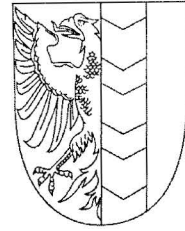




STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



MMOPP00DG57F

MMOPP00DG57F

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: **19-1842619349/0800**
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**
Zastoupen: **prof. PhDr. Zdeňkem Jiráskem, CSc., primátorem**

dále také jen „pronajímatel“

Nájemce: **HRUŠKA spol. s r.o.**
právnícká osoba zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem
v Ostravě, oddíl C, vložka 801
Se sídlem: **Na Hrázi 3228/2, 723 05 Ostrava - Martinov**
IČ: **19014325**
DIČ: **CZ19014325**
Číslo účtu: **[REDACTED]**
Bankovní spojení: **Komerční banka, a.s.**
Zastoupen: **Ing. Janou Škrabalovou, jednatelkou**

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, stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parc.č. 265/5, 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 podnikání nacházející se v prvním podzemním a prvním nadzemním podlaží předmětné budovy, které jsou vymezeny v *Příloze č. 1*, jež je nedílnou součástí této smlouvy, a jejichž celková výměra činí 257,50 m² (dále také jen „předmět nájmu“).
3. Nájemce předmět nájmu přijímá do svého užívání a zavazuje se předmět nájmu užívat sjednaným způsobem a k dohodnutému účelu, za užívání platit pronajímateli úplatu dle této smlouvy a plnit další povinnosti stanovené touto smlouvou.

Článek III.
Účel nájmu

Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně za účelem provozování prodejny se sortimentem potravinářského zboží, drogerie a doplňkového zboží pod obchodní značkou Hruška.

Článek IV.
Doba nájmu

Tato smlouva se sjednává s účinností ode dne 1.6.2014 na dobu určitou, a to do dne 28.2.2019.

Článek V.
Výše a splatnost nájemného a způsob jeho platby

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za oprávnění užívat předmět nájmu nájemné ve výši **780.000,- Kč (slovy: sedmsetosmdesát tisíc korun českých) ročně, tj. 65.000,- Kč měsíčně**. 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 náležitostí 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. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude placeno dle splátkového kalendáře **měsíčně tak, že nájemné za kalendářní měsíc je splatné vždy do 25. dne daného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí**.
3. Nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně jiné bankovní spojení, je nájemce povinen platit nájemné bezhotovostním převodem na tento bankovní účet:
 - číslo účtu: 19-1842619349/0800
 - vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava
 - variabilní symbol: 9047000325
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 předmětu nájmu 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 **94.800,- Kč (slovy: devadesátčtyřitisíceosmsetkorunčeských) ročně, tj. 7.900,- Kč měsíčně**. Uvedená výše záloh představuje základ daně z přidané hodnoty a dohodnuté zálohy budou o příslušnou sazbu DPH navýšeny dle *Přílohy č. 2* této smlouvy.
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 faktury pronajímatele.
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: 19-1842619349/0800
 - vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava
 - variabilní symbol: 9096000100
8. Pronajímatel si vyhrazuje právo, v případě, že ze strany dodavatelů služeb dojde ke zvýšení záloh na cenu služeb, 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. Sjedná 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 a současně předloží nájemci doklad prokazující zvýšení záloh na cenu služeb ze strany dodavatelů služeb. 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 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 0,03 % 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 sepiší 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 předmětu nájmu na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu v rozsahu nákladu na jednu předmětnou drobnou opravu a běžnou údržbu, který nepřesáhne částku 1.000,- Kč.
4. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za poškození předmětu nájmu způsobené jeho jednáním nebo opomenutím; 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 je nájemce odpovědný.
5. Nájemce se zavazuje zabezpečit předmět nájmu 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 předmětná budova je pojištěna.
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 písemnou výzvu v provozní době nájemce 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 předmět nájmu.
14. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě provedení instalace a údržby zařízení pro měření odběru vody a elektrické energie jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je nájemce povinen umožnit pronajímateli přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí předmětu nájmu a náleží pronajímateli.
15. Smluvní strany se dohodly, že rozhodne-li se pronajímatel provést rekonstrukci či jinou stavební úpravu předmětné budovy (dále také jen „předmětné úpravy“), které neznemožní užívání předmětu nájmu, nemá nájemce právo na slevu z nájmu z důvodu např. postaveného lešení nebo jiných nezbytných předmětných úprav učiněných vně či uvnitř předmětné budovy, jejíž součástí je předmět nájmu. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nebude mít povinnost platit nájemné za období, kdy předmětné úpravy znemožní užívání předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje oznámit nájemci písemně záměr předmětné úpravy zahájit, a to nejméně 60 dnů před zahájením předmětných úprav.
16. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, vyjma předmětných úprav uvedených v odstavci 15 tohoto článku, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání předmětu nájmu dle této smlouvy.

