

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR A VĚCÍ TVOŘÍCÍCH JEJICH ZAŘÍZENÍ A VYBAVENÍ

## I.

### Smluvní strany

- Pronajímatel:** **Hokejový klub Opava s.r.o.**  
se sídlem Opava, Zámecký okruh 413/8, 746 01  
IČ: 04618751 DIČ: CZ04618751  
zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě,  
oddíl C, vložka 64452  
jednatel: Milan Kolář a Miroslav Glos – jednatele klubu
- Nájemce:** **Miroslav Kupka** (mobil: 777247124)  
fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná  
v obchodním rejstříku  
s místem podnikání Opava - Kateřinky, Rolnická 1545/34, PSČ: 747 05  
IČ: 63712946 DIČ: CZ7109105443

## II.

### Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy bez čp/če, jiná stavba, postavené na pozemku parc.č. 5/1, zastavěná plocha a nádvoří, a budovy č.p. 413, objekt občanské vybavenosti, postavené na pozemku parc. č. 5/2, zastavěná plocha a nádvoří, v části obce Město v kat. území Opava-Město. Uvedené nemovitosti jsou zapsány na LV č. 168 pro kat. území Opava-Město, obec Opava, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 – snímek katastrální mapy a informativní výpis z katastru nemovitostí týkající se předmětných budov.
2. V těchto budovách se nacházejí následující nebytové prostory: prostory označené jako **restaurace, kuchyň, pivnice, s příslušenstvím a vybavením**, nacházející se v I. PP, v I. NP a II. NP. V I. PP jsou tyto prostory: sklady, výtah včetně chodeb, které mají celkovou výměru 110,35 m<sup>2</sup>; v I. NP jsou tyto prostory: WC, pivnice, restaurace, výtah včetně chodeb, kuchyně, sklady a vestibul, které mají celkovou výměru 325,71 m<sup>2</sup>; ve II. NP jsou tyto prostory: sklady, šatny, výtah včetně chodby a kuchyň, které mají celkovou výměru 57,05 m<sup>2</sup> – viz seznam předmětných nebytových prostor, který je obsažen v Příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „předmětné nebytové prostory“). Celková výměra předmětných nebytových prostor činí **493,11 m<sup>2</sup>**.
3. Pronajímatel je dále vlastníkem věcí, které tvoří zařízení a vybavení předmětných nebytových prostor, resp. budov uvedených v odstavci 1. tohoto článku smlouvy. Tyto věci jsou specifikovány v Příloze č. 3 – inventárním seznamu majetku Statutárního města Opavy potvrzeném smluvními stranami ke dni 1.9.2012, která je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Předmětné nebytové prostory a věci specifikované v Příloze č. 3, které tvoří zařízení a vybavení předmětných nebytových prostor, tvoří jakožto ucelený soubor věcí (věc hromadná) předmět nájmu dle této smlouvy.

## III.

### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává za úplaty nájemci předmětné nebytové prostory a věci tvořící jejich zařízení a vybavení specifikované v Příloze č. 3 (dále také jen „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.

2. Společně s předmětnými nebytovými prostory je nájemce oprávněn za účelem přístupu k předmětu nájmu užívat společné prostory v budovách, v nichž se předmětné nebytové prostory nachází, a to v rozsahu obvyklém a přiměřeném.

#### IV.

##### Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně za účelem provozování hostinské činnosti v rámci jeho podnikání, a to jako restaurační zařízení.
2. Údaj o předmětu podnikání v provozovně umístěné v předmětných nebytových prostorech: hostinská činnost.
3. Přitom je nájemce povinen respektovat účel, k němuž jsou předmětné nebytové prostory určeny, zejména pak jejich stavební určení. V případě pochybností stanoví účel, k němuž jsou předmětné nebytové prostory určeny, pronajímatel, což je nájemce povinen respektovat.
4. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci vybavit předmětné nebytové prostory vhodným zařízením, nezbytným pro řádné užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu. Uvedená zařízení jsou ve vlastnictví nájemce a nájemce je povinen tato zařízení na své náklady z předmětných nebytových prostor nejpozději ke dni ukončení nájmu odstranit, nebude-li dohodnuto jinak.

