



STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



MMOPP00DG5H1

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO 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: **Ceskoslovenská obchodní banka, a.s., pobočka Opava**
Zastoupen: **[REDACTED] primátorem**

dále také jen „pronajímatel“

Nájemce: **1. opavská realitka s.r.o**
právnícká osoba zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem
v Ostravě, oddíl C, vložka 50487
Se sídlem: **Slovenská 1196/38, 747 06 Opava - Kylešovice**
IČ: **26854121**
DIČ: **CZ26854121**
Číslo účtu: **[REDACTED]**
Bankovní spojení: **Raiffeisenbank, a.s.**
Zastoupen: **[REDACTED] jednatelem**

dále také jen „nájemce“

Článek II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 353, objekt k bydlení, nacházející se na pozemku parc.č. 513/1 a 513/3, zastavěná plocha a nádvoří, vše ležící v části obce Město, katastrální území Opava – Město, na adrese Opava, Masarykova 25 (dále také jen „předmětná budova“).
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu prostory sloužící podnikání nacházející se v prvním nadzemním podlaží předmětné budovy, jež jsou vymezeny v Příloze č. 1, která je nedílnou

součástí této smlouvy, a jejichž celková výměra činí 75,20 m² (dále také jen „předmětné prostory“ nebo „předmět nájmu“).

3. Nájemce předmětné 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

Nájemce se zavazuje užívat předmětné prostory výhradně za účelem: provozování realitní kanceláře.

Článek IV.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává **s účinností ode dne 1.4.2014 na dobu určitou, a to do dne 31.3.2019.**
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn uplatnit opci na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy o pět let, tzn. do dne 31.3.2024. Pronajímatel toto právo nájemce akceptuje a vyjadřuje vůli dobu trvání nájmu dle této smlouvy výše uvedeným způsobem prodloužit v případě, že nájemce opci řádně a včas uplatní.
3. Opcí se rozumí právo nájemce svým jednostranným úkonem (uplatněním opce) dosáhnout výše uvedeného prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy, a to za podmínek uvedených v této smlouvě. Nájemce není povinen opci uplatnit.
4. Opce musí být uplatněna písemně tak, že nájemce doručí pronajímateli oznámení o uplatnění opce na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy, a to nejpozději dne 30.9.2018.
5. Doručením písemného oznámení o uplatnění opce na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy ve stanovené době pronajímateli se doba trvání nájmu dle této smlouvy prodloužuje do výše uvedeného dne 31.3.2024.

Článek V.

Výše a splatnost nájemného a způsob jeho platby

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za oprávnění užívat předmět nájmu nájemné ve výši **89.200,- Kč (slovy: osmdesátdevět tisíc devět set korun českých) ročně, tj. 22.300,- Kč čtvrtletně.** 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. 2* 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. 2*.
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 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 dle splátkového kalendáře čtvrtletně tak, že nájemné za kalendářní čtvrtletí je splatné vždy **do 25. dne prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí**, tj. za první čtvrtletí do dne 25. 1., za druhé čtvrtletí do dne 25. 4., za třetí čtvrtletí do dne 25. 7. a za čtvrté čtvrtletí do dne 25. 10. daného roku. Nájemné za měsíc duben, květen a červen 2014 je splatné do deseti dnů od podpisu této smlouvy. Datum uskutečnění zdanitelného plnění za toto období nastává ke dni podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.
4. Nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně jiné bankovní spojení, je nájemce povinen platit nájemné bezhotovostním převodem na tento bankovní účet:
 - číslo účtu: [REDAKCE]
 - vedený u Československé obchodní banky, a.s., pobočka Opava
 - variabilní symbol: 9403000140
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. 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.

7. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného 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 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)
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 prostor 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 **1200,- Kč (slovy: jedentisícdvěstěkorunčeských) ročně, tj. 300,- 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.**
6. 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.
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: [REDAKCE]
 - vedený u Československé obchodní banky, a.s., pobočka Opava
 - variabilní symbol: 9403000140
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 nájemci

1. O předání předmětu nájmu nájemci se smluvní strany zavazují sepsat protokol, jehož obsahem bude alespoň popis stavu 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 je povinen provádět v předmětných prostorách na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu v rozsahu, jaký je stanoven v Příloze č. 4, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
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 zaviněním nájemce.
5. Nájemce se zavazuje zabezpečit předmětné 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 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. Pronajímatel v této souvislosti souhlasí s výměnou stávajících oken v části předmětné budovy, která je součástí předmětu nájmu, a to při dodržení podmínek stanovených pronajímatelem (rozměr, tvar a materiál oken) včetně souhlasu oddělení památkové péče odboru hlavního architekta a územního plánu (dále také jen „předmětná úprava“). Smluvní strany se v této souvislosti výslovně dohodly, že nájemce je povinen provést předmětnou úpravu předmětu nájmu na vlastní náklady a že nájemce nemá a ani mu nevznikne vůči pronajímateli právo na úhradu nákladů spojených či souvisejících s provedením předmětné úpravy předmětu nájmu, ani právo na protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota předmětu nájmu v důsledku provedené předmětné úpravy, a to ani po skončení nájmu, nebude-li dohodnuto jinak. S vědomím těchto skutečností a po důkladném zvážení všech důsledků s nimi spojených uzavírá nájemce tuto smlouvu. Nájemce se zavazuje, že předmětnou úpravu předmětu nájmu provede v co nejkratší době, nejpozději do třiceti dnů ode dne jejich zahájení, a že při provádění předmětné úpravy neomezí ostatní uživatele předmětné budovy. Neprodleně po skončení předmětné úpravy je nájemce povinen uvést předmět nájmu do stavu odpovídajícího smluvenému užívání a odstranit veškeré dopady předmětné úpravy na předmětnou budovu a její okolí.
9. V případě, že nájemce provede se souhlasem pronajímatele úpravu v předmětu nájmu, mající charakter technického zhodnocení dle § 33 zákona 586/1992 Sb. o daních z příjmů, potom je nájemce oprávněn odepisovat toto technické zhodnocení dle zákona, s čímž pronajímatel souhlasí. Pronajímatel o tyto investice (hodnotu technického zhodnocení) nezvýší vstupní cenu pro účely svého odepisování.
10. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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 prostory.
15. 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 prostorách a náleží pronajímateli.
16. 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 nájmu z důvodů

postaveného lešení nebo jiných nezbytných stavebních úprav učiněných v prostoru před předmětem nájmu.

17. V případě, že povinná smluvní strana poruší své povinnosti dle této smlouvy, je oprávněná smluvní strana povinna upozornit povinnou smluvní stranu na porušení smlouvy a vyzvat ji, aby se porušování smlouvy popsáním způsobem nadále zdržela a dále (je-li to s ohledem na způsob porušení smlouvy možné), aby v přiměřené lhůtě odstranila závadný stav vzniklý v důsledku porušení předmětné povinnosti. Veškeré sankce oprávněná strana vůči povinné straně uplatní za předpokladu, že povinná strana je v prodlení s plněním svých závazků i po marném uplynutí přiměřené doby stanovené oprávněnou stranou na odstranění závadného stavu.

