

MMOPP009XBON  
\*MMOPP009XBON\*

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO PODNIKÁNÍ

### Článek I. Smluvní strany

Pronajímatel: **Statutární město Opava**  
Se sídlem: **Horní náměstí 69, 746 26 Opava**  
IČ: **00300535**  
DIČ: **CZ00300535**  
Číslo účtu: **[REDACTED]**  
Bankovní spojení: **Československá obchodní banka, a. s., pobočka Opava**  
ID datové schránky: **5eabx4t**  
Zastoupen: **[REDACTED]**

dále také jen „pronajímatel“

Nájemce: **Mgr. Renáta Herczová**  
fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku  
Se sídlem: **Pekařská 2813/58, Předměstí, 746 01 Opava**  
IČ: **73273422**  
DIČ: **CZ7261115257**  
Číslo účtu: **[REDACTED]**  
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s.**  
E-mail: **[REDACTED]**

dále také jen „nájemce“

### Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 350, objekt k bydlení, která je součástí pozemku parc. č. 510, zastavěná plocha a nádvoří, na adrese Opava, Hrnčířská 350/13, a budovy č.p. 351, objekt k bydlení, která je součástí pozemku parc. č. 509, zastavěná plocha a nádvoří, na adrese Opava, Hrnčířská

351/15, obě ležící v části obce Město, katastrálním území Opava – Město, obec Opava (dále obě budovy společně označovány také jen jako „**předmětná budova**“).

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu prostory sloužící podnikání nacházející se v prvním nadzemním podlaží předmětné budovy, jež jsou vymezeny v **Příloze č. 1**, která je nedílnou součástí této smlouvy, a jejichž celková výměra činí 119,94 m<sup>2</sup> (dále také jen „**předmět nájmu**“).
3. Část předmětu nájmu, tvořenou místnostmi označenými čísly 1.02, 1.03, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.08, 1.09, 1.10 a 1.11, je nájemce oprávněn užívat výlučně a část předmětu nájmu, tvořenou místností označenou číslem 1.01 (dále také jen „**společný prostor**“), je nájemce oprávněn užívat jen v omezeném rozsahu, neboť právo nájemce užívat společný prostor je omezeno stejným právem osoby užívající sousední prostor sloužící podnikání (dále také jen „**spoluuživatel**“). Společný prostor jsou nájemce a spoluuživatel oprávněni užívat ve stejném rozsahu, nedohodnou-li se jinak. Nájemce je povinen za účelem pokojného a bezkonfliktního spoluužívání společného prostoru dohodnout se spoluuživatelem způsob a pravidla spoluužívání společného prostoru. Dohoda mezi nájemcem a spoluuživatelem nemá vliv na práva a povinnosti mezi pronajímatelem a nájemcem sjednané v této smlouvě. Nájemce prohlašuje, že si je výše uvedeného omezení rozsahu užívání části předmětu nájmu vědom, a zavazuje se toto omezení rozsahu užívání respektovat.
4. Omezení nájemce v rozsahu užívání společného prostoru je zohledněno ve výši nájemného, a to tak, že pro účely výpočtu výše nájemného je do výměry předmětu nájmu započítána jen jedna polovina výměry společného prostoru.
5. Pro stanovení záloh na cenu služeb spojených s užíváním předmětu nájmu a pro jejich vyúčtování není do výměry předmětu nájmu výměra společného prostoru započítána, neboť tento prostor není osazen žádným radiátorem ani jiným odběrným tělesem.
6. 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 s bytovými dekoracemi, bylinami a potravinovými doplňky a dále pro dílny a tvořivé kurzy. Předmět nájmu bude také využíván pro poradenství v oblasti osobního rozvoje a zdraví a jako pobočka Zásilkovny.cz.

### Článek IV. Doba nájmu

Nájem se sjednává **na dobu určitou, a to ode dne 1. 2. 2018 do dne 31. 1. 2023.**

### Článek V. Výše a splatnost nájemného a způsob jeho platby

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za oprávnění užívat předmět nájmu nájemné ve výši **171.600,00 Kč (slovy: jedno sto sedmdesát jedna tisíc šest set korun českých) ročně, tj. 14.300,00 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 náležitostmi daňového dokladu na další období trvání této smlouvy a tento splátkový kalendář doručí nájemci. Doručením nájemci se nový splátkový kalendář stane nedílnou součástí této smlouvy jako rozšíření její **Přílohy č. 2**.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude placeno **měsíčně** tak, že nájemné za kalendářní měsíc je splatné vždy **do 25. dne daného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí**. Zdanitelné plnění nastává k 25. dni daného kalendářního měsíce nebo ke dni přijetí platby, a to ke dni, který nastane dříve.
3. V případě trvání nájmu pouze po část kalendářního měsíce se výše nájemného poměrně krátí tak, že za každý započatý kalendářní den trvání nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli odpovídající část nájemného, která se vypočte tak, že se výše daného měsíčního nájemného uvedená v odst. 1 tohoto článku smlouvy vydělí počtem kalendářních dnů v daném měsíci a vynásobí se počtem započatých kalendářních dnů trvání nájmu.

4. Nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně jiné bankovní spojení, je nájemce povinen platit nájemné bezhotovostním převodem na tento bankovní účet:
  - číslo účtu: [REDAKCE]
  - vedený u Československé obchodní banky, a. s., pobočka Opava
  - variabilní symbol: 9403000197.
5. Smluvní strany se zavazují, že jakmile se změní jejich status ve vztahu k plátcovství DPH, neprodleně, nejpozději do jednoho měsíce od vzniku této skutečnosti, oznámí tuto skutečnost písemně druhé smluvní straně.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jedenkrát ročně jednostranně zvýšit výši nájemného o míru inflace dle údajů Českého statistického úřadu, která nastane ode dne vzniku nájmu dle této smlouvy, příp. ode dne posledního zvýšení nájemného. Zvýšení nájemného pronajímatel provede obvykle od 1. 4. kalendářního roku. Novou výši nájemného a způsob jeho výpočtu sdělí pronajímatel nájemci písemně. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše nájemného akceptovat a respektovat.
7. V případě prodloužení nájmu se zaplacením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

#### Článek VI.

#### Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění následujících služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno:
  - dodávka vody včetně odvádění odpadních vod (vodné a stočné),
  - dodávka teplé vody,
  - dodávka tepla na vytápění.
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. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci nezbytnou součinnost.
4. Nájemce se zavazuje platit v souvislosti s užíváním předmětu nájmu zálohy na cenu služeb uvedených v odst. 1 tohoto článku smlouvy ve výši **63.600,- Kč (slovy: šedesát tři tisíc šest set korun českých) ročně, tj. 5.300,- Kč měsíčně**.
5. Smluvní strany se dohodly na splatnosti ceny služeb a platebních podmínkách následovně: zálohy na cenu služeb se nájemce zavazuje pronajímateli platit **měsíčně se stejnou splatností jako v případě nájemného**.
6. Pronajímatel je povinen každoročně nájemci vyúčtovat zaplacené zálohy na cenu služeb způsobem uvedeným v Evidenčním listu, který je jakožto **Příloha č. 3** nedílnou součástí této smlouvy a v němž je uvedeno zejména přesné vymezení služeb, které se pronajímatel zavazuje zabezpečovat, cena nebo způsob stanovení ceny těchto služeb a výše záloh, které se nájemce zavazuje pronajímateli za poskytované služby platit.
7. Vyúčtování zaplacených záloh na cenu služeb pronajímatel provede neprodleně po vyúčtování ceny služeb příslušným dodavatelem těchto služeb po skončení zúčtovacího období, kterým je zpravidla kalendářní rok, nejpozději do 30. 4. následujícího kalendářního roku, resp. do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné nedoplatky je nájemce povinen pronajímateli zaplatit do 20 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k zaplacení nedoplatku nájemci. Případné přeplatky pronajímatel vrátí nájemci do 20 dnů po vyúčtování poskytnutých služeb příslušným dodavatelem.
8. Nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně jiné bankovní spojení, je nájemce povinen platit cenu služeb a zálohy na cenu služeb bezhotovostním převodem na tento bankovní účet:
  - číslo účtu: [REDAKCE]
  - vedený u Československé obchodní banky, a. s., pobočka Opava
  - variabilní symbol: 9403000197.
9. Smluvní strany konstatují, že úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nezahrnuje do základu DPH ve smyslu § 36 odst. 11 ZDPH.
10. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně upravit výši záloh na cenu služeb, a to zejména v závislosti na výši skutečných nákladů na dané služby. Novou výši záloh na cenu služeb sdělí pronajímatel nájemci písemně. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše záloh akceptovat a respektovat.

11. V případě prodlení nájemce se zaplacením ceny služeb nebo zálohy na cenu služeb je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

#### Článek VII.

##### Předání předmětu nájmu nájemci

1. O předání předmětu nájmu nájemci se smluvní strany zavazují sepsat protokol, jehož obsahem bude alespoň popis stavu předmětu nájmu, 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 smlouvenému, 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 smlouvenému 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. 4, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
4. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za poškození předmětu nájmu; nájemce je přitom odpovědný nejen za vlastní jednání, ale také za jednání třetích osob, jimž umožnil přístup do předmětu nájmu. Nájemce je povinen provádět opravy předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikne v důsledku poškození, za která nájemce odpovídá.
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 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. V této souvislosti pronajímatel souhlasí s podnájemem pro paní Kratochvílovou, se sídlem Havlíkova, 100, Dolní Lhota, IČ: 67211615 (poradenství, tvořivé kurzy), a [redacted] Opava, IČ: 63853256 (poradenství, kurzy, dílničky pro veřejnost).
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 a v prostoru před vstupem do předmětu nájmu. 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 výzvu 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 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.

15. Nájemce bere na vědomí, že rozhodne-li se pronajímatel provést rekonstrukci či jinou stavební úpravu předmětné budovy, která neznemožní užívání předmětu nájmu, nemá právo na slevu z nájemného z důvodu postaveného lešení nebo jiných nezbytných stavebních úprav činěných v prostoru před vstupem do předmětu nájmu.

