřít kterékoliv dveře v těchto prostorách.
  - 5.15 Ve všech prostorách objektu je zakázáno kouření.
  - 5.16 Nájemce má po dobu trvání této smlouvy právo časově neomezeného vstupu do objektu a do pronajatých prostor. Toto právo se vztahuje též na pracovníky, spolupracovníky či obchodní partnery nájemce.
  - 5.17 Nájemce se zavazuje:

- a) dodržovat veškeré právní normy, vztahující se k prováděné činnosti, zejména předpisy k zajištění bezpečnosti práce a požární ochrany, hygieny práce, včetně ekologických předpisů, které vyplývají z technologie prováděné činnosti (pouze v pronajatých prostorách, čímž je myšleno především zabezpečení proškolení vlastních zaměstnanců z hlediska bezpečnosti práce, stanovení vnitřních předpisů společnosti a vzájemného seznámení s riziky BOZP na pracovišti mezi pronajímatelem a nájemcem),
- b) na své náklady zajišťovat kontroly, revize a zkoušky technických a vyhrazených technických zařízení, jež jsou umístěny v pronajatých prostorách a jsou vnitřním vybavením prostor, případně slouží k zajištění obvyklého užívání těchto prostor (čímž je myšleno provádění pravidelných elektro-revizí vnitřního vybavení přístrojů v pronajatých prostorách užívaných nájemcem); pravidelné zákonné revize vyhrazených zařízení pevně spojených s budovou (elektrorozvody, hromosvody, plynové rozvody, rozvody vody a požárního vybavení budov) je povinen zajišťovat pronajímatel na své náklady,
- c) na své náklady odstraňovat závady zjištěné příslušnými orgány státní správy nebo pronajímatelem, pokud tyto prokazatelně nenastaly již před podpisem této smlouvy (vztahující se k písm. a) a b) tohoto odstavce této smlouvy)
- d) vykonávat úkoly plynoucí z odpovědnosti za požární ochranu prostor, jež jsou předmětem nájmu.

5.17 Veškeré úpravy trvalého charakteru prováděné nájemcem v pronajatých prostorách vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak jen předložen v žádosti nájemce. Nebude-li sjednáno jinak, nese náklady s těmito úpravami spojené nájemce. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty pronajatých prostor podstatně měnící pronajaté prostory či pevná – trvalá instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Pronajímatel je při udělení souhlasu s provedením úprav dle tohoto odstavce této smlouvy oprávněn rozhodnout, zda při skončení nájmu dle této smlouvy uhradí nájemci zůstatkovou hodnotu ceny navrhovaných stavebních úprav, pokud nájemce není povinen navrhované stavební úpravy ke dni ukončení nájmu odstranit.

- a) 5.18 Při provádění stavebních a jiných úprav je nájemce povinen učinit všechna potřebná opatření k tomu, aby: tyto práce byly provedeny s odbornou péčí a v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy a technickými normami,
- b) provádění těchto prací způsobovalo nepříjemnosti a rušilo pronajímatele a ostatní uživatele budovy pouze v nezbytném rozsahu,



- c) nedošlo k poškození konstrukce budovy ani žádného zařízení umístěného v budově, a aby nezpůsobil, že budova nebo zařízení v ní budou představovat bezpečnostní riziko,
  - d) neučinil ani neopomenul učinit nic, co by mohlo budovu, jakékoliv služby nebo přírodní média v budově poškodit nebo fyzicky oslabit.
- 5.19 Pronajímatel tímto uděluje souhlas s odepisováním technického zhodnocení pronajatých prostor resp. budovy č.p. 179 ve formě vestavěného nábytku (např. kuchyňské linky, vestavěných skříní apod.), které si nájemce pořizuje na vlastní náklady. Pronajímatel je povinen neprodleně sdělit nájemci odpisovou skupinu, ve které je zařazena budova č. 179 na ulici Beethovenova č.or. 2 ve smyslu zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je povinen neprodleně zaslat pronajímateli kopie dodavatelských faktur za práce a dodávky provedené v rámci technického zhodnocení pronajatých prostor.