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 čl. III. smlouvy
 - nájemce se dostane do prodlení s placením nájemného nebo s placením ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu či záloh na tyto služby delšího než tři měsíce
 - nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
 - nájemce nebude provádět v předmětných prostorách na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu dle článku VIII. odst. 3 této smlouvy
 - nájemce provede na předmětu nájmu změnu či změnu využití předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
 - 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
 - pronajímatel se rozhodne provést rekonstrukci či jinou stavební úpravu předmětné budovy, v nichž se nachází předmětné prostory, v důsledku čehož nebude možné předmět nájmu užívat; nájemce v této souvislosti bere na vědomí, že pronajímatel zvažuje provedení rekonstrukce či jiné stavební úpravy předmětné budovy a prohlašuje, že bezvýhradně respektuje, že rozhodne-li se pronajímatel pro rekonstrukci či jinou stavební úpravu předmětné budovy, která znemožní užívání předmětu nájmu, je to důvodem pro výpověď této smlouvy ze strany pronajímatele.
4. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět v případě, že pronajímatel poruší tuto smlouvu zvlášť 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 lhůty, která činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
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, nebo se souhlasem pronajímatele ve stavu jak jej na základě povolených změn upravil, 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 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 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.
8. Smluvní strany se dohodly, že skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, neuplatní se mezi nimi ust. § 2315 občanského zákoníku.

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 **8.995,- Kč (slovy: osmtisícdevětsetdevadesátpětkorunčeských)**, a to na tento bankovní účet:
 - číslo účtu: [REDAKCE]
 - vedený u Československé obchodní banky, a.s., pobočka Opava
 - variabilní symbol: 9293000373
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 kaucí 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 kaucí, 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 uložním peněžních prostředků na výše uvedeném bankovním účtu náleží pronajímateli.
5. V případě, že nájem dle této smlouvy bude ukončen z důvodu prodlení nájmemce 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 nepoužité části, a splatnost smluvní pokuty nastává dnem skončení nájmu.

Článek XI.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, 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 prostor, *Příloha č. 2* – Splátkový kalendář, *Příloha č. 3* - Evidenční list a *Příloha č. 4* – Drobné opravy a běžná údržba.
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. 101/2000 Sb., 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 od 28.2.2014 do 17.3.2014 pod číslem 120/14, bod 9.
8. Tato smlouva byla schválena Radou Statutárního města Opavy dne 5.5.2014 číslo usnesení 2945/82 RM 14, bod a).

V Opavě dne 19 -05- 2014

Za pronajímatele:

[REDAKCE]

primátor

V Opavě dne 19 -05- 2014

Za nájemce:

[REDAKCE]