#### V.

##### Doba nájmu

Nájem dle této smlouvy se sjednává s účinností **ode dne 1. 10. 2016 na dobu určitou, a to do dne 30. 4. 2017.**

#### VI.

##### Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši **12.400,- Kč (slovy: dvanácttisícčtyřistakorunčeských) za jeden kalendářní měsíc.** V případě trvání nájmu pouze po část kalendářního měsíce se výše nájemného poměrně krátí. Z výše uvedeného celkového nájemného činí měsíční výše nájemného za pronájem nemovitého majetku 10.850,- Kč a měsíční výše nájemného za pronájem movitého majetku činí 1.550,- Kč.
2. Uvedená výše nájemného představuje základ daně z přidané hodnoty (dále jen DPH) a nájemné bude o příslušnou částku DPH navýšeno.
3. Smluvní strany se dohodly na splatnosti nájemného a platebních podmínkách následovně.
4. Nájemné se nájemce zavazuje pronajímateli platit v pravidelných **měsíčních** splátkách s tím, že měsíční splátka nájemného je **splatná do 25. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí** a zároveň je tento den považován za den uskutečnění zdanitelného plnění ve smyslu § 21 odst. 9) zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty (dále jen ZDPH).
5. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 4 – splátkový kalendář, obsahující rozpis nájemného za pronájem nemovitého majetku, který bude vydán vždy na období pronájmu.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 5 – splátkový kalendář, obsahující rozpis ročního nájemného za pronájem movitého majetku, který bude vydán vždy na období jednoho roku.
7. Nájemné za pronájem nemovitého majetku je nájemce povinen platit bezhotovostním převodem na následující bankovní účet pronajímatele: číslo účtu: **2112407744/2700**, variabilní symbol-nájemné: **162001**.

8. Nájemné za pronájem movitého majetku je nájemce povinen platit bezhotovostním převodem na následující bankovní účet pronajímatele: číslo účtu: **2112407744/2700**, variabilní symbol-nájemné: **162002**.
9. Povinnost nájemce zaplatit nájemné, jakož i jiné platby dle této smlouvy je splněna připsáním peněžní částky na příslušný bankovní účet pronajímatele.
10. Pro případ nesplnění povinnosti nájemce zaplatit nájemné v termínu stanoveném touto smlouvou vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
11. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně, formou písemného oznámení adresovaného nájemci, upravit výši nájemného o míru inflace dle údajů Českého statistického úřadu, která nastane ode dne vzniku nájmu dle této smlouvy nebo ode dne poslední úpravy nájemného. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše nájemného akceptovat a respektovat, nebude-li výše nájemného zvýšena o více než 10% stávajícího nájemného. O úpravě výše nájemného bude mezi smluvními stranami sepsán dodatek k této smlouvě s tím, že případné nesepsání dodatku nemá na jednostrannou úpravu výše nájemného vliv. Bude-li pronajímatel požadovat zvýšení nájemného o více než 10% stávajícího nájemného a nájemce nebude takové zvýšení nájemného akceptovat, je každá smluvní strana oprávněna tuto smlouvu vypovědět s tím, že výpovědní lhůta v tomto případě činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

## VII.

### Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno.
2. Jedná se o tyto služby:
  - dodávka elektrické energie
  - dodávka tepla
  - dodávky vody včetně odvádění odpadních vod (vodné a stočné).
3. Cena služeb bude stanovena takto:
  - Dodávka elektrické energie: záloha ve výši Cena dodávané elektrické energie bude stanovena na základě skutečně spotřebované elektrické energie dle vyúčtování elektrické energie příslušným dodavatelem. Tato služba spojená s užíváním předmětu nájmu bude účtována s příslušnou sazbou DPH.
  - Dodávka tepla: Vzhledem k tomu, že rozsah, resp. množství dodávek této služby nelze zjistit pomocí měřících přístrojů, dohodly se smluvní strany, že výpočet množství dodávaného tepla bude provede na základě vyhl. č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, a vyhl. č. 366/2010 Sb., o způsobu rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření množství odebrané tepelné energie na přípravu teplé vody pro více odběrných míst. Cena dodávaného tepla bude odpovídat ceně, že kterou teplo dodává příslušný dodavatel. Tato služba spojená s užíváním předmětu nájmu bude účtována s příslušnou sazbou DPH.
  - Dodávka vody včetně odvádění odpadních vod (vodné a stočné): Cena za dodávku vody včetně odvádění odpadních vod bude stanovena na základě skutečného odběru dle vyúčtování příslušným dodavatelem. Tato služba spojená s užíváním předmětu nájmu bude účtována s příslušnou sazbou DPH.
4. Smluvní strany se dohodly na splatnosti ceny služeb a platebních podmínkách následovně.
5. Cenu služeb se nájemce zavazuje pronajímateli platit **měsíčně** na základě vyúčtování těchto služeb pronajímatelem tak, že pronajímatel po uplynutí daného kalendářního měsíce

fakturou vyúčtuje cenu služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu v daném kalendářním měsíci. **Faktura je splatná do 15 dnů ode dne jejího vystavení.**

