



SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

OPTYS, spol. s r.o.

se sídlem: U Sušárny 301, 747 56 Dolní Životice
 IČ: 42869048 DIČ: CZ42869048
 zapsán v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 1915
 zastoupen: [redacted] jednatelem
 (dále jen **pronajímatel**)

Statutární město Opava

se sídlem: Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava
 IČ: 00300535 DIČ: CZ00300535
 zastoupen: [redacted] primátorem
 (dále jen **nájemce**)

uzavřeli v souladu s ustanoveními § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „**smlouva**“):

ČI. I. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1) Pronajímatel je vlastníkem budovy evidované v katastru nemovitostí jako:
 - budova č.p. 89, průmyslový objekt, která je součástí pozemku parc. č. 1738/1,
 - budova bez čp/če, průmyslový objekt, která je součástí pozemku parc. č. 1738/2,
 - budova bez čp/če, průmyslový objekt, která je součástí pozemku parc. č. 1739/1,
 - budova bez čp/če, průmyslový objekt, která je součástí pozemku parc. č. 1739/2,
 vše ležící v katastrálním území Opava – Předměstí, dále jen „**předmětná budova**“.

- 2) Předmět nájmu dle této smlouvy tvoří:
 - a) Místnosti č. 201, 206, 224, 225 které se nacházejí ve 2.NP předmětné budovy o výměře celkem 424,45 m² a místnosti č. 301, 302, 306, 307 které se nacházejí ve 3.NP předmětné budovy o výměře celkem 200 m², jak jsou tyto místnosti graficky znázorněny v nákresu tvořícím Přílohu č. 1 této smlouvy,
 - a) Nezastavěná část pozemku parc. č. 1738/1 tvořící zpevněnou plochu.

dále jen jako „**předmět nájmu**“.

Účastníci výslovně prohlašují, že předmět nájmu je mezi nimi zcela nesporný. Nájemce prohlašuje, že je mu známo umístění předmětu nájmu i způsob přístupu k němu, že je se stavem předmětu nájmu řádně seznámen a že je předmět nájmu zcela způsobilý ke sjednanému účelu užívání.

- 3) Pronajímatel touto smlouvou zřizuje nájemci nájemní právo k předmětu nájmu a nájemce zřízení tohoto nájemního práva přijímá.

- 4) Nájemce je oprávněn užívat na základě této nájemní smlouvy a v rozsahu potřebném k řádnému naplnění jejího účelu též společné prostory předmětné budovy - tj. zejména chodby a schodiště, které funkčně souvisí s předmětem nájmu, ale jen k účelu, k němuž jsou určeny.

OPTYS[®]

ČI. II. ÚČEL NÁJMU

- 1) Nájemce bude předmět nájmu užívat k provozování činnosti v souladu se svým oprávněním platným ke dni uzavření této smlouvy, a to k provozování činnosti Komunitního centra pro válečné uprchlíky Paľanycja.
- 2) Nájemce bude mít nerušenou možnost užívání a přístupu k předmětu nájmu (příchod a odchod) po 24 hodin denně, včetně dní pracovního klidu a státních svátků. Toto ustanovení platí přiměřeně i pro zákazníky nájemce po dobu provozu nájemce, jeho zaměstnance a smluvní partnery k činnostem souvisejícím se zajištěním provozu nájemce v předmětu nájmu.
- 3) Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn zřídit si v předmětu nájmu své sídlo či místo podnikání. Pronajímatel však souhlasí s tím, aby nájemce provedl u příslušného živnostenského úřadu ohlášení své provozovny v předmětu nájmu, když bere na vědomí, že bez tohoto souhlasu by nebyl nájemce oprávněn provozovat v předmětu nájmu svou podnikatelskou činnost.

