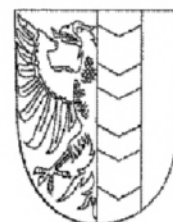




MMOPP0000F94

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



DOHODA O ÚHRADĚ POMĚRNÉ ČÁSTI NÁJEMNÉHO

Článek I. Smluvní strany

Statutární město Opava
Se sídlem: Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava
IČ: 00300535
DIČ: CZ00300535
Číslo účtu: [REDACTED]
v.s. pro placení nájemného 9047000411
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Opava
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupen: [REDACTED] primátorem

dále také jen „město Opava“

Broome, s.r.o.
zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové oddíl C, vložka 45173
Se sídlem: Sulkovská 481, 569 92 Bystré
IČ: 29316928
DIČ: CZ29316928
Číslo účtu: [REDACTED]
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
ID datové schránky: yncpy9b
Zastoupen: [REDACTED] jednatelkou

dále také jen „nájemce“

Opava, 11.11.2019
Město Opava
[REDACTED]
[REDACTED]

Článek II.
Předmět dohody

1. Město Opava a společnost Avia Park V, s.r.o. jsou podílovými spoluvlastníky budovy č.p. 22, část obce Město, obec Opava, stavba občanského vybavení, stojící na pozemku parc. č. 260/4 v katastrálním území Opava – Město (dále také jen „**předmětná budova**“). Město Opava má na předmětné budově spoluvlastnický podíl o velikosti 72429/100000 a Avia Park V, s.r.o. má na předmětné budově spoluvlastnický podíl o velikosti 27571/100000.
2. V prvním nadzemním podlaží předmětné budovy se nacházejí prostory sloužící podnikání, jejichž celková výměra činí 131 m², a které jsou graficky znázorněny v Příloze č. 1 této dohody (dále také jen „**předmětné prostory**“). Předmětné prostory převzal nájemce do užívání na základě nájemní smlouvy č. 016642 uzavřené dne 21. 4. 2021 se spoluvlastníkem předmětné budovy Avia Park V, s.r.o. (dále také jen „**nájemní smlouva**“); nájemní smlouva tvoří *Přílohu č. 2* této dohody. Nájemce nájemní smlouvu dne 25. 9. 2024 vypověděl s doručením výpovědi společnosti Avia Park V, s.r.o. dne 26. 9. 2024, výpověď nájemní smlouvy tvoří *Přílohu č. 3* této dohody. Nájemce má tak za to, že nájemní smlouva bude ukončena v souladu s článkem 2.2 nájemní smlouvy ke dni 31. 12. 2024 uplynutím výpovědní doby. Nájemce předmětné prostory i v současnosti nadále užívá.
3. Na společném jednání města Opavy a Avia Park V, s.r.o. konaném dne 18. 6. 2024 bylo přijato rozhodnutí, že s účinností ode dne 1. 10. 2024 není Avia Park V, s.r.o. jako spoluvlastník předmětné budovy oprávněna užívat předmětné prostory, a předmětné prostory do uvedeného dne předá městu Opava, které je bude dále užívat, respektive disponovat s nimi. Avia Park V, s.r.o. však svou povinnost dle předchozí věty do dnešního dne nesplnila, a předmětné prostory městu Opava nepředala. Usnesení z jednání spoluvlastníků předmětné budovy ze dne 18. 6. 2024 tvoří *Přílohu č. 4* této dohody.
4. S ohledem na výše uvedené se smluvní strany dohodly, že za dobu ode dne 1. 10. 2024 až do skončení nájemní smlouvy, ke kterému dojde nejpozději uplynutím výpovědní doby dle výpovědi nájemní smlouvy podle odstavce 2 tohoto článku, bude nájemce část nájemného dle nájemní smlouvy, odpovídající poměrně velikosti spoluvlastnického podílu města Opavy na předmětné budově ve výši 72429/100000, platit městu Opava, dle splátkového kalendáře, který je dle § 31 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „ZDPH“), daňovým dokladem, a který tvoří *Přílohu č. 5* této dohody.
5. Po skončení nájemní smlouvy její výpovědí dle odstavce 2 tohoto článku, nebo po případném dřívějším skončení nájemní smlouvy z jiného důvodu, je nájemce povinen předat předmětné prostory městu Opava, pokud se s městem Opava nedohodne jinak.

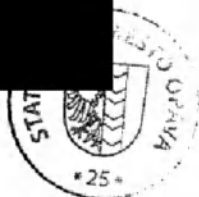
Článek III.
Závěrečná ustanovení

1. Nedílnou součástí této dohody jsou
Příloha č. 1 grafické vymezení předmětných prostor
Příloha č. 2 nájemní smlouva č. 016642 ze dne 21. 4. 2021
Příloha č. 3 výpověď nájemní smlouvy ze dne 25. 9. 2024
Příloha č. 4 usnesení z jednání spoluvlastníků předmětné budovy ze dne 18. 6. 2024
Příloha č. 5 splátkový kalendář
2. Tato dohoda je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
3. Smluvní strany se dohodly, že tato dohoda – 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 dohody v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření statutární město Opava.
4. Záměr města Opavy pronajmout předmětné prostory byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 11. 9. 2024 do 27. 9. 2024 pod číslem 678/24.
5. Tato dohoda byla schválena Radou statutárního města Opavy dne 9. 10. 2024 číslo usnesení 2721/56/RM/24.