6. Cenu služeb se nájemce zavazuje platit bezhotovostním převodem na následující bankovní účet pronajímatele: účet číslo: **2112407744/2700**, variabilní symbol-slужby: **162003**.
7. Pro případ nesplnění povinnosti nájemce zaplatit cenu služeb v termínu stanoveném touto smlouvou vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

## VIII.

### **Předání a převzetí předmětu nájmu**

1. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán protokol, jehož obsahem bude zejména popis stavu předmětu nájmu. Uvedený protokol bude sepsán nejpozději do 7 dnů ode dne uzavření této smlouvy, ne však dříve než ke dni vzniku nájmu dle této smlouvy.
2. Uvedený protokol bude sepsán ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení obdrží společnost Hokejový klub Opava s.r.o.

## IX.

### **Další práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému 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 smlouvenému užívání, přijímá do svého užívání.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu způsobem stanoveným v této smlouvě a přiměřeně povaze a určení předmětu nájmu.
3. 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 přístup k předmětu nájmu.
4. Nájemce nesmí dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn v uděleném písemném souhlasu stanovit nájemci podmínky, za kterých je nájemce oprávněn předmět nájmu nebo jeho část přenechat do podnájmu třetím osobám. Nájemce je povinen při sjednávání podnájmu pronajímatelem stanovené podmínky respektovat.
5. Jakékoli změny na předmětu nájmu (zejména stavební činnost či úpravy podléhající ohlášení nebo povolení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu /stavební zákon/) je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel, a umožnit jejich provedení. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou. Pro lepší spolupráci a kooperaci určují smluvní strany své odpovědné osoby.
7. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým užíváním předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje hradit náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu; v tomto směru platí pro vztah mezi smluvními stranami přiměřeně úprava obsažená v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.
8. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za poškození nebo opotřebení předmětu nájmu. Nájemce je přitom odpovědný nejen za vlastní jednání, ale i za jednání třetích osob, tj. osob, jimž umožnil přístup k/do předmětu nájmu.

9. Nájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, plynu, nebo dalších rozvodů bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních a jiných předpisů v budovách, v nichž se nachází předmět nájmu, jakož i v předmětných nebytových prostorách. U všech přenosných elektrických zařízení, která jsou ve vlastnictví nájemce a která budou umístěna v předmětných nebytových prostorách, zajišťuje nájemce revize, údržbu a opravy podle obecně závazných předpisů a technických norem. Kopie revizní zprávy o přenosných zařízeních nájemce předá pronajímateli do 3 dnů od provedení revize. Nájemce nesmí v předmětných nebytových prostorách používat přímotopy.
11. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech; nájemce je tedy zejména povinen svým vlastním nákladem zabezpečovat shromažďování, třídění a likvidaci odpadů vzniklých z jeho činnosti při užívání předmětu nájmu dle této smlouvy.
12. Nájemce je oprávněn umísťovat v předmětu nájmu či na předmětu nájmu, jakož i na předmětných budovách, v nichž se předmětné nebytové prostory nachází, reklamy, reklamní poutače a jiná podobná zařízení pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a za podmínek v tomto souhlasu stanovených. Přitom musí být dodrženy příslušné obecně závazné právní předpisy. Jakákoli změna je možná jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
13. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek a čistotu v předmětu nájmu, jakož i v okolí předmětu nájmu a v prostorách před vstupem do budov, v nichž se nachází předmětné nebytové prostory.
14. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno. Tyto služby jsou uvedeny v článku VII. odst. 2 této smlouvy. Pronajímatel neodpovídá za přerušeni dodávek těchto služeb z důvodů na straně dodavatelů těchto služeb nebo na straně nájemce.

