

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



MMOPP0000EZP

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Pronajímatel: **Statutární město Opava**
Se sídlem: **Opava, Horní náměstí 382/69, Město, PSČ: 746 01**
IČ: **00300535**
DIČ: **CZ00300535**
Číslo účtu: **[REDACTED]**
v.s. pro nájemné 9047000410 v.s. pro bezdůvodné obohacení 9169000005

Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**
ID datové schránky: **5eabx4t**
Zastoupen: **[REDACTED], primátorem**

dále také jen „pronajímatel“

Nájemce: **LG SPORT BAR s.r.o.**
zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C,
vložka 33047
Se sídlem: **Hlavní 54, 747 81 Otice**
IČ: **28582730**
DIČ: **CZ28582730**
Číslo účtu: **[REDACTED]**
Bankovní spojení: **Československá obchodní banka, a.s.**
ID datové schránky: **c6biexf**

Zastoupen: [REDAKCE], jednatelem

dále také jen „nájemce“

Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí, pozemku parc.č. 1070/1 ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha a nebytové jednotky 1285/3 ve II. nadzemním podlaží v budově č.p. 1285, část obce Kylešovice, stavba technického vybavení, která stojí na pozemku parc.č. 1070/11 zastavěná plocha a nádvoří, to vše ležící v katastrálním území Kylešovice.
2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání část pozemku parc.č. 1070/1 a nebytovou jednotku 1285/3 ve II. nadzemním podlaží v budově č.p. 1285, část obce Kylešovice, která stojí na pozemku parc.č. 1070/11 vše v k.ú. Kylešovice tak, jak jsou specifikovány v **Příloze č. 1**, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**předmětné nemovitosti**“).
3. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává za úplatu nájemci **předmětné nemovitosti** nebo také **předmět nájmu**, aby je dočasně užíval, a nájemce předmět nájmu za sjednaných podmínek 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 za účelem provozování bufetu, občerstvení návštěvníků a dalších osob účastnících se sportovních akcí v přilehlém sportovním areálu.

Článek IV. Doba nájmu

Nájem se sjednává s účinností ode dne **1. 9. 2024 na dobu určitou do 31. 8. 2027.**

Článek V. Výše a splatnost nájemného a způsob platby

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za oprávnění užívat předmět nájmu nájemné ve výši **120.000,- Kč (slovy: sto dvacet tisíc korun českých) ročně, tj. 10.000,00 Kč měsíčně.**
2. Výše 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 je Splátkový kalendář obsahující rozpis splátek nájemného za nájem nemovitého majetku, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její **Příloha č. 2**, která je dle § 31 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, 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.
3. 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.**
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: České spořitelny, a.s., pobočka Opava
 - variabilní symbol: 9047000410Smluvní 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 1x (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. Smluvní strany shodně prohlašují a uznávají, že nájemce užíval předmětné nemovitosti v průběhu měsíců červenec a srpen 2024 bez právního důvodu, čímž došlo k jeho bezdůvodnému obohacení. Za účelem vypořádání nároků z výše specifikovaného bezdůvodného obohacení nájemce se smluvní strany dohodly, že nájemce uhradí pronajímateli částku 20.000,- Kč + 21 % DPH nejpozději do 30.9.2024 na bankovní účet a pod variabilním symbolem uvedeným v čl. I. smlouvy. Nájemce prohlašuje, že svůj závazek k vydání bezdůvodného obohacení za užívání předmětu nájmu uznává co do důvodu i sjednané výše.
7. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného či bezdůvodného obohacení vyčísleného v předchozím odstavci je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % 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 nebude zajišťovat žádnou ze služeb spojenou s užíváním předmětu nájmu.
2. Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu o dodávce služeb se Slezským FC Opava z.s., IČ: 22883304, se sídlem Lipová 105/2, 746 01, Opava – Předměstí, který má, na základě smlouvy o výpůjčce MMOPP00P7CVB uzavřené s pronajímatelem dne 9. 4. 2024, v bezplatném užívání sportoviště a rekreační plochu navazující na předmět nájmu.