ČI. III. DOBA NÁJMU A JEHO SKONČENÍ

- 1) Nájem se sjednává na dobu neurčitou od **1. 3. 2024**.
Předmět nájmu bude nájemci předán nejpozději ke dni vzniku nájemního vztahu. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol. Nájemní vztah může být kdykoliv ukončen dohodou.
- 2) Kterákoliv ze stran je oprávněna kdykoliv nájem vypovědět i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí dva měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 3) Při skončení nájmu je nájemce povinen pronajímateli předat předmět nájmu vyklizený, ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení.
Pro případ prodloužení nájmu s vyklizením a předáním předmětu nájmu při skončení nájmu vzniká pronajímateli vůči nájemci nárok na smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodloužení. Smluvní pokuta je splatná na výzvu. Nárok na náhradu škody, jakož i další zákonné nároky související s prodloužením, zůstávají touto sjednanou smluvní pokutou nedotčeny.
Nájemce tímto výslovně zmocňuje pronajímatele ke vstupu do předmětu nájmu, a to ode dne následujícího po dni zániku nájemního vztahu dle této smlouvy i za situace, že nájemce ve sjednané lhůtě předmět nájmu řádně a včas nevyklidí; je sjednáno, že pak je pronajímatel oprávněn zajistit vyklizení předmětu nájmu sám a na náklady nájemce, které zahrnují i náklady na skladování věcí nájemce po takovém vyklizení.
- 4) Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že bude nájemce v prodloužení s placením jakéhokoliv plnění dle této smlouvy po dobu delší než 1 měsíc a za předpokladu že nájemce dlužné plnění neuhradí v návaznosti na písemnou výzvu pronajímatele ani v dodatečné lhůtě nejméně 5 pracovních dnů od doručení výzvy nájemci.
- 5) Nájemce má ve dnech pondělí až pátek (v době od 15.00-6.30 hod.) a ve dnech pracovního klidu povinnost za sebou při příchodu /příjezdu/ do areálu společnosti OPTYS na ul. Rybářská č.p. 44 v Opavě zamknout vrátnici a zavířít vrata po vjezdu. Pokud tak neučiní, jedná se o hrubé porušení povinností. Při nedodržení tohoto bodu bude pronajímatel po nájemci vyžadovat sankci ve výši 20.000,-Kč. Při opakovaném porušení a po předchozím písemném upozornění smí pronajímatel vypovědět tuto nájemní smlouvu bez výpovědní lhůty.

ČI. IV. NÁJEMNÉ A PLACENÍ SLUŽEB S NÁJMEM SPOJENÝCH

- 1) Nájemné za užívání předmětu nájmu je sjednáno dohodou smluvních stran ve výši 43.221,- Kč (slovy: čtyřicettřítisícdevětšedesátjedna korun českých) měsíčně. K tomuto nájemnému bude připočtena DPH podle platné právní úpravy.
Nájemné bude nájemce platit na účet pronajímatele č. [REDAKCE], pod var. symbolem 300545. Zaplacením se rozumí připsání platby na účet.

OPTYS[®]

2) Vedle nájemného je nájemce povinen hradit zálohy na dále uvedené služby, které jsou nezbytné k užívání předmětu nájmu a jejichž dodávku zajišťuje pronajímatel (dále jen "**dodávka služeb**"):

- Vodné – paušál 300,-Kč/měsíc vč. DPH
- El. energie a teplo - bude hrazeno dle skutečné spotřeby

- Vrátnice + správa-paušál – 980,-Kč /vč. DPH/

- 1 parkovací místo 500,-Kč/měsíc vč. DPH

Dodávku jiných než zde uvedených služeb (zejména svoz a likvidaci odpadu) si zajistí nájemce sám, svým jménem a na svůj účet; pronajímatel je povinen poskytnout nájemci nezbytnou součinnost potřebnou k uzavření příslušných smluv s dodavateli takových služeb.

Vyúčtování el. energie a tepla provede pronajímatel na základě vyúčtování od přímého dodavatele služby vždy za dané zúčtovací období. V příloze vyúčtování budou přiloženy kopie daňových dokladů (faktur) od přímého dodavatele těchto služeb a případně jiné dokumenty prokazující správnost vyúčtování dodávky služeb. Vyúčtování bude pronajímatelem provedeno nejpozději do 15 dní ode dne, kdy pronajímatel obdrží vyúčtování od přímého dodavatele služby. Jednotlivé služby mohou být vyúčtovány i samostatně.

Přeplatky a nedoplatky za dodávku služeb vyplývající z vyúčtování jsou splatné do 14 dní ode dne, kdy bude nájemci doručeno písemné vyúčtování dodávky služeb. Námitky proti vyúčtování musí nájemce uplatnit u pronajímatele písemně do 14 dní ode dne obdržení vyúčtování. Pronajímatel se zavazuje k námitkám vyjádřit do 14 dní ode dne jejich obdržení. Budou-li námitky důvodné, běží ode dne doručení nového vyúčtování nová lhůta splatnosti vyúčtovaného plnění.