#### Článek IX. Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím sjednané doby. Ukončení nájmu před sjednanou dobou je možné písemnou dohodou smluvních stran nebo ze zákonných důvodů.
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. této 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 předmětné 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 předmětné budovy a prohlašuje, že bezvýhradně respektuje, že rozhodne-li se pronajímatel pro rekonstrukci či jinou stavební úpravu předmětné budovy, která znemožní užívání předmětu nájmu, je to důvodem pro výpověď této smlouvy ze strany pronajímatele.
4. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět v případě, že pronajímatel poruší tuto smlouvu zvlášť závažným (podstatným) způsobem tím, že znemožní nájemci řádné užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou a na písemnou výzvu nájemce ke splnění porušené povinnosti nebo ke zjednání nápravy pronajímatel v dodatečně přiměřené lhůtě porušenou povinnost nesplní nebo nápravu nezjedná.
5. Je-li smlouva vypovězena, skončí nájem uplynutím výpovědní 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 předmětné 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 500,- 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.

##### Zvláštní ustanovení o kauci

1. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli do deseti pracovních dnů ode dne uveřejnění této smlouvy v registru smluv pro případ vzniku škody na předmětu nájmu peněžní částku – **kaucí** – ve výši **28.600,- Kč (slovy: dvacet osm tisíc šest set korun českých)**, a to na tento bankovní účet:
  - číslo účtu: [REDAKCE]
  - vedený u Československé obchodní banky, a. s., pobočka Opava
  - variabilní symbol: 9293000538.
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 dne 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, kauce, příp. její nepoužitá část, propadá ve prospěch pronajímatele, tzn. že kauce nabývá v tomto případě charakteru smluvní pokuty za porušení závazku nájemce platit nájemné a úhradu za služby řádně a včas, kteroužto smluvní pokutu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli, přičemž výše této smluvní pokuty odpovídá výši kauce, příp. její nepoužitě části, a splatnost smluvní pokuty nastává dnem skončení nájmu.

#### Článek XI.

##### Závěrečná ustanovení

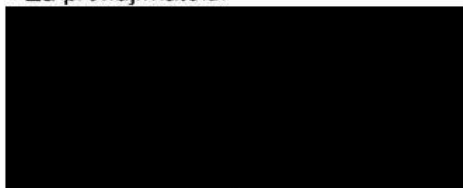
1. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
3. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:
  - Příloha č. 1 – vymezení předmětu nájmu,
  - Příloha č. 2 – Splátkový kalendář,
  - Příloha č. 3 - Evidenční list,
  - Příloha č. 4 – vymezení drobných oprav a běžné údržby.
5. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
6. 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.

7. 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 následujícími výjimkami: o fyzické osobě uzavírající tuto smlouvu v rámci podnikatelské činnosti budou uveřejněny tyto identifikační údaje: jméno a příjmení (příp. dodatek či obchodní firma), sídlo, identifikační číslo a identifikátor datové schránky; nebudou uveřejněny údaje o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, ani kontaktní či doplňující údaje (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 zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
8. Záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 16. 11. 2017 do 4. 12. 2017 pod číslem 792/17.
9. Tato smlouva byla schválena Radou Statutárního města Opavy dne 24. 1. 2018 usnesením číslo 2827/77 RM 18 bod 2.

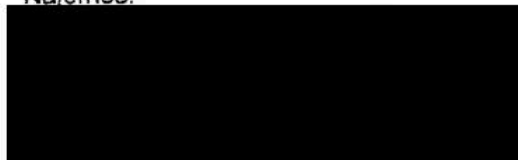
V Opavě dne 29-01-2018

V Opavě dne 26.1.2018

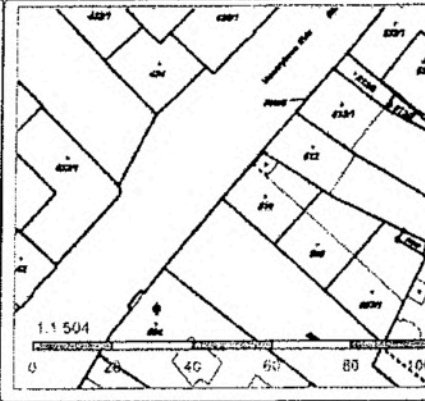
Za pronajímatele:



Nájemce:



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">510</a>	
Obec:	<a href="#">Opava (505927)</a>	
Katastrální území:	<a href="#">Opava-Město (711560)</a>	
Číslo LV:	<a href="#">168</a>	
Výměra (m <sup>2</sup> ):	301	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	

## Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Město (4139331)</a> , č. p. 350; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">510</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 350</a>
Ulice:	<a href="#">Hrnčířská</a>
Adresní místa:	<a href="#">Hrnčířská 350/13</a>

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcele nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.06.2017 09:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">509</a>	<p><b>Generování náhledu</b></p