17. Pronajímatel se zavazuje provést dle požadavků nájemce změnu užívání předmětné budovy, ve které je umístěn předmět nájmu tak, aby předmět nájmu dle svého stavebně technického určení byl určen pro užívání k účelu sjednanému v čl. III. této smlouvy a toto užívání odpovídalo charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými předpisy.
18. Pronajímatel umožní nájemci po dobu trvání nájemního vztahu umístění reklamy firmy nájemce na předmětu nájmu, resp. na předmětné budově, ve které je předmět nájmu umístěn.
19. Pronajímatel zajišťuje a hradí na své náklady veškeré revize a opravy zařízení, které jsou v jeho vlastnictví a jsou součástí předmětné budovy, ve které je předmětu nájmu umístěn nebo s předmětnou budovou stavebně souvisí.
20. Pronajímatel tímto výslovně uděluje nájemci ve smyslu ust. § 2203 občanského zákoníku souhlas se zápisem nájemního práva nájemce do veřejného seznamu. Veškeré náklady spojené se zápisem nájemního práva nájemce do veřejného seznamu se zavazuje uhradit nájemce. Nájemce není povinen přistoupit k podání návrhu zápisu nájemního práva do veřejného seznamu.
21. Smluvní strany se dohodly, že postoupení pohledávek kterékoliv smluvní strany vůči druhé smluvní straně na třetí osobu je možné pouze na základě předchozí písemné dohody smluvních stran.

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 lze smlouvu písemně vypovědět v níže uvedených případech.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět v případě, že:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, zejména s účelem nájmu sjednaným v článku III. smlouvy
 - nájemce se dostane do prodlení s placením nájemného nebo s placením ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu či záloh na služby delšího než tři měsíce
 - nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
 - nájemce nebude provádět v předmětných nebytových prostorách na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu dle článku VIII. odst. 3 této smlouvy a nezjedná nápravu ve lhůtě 20 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele nájemci
 - 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 a nezjedná nápravu ani v přiměřené dodatečné lhůtě stanovené pronajímatelem
 - nájemce poruší jinou povinnost stanovenou touto smlouvou a na písemnou výzvu pronajímatele nesjedná v přiměřené lhůtě stanovené pronajímatelem nápravu, resp. nesplní-li v přiměřené lhůtě stanovené pronajímatelem porušenou povinnost
 - pronajímatel se rozhodne provést předmětné úpravy předmětné budovy, v níž se předmět nájmu nachází, v důsledku čehož nebude možné předmět nájmu dlouhodobě užívat. Nájemce v této souvislosti bere na vědomí, že pronajímatel zvažuje provedení předmětných úprav předmětné budovy a prohlašuje, že bezvýhradně respektuje, že rozhodne-li se pronajímatel pro předmětné úpravy předmětné budovy, které dlouhodobě 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 dostatečně přiměřené lhůtě porušenou povinnost nesplní nebo nápravu nezjedná. Dále je nájemce oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět v případě, že se pronajímatel rozhodne provést předmětné úpravy předmětné budovy, v níž se předmět nájmu nachází, v důsledku čehož nebude možné předmět nájmu užívat.
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, nebo souhlasem pronajímatele ve stavu, jak jej na základě povolených změn upravil, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pronajímatel si vyhrazuje právo požadovat po nájemci uvedení předmětu nájmu do původního stavu. 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 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 78.650,- Kč (slovy: sedmdesátosmtisícšestsetpadesátkorunčeských)**, a to na tento bankovní účet:
 - číslo účtu: 3698862/0300
 - vedený u Československé obchodní banky, a.s., pobočka Opava
 - variabilní symbol: 9285000029
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 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, započte pronajímatel nejprve kaucí oproti platbám dle této smlouvy, s jejichž úhradou je nájemce v prodlení. Případná, po provedeném zápočtu zbývající nepoužitá část kauce propadá ve prospěch pronajímatele, tzn., že tato zbývající nepoužitá část 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 její po provedeném zápočtu nepoužitě části kauce a splatnost smluvní pokuty nastává dnem skončení nájmu.