- 3) Měsíční nájemné a zálohy za služby bude nájemce hradit na výše uvedený účet pronajímatele se splatností **k prvnímu dni v měsíci, za který je tato částka placena**, a to na základě této smlouvy, která je tak platebním kalendářem; dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první den měsíce, za který je platba realizována. Po připsání platby na účet pronajímatele bude vystaven nájemci daňový doklad.
- 4) Pro případ prodlení s úhradou jakéhokoliv peněžitého plnění z této smlouvy je sjednán úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Nárok na náhradu škody zůstává sjednaným úrokem z prodlení nedotčen.
- 5) Sjednané nájemné může být pronajímatelem nejdříve od 1. ledna roku následujícího po uzavření této smlouvy zvýšeno o částku, která odpovídá průměrné meziroční míře inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem (ČSÚ) za předchozí kalendářní rok. První možné zvýšení nájemného je ode dne 1. ledna kalendářního roku následujícího po uzavření této smlouvy. Tohoto práva lze využít nejpozději do konce třetího měsíce běžného kalendářního roku a zpětně nejdéle k 1. lednu běžného kalendářního roku.

Čl. V.

PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1) Pronajímatel je zejména povinen:

- a) umožnit nájemci užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou;
- b) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby nebyl znemožněn nájemci výkon práv vyplývajících z této smlouvy;
- c) provádět opravy předmětu nájmu přesahující rámec běžné údržby;
- d) zajistit poskytování sjednaných služeb;
- e) umožnit nájemci na vstupu do předmětu nájmu v souladu s živnostenským zákonem umístění označení jeho firmy a dalšího zákonem stanovených informací (takové označení je však nájemce povinen udržovat svým nákladem v řádném stavu a po skončení nájmu ho odstranit).

2) Nájemce je zejména povinen:

- a) užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou, udržovat pořádek v předmětu nájmu a v jeho okolí a počínat si tak, aby předcházel škodám na předmětu nájmu,
- b) provádět na své náklady běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu (pro účely této smlouvy se běžnou údržbou a opravami rozumí zejména drobné opravy a běžná údržba, jejichž cena nepřesáhne částku 5.000,- Kč bez DPH v každém jednotlivém případě, a dále bez ohledu na cenu: úklid předmětu nájmu, opravy skleněných výplní, opravy a

OPTYS[®]

- c) údržba veškerých změn předmětu nájmu provedených nájemcem a věci vnesených do předmětu nájmu nájemcem);
 - c) písemně oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav předmětu nájmu, které má provést pronajímatel a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
 - d) vyklidit po skončení nájemního vztahu předmět nájmu a předat jej pronajímateli a ke dni skončení nájemního vztahu odhlásit svou provozovnu v předmětu nájmu u příslušného živnostenského úřadu;
 - e) dodržovat předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, protipožární předpisy a předpisy o ochraně životního prostředí a veškeré další obecně závazné předpisy regulující činnost nájemce v předmětu nájmu;
 - f) uzavřít pojištění proti škodám způsobených jeho provozní činností třetím osobám, a to nejméně na pojistné plnění v hodnotě předmětu nájmu;
 - g) umožnit pronajímateli nebo osobě jím písemně pověřené, po upozornění doručeném nájemci alespoň jeden pracovní den předem, vstup v obvyklou pracovní dobu do předmětu nájmu za účelem jeho oprav a kontroly jeho stavu, zejména elektrozařízení, vodoinstalace, topení, užívání vnitřních technologických zařízení apod. (využití tohoto práva pronajímatelem nesmí nájemce zatěžovat nad míru nezbytně nutnou k provedení shora uvedených úkonů; pronajímatel nebo jím zmocněný zástupce je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu v ojedinělých případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce, vyžaduje-li to náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost);
 - h) provádět úpravy předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na svůj náklad s tím, že pokud nebude v jednotlivém případě dohodnuto jinak, je povinen při skončení nájmu předmět nájmu uvést do původního stavu.
- 3) Pokud potřebuje nájemce ke své činnosti v předmětu nájmu jakékoliv povolení či souhlasy orgánů státní správy, samosprávy nebo jiných subjektů, je povinen si je zajistit sám a na své náklady. Instalaci reklamních cedulí, štítů či vývěsek na budovu, v níž se nachází předmět nájmu, je oprávněn provést nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele (jím musí být schválena i podoba a velikost takového zařízení). Je-li k instalaci třeba povolení či souhlasu orgánů státní správy nebo samosprávy, je povinen si je zajistit nájemce předem, sám a na své náklady.
Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci k úkonům uvedeným v tomto odstavci nezbytnou součinnost.
- 4) Nájemce je oprávněn předmět nájmu (i jen částečně) přenechat dále do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Je-li takový souhlas dán, pak nájemce plně odpovídá za plnění povinností podnájemce tak, jako by je měl plnit on sám.
- 5) Při uzavření této smlouvy byl nájemce seznámen pronajímatelem s energetickou náročností předmětu nájmu.