## 6. NÁJEMNÉ

- Smluvní strany se dohodly na nájemném za pronajaté prostory (dle čl. 2 odst. 2.1 této smlouvy) ve výši:
- a) 10000,- Kč za měsíc (bez DPH) za nájemce č. 1,
  - b) 1500,- Kč za měsíc (bez DPH) za nájemce č. 2, a
  - c) 1500,- Kč za měsíc (bez DPH) za nájemce č. 3,
- 6.1 **tj. celkem 13000- Kč měsíčně (bez DPH).**
- 6.2 Nájemné dle odstavce 6.1 tohoto článku této smlouvy je splatné měsíčně, a to vždy do 10-tého dne následujícího měsíce, za které se toto nájemné platí. Nájemné je splatné příkazem k úhradě na účet Pronajímatele č. [REDACTED] vedený u **UniCredit Bank Czech Republic a.s.** Za den zaplacení se považuje den odeslání příslušné částky z účtu nájemce č. 1, účtu nájemce č. 2 a účtu nájemce č. 3.
- 6.3 Nájemné zahrnuje úhradu za sjednané služby. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bude poskytovat nájemci následující služby související s nájmem:
- a) dodávky tepla a teplé užitkové vody,
  - b) dodávku pitné vody,
  - c) dodávku elektrické energie do nebytových prostor,
  - d) odvoz odpadů.
- 6.4 Pronajímatel je povinen vystavit a nájemci č. 1, nájemci č. 2 a nájemci č. 3 (každému zvlášť) doručit daňový doklad na zaplacení nájemného vždy do konce měsíce, za které se nájemné platí, se splatností do 10-tého dne následujícího měsíce (dle čl. 6 odst. 6.2).
- 6.5 V případě prodloužení některého z nájemců se zaplacením nájemného je příslušný nájemce (č. 1, 2 nebo 3) povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu za svůj neuhrazený závazek zaplatit nájemné ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení na základě oprávněně vystavené faktury pronajímatele do 14-ti dnů od jejího doručení

bezhotovostním převodem na jeho účet. Pronajímatel je oprávněn domáhat se po příslušném nájemci náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty. Bude-li nájemcům faktura podána později než 14 dní před termínem splatnosti nájemného, pak doba prodlení pronajímatele s předáním faktury se do doby prodlení příslušného nájemce s její úhradou nezapočítává.

- 6.6 Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné stanovené dle bodu 6.1 této smlouvy vždy v případě, že dojde k navýšení cen služeb poskytovaných dle bodu 6.3 této smlouvy o více než 20 %. Nájemné může být zvýšeno maximálně 2x za kalendářní rok o maximálně 20 %. O zvýšení nájemného je pronajímatel povinen informovat nájemce nejpozději 30 dnů před předpokládaným zvýšením nájemného. V takovém případě mají nájemci právo písemně odstoupit od smlouvy s účinností ke dni zvýšení nájemného.

## **7. POJIŠTĚNÍ, ŠKODY A ZABRÁNĚNÍ ŠKODÁM**

- 7.1 Pronajímatel se zavazuje, že nemovitost, v níž se předmět nájmu nachází, bude v době trvání nájemního vztahu pojištěna na škody způsobené poškozením budovy, zejména poškozením či zničením živelnou událostí, poškozením způsobeným vodou z vodovodního zařízení a poškozením plynoucím z provozu budovy.
- 7.2 Nájemce se naproti tomu zavazuje po stejnou dobu pojistit vnitřní zařízení a veškeré věci nacházející se v předmětných nebytových prostorách v jeho vlastnictví či ve vlastnictví třetích osob, které do těchto vnesl. Stejně tak se nájemce zavazuje pojistit provozování své činnosti v předmětných nebytových prostorách proti škodám způsobeným svou činností pronajímatelům či třetím osobám.
- 7.3 Pronajímatel je povinen umožnit nájemci provedení takových úprav na náklady nájemce, které bude nutné provést pro splnění pojistných podmínek zabezpečení předmětu nájmu stanovených pro potřebné pojištění pojišťovnou.

## **8. REKLAMA A OZNAČENÍ PROVOZOVNY**

- 8.1 Nájemce 1 je oprávněn vyvěsit odpovídajícím způsobem označení, příp. reklamu vlastní společnosti na budovu č.p. 179, nesmí však narušit celkový vzhled budovy a musí mít předem písemný souhlas majitele budovy. Reklama, vývěsní štít nebo jiné označení provozovny nájemce nesmí být provedeno na úkor ostatních nájemců, zejména nesmí zasahovat do prostorů jimi užívaných.
- 8.2 Nájemce 1 se zavazuje, že veškeré nápisy, oznámení, značky, vývěsky apod. instaluje na vnější plášť budovy, na okna, za okna, nebo před okna jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, který odsouhlasí grafický a rozměrový návrh označení. Nájemce 1 je povinen projednat umístění reklamního zařízení, jímž může být dotčen vzhled budovy předem s majitelem budovy a Útvarem hlavního architekta města Opavy a opatřit si veškerá předepsaná úřední povolení. Pronájem této reklamní plochy je

bezplatný.