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, 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, jaký je stanoven v **Příloze č. 3**, 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 předmět nájmu před násilným vniknutím.
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 právních 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. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemce nemá a ani mu nevznikne vůči pronajímateli právo na úhradu nákladů spojených či souvisejících s případným provedením úprav předmětu nájmu, ani právo na protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota předmětu nájmu v důsledku provedených úprav, 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 případné úpravy předmětu nájmu provede (vždy po předchozím souhlasu pronajímatele) v co nejkratší době, nejpozději do šedesáti dnů ode dne jejich zahájení, a že při provádění úprav neomezí ostatní uživatele. Neprodleně po dokončení případných úprav je nájemce povinen uvést předmět nájmu do stavu odpovídajícího smluvenému užívání a odstranit veškeré dopady úprav na předmět nájmu a jeho okolí.
10. V případě, že nájemce provede případné předmětné úpravy 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. Nájemce je povinen po ukončení nájmu písemně sdělit pronajímateli zůstatkovou cenu technického zhodnocení.
11. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
12. 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.
13. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek a čistotu v předmětu nájmu a v prostoru před vstupy do předmětu nájmu. Případné znečištění bude odstraněno na náklady nájemce, který se zavazuje náklady s tím spojené pronajímateli nahradit.
14. 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.
15. Nájemce je oprávněn k odběru elektrické energie, plynu 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.
16. Nájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě provedení instalace a údržby zařízení pro měření odběru veškerých energií, které jsou do předmětu nájmu zavedeny, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je nájemce povinen umožnit pronajímateli přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou umístěny v předmětu nájmu a náleží pronajímateli.
17. Nájemce bere na vědomí, že rozhodne-li se pronajímatel provést rekonstrukci či jinou stavební úpravu, která neznemožní užívání předmětu nájmu, nemá právo na slevu z nájemného z důvodu postaveného řešení nebo jiných nezbytných stavebních úprav činěných v prostoru před vstupem do předmětu nájmu.
18. Nájemce se zavazuje respektovat následující omezení svého užívání předmětu nájmu: Slezský FC Opava z.s., IČ: 22883304, se sídlem Lípová 105/2, Předměstí, 746 01 Opava, má právo bezplatného přístupu a užívání části předmětu nájmu představující přístupovou a příjezdovou komunikaci, pro zajištění přístupu a užívání přilehlého sportoviště.

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 v rozporu 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 tyto služby delšího než jeden měsíc
 - nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
 - nájemce nebude provádět v předmětu nájmu 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 budovy, v níž se nachází předmět nájmu, v důsledku čehož nebude možné předmět nájmu užívat; nájemce v této souvislosti bere na vědomí, že pronajímatel zvažuje provedení rekonstrukce či jiné stavební úpravy budovy a prohlašuje, že bezvýhradně respektuje, že rozhodne-li se pronajímatel pro rekonstrukci či jinou stavební úpravu 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 zvláště 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 doby, která činí jeden měsíc a počítá se od posledního dne kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena. V případě, že se pronajímatel rozhodne provést rekonstrukci či jinou stavební úpravu budovy, v níž se předmět nájmu nachází, v důsledku čehož nebude možné předmět nájmu užívat, skončí nájem uplynutím výpovědní doby, která činí tři měsíce a počítá se od posledního dne kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena.
 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 při řádném užívání, nebo se souhlasem pronajímatele ve stavu jak jej na základě povolených změn upravil, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. 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 1.000,00 Kč za každý i započatý 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, že na vztah založený touto smlouvou se obdobně použijí výlučně tato ustanovení občanského zákoníku o skončení nájmu bytu: § 2285, § 2288 odst. 1 a § 2295; žádná jiná ustanovení občanského zákoníku o skončení nájmu bytu se na práva a povinnosti založené touto smlouvou nepoužijí.
 9. Smluvní strany se dohodly, že skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, neuplatní se mezi nimi ust. § 2315 občanského zákoníku.

Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
3. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - **Příloha č. 1** – specifikace předmětných nemovitostí, které jsou předmětem nájmu,
 - **Příloha č. 2** – splátkový kalendář obsahující rozpis splátek nájemného
 - **Příloha č. 3** – drobné opravy a běžná údržba, které je povinen provádět na svůj náklad nájemce

2. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
3. 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.
4. Záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 17. 7. 2024 do 2. 8. 2024 pod číslem 506/24.
5. 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. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinna 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 zaslala potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
6. Tato smlouva byla schválena Radou statutárního města Opavy dne 28. 8. 2024, číslo usnesení 2600/52/RM/24.