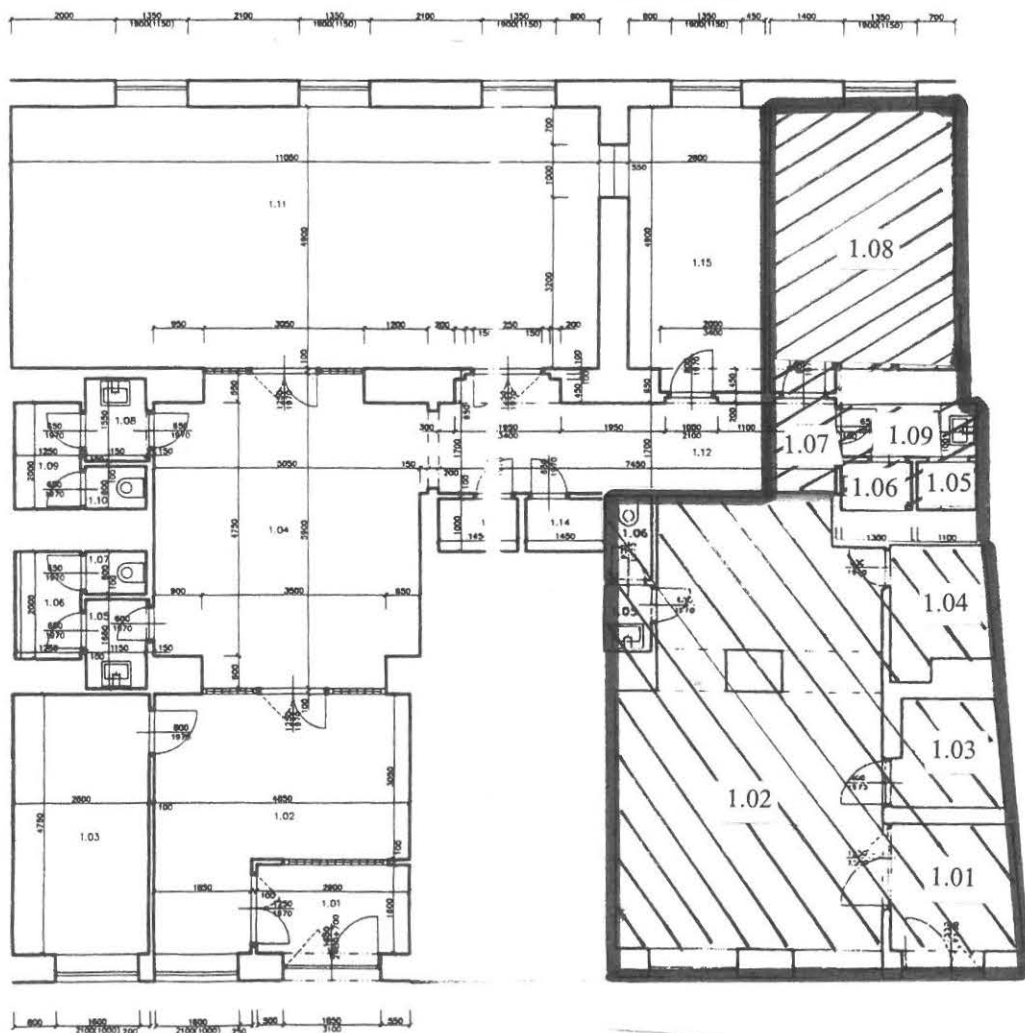
- jednatel





- PŘEDMĚT NÁJMU – 1 NP, MASARYKOVA 25, 746 01 OPAVA

MMOPP00DG5H1
PŘÍLOHA Č. 1



Legenda místností

| | | |
|-------|-------------|----------------------|
| 1.01. | zádveří | 5,37 m ² |
| 1.02 | kancelář | 35,99 m ² |
| 1.03 | sklad | 3,70 m ² |
| 1.04 | šatna | 4,14 m ² |
| 1.05 | předsíň WC | 1,02 m ² |
| 1.06 | WC | 1,32 m ² |
| 1.07 | chodba | 2,13 m ² |
| 1.08 | kancelář | 16,79 m ² |
| 1.09 | soc. zázemí | 4,74 m ² |

Celkem 75,20 m²

Splátkový kalendář – Daňový doklad Ev. číslo: 56/1 /2014

ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Masarykova třída 25, Opava**Pronajímatel:****STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA**

Horní náměstí č.p.382/69

746 26 Opava

IČ: 00300535

DIČ: CZ00300535

Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.

Číslo účtu [REDACTED]

Nájemce:**1. opavská realitka s.r.o.**

Slovenská č.p.1196/38

Kylešovice

747 06 Opava 6

IČ: 26854121

DIČ: CZ26854121

Rozpis splátek nájemného na období od 1.4.2014 – 31.12.2014**Variabilní symbol: 9403000140**

Datum vystavení: 25.05.2014

| DUZP | Splatnost | Základ | Sazba DPH | Daň | Celkem | Období |
|------------|------------|-----------|-----------|----------|-----------|---------|
| 25.05.2014 | 25.05.2014 | 22 300,00 | 21 % | 4 683,00 | 26 983,00 | Q2/2014 |
| 25.07.2014 | 25.07.2014 | 22 300,00 | 21 % | 4 683,00 | 26 983,00 | Q3/2014 |
| 25.10.2014 | 25.10.2014 | 22 300,00 | 21 % | 4 683,00 | 26 983,00 | Q4/2014 |

Tento splátkový kalendář je daňovým dokladem dle § 31 zákona o DPH.