V Opavě dne 25. 10. 2024

Za město Opava:

primátor

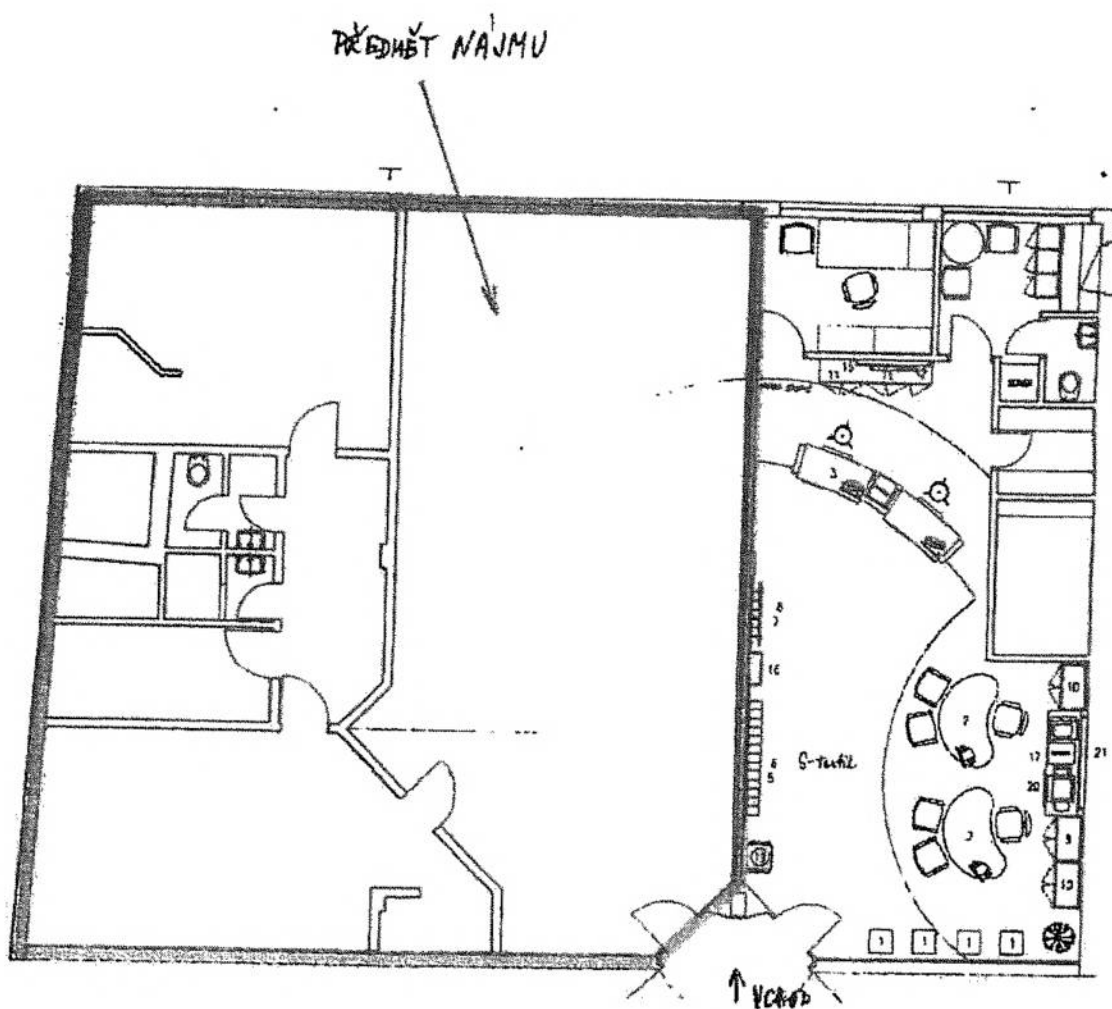


V Opavě dne 11. 10. 2024

Za nájemce:

sysřé
B16928

www.fashionforhelp.cz



NÁJEMNÍ SMLOUVA Č. 016642

Smluvní strany:

Avia Park V, s.r.o., IČO: 24702021, se sídlem Beranových 140, 199 03 Praha 9 – Letňany, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle C, vložce 167262, zastoupená [REDAKCE], prokuristou

bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Broome, s.r.o., IČO: 29316928, se sídlem Sulkovská 481, 569 92 Bystré, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, v oddíle C, vložce 45173, zastoupená [REDAKCE] jednatelem

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně dále jen „smluvní strany“ nebo jednotlivě „smluvní strana“)

1. Předmět a účel nájmu

- 1.1 Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání následující nemovitou věc (dále jen „předmět nájmu“):
 - nebytový prostor v 1. nadzemním podlaží domu č.p. 22 postaveném na pozemku parc. č. 260/4 v katastrálním území Opava, obci Opava, nacházející se na adrese Horní nám. č.p. 22, 746 01 Opava, o celkové podlahové ploše 131 m², jehož půdorys je blíže vymezený v situačním výkrese, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.
- 1.2 Nájemce přijímá do nájmu předmět nájmu a zavazuje se hradit nájemné a plnit další povinnosti stanovené touto smlouvou.
- 1.3 Účelem nájmu je provozování podnikatelské činnosti nájemce.
- 1.4 Nájemce bude předmět nájmu využívat jako:
 - prodejnu textilu a doplňkového zboží.
- 1.5 Nájemce nemá právo provozovat v prostorách, které jsou předmětem nájmu, jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu bez souhlasu pronajímatele. Smluvní strany vylučují použití § 2304 občanského zákoníku v právních vztazích vyplývajících z této smlouvy.
- 1.6 Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy podrobně seznámil s předmětem nájmu a s jeho stavem a že tento stav odpovídá sjednanému způsobu užití předmětu nájmu.

8

- 1.7 Jakékoliv jiné užití předmětu nájmu neuvedené v článku 1.4 je možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

2. Doba trvání nájmu

- 2.1 Nájem podle této smlouvy vzniká dne 1. 5. 2021 a je ujednán na dobu neurčitou.
- 2.2 Každá ze smluvních stran je oprávněna nájem vypovědět, a to i bez uvedení důvodu. V případě výpovědi podle předchozí věty nájem zaniká uplynutím třetího (3.) kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bude výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 2.3 Pronajímatel je kromě výpovědi podle článku 2.2 oprávněn nájem vypovědět v následujících případech:
- (a) bude rozhodnuto o likvidaci nájemce, nájemce podá insolvenční návrh jako dlužník, bude rozhodnuto o úpadku nájemce nebo bude vydáno jiné rozhodnutí s obdobnými účinky;
 - (b) nájemce se dostane do prodlení s plněním povinností uvedené v článku 5.1, 7.1 a 7.2 této smlouvy;
 - (c) nájemce se dostane do prodlení s úhradou jakýchkoliv pohledávek pronajímatele za nájemcem a dlužnou částku neuhradí ani do čtrnácti (14) dnů od doručení upomínky pronajímatele, která bude nájemci zaslána elektronickou poštou na adresu uvedenou v článku 16.4;
 - (d) má-li být budova uvedená v článku 1.1 odstraněna anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, pokud pronajímatel při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl takovou přestavbu předvídat;
 - (e) nájemce provozuje v prostorách, které jsou předmětem nájmu, jinou činnost než činnost uvedenou v článku 1.4 či změnil způsob či podmínky jejího výkonu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - (f) nájemce umožní užívání předmětu nájmu třetím osobám bez souhlasu pronajímatele;
 - (g) nájemce zanikne s právním nástupcem, převede závod nebo učiní jakékoliv jiné právní jednání, v jehož důsledku dojde k převodu či přechodu práv a povinností z této smlouvy na třetí osobu;
 - (h) nájemce bude užívat nebo strpí užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou a toto porušení neodstraní ani do sedmi (7) dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k nápravě;
 - (i) nájemce poruší článek 10.2 této smlouvy;
 - (j) nájemce poruší jiné povinnosti stanovené touto smlouvou a toto porušení neodstraní ani do čtrnácti (14) dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k nápravě;