- 8.3 Pronajímatel na žádost a na náklady nájemce 1 umístí na viditelném místě v prostoru u hlavního vchodu do budovy, u vchodu do pronajatých prostor a v rámci směrových ukazatelů v budově vhodné označení společnosti nájemce.

## **9. ÚDRŽBA A OPRAVY PRONAJATÝCH PROSTOR**

- 9.1 Nájemce se zavazuje zajišťovat na své náklady obvyklé udržování a drobné opravy pronajatých prostor, přičemž za takové obvyklé udržování se pro účely této smlouvy, považují také následující činnosti:
- malování včetně oprav omítek,
  - pravidelné čištění podlah, dveří a oken (včetně všech ráků, výplní i skel oboustranně, minimálně 1x ročně)
  - hloubkové čištění podlahových krytin včetně jejich penetrace (minimálně 1x za 2 roky)
  - pravidelná údržba a oprava zdravotní a sanitární techniky,
  - oprava a údržba elektroinstalace a jejích součástí (výměna žárovek, úsporných žárovek nebo zářivkových trubíc),
  - jiné drobné opravy předmětu nájmu do výše 3.000,00 Kč bez DPH za jednu opravu.
- 9.2 Neprovede-li nájemce přes písemnou výzvu pronajímatele ani do 1 měsíce od doručení výzvy práce nutné k provedení obvyklého udržování podle čl. 9.1 této smlouvy, může jejich provedení pronajímatel zajistit sám na náklady nájemce.
- 9.3 Použije-li nájemce k vybavení prostor vlastní předměty či zařízení, které budou v těchto prostorách zabudovány, je oprávněn si tyto věci po skončení nájmu vzít zpět, nedohodne-li se s pronajímatelem, že mu za sjednanou úhradu tyto věci přenechá.

## **10. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 10.1 Účastníci se dohodli, že adresou pro doručování veškeré korespondence pronajímateli je adresa sídla osoby oprávněné k obhospodařování pronajatých prostor, Ing. Daniela Bahenského, a to [REDAKCE], [REDAKCE]. Účastníci se dohodli, že adresou pro doručování korespondence určené nájemci 1 je adresa sídla nájemce č.1, tj. Na Rybníčku 626/1, 746 01 Opava 1, pro nájemce 2 je to adresa jeho zástupce, tj. Jureček Daniel, [REDAKCE], pro nájemce 3 je to adresa Jakub Šotola, [REDAKCE]. Nájemci stanovili, že na uvedených adresách budou s účinky doručení přijímat od pronajímatele veškeré písemnosti, tj. zejména oznámení, výzvy, daňové doklady, návrhy a výpovědi.
- 10.2 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným jako den počátku nájmu dle článku 3 odst. 3.1 této smlouvy. Jakékoli změny nebo doplňky této smlouvy je možno provádět jen písemně, formou písemných dodatků a se souhlasem obou smluvních stran.

- 10.3 Vzhledem k povaze pronajatých prostor a k obchodním aktivitám nájemce, které mají v pronajatých prostorách ryze kancelářskou povahu, strany sjednávají vyloučení ustanovení § 2315 OZ o náhradě za převzetí zákaznické základny v jejich závazku.
- 10.4 Strany sjednávají, že v případě, kdy dluh přes vydání kvitance nebo dlužního úpisu v jejich závazku nezanikl, nebudou mezi sebou uplatňovat zákonné domněnky splnění dluhu podle § 1949 OZ, § 1950 OZ a § 1952 OZ.
- 10.5 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 10.6 Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před podpisem přečetly, že porozuměly jejímu obsahu, který považují za dostatečně určitý a srozumitelný a na důkaz svobody a vážnosti své vůle ji opatřují svými podpisy.
- 10.7 V případě, že se jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy stane nebo bude závazně shledán neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo v části, platí, že je plně oddělitelný od ostatních ustanovení této smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků z této smlouvy vyplývajících.

V Opavě dne 15. 12. 2022