Vystavil: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Za odbor majetku: [REDACTED]

[REDACTED]
STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA
odbor majetku města
Magistrátu města Opavy 4
Horní náměstí 69, 746 26 Opava

EVIDENČNÍ LIST

prostoru sloužícího k podnikání

Pronajímatel: Statutární město Opava IČ 00300535
Horní nám. 69, Opava
Banka: ČSOB Opava
Číslo účtu [REDACTED]
Nájemce: 1.opavská realitka s.r.o. IČ 26854121
Se sídlem: Slovenská 1196/38, 747 06 Opava

Prostor sloužící k podnikání v 1 NP budovy č.p. 353, která je součástí pozemku parc.č.513/1 a 513/3, Masarykova 25, 746 01 Opava

Prostor sloužící k podnikání

| Místnost | Půdorysná plocha | Užitná plocha |
|----------------------|---------------------|------------------|
| 1.01 zádveří | 5.37 | 5.37 |
| 1.02 kancelář | 35.99 | 35.99 |
| 1.03 sklad | 3.70 | 3.70 |
| 1.04 šatna | 4.14 | 4.14 |
| 1.05 předsíň WC | 1.02 | 1.02 |
| 1.06 WC | 1.32 | 1.32 |
| 1.12 chodba | 2.13 | 2.13 |
| 1.16 kancelář | 16.79 | 16.79 |
| 1.17 sociální zázemí | 4.74 | 4.74 |
| CELKEM m2: | 75.20 | |

Zálohy na služby

Zálohy na služby spojené s užíváním prostoru sloužícího k podnikání jsou stanoveny odborným odhadem, který vychází z celkových nákladů na budovu a s nájemcem jsou dohodnuty. Případné nedoplatky nebo přeplatky řeší článek VI. odst.7 Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Vodné a stočné 1.200,-Kč/rok
náklady budou rozpočítány dle směrných čísel a ceny dodavatele
Zálohy na služby celkem 1.200,-Kč/rok

Celkové poplatky

včetně služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání:

| | | |
|--------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| Nájemné za jednotku včetně DPH | 107.932,-Kč ročně | tj.26.983,- Kč čtvrtletně |
| Vodné a stočné včetně DPH | 1.200,-Kč ročně | tj. 300,- Kč čtvrtletně |
| POPLATKY CELKEM: | 109.132,-Kč ročně | tj.27.283,- Kč čtvrtletně |

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

Souhlasím s údaji v tomto evidenčním listě

V Opavě dne 19.3.2014

Vyhotovil(a);

.....
za/pronajímatele

.....
za nájemce

Příloha č. 4

DROBNÉ OPRAVY A BĚŽNÁ ÚDRŽBA

Za drobné opravy a běžnou údržbu, kterou je povinen provádět nájemce na svůj náklad na předmětu nájmu (dále také jen „předmětné opravy“) se považují předmětné opravy prostoru sloužícího podnikání a jeho vnitřního, případně vnějšího vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostoru sloužícího podnikání a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle následujícího věcného vymezení nebo podle výše nákladu:

Nájemce je povinen provádět na svůj náklad tyto věcně vymezené předmětné opravy:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, omítek, výmalby, výměny prahů a lišt
- opravy jednotlivých částí výkladců, oken, dveří a jejich součástí (např. zámků, kování, rolet a žaluzií)
- opravy elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, sifonů a lapačů tuku apod.
- opravy a revize zařízení, spotřebičů a přístrojů ve vlastnictví pronajímatele, které jsou součástí předmětu nájmu a na které se již nevztahuje záruka

Nájemce je dále povinen provádět na svůj náklad veškeré další předmětné opravy předmětu nájmu, jestliže jejich náklad na jednu předmětnou opravu nepřesáhne částku 1.000,- Kč. Uvedená finanční hranice se neuplatní u výše věcně vymezených předmětných oprav, kde nájemce je povinen nést náklady na takovéto opravy v plné výši.