- 2.4 V případě výpovědi podle článku 2.3 písm. (a), (b) nájem zaniká uplynutím výpovědní doby v délce tří (3) dnů od doručení výpovědi nájemci. V ostatních případech výpovědi podle článku 2.3 nájem zaniká uplynutím výpovědní doby v délce čtrnácti (14) dnů od doručení výpovědi nájemci.
- 2.5 Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce předmět nájmu odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho (1) měsíce od skončení nájmu. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné za dobu alespoň tři (3) měsíců, poškozuje-li předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo užívá-li neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno, a nájemce své závadné chování v přiměřené době po výzvě pronajímatele neodstraní.
- 2.6 Nájemce je mimo výpovědi podle článku 2.2 oprávněn nájem vypovědět v následujících případech:
- (a) bude rozhodnuto o likvidaci pronajímatele, pronajímatel podá insolvenční návrh jako dlužník nebo bude rozhodnuto o úpadku pronajímatele;
 - (b) stane-li se předmět nájmu dlouhodobě nezpůsobilým ke sjednanému užívání, aniž by nájemce porušil své povinnosti, a pronajímatel nezjedná nápravu ani do čtrnácti (14) dnů od doručení písemné výzvy nájemce;
 - (c) pronajímatel hrubě poruší své povinnosti stanovené touto smlouvou a toto porušení neodstraní ani do čtrnácti (14) dnů od doručení písemné výzvy nájemce k nápravě.
- 2.7 V případě výpovědi podle článku 2.6 nájem zaniká uplynutím výpovědní doby v délce čtrnácti (14) dnů od doručení výpovědi pronajímateli.
- 2.8 Výpověď nájmu musí být písemná a v případě výpovědi podle článků 2.3, 2.5 a 2.6 v ní musí být uveden důvod výpovědi, jinak je neplatná.
- 2.9 Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni nájem vzniklý na základě této smlouvy vypovědět rovněž z dalších důvodů, které jsou nebo v budoucnu budou stanoveny ustanoveními zákona, od nichž se nelze odchýlit dohodou stran (kogentní ustanovení).
- 2.10 Nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu § 2315 občanského zákoníku.

3. Odevzdání a převzetí předmětu nájmu

- 3.1 Smluvní strany se dohodly, že nájemce dne 1. 5. 2021 protokolárně převezme předmět nájmu od společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o., IČ 25842625, se sídlem 1. máje 540, 739 61 Třinec – Staré Město, která zajišťuje pro pronajímatele realitní zprostředkování pronájmu nebytového prostoru uvedeného v čl. 1.1 této smlouvy. Nájemce se zavazuje podepsat se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. předávací protokol o odevzdání a převzetí nebytového prostoru (dále jen „**předávací protokol**“). S výjimkou technického stavu nebytového prostoru a počtu předávaných klíčů k přístupu do nebytového prostoru bude v předávacím protokolu uveden jednak

stav vodoměru 1. 5. 2021 a stav plynoměru k 1. 5. 2021. K předávacímu protokolu bude přiložena fotografie stavu vodoměru k 1. 5. 2021 a fotografie stavu plynoměru k 1. 5. 2021. Předávací protokol oboustranně podepsaný nájemcem a společností Realitní kancelář STING, s.r.o. je nájemce povinen zaslat do 5. 5. 2021 pronajímateli na e-mailové adresy [REDACTED]

- 3.2 Případným prodloužením nájmu s převzetím předmětu nájmu není dotčen vznik nájmu ani povinnost nájemce hradit nájemné.
- 3.3 V případě skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu nejpozději do čtrnácti (14) dnů od skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak. Provede-li nájemce úpravy předmětu nájmu, uvede při skončení nájmu předmět nájmu do původního stavu, jen pokud jej o to pronajímatel požádá.
- 3.4 Pokud nájemce poruší povinnost stanovenou v článku 3.3 této smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý den prodlení.
- 3.5 Pokud prodlení se splněním povinností stanovené v článku 3.3 přesáhne jeden (1) měsíc, je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu, předmět nájmu na náklady nájemce vyklidit a uvést jej do stavu uvedeného v článku 3.3, a to sám nebo prostřednictvím třetích osob.
- 3.6 V době dvou (2) měsíců před skončením nájmu umožní nájemce zpřístupnění předmětu nájmu zájemcům o nájem za účelem prohlídky předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci datum a čas prohlídky předmětu nájmu nejméně pět (5) pracovních dnů předem. V případě, že nájemce neumožní prohlídku předmětu nájmu, je pronajímatel oprávněn vstoupit na předmět nájmu se zájemcem o nájem bez přítomnosti nájemce.
- 3.7 Nájemci vzniká v případě skončení nájmu nárok na náhradu v souvislosti se zhodnocením předmětu nájmu provedeným na náklady nájemce pouze v případě, že takové zhodnocení bylo provedeno s písemným souhlasem pronajímatele. Smluvní strany ujednaly, že bez ohledu na míru zhodnocení předmětu nájmu náleží nájemci náhrada ve výši 1 000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) bez daně z přidané hodnoty.