ČI. VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 1) Smlouva může být měněna pouze písemnými oboustranně odsouhlasenými dodatky. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem v platném znění a dalšími obecně závaznými předpisy.
- 2) Smlouva je vyhotovena ve dvou rovnocenných stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, který je dostatečně určitý a srozumitelný a že s tímto obsahem souhlasí. Účastníci shodně prohlašují, že tato smlouva obsahuje jejich veškerá, i předmluvní, ujednání týkající se předmětu smlouvy, účelu smlouvy, jakož i veškerých smluvních podmínek. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu na základě své vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
- 3) 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. Nezasmlouvali-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinná 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.
- 4) Tato smlouva byla schválena usnesením Rady statutárního města Opavy dne 28. 2. 2024 č. usnesení 1875/40/RM/24.

OPTYS[®]

- 5) Nedílnou součástí smlouvy jsou tyto přílohy:
- příloha č. 1 – Zákres předmětu nájmu.

V Opavě dne: 20. 03. 2024

Za pronajímatele:

[Redacted signature area]

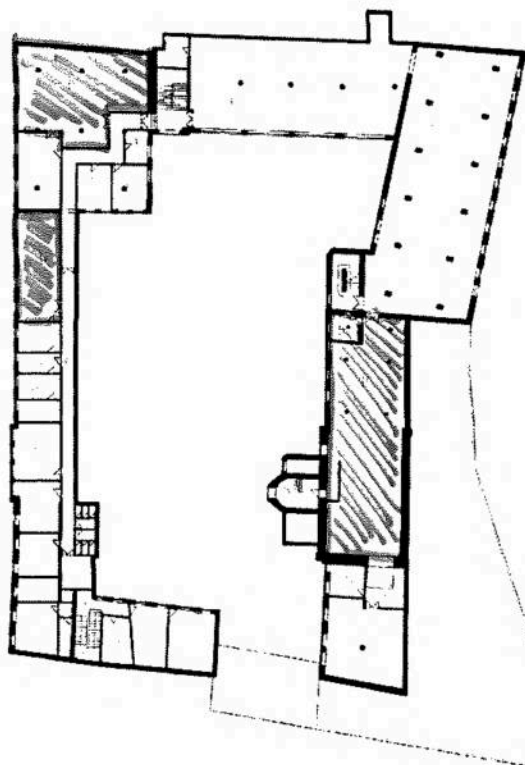
jednatel

Za nájemce:

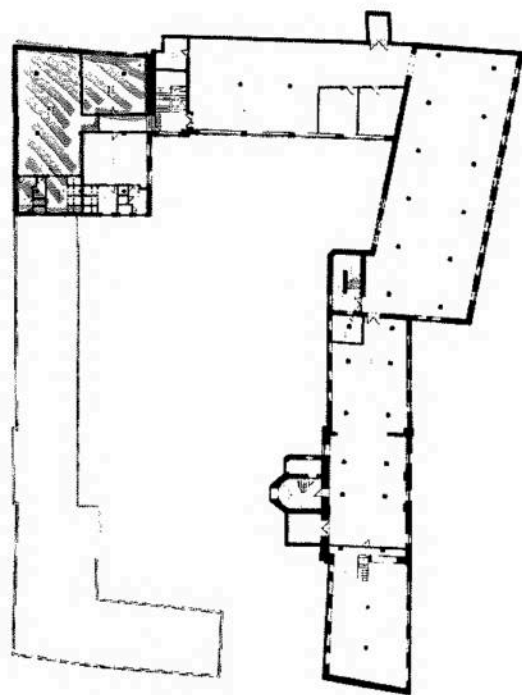
[Redacted signature area]

, primátor





2. ND



3. NP