V Opavě dne 11. 10. 2024

Za pronajímatele: 



primátor

V Opavě dne 9. 10. 2024

Za nájemce:



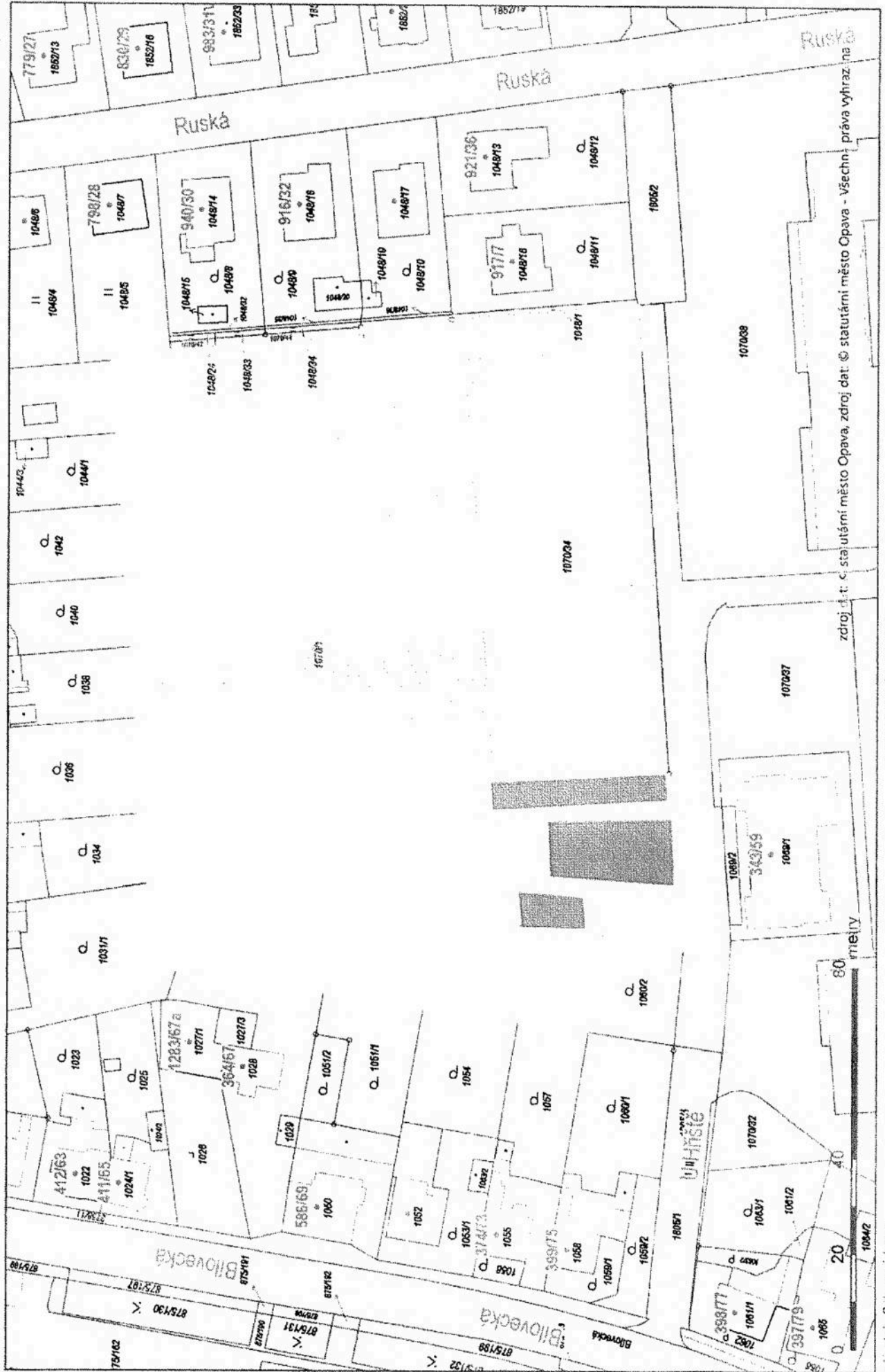
jednatel



příloha č. 1 vymezení předmětu nájmu

Statutární město OPAVA
Horní náměstí 69
746 01 Opava

1:1,000



uživatel: Sykora Ivana

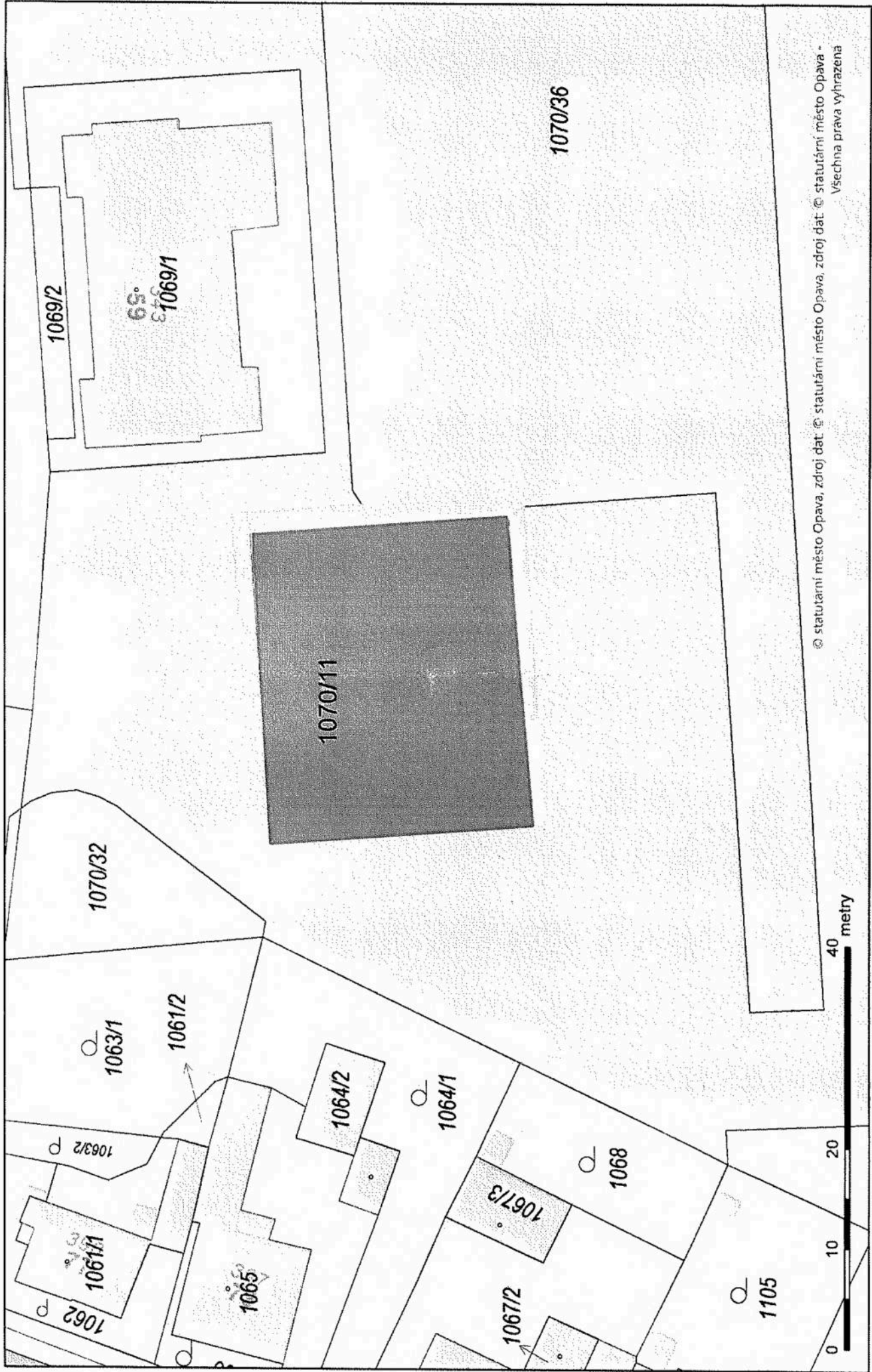
www.opava-city.cz/mapy

datum: 08.07.2024

čas: 10:41:09

zdroj dat: © statutární město Opava - všechná práva vyhrazena

1:473



© statutární město Opava, zdroj dat: © statutární město Opava -
Všechna práva vyhrazena

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 3.000,- Kč. Uvedená finanční hranice se neuplatní u výše věcně vymezených předmětných oprav, kde nájemce je povinen nést náklady na takovéto opravy v plné výši.