4. Nájemné

- 4.1 Měsíční nájemné na období od 1. 5. 2021 do 31. 5. 2021 za užívání předmětu nájmu činí 1 000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) bez daně z přidané hodnoty.
- 4.2 Čtvrtletí nájemné v období od 1. 6. 2021 za užívání předmětu nájmu činí 69 000,- Kč (slovy: šedesát devět tisíc korun českých) bez daně z přidané hodnoty (dále jen „nájemné“).
- 4.3 V případě, že bude nutné stanovit výši nájemného za dobu kratší než jedno čtvrtletí, platí, že nájemce je povinen uhradit za každý započatý kalendářní den trvání nájmu jednu devadesátinu (1/90) čtvrtletního nájemného uvedeného v článku 4.2 této smlouvy.

1

- 4.4 Nájemce je povinen platit nájemné do doby vyklizení předmětu nájmu a jeho odevzdání pronajímateli.

5. Zajištění

- 5.1 Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli jistotu ve výši 83 490,- Kč (slovy: osmdesát tři tisíce čtyři sta devadesát korun českých), a to převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemce uhradí pronajímateli jistotu v 5 splátkách:
- do 20. 5. 2021 Kč 16 700,- (slovy: šestnáct tisíc sedm set korun českých)
 - do 20. 6. 2021 Kč 16 700,- (slovy: šestnáct tisíc sedm set korun českých)
 - do 20. 7. 2021 Kč 16 700,- (slovy: šestnáct tisíc sedm set korun českých)
 - do 20. 8. 2021 Kč 16 700,- (slovy: šestnáct tisíc sedm set korun českých)
 - do 20. 9. 2021 Kč 16 690,- (slovy: šestnáct tisíc šest set devadesát korun českých).
- 5.2 Jistota zajišťuje veškeré pohledávky pronajímatele za nájemcem včetně úroků z prodlení v plné výši. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv použít jistotu k uspokojení svých splatných pohledávek za nájemcem.
- 5.3 V případě, že pronajímatel použije jistotu v souladu s článkem 5.2, je nájemce povinen doplatit jistotu do výše stanovené v článku 5.1, a to nejpozději do jednoho (1) měsíce od doručení písemné výzvy pronajímatele.
- 5.4 Jistota nebo její zbývající část bude nájemci vrácena do čtrnácti (14) dnů po skončení nájmu a poté, co nájemce vyklidí předmět nájmu, odevzdá předmět nájmu pronajímateli a splní veškeré své závazky vyplývající z této smlouvy.

6. Služby poskytované pronajímatelem

- 6.1 Pronajímatel je povinen zajišťovat pro nájemce v souvislosti s užíváním předmětu nájmu pouze dodávku vody a odvod odpadních vod a dodávku plynu; jiná plnění ani jiné služby spojené s užíváním předmětu nájmu není pronajímatel povinen zajišťovat.
- 6.2 Vodoměr je u dodavatele vodného a odvodu odpadních vod registrován na pronajímatele.
- 6.3 Plynoměr je u dodavatele plynu registrován na pronajímatele.
- 6.4 Plynový kotel ústředního topení na vytápění celého nebytového prostoru, vlastněného pronajímatelem v budově uvedené v článku 1.1, je umístěn v části nebytového prostoru, který se touto smlouvou pronajímá nájemci. Nájemce z tohoto důvodu uzavře se společností S-textil s.r.o., IČ: 27645657, se sídlem Masarykova 251/47, 250 88 Čelákovice (dále jen „S-textil s.r.o.“), která je nájemcem další části nebytového prostoru vlastněného pronajímatelem v 1. nadzemním podlaží budovy uvedené v článku 1.1, smlouvu o vytápění předmětu nájmu.

- 6.5 Spotřeba vodného a odvodu odpadních vod a spotřeba plynu budou nájemcem placeny zálohově čtvrtletně, a to čtvrtletní zálohou na spotřebu vodného a odvodu odpadních vod ve výši 3 000,- Kč (slovy: tři tisíce korun českých) bez daně z přidané hodnoty a čtvrtletní zálohou na spotřebu plynu ve výši 4 500,- Kč (slovy: čtyři tisíce pět set korun českých) bez daně z přidané hodnoty.
- 6.6 Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli náklady vynaložené pronajímatelem na zajištění služeb uvedených v článku 6.1 do čtrnácti (14) dnů poté, co pronajímatel doručí nájemci vyúčtování takových nákladů. Náklady na dodávku vody a odvod odpadních vod budou vyúčtovány na základě množství dodané vody měřené vodoměrem a náklady na dodávky plynu budou vyúčtovány na základě množství dodaného plynu měřené plynoměrem, které jsou oba umístěné v nebytovém prostoru uvedeném v článku 1.1.
- 6.7 Spotřeba plynu bude pronajímatelem vyúčtována dle poměru vytápěné plochy na základě faktur zaslaných dodavatelem plynu.
- 6.8 Pronajímatel náklady na zajištění služeb vyúčtuje nájemci zpravidla jednou ročně, a to do jednoho (1) měsíce po obdržení vyúčtování nákladů na vodné a odvod odpadních vod a na spotřebu plynu od dodavatele těchto služeb. Případný nedoplatek je splatný do čtrnácti (14) dnů od doručení vyúčtování. Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel po skončení zúčtovacího období povinen doložit nájemci náklady na jednotlivé služby uvedené v článku 6.1 a způsob provedení vyúčtování.
- 6.9 Elektroměr je dočasně registrovaný na pronajímatele u společnosti INNOGY. Nájemce uzavře s dodavatelem elektrické energie smlouvu o převodu odběrného místa z pronajímatele na nájemce a na dodávku elektrické energie. Součinnost za pronajímatele poskytne Tomáš Fiala, tel.: 739 246 626, e-mail: [REDACTED]
- 6.10 Úklid pronajatého nebytového prostoru a odvoz a likvidaci odpadu si zajišťuje nájemce na vlastní náklady na základě smluv uzavřených s dodavateli těchto služeb.

7. Platební podmínky

- 7.1 Nájemné za období od 1. 5. 2021 do 30. 6. 2021 je splatné do 15. 6. 2021. Splatnost nastává na základě této smlouvy, aniž je pronajímatel povinen zasílat nájemci výzvu k úhradě.
- 7.2 Nájemné v období od 1. 7. 2021 je splatné čtvrtletně, a to vždy do patnáctého (15.) dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které se nájem platí. Splatnost nastává na základě této smlouvy, aniž je pronajímatel povinen zasílat nájemci výzvu k úhradě.
- 7.3 Není-li v jednotlivých ustanoveních této smlouvy uvedeno jinak, jsou veškeré částky uvedené v této smlouvě ujednány bez daně z přidané hodnoty. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel bude u nájemného uplatňovat daň z přidané hodnoty. Spolu s částkami splatnými na základě této smlouvy je nájemce povinen uhradit daň z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy.
- 7.4 V případě nájemného je dnem uskutečnění zdanitelného plnění vždy první den období, za které se nájemné platí.

- 7.5 Pronajímatel je povinen vystavit fakturu s náležitostmi daňového dokladu bez zbytečného odkladu po připsání příslušné platby na účet pronajímatele.
- 7.6 Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel vystavoval a zasílal faktury (daňové doklady) v elektronické podobě. Smluvní strany ujednaly, že faktury budou nájemci zasílány elektronickou poštou z adresy uctarna@odien.cz na adresu nájemce uvedenou v článku 16.4.
- 7.7 Veškeré platby splatné na základě této smlouvy je nájemce povinen poukazovat bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, nebude-li pronajímatelem určen jiný bankovní účet. Platby se považují za uhrazené dnem připsání na účet pronajímatele.
- 7.8 Platby provedené nájemcem se bez ohledu na jejich označení či určení ze strany nájemce započítávají nejdříve na příslušenství splatných dluhů nájemce a poté na jejich jistinu. Má-li nájemce více splatných dluhů, započítávají se platby nejdříve na příslušenství veškerých splatných dluhů a teprve po úhradě veškerého příslušenství na jistinu, přičemž nejprve bude uhrazeno příslušenství nejdříve splatných dluhů.
- 7.9 Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné s účinností od 1. dubna každého kalendářního roku o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (dále jen „**míra inflace**“) vyhlášený Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok.
- 7.10 Nevyužije-li pronajímatel v daném roce práva na zvýšení nájemného podle článku 7.9, je oprávněn o míru inflace za takový rok zvýšit nájemné v kterémkoliv následujícím roce, přičemž míry inflace za jednotlivé roky se pro účely výpočtu zvýšeného nájemného sčítají.
- 7.11 Nájemce není oprávněn započítávat jakékoliv pohledávky za pronajímatelem proti pohledávkám pronajímatele za nájemcem.

8. Údržba a opravy předmětu nájmu

- 8.1 Nájemce je povinen užívat a udržovat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře.
- 8.2 Běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu v rozsahu vymezeném níže v člancích 8.3 a 8.4 je povinen na své náklady zajišťovat nájemce, a to řádně a včas tak, aby nedocházelo ke zhoršování technického stavu předmětu nájmu.
- 8.3 Za běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu se považují:
- (a) malování včetně oprav omítek, běžné čištění a lakýrnické práce, a to bez ohledu na vynaložené náklady;
 - (b) opravy předmětu nájmu v případech, kdy obvyklá cena opravy v jednotlivém případě nepřesáhne částku 50 000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) bez daně z přidané hodnoty, avšak s výjimkou oprav uvedených v článku 8.4.

- 8.4 Bez ohledu na článek 8.3 se za údržbu a opravy přesahující běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu vždy považují:
- (a) opravy nosných konstrukcí a schodišť v předmětu nájmu, opravy a údržba střech, opravy a údržba hlavních rozvodů elektřiny, tepelné energie, vodovodu a kanalizace;
 - (b) odstraňování havárií na předmětu nájmu.
- 8.5 Bez ohledu na předchozí ustanovení je nájemce vždy povinen zajistit na své náklady provedení oprav poškození předmětu nájmu, které způsobil nájemce, jeho zaměstnanci, osoby, kterým nájemce umožnil přístup na předmět nájmu, či jiné osoby, za které odpovídá nájemce.
- 8.6 Revize zařízení, která jsou součástí předmětu nájmu, vyžadované obecně závaznými předpisy, je povinen provádět nájemce na své náklady, a to včetně zařízení, která jsou ve vlastnictví nájemce a která nájemce provozuje v předmětu nájmu.
- 8.7 Údržbu a opravy předmětu nájmu, které podle této smlouvy zajišťuje nájemce, je nájemce povinen provést bez zbytečného odkladu poté, co potřeba takové údržby či oprav vznikne.
- 8.8 Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli nutnost provedení oprav, které má provést pronajímatel, umožnit provedení těchto oprav a na výzvu poskytnout pronajímateli součinnost nutnou pro provedení takových oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 9. Změny a stavební úpravy předmětu nájmu**
- 9.1 Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět změny či stavební úpravy předmětu nájmu (společně dále jen „**úpravy předmětu nájmu**“). Pronajímatel je souhlas s provedením drobných úprav předmětu nájmu oprávněn odmítnout pouze z důležitých důvodů, zejména v případech, kdy by provedení takových úprav vedlo ke znehodnocení předmětu nájmu nebo kdy by zamýšlené úpravy omezovaly další využití předmětu nájmu.
- 9.2 V případě úprav předmětu nájmu, k nimž dal pronajímatel souhlas v této smlouvě nebo k nimž dá pronajímatel souhlas v budoucnu, se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci nezbytnou součinnost pro účely stavebního řízení a jiných obdobných správních řízení.
- 9.3 Nájemce je v případě provádění jakýchkoliv úprav předmětu nájmu povinen postupovat s náležitou odbornou péčí a provádění těchto úprav zajišťovat výlučně prostřednictvím řádně kvalifikovaných osob. Po celou dobu provádění úprav předmětu nájmu je nájemce povinen zajistit, aby osoby provádějící tyto úpravy byly pojištěny proti všem obvyklým rizikům souvisejícím s prováděním úprav, a to do výše, která v případě zničení předmětu nájmu umožní jeho úplné obnovení.
- 9.4 Nájemce je oprávněn opatřit předmět nájmu štítem nebo reklamou. Smluvní strany vylučují použití § 2305 občanského zákoníku v právních vztazích vyplývajících z této smlouvy.

- 9.5 Nájemce není oprávněn v souvislosti s prováděním úprav předmětu nájmu požadovat po pronajímateli žádnou náhradu. Dojde-li v důsledku provedení úprav předmětu nájmu k jeho zhodnocení, budou strany postupovat podle článku 3.7.

10. Podnájem, postoupení

- 10.1 Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu či užívání jiným osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud nájemce umožní užívání předmětu nájmu jiným osobám, ať již se souhlasem pronajímatele nebo bez takového souhlasu, odpovídá za plnění závazků vyplývajících z této smlouvy takovými osobami stejně, jako by předmět nájmu užíval sám.
- 10.2 Nájemce není oprávněn postoupit tuto smlouvu, postoupit práva ani převést povinnosti vyplývající z této smlouvy ani jednotlivé pohledávky za pronajímatelem vzniklé v souvislosti s touto smlouvou bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

11. Prodlení

- 11.1 V případě prodlení nájemce s úhradou jakéhokoliv peněžitého dluhu vzniklého na základě této smlouvy nebo v souvislosti s touto smlouvou je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % (slovy: pět setin procenta) z dlužné částky za každý den prodlení.
- 11.2 V případě prodlení nájemce s úhradou jistoty podle článku 5. je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % (slovy: jedna polovina procenta) z dlužné částky za každý den prodlení.
- 11.3 Po dobu prodlení nájemce s plněním jakéhokoliv peněžitého dluhu vyplývajícího z této smlouvy není nájemce oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele odstranit jakékoli movité věci z předmětu nájmu. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci ve vlastnictví nájemce nebo třetích osob, které má nájemce na předmětu nájmu nebo v předmětu nájmu.

12. Povinnosti nájemce

- 12.1 Nájemce je při užívání předmětu nájmu povinen postupovat v souladu s právními předpisy a touto smlouvou, zejména:
- (a) zajistit souhlasy a povolení nezbytné k výkonu činnosti nájemce a na žádost pronajímatele prokázat pronajímateli, že tyto souhlasy a povolení získal;
 - (b) užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu a sjednaným způsobem;
 - (c) zdržet se užívání pozemků, budov a prostor v budovách ve vlastnictví pronajímatele a osob, které tvoří s pronajímatelem koncern, pokud nejsou předmětem nájmu na základě této smlouvy či jiné nájemní smlouvy uzavřené s pronajímatelem;
 - (d) postupovat při užívání předmětu nájmu tak, aby nebyl narušován veřejný pořádek a aby svou činností nad míru přiměřenou poměrům neobtěžoval uživatele sousedících pozemků, budov a prostor v budovách;

- (e) neumisťovat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele na předmětu nájmu jakékoliv stavby, zařízení, neprovádět bez souhlasu pronajímatele terénní úpravy, rekonstrukce či jakékoliv jiné úpravy předmětu nájmu;
 - (f) umožnit pronajímateli v běžné pracovní době přístup na předmět nájmu za účelem posouzení jeho stavu, provedení prohlídek a měření, a během výpovědní doby rovněž za účelem prohlídky předmětu nájmu zájemci o jeho pronájem;
 - (g) neprodleně odstranit veškeré závady a škody způsobené na předmětu nájmu nájemcem nebo osobami, kterým nájemce umožnil na předmět nájmu přístup, a nahradit pronajímateli veškeré škody vzniklé v souvislosti s činností nájemce;
 - (h) zajišťovat údržbu předmětu nájmu řádně a včas tak, aby nedocházelo ke zhoršování stavu předmětu nájmu;
 - (i) předcházet vzniku škod na předmětu nájmu a okolních nemovitých věcech;
 - (j) dodržovat předpisy pronajímatele týkající se provozu v areálu pronajímatele, s nimiž bude nájemce seznámen;
 - (k) dodržovat právní předpisy a ostatní předpisy týkající se užívání předmětu nájmu, zejména předpisy týkající se požární ochrany, hygieny a zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci;
 - (l) udržovat na předmětu nájmu a v jeho okolí pořádek a dodržovat právní předpisy týkající se ochrany životního prostředí;
 - (m) neumisťovat na předmětu nájmu ani jiných pozemcích ve vlastnictví pronajímatele odpady, znečišťující látky, toxické látky, ropné produkty, materiály obsahující azbest ani jiné obdobné nebezpečné materiály a látky;
 - (n) veškeré odpady likvidovat v souladu s právními předpisy.
- 12.2 Pronajímatel je oprávněn vstoupit na předmět nájmu i bez souhlasu nájemce v případě nouze či hrozícího nebezpečí.
- 12.3 Nájemce je povinen bezodkladně informovat pronajímatele o jakékoliv mimořádné události, ke které dojde na předmětu nájmu nebo která by mohla být významná pro pronajímatele jako vlastníka předmětu nájmu, zejména o vzniku jakékoliv škody na předmětu nájmu.
- 12.4 Nájemce je povinen zajistit, aby povinnosti vyplývající z této smlouvy dodržovali i zaměstnanci nájemce a veškeré osoby, které budou na pokyn nájemce či s jeho svolením vstupovat na předmět nájmu.
- 12.5 V případě porušení povinností nájemce stanovených v článku 12.1 písm. (d), (e), (f), (g), (h), (i), (j) nebo (k) je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 2 000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých) za každé porušení a den trvání takového porušení. V případě porušení povinností nájemce stanovených v článku 12.1 písm. (l), (m) nebo (n) je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 10 000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každé porušení a den trvání takového porušení.

12.6 Budou-li nájemce, jeho zaměstnanci, osoby, kterým nájemce umožnil přístup na předmět nájmu, či jiné osoby, za které odpovídá nájemce, bez právního důvodu užívat pozemek, budovu či prostory v budově, které nejsou předmětem nájmu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši:

- (a) 0,50 Kč (slovy: padesát haléřů) za každý čtvereční metr a každý den užívání pozemku;
- (b) 2,50 Kč (slovy: dvě koruny české padesát haléřů) za každý čtvereční metr a každý den užívání budovy či prostor v budově.

13. Odpovědnost za škodu; pojištění

13.1 Pronajímatel odpovídá za porušení této smlouvy pouze nájemci; pronajímatel není povinen nahradit škodu vzniklou jiným osobám než nájemci. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé na věcech umístěných na předmětu nájmu, s výjimkou škod vzniklých v důsledku porušení povinností stanovených touto smlouvou či právními předpisy ze strany pronajímatele.

13.2 Pronajímatel odpovídá za škodu vzniklou v důsledku porušení povinností pronajímatele pouze v případě, že pronajímatel porušení povinností zavinil.

13.3 Pronajímatel se odpovědnosti za škodu zproští v případech uvedených v § 2913 odst. 2 občanského zákoníku.

13.4 Nájemce je povinen na své náklady zajistit a po celou dobu nájmu udržovat v platnosti následující pojištění:

- (a) pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám provozem nájemce, včetně škody způsobené pronajímateli poškozením či zničením předmětu nájmu;

a

- (b) pojištění majetku umístěného na předmětu nájmu proti všem obvyklým rizikům včetně poškození krádeží a vloupáním.

13.5 Nájemce je povinen kdykoliv na výzvu pronajímatele prokázat existenci pojištění v rozsahu stanoveném touto smlouvou.

13.6 V případě, že nájemce poruší povinnost stanovenou v člancích 13.4 a 13.5 této smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50 000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).

14. Důvěrnost informací

14.1 Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o obsahu této smlouvy a veškerých informacích získaných v souvislosti s jejím plněním. Závazek mlčenlivosti se nevztahuje na informace, jejichž sdělení je vyžadováno právními předpisy, ani na informace, které jsou veřejně dostupné.

- 14.2 Pronajímatel je oprávněn uvést nájemce v rámci svých propagačních materiálů jako svého obchodního partnera.

15. Rozhodné právo; rozhodování sporů

- 15.1 Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky.
- 15.2 Veškeré spory mezi smluvními stranami vyplývající z této smlouvy nebo z jejího porušení, ukončení nebo neplatnosti (dále jen „spory“), budou rozhodovány obecnými soudy České republiky.
- 15.3 Smluvní strany se podle § 89a občanského soudního řádu dohodly, že k rozhodování sporů je místně příslušný Obvodní soud pro Prahu 1; v případě, že podle procesních předpisů je k rozhodování věci v prvním stupni příslušný krajský soud, dohodly se smluvní strany, že k rozhodování sporů je místně příslušný Městský soud v Praze.

16. Závěrečná ustanovení

- 16.1 Smluvní strany jsou při činnosti podle této smlouvy povinny postupovat tak, aby nebylo poškozeno dobré jméno ani oprávněné zájmy žádné z nich.
- 16.2 Nestanoví-li tato smlouva v konkrétních případech jinak, budou písemnosti adresované kterékoliv ze smluvních stran doručovány na adresu sídla smluvní strany, a to osobně nebo prostřednictvím provozovatele poštovních služeb. Nezapíše-li se nájemce jako podnikatel do veřejného rejstříku, je jeho sídlem místo, kde má hlavní obchodní závod, popřípadě kde má bydliště.
- 16.3 Odmítne-li kterákoliv ze smluvních stran doručovanou písemnost převzít, platí, že písemnost takové smluvní straně došla. Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání.
- 16.4 Upomínky podle článku 2.3 písm. (c) a faktury v elektronické podobě budou nájemci zasílány elektronickou poštou na adresu zdenka.zobacova@fashionforhelp.cz.
- 16.5 Pro případ nouze či hrozícího nebezpečí určují smluvní strany následující kontaktní osoby:
- kontaktní osoba pronajímatele:
Zdeněk Přinosil, tel.: 739 246 004, e-mail: zdenek.priosil@odien.cz;
 - kontaktní osoba nájemce:
tel. _____ e-mail: _____
- 16.6 Každá ze smluvních stran je oprávněna kdykoliv změnit svou kontaktní osobu uvedenou v článku 16.5, a to písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně. Nájemce je stejným způsobem oprávněn změnit adresu pro zasílání faktur uvedenou v článku 16.4 této smlouvy.
- 16.7 Uplatněním nároku na úhradu smluvní pokuty podle této smlouvy není dotčeno právo požadovat náhradu škody v plné výši.

- 16.8 Skutečnost, že nájemce oznámil pronajímateli, že porušil nebo poruší právní povinnost, a upozornil na možné následky, jej nezavazuje povinnosti zaplatit smluvní pokutu a nahradit pronajímateli škodu v plné výši.
- 16.9 Smluvní strany vylučují použití § 1978 odst. 2 občanského zákoníku v právních vztazích vyplývajících z této smlouvy.
- 16.10 Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1 – vymezení předmětu nájmu.
- 16.11 Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od 1. 5. 2021.
- 16.12 S výjimkou změn podle článku 16.6 této smlouvy lze tuto smlouvu změnit nebo zrušit pouze dohodou smluvních stran v písemné formě. Písemná forma je nezbytná i k dohodě o zániku závazků vzniklých na základě této smlouvy.
- 16.13 Smluvní strany prohlašují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání smluvních stran a každá ze smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.
- 16.14 Nájemce prohlašuje, že mu byl obsah této smlouvy dostatečně vysvětlen. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, považují ji za jasnou a srozumitelnou a souhlasí s jejím obsahem.
- 16.15 Tato smlouva byla sepsána ve třech (3) vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a nájemce jedno (1) vyhotovení.

V Praze dne 21. 4. 2021



Avia Park V, s.r.o.