Článek XI.

Náhrada za užívání předmětu nájmu bez právního důvodu

1. Vzhledem ke skutečnosti, že nájemce užívá předmět nájmu již ode dne 1.3.2014, dohodly se smluvní strany, že nájemce zaplatí pronajímateli peněžitou náhradu ve výši 195.000,- Kč za užívání předmětu nájmu bez právního důvodu za období od 1.3.2014 do 31.5.2014 (dále také jen „peněžitá náhrada“). Uvedená výše peněžité náhrady představuje základ DPH a peněžitá náhrada bude o příslušnou sazbu DPH navýšena tzn. **235.950,- Kč** vč. 21 % DPH. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni podpisu smlouvy oběma smluvními stranami. Nájemce se zavazuje peněžitou náhradu pronajímateli zaplatit do deseti dnů po podpisu této smlouvy, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy.
2. Dále se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli cenu za dodávku elektrické energie za užívání předmětu nájmu bez právního důvodu dle skutečné spotřeby za období uvedené v odst. 1 tohoto článku, a to na základě faktury – daňového dokladu vystaveného pronajímatelem a odeslaného nájemci nejpozději do 15. 6. 2014.
3. Dále se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli zálohu za dodávku tepla na vytápění, vodného a stočného ve výši **23.700,- Kč** na bankovní účet a pod variabilním symbolem specifikovaným v článku VI. odst. 7 za období uvedené v odst. 1 tohoto článku, a to do deseti dnů po podpisu této smlouvy. Ustanovení článku VI. odst. 6 týkající se vyúčtování těchto záloh se použije obdobně. Uvedená výše

zálohy představuje základ daně z přidané hodnoty a záloha bude o příslušnou sazbu DPH navýšena dle Přílohy č. 2. Datum uskutečnění zdanitelného plnění u této zálohy nastává ke dni podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.

Článek XII.

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 předmětu nájmu, Příloha č. 2 – Splátkový kalendář a 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 dne 14.1.2014 do dne 30.1.2014 pod číslem 27/14.
8. Tato smlouva byla schválena Radou Statutárního města Opavy dne 9.6.2014, číslo usnesení 3044/84 RM 14, bod 2 d).

V Opavě dne ~~27.7.2014~~ 2014

Za pronajímatele:

[Redacted signature]

prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.
primátor



V Opavě dne 24.6.2014

Za nájemce:

[Redacted signature]

