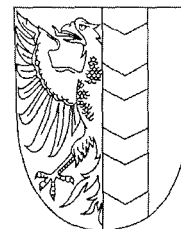




STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



MMOPP00DG56K

MMOPP00DG56K

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Článek I. Smluvní strany

Pronajímatel: **Statutární město Opava**
Se sídlem: **Horní náměstí 69, 746 26 Opava**
IČ: **00300535**
DIČ: **CZ00300535**
Číslo účtu: **[REDACTED]**
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**
Zastoupen: **[REDACTED] primátorem**

dále také jen „pronajímatel“

Nájemce: **BARGAIN trade s.r.o.**
právnícká osoba zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem
v Praze, oddíl C, vložka 197867
Se sídlem: **Marešova 643/6, 198 00 Praha 9**
IČ: **24263923**
DIČ: **-**
Číslo účtu: **[REDACTED]**
Bankovní spojení: **Komerční banka, a.s.**
Jednající: **[REDACTED]**

dále také jen „nájemce“

Článek II.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 21, stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parc.č. 265/3, zastavěná plocha a nádvoří, na adrese Opava, Horní náměstí 4, budovy č.p. 27, stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parc.č. 270, zastavěná plocha a nádvoří, na adrese Opava, Rybí trh 2, a budovy bez čp/če, která je součástí pozemku parc.č. 265/5, zastavěná plocha a nádvoří, to vše ležící v části obce Město, katastrální území Opava – Město (dále také jen „předmětná budova“).
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu prostory sloužící k podnikání nacházející se ve druhém nadzemním podlaží předmětné budovy, které jsou vymezeny v *Příloze č. 1*, jenž je nedílnou součástí této smlouvy, a jejichž celková výměra činí 630 m² (dále také jen „předmětné nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“).
3. Nájemce předmětné nebytové prostory 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

1. Nájemce se zavazuje užívat předmětné nebytové prostory výhradně za účelem provozování prodejny se sortimentem smíšeného zboží.
2. Údaj o předmětu podnikání v provozovně umístěné v předmětných nebytových prostorách dle výpisu z obchodního rejstříku.
3. Kopie příslušného výpisu z obchodního rejstříku nájemce tvoří *Přílohu č. 2*, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Článek IV.
Doba nájmu

Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou s účinností ode dne 1.3.2014.

Článek V.
Výše a splatnost nájemného a způsob jeho platby

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za oprávnění užívat předmět nájmu nájemné ve výši **1.705.488,- Kč (slovy: jedenmilionsedmsetpěttisícčtyřistaosmdesátosmkorunčeských) ročně, tj. 142.124,- Kč měsíčně**. Nájemné je ve smyslu § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „ZDPH“) osvobozeno.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude placeno **měsíčně** tak, že nájemné za kalendářní měsíc je splatné vždy **do 25. dne daného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí** a tento den je dle ZDPH považován za den uskutečnění osvobozeného plnění.
3. 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: 9047000324
4. 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.
5. 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 akceptovat a respektovat.
6. V případě, že nájemce bude v prodlení se zaplacením nájemného a dlužné nájemné neuhradí ani v dodatečně lhůtě 10 dnů ode dne, kdy ho k tomu pronajímatel písemně vyzve, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši a smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení a to zpětně od prvního dne prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