## **X.**

### **Skončení nájmu**

1. Nájem dle této smlouvy zaniká uplynutím sjednané doby.
2. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze smlouvu písemně vypovědět za podmínek uvedených v ust. § 9 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu vypovědět písemnou výpovědí rovněž z následujících důvodů:
  - a) nebude-li nájemce při přenechání předmětu nájmu či jeho části do podnájmu třetí osobě respektovat podmínky stanovené pronajímatelem,
  - b) nehradí-li nájemce náklady spojené s obvyklým užíváním předmětu nájmu nebo náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu nebo nebude-li nájemce provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu,
  - c) provede-li nájemce na předmětu nájmu změnu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - d) umístí-li nájemce na předmětu nájmu či v něm anebo na předmětných budovách, v nichž se předmětné nebytové prostory nachází, reklamu, reklamní poutač či jiné podobné zařízení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo v rozporu s tímto souhlasem,
  - e) poruší-li nájemce jinou povinnost stanovenou touto smlouvou a na výzvu pronajímatele nezjedná ve lhůtě stanovené pronajímatelem nápravu, resp. nesplní-li ve lhůtě stanovené pronajímatelem porušenou povinnost,
  - f) rozhodne-li se pronajímatel provést rekonstrukci či jinou stavební úpravu budov, v nichž se nachází předmětné nebytové prostory, v důsledku čehož nebude možné předmět nájmu užívat; nájemce v této souvislosti bere na vědomí, že pronajímatel

zvažuje provedení rekonstrukce či jiné stavební úpravy budov, v nichž se nachází předmětné nebytové prostory, a dále nájemce prohlašuje, že bezvýhradně respektuje, že rozhodne-li se pronajímatel pro rekonstrukci či jinou stavební úpravu budov, v nichž se nachází předmětné nebytové prostory, je to důvodem pro výpověď této smlouvy ze strany pronajímatele.

4. Je-li smlouva vypovězena, skončí nájem uplynutím výpovědní doby, která činí jeden měsíc a počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Nájemce je povinen vrátit pronajímateli předmět nájmu nejpozději poslední den trvání nájmu. Za tímto účelem je nájemce povinen zabezpečit vyklizení třetích osob – podnájemců, které užívají předmět nájmu nebo jeho část. O vrácení předmětu nájmu pronajímateli bude mezi smluvními stranami sepsán protokol, který bude zejména obsahovat popis stavu předmětu nájmu, datum a podpisy smluvních stran. Předmět nájmu je vrácen pronajímateli dnem, kdy jej pronajímatel na základě písemného protokolu převezme.
6. Nájemce je povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal. V tomto smyslu je povinen odstranit i následky obvyklého opotřebení, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
7. V případě, že nájemce předmět nájmu nebo jeho část nevrátí ve stanovené době pronajímateli, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý den prodlení s vrácením předmětu nájmu nebo jeho části pronajímateli. Smluvní pokuta je splatná do jednoho týdne ode dne, kdy pronajímatel uplatní u nájemce právo na její zaplacení.


## **XI.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zák. č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem v platném znění a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy. Pokud se jedná o možnost vypovědět nájem založený touto smlouvou před uplynutím sjednané doby nájmu, smluvní strany se v souladu s článkem X. odst. 2 této smlouvy dohodly, že nájem lze vypovědět v případě splnění předpokladů stanovených v § 9 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor; hovoří-li § 9 zákona č. 116/1990 Sb. o nebytových prostorách, rozumí se jimi pro účely této smlouvy předmět nájmu stanovený touto smlouvou.
2. Tato smlouva se vyhotovuje v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž po dvou vyhotoveních obdrží každá smluvní strana a jedno vyhotovení obdrží společnost Hokejový klub Opava s.r.o.
3. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
4. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 – snímek katastrální mapy a informativní výpis z katastru nemovitostí týkající se budov, v nichž se nacházejí předmětné nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, Příloha č. 2 – seznam předmětných nebytových prostor, Příloha č. 3 – inventární seznam majetku Statutárního města Opavy potvrzený smluvními stranami ke dni 1. 9.2012, Příloha č. 4 – splátkový kalendář obsahující rozpis ročního nájemného za pronájem nemovitého majetku, Příloha č. 5 – splátkový kalendář obsahující rozpis ročního nájemného za pronájem movitého majetku. Příloha č. 1 – 3 je součástí původně uzavřené s Technickými službami Opava s.r.o.
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.

V Opavě dne: 29.9. 2016

Za pronajímatele:


  
Hokejový klub Opava s.r.o.  
Zámecký okruh 413/8  
746 01 Opava  
Mikroregion Opava  
Mikroregion Opava s.r.o. IČO: 251 88603  
Jednatel klubů

V Opavě dne: 29.9. 2016

Nájemce:

**MIROSLAV KUPKA**

U hřbitova 547/41  
747 06 OPAVA 6  
DIČ: CZ7109105443

  
Miroslav Kupka