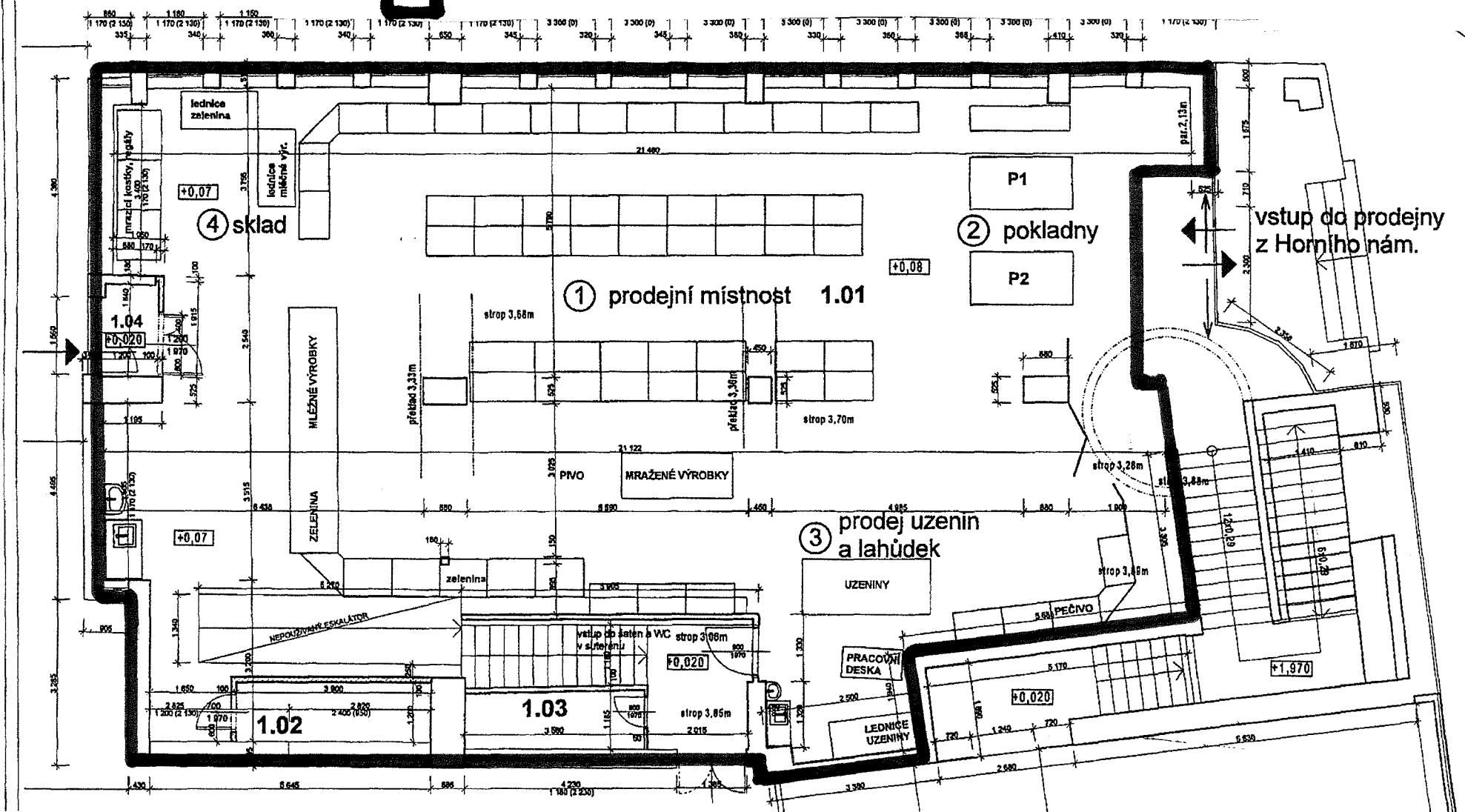
Ing. Jana Škrabalová
jednatelka

PŮDORYS 1.NP



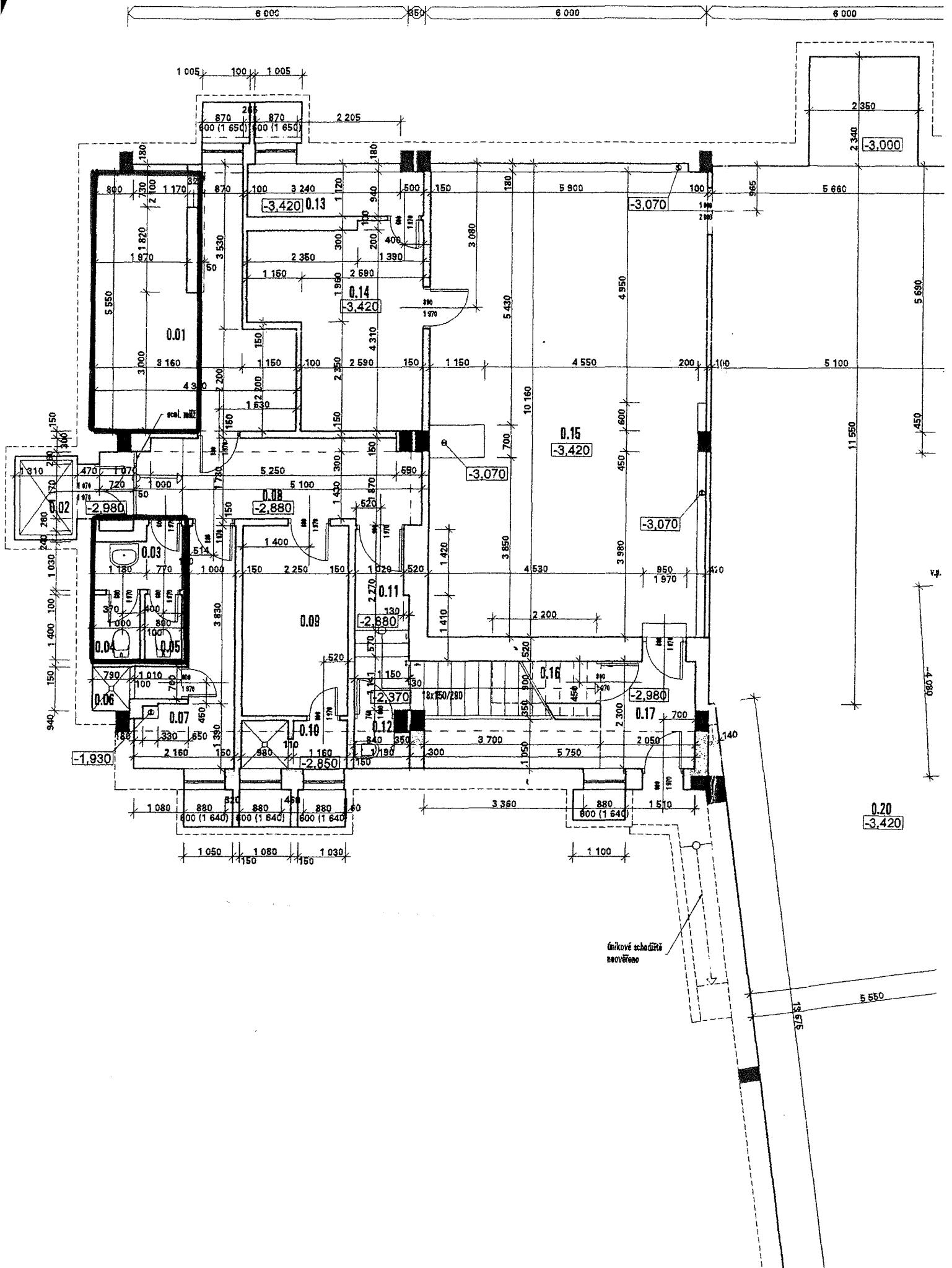
- PŘEDMĚT NÁJMU – HORNÍ NÁMĚSTÍ 4, OPAVA – SLEZANKA

MMOPP00DG57F
PŘÍLOHA Č. 1



PROJEKT	VYPRACOVAL	ZODP.PROJEKTANT	FORMÁT	A2
OET - UP partner s.r.o.	Ing. Jaroslav Brodský	Ing. Jaroslav Brodský	DATAUM	09/2013
Engelova 60, 740 01 Opava			STUPER	DFP
INVESTOR: SOZ Moravia, s.r.o., Mládežní 763/32, 15000 Praha 8			MĚŘÍTKO	č. VÝKRESU 1
PROFESÍ ARCHITEKTONICKÉ A STAVĚBNĚ TECHNICKÉ ŘEŠENÍ			PŮDORYS 1.NP	
Změna užívání částí 1.NP v objektu Slezanka v Opavě - prodejna potravin				

PŮDORYS 1 PP



Splátkový kalendář

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor v 1NP budovy č.p. 21, stavba občan. vybavení - Horní nám.4, 746 01 Opava