Článek 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 tepla na vytápění
 - dodávka vody včetně odvádění odpadních vod (vodné a stočné)
 - elektrická 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 předmětných nebytových prostor je povinen si sám a na svůj účet zajistit nájemce.
4. Na úhradu ceny za dodávku tepla na vytápění, vodného a stočného se nájemce zavazuje platit pronajímateli zálohy ve výši **108.996,- Kč** (slovy: **jednoosmtisícdevětsetdevadesátšestkorunčeských**) ročně, tj. **9.083,- Kč** měsíčně.
5. Cena za dodávku elektrické energie bude stanovena dle skutečné spotřeby tak, že pronajímatel po skončení daného kalendářního měsíce daňovým dokladem – fakturou vyúčtuje cenu za dodávku elektrické energie v daném kalendářním měsíci a fakturu odešle nejpozději do patnácti dnů po skončení daného kalendářního měsíce nájemci.
6. Smluvní strany se dohodly na splatnosti ceny služeb a platebních podmínkách následovně:
 - zálohy na cenu služeb uvedených v odst. 4 tohoto článku se nájemce zavazuje pronajímateli platit **měsíčně se stejnou splatností jako v případě nájemného**. Pronajímatel je povinen každoročně nájemci vyúčtovat zaplacené zálohy na cenu služeb způsobem uvedeným v Evidenčním listu, který je jakožto *Příloha č.3* 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. 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.
 - Cenu za dodávku elektrické energie se nájemce zavazuje pronajímateli platit **měsíčně** na základě daňového dokladu - faktury pronajímatele, a to **do 25. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, za který je cena této služby vyúčtována**.
7. 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: [REDAKCE]
 - vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava
 - variabilní symbol: 9096000101
8. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně upravit výši záloh na cenu služeb, a to zejména v závislosti na výši skutečných nákladů na dané služby tak, aby ze strany nájemce nedocházelo pokud možno k přeplatkům nebo nedoplatkům na platbách za služby. Sjednává se, že pronajímatel může nájemci účtovat vždy pouze takovou cenu za služby, která je v místě a čase obvyklá. Novou výši záloh na cenu služeb sdělí pronajímatel nájemci písemně. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše záloh akceptovat a respektovat.
9. V případě, že nájemce bude v prodlení se zaplacením ceny služeb nebo zálohy na cenu služeb uvedených v odst. 4 tohoto článku a dlužnou částku pronajímateli neuhradí ani v dodatečně lhůtě 10 dnů ode dne, kdy ho k tomu pronajímatel písemně vyzve, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši a smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení, a to zpětně od prvního dne 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 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 smlouvenému, 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 smlouvenému 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 je povinen provádět v předmětných nebytových prostorách na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu alespoň v rozsahu § 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.
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 těch poškození předmětu nájmu, za které nájemce odpovídá.
5. Nájemce se zavazuje zabezpečit předmětné nebytové prostory před násilným vniknutím a uzamykat společné prostory předmětné budovy.
6. Nájemce si zajistí pojištění věcí v předmětu nájmu umístěných. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé nájemci krádeží, živelnou pohromou apod. Pronajímatel prohlašuje, že předmětné nebytové prostory jsou pojištěny v rámci pojištění předmětné budovy.
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.
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 VIII. 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 předmětné budovy a v prostoru před vstupem do předmětné budovy. 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. 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. Nájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě provedení instalace a údržby zařízení pro měření odběru vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je nájemce povinen umožnit pronajímateli přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou umístěny v předmětných nebytových prostorách a náleží pronajímateli.
15. Smluvní strany se dohodly, že rozhodne-li se pronajímatel provést rekonstrukci či jinou stavební úpravu předmětné budovy, která neznemožní užívání předmětu nájmu, nemá nájemce právo na slevu z nájmu z důvodu např. postaveného lešení nebo jiných nezbytných stavebních úprav učiněných vně či uvnitř předmětné budovy, jejíž součástí je předmět nájmu.

Článek IX.

Skončení nájmu

1. Ukončení nájmu je možné dohodou nebo písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran i bez udání důvodu.

2. Je-li smlouva vypovězena, skončí nájem uplynutím výpovědní lhůty, která činí tři měsíce a počítá se od posledního dne 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, údaje o stavu měřičů spotřeby služeb spojených s užíváním předmětu nájmu a podpisy smluvních stran. Předávací protokol bude sepsán ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom 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 1.000,- Kč za každý den prodlení s vrácením předmětu nájmu nebo jeho části pronajímateli. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
5. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení ust. § 2315 občanského zákoníku v rámci nájemního vztahu dle této smlouvy.

Článek X.