prokurista

V Praze dne 21. 4. 2021

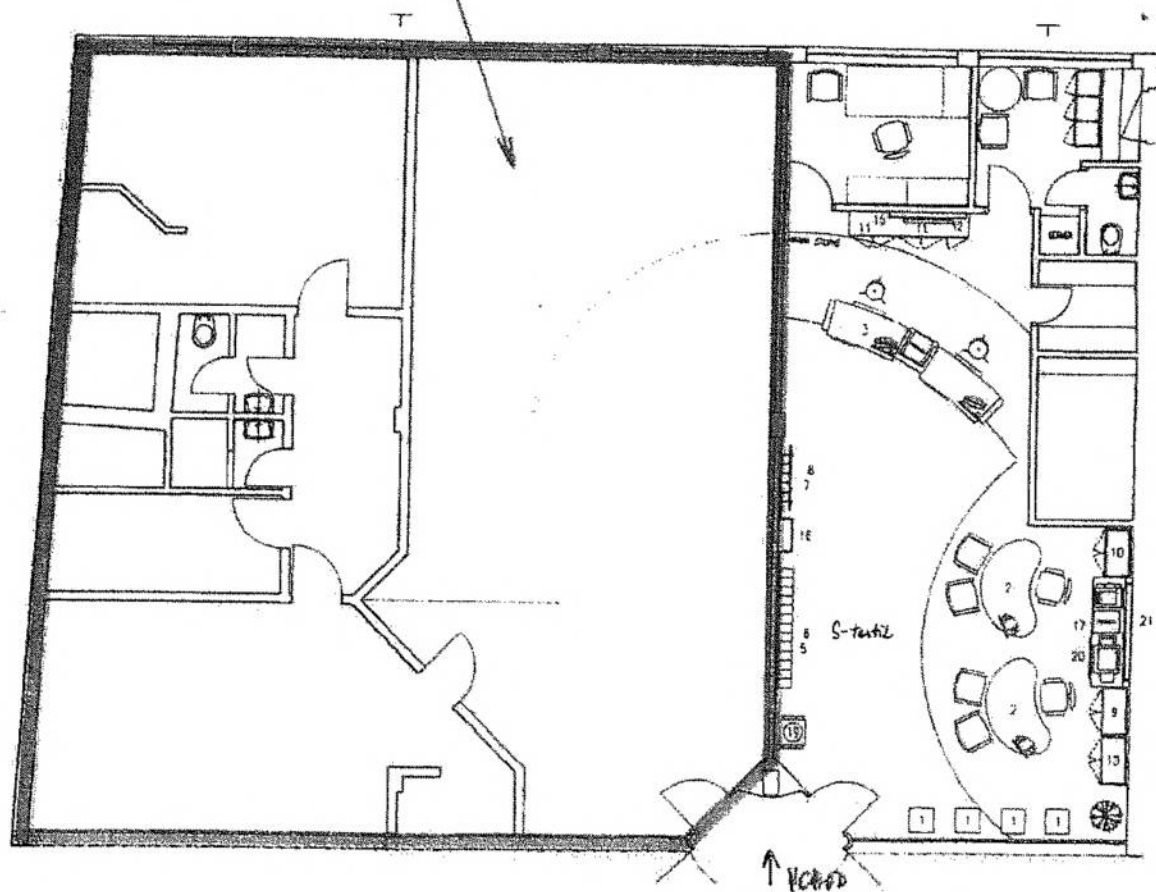


Broome s.r.o.

jednatel



PŘEDMĚT NÁJMU



BROOME s.r.o., Sulkovská 481, 569 92 Bystře
IČO:29316928 DIČ:CZ 29316928

AVIA PARK V, s.r.o.
Beranových 120
199 03 Praha 9 Letňany

V Bystřem dne 25. září 2024

Výpověď z nájemních prostor Opava, Horní nám. 22

Dobrý den,

zasílám Vám výpověď Nájemní smlouvy č. 016642 ze dne 21.4.2024 na pronájem nebytových prostor v Opavě, Horní nám.22.. V této smlouvě je stanovena výpovědní doba 3 měsíce, tedy k 31.12.2024.

Vzhledem k tomu, že ukončujeme nájemné z důvodu sporných vztahů mezi vlastníky, žádáme o zvážení zkrácené doby výpovědní lhůty na 1-2 měsíce.

S pozdravem



jednatelka společnosti

Broome s.r.o.
Sulkovská 481
569 92 Bystře
IČO: 29316928

Usnesení společného jednání spoluvlastníků budovy č. p. 22 na pozemku parc. č. 260/4 a budovy bez č. p./č. e. na pozemku parc. č. 265/4 v kat. území Opava–Město.

1. S účinností od 1. října 2024 se mění užívání prostor v těchto budovách, resp. dispozice s nimi jejich spoluvlastníky tak, že AVIA PARK V, s.r.o. vyklídí, resp. zajistí vyklizení prostor v přízemí – I. NP budovy č.p. 22 o podlahové ploše 205 m² a tyto prostory předá statutárnímu městu Opava, které je bude dále užívat, resp. disponovat s nimi, a AVIA PARK V, s.r.o. do svého užívání, resp. dispozice převezme část prostor situovaných v 1. poschodí – II. NP této budovy o podlahové ploše cca 240 m² se samostatným vstupem a přístupem k nim z její zadní části.

V případě, že uvedené prostory v přízemí – I. NP budovy č.p. 22 AVIA PARK V, s.r.o. v uvedené lhůtě řádně nevyklídí, resp. jejich vyklizení nezajistí a statutárnímu městu Opava je nepředá, může tak na náklad a nebezpečí AVIA PARK V, s.r.o. statutární město Opava bez dalšího učinit samo.

2. S ohledem na nutnou stavební rekonstrukci uvedených budov s účinností od 1. ledna 2025 dojde k úplnému ukončení veškerého užívání obou výše uvedených budov a jejich vyklizení za účelem provedení potřebné stavební rekonstrukce. Náklady této rekonstrukce v předpokládané výši 17.400.000,- Kč uhradí statutární město Opava v rozsahu jeho podílu, tj. v rozsahu 72,429 % (12.603.000,- Kč) a AVIA PARK V, s.r.o. v rozsahu jejího podílu, tj. v rozsahu 27,571 % (4.797.000,- Kč). Do 31. 12. 2024 na účet statutárního města Opava složí spoluvlastníci 50 % z jejich podílu na předpokládané výši nákladů rekonstrukce, a zbývajících na ně připadajících 50 % těchto nákladů budou spoluvlastníci hradit v průběhu rekonstrukce. Po ukončení rekonstrukce spoluvlastníci rozhodnou o tom, které konkrétní části uvedených budov bude užívat, resp. s nimi disponovat AVIA PARK V, s.r.o. na jedné straně a statutární město Opava na straně druhé.

Předpokládané náklady rekonstrukce nejsou úplné, nejsou v nich obsaženy náklady na zřízení případného samostatného vytápění uvedených budov apod. Tyto náklady budou vyčísleny dodatečně v průběhu rekonstrukce, a i na nich se budou spoluvlastníci podílet v poměru odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílům na uvedených budovách.

V Opavě dne 18. 6. 2024

STATUTÁRNÍ
MĚSTO OPAVA

Horní náměstí 69
746 01 Opava

-1-



Náměstek primátora