Bankovní spojení: 19-1842619349/0800

Evidenční číslo: 31/9096000100/2014

Pronajímatel:
Statutární město Opava IČ: 00300535
DIČ:CZ00300535

Nájemce:
HRUŠKA spol. s r.o.
Na Hrázi 3228/2
723 05 Ostrava-Martinov

IČ: 19014325
DIČ: CZ 19014325

Rozpis splátek služeb na období od 1.6.2014 – 31.12.2014

Variabilní symbol 9096000100

Měsíc předpisu	Snížená sazba DPH (15%) teplo			Snížená sazba DPH (15%) vodné,stočné			Celkem k úhradě	Datum splatnosti služeb	Datum uskutečnění zdanitelného plnění
červen	7 248 Kč	1 087 Kč	8 335 Kč	652 Kč	98 Kč	750 Kč	9 085 Kč	25.6.2014	25.6.2014
červenec	7 248 Kč	1 087 Kč	8 335 Kč	652 Kč	98 Kč	750 Kč	9 085 Kč	25.7.2014	25.7.2014
srpen	7 248 Kč	1 087 Kč	8 335 Kč	652 Kč	98 Kč	750 Kč	9 085 Kč	25.8.2014	25.8.2014
září	7 248 Kč	1 087 Kč	8 335 Kč	652 Kč	98 Kč	750 Kč	9 085 Kč	25.9.2014	25.9.2014
říjen	7 248 Kč	1 087 Kč	8 335 Kč	652 Kč	98 Kč	750 Kč	9 085 Kč	25.10.2014	25.10.2014
listopad	7 248 Kč	1 087 Kč	8 335 Kč	652 Kč	98 Kč	750 Kč	9 085 Kč	25.11.2014	25.11.2014
prosinec	7 248 Kč	1 087 Kč	8 335 Kč	652 Kč	98 Kč	750 Kč	9 085 Kč	25.12.2014	25.12.2014
CELKEM	50 736 Kč	7 609 Kč	58 345 Kč	4 564 Kč	686 Kč	5 250 Kč	54 510 Kč		

Rozpis splátek nájemného na období od 1.6.2014 – 31.12.2014

/variabilní symbol 9047000325

Měsíc předpisu	Základní sazba DPH (21%)		Celkem k úhradě	Datum splatnosti nájmu	Datum uskutečnění zdanitelného plnění
	Základ DPH NÁJEM	DPH			
červen	65 000 Kč	13 650 Kč	78 650 Kč	25.6.2014	25.6.2014
červenec	65 000 Kč	13 650 Kč	78 650 Kč	25.7.2014	25.7.2014
srpen	65 000 Kč	13 650 Kč	78 650 Kč	25.8.2014	25.8.2014
září	65 000 Kč	13 650 Kč	78 650 Kč	25.9.2014	25.9.2014
říjen	65 000 Kč	13 650 Kč	78 650 Kč	25.10.2014	25.10.2014
listopad	65 000 Kč	13 650 Kč	78 650 Kč	25.11.2014	25.11.2014
prosinec	65 000 Kč	13 650 Kč	78 650 Kč	25.12.2014	25.12.2014
ELKEM	455 000 Kč	95 550 Kč	550 550 Kč		

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

vystavil/a: Hana Hanková

za odbor majetku města: Mgr.Bc.Pavel Vltavský

Opavě 23.5.2014

EVIDENČNÍ LIST

prostoru sloužícího podnikání

Pronajímatel: Statutární město Opava IČ 00300535
Horní nám. 69, Opava
Banka: ČSOB Opava
Číslo účtu 19-1842619349/0800
Nájemce: HRUŠKA, spol. s r.o. IČ 19014325
Haškova 2362/8, 746 01 Opava

Prostor sloužící podnikání v 1 PP a 1 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, to vše ležící v části obce Město, katastrální území Opava - Město

Prostor sloužící podnikání

Místnost	Půdorysná plocha	Užitná plocha
1.01 prodejní místnost	229,00	229,00
1.02 sklad	4,55	4,55
1.03 sklad	4,10	4,10
1.04 příjem zboží	2,34	2,34
0.01 šatna	12,76	12,76
0.03 sprcha	2,23	2,23
0.04 WC	1,40	1,40
0.05 WC	1,12	1,12
CELKEM m2:	257,50	257,50

Zálohy na služby

Zálohy na služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání 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 prostoru sloužícího podnikání.

Teplo na vytápění vyúčtování dle podlahové plochy a ceny dodavatele	100.020,-Kč/rok
Vodné a stočné vyúčtování dle směrných čísel a ceny dodavatele	9.000,-Kč/rok
Elektrická energie dle článku VI. odst.5 smlouvy	
Zálohy na služby celkem	109.020,-Kč/rok

Celkové poplatky

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

Nájemné za jednotku	943.800,-Kč ročně	tj. 78.650,-Kč měsíčně
Teplo na vytápění	100.020,-Kč ročně	tj. 8.335,-Kč měsíčně
Vodné a stočné	9.000,-Kč ročně	tj. 750,-Kč měsíčně
POPLATKY CELKEM:	1.052.820,-Kč ročně	tj. 87.735,-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): Radomír Bittner

.....
za pronajímatele

HRUŠKA - spol. s r.o.
Na Hrázi 3228/2
8. újezd Martinov

.....
za nájemce

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.