Zvláštní ustanovení o kauci

1. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli do deseti dnů ode dne uzavření této smlouvy pro případ vzniku škody na předmětu nájmu peněžní částku – **kauci – ve výši 142.124,- Kč (slovy: jednostočtyřicetdvatisícetdvacetčtyřikorunyčeské)**, a to na tento bankovní účet:
 - číslo účtu: [REDAKCE]
 - vedený u Československé obchodní banky, a.s., pobočka Opava
 - variabilní symbol: 9285000028
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 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, 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 nepoužitě části, a splatnost smluvní pokuty nastává dnem skončení nájmu.

Článek X.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a dalšími příslušnými právními předpisy.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
3. Nedílnou součástí této smlouvy jsou *Příloha č. 1* – vymezení předmětných nebytových prostor, *Příloha č. 2* – kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce, *Příloha č. 3* – Evidenční list.
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 tímto výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněna na oficiálních internetových stránkách Statutárního města Opavy (www.opava-city.cz). Souhlas se zveřejněním se týká i případných osobních údajů uvedených v této smlouvě, kdy je tento odstavec smluvními stranami brán jako souhlas se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000Sb. o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a tedy Statutární město Opava má mimo jiné právo uchovávat a zveřejňovat osobní údaje v této smlouvě obsažené.
7. Záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období ode 14.1.2014 do dne 30.1.2014 pod číslem 27/14.
8. Tato smlouva byla schválena Radou Statutárního města Opavy dne 24.2.2014 číslo usnesení 2788/78 RM 14, bod 2 b).

V Opavě dne 17 -03- 2014

Za pronajímatele:

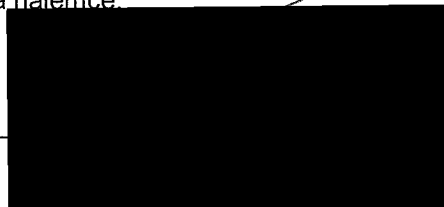


primátor

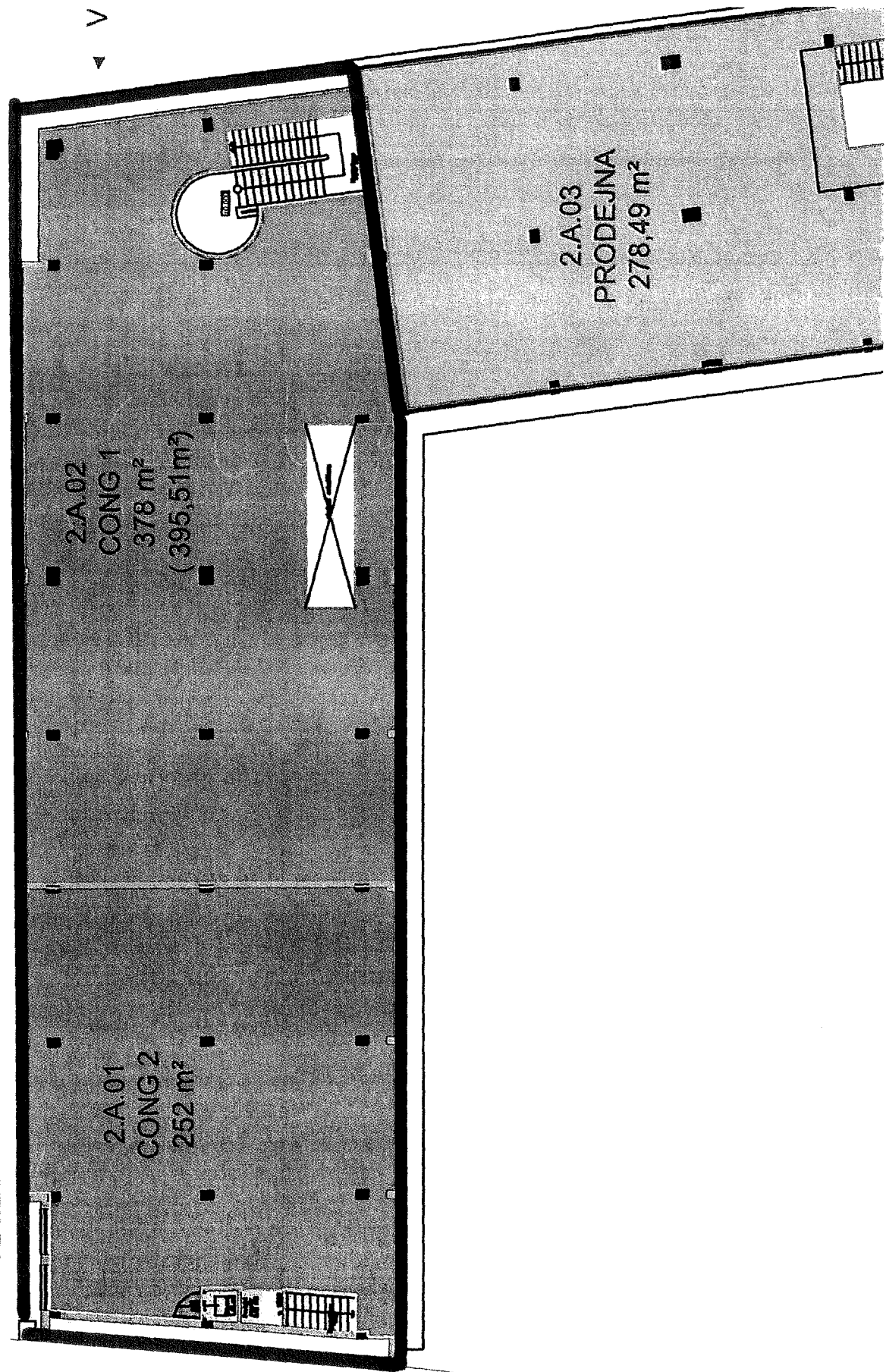


V Opavě dne 17 -03- 2014

Za nájemce:



□ - PŘEDMĚT NÁJMU HORNÍ NÁMĚSTÍ 4, OPAVA – SLEZANKA – 2 NP



EVIDENČNÍ LIST nebytového prostoru

Pronajímatel: **Statutární město Opava** IČ 00300535
Horní nám. 69, Opava
Banka: ČSOB Opava
Číslo účtu [REDAKCE]
Nájemce: BARGAIN s.r.o. IČ 24263923
Marešova 643/6, 198 00 Praha 9

Nebytový prostor ve 2 NP budovy č.p. 21, která je součástí pozemku parc.č.265/3, budovy č.p. 27, která je součástí pozemku parc.č. 270 a budovy bez čp/če, která je součástí pozemku parc.č. 265/5, na adrese Horní náměstí 4, 746 01 Opava

Nebytový prostor

Místnost	Půdorysná plocha	Užitná plocha
prodejní prostor v m2	630,00	630,00
CELKEM m2:	630,00	630,00

Zálohy na služby

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

Teplo na vytápění	99.996,-Kč/rok
vyúčtování dle podlahové plochy a ceny dodavatele	
Vodné a stočné	9.000,-Kč/rok
vyúčtování dle směrných čísel a ceny dodavatele	
Elektrická energie	
dle článku VI. odst.5 smlouvy	
Zálohy na služby celkem	108.996,-Kč/rok

Celkové poplatky

Nájemné včetně služeb spojených s užíváním nebytového prostoru (ceny služeb včetně DPH):

Nájemné za jednotku	1.705.488,-Kč ročně	tj. 142.124,-Kč měsíčně
Teplo na vytápění	99.996,-Kč ročně	tj. 8.333,-Kč měsíčně
Vodné a stočné	9.000,-Kč ročně	tj. 750,-Kč měsíčně
POPLATKY CELKEM:	1.814.484,-Kč ročně	tj. 151.207,-Kč měsíčně

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

Souhlasím s údaji v tomto evidenčním listě

V Opavě dne 5.2.2014

Vyhotovil(a):

.....
za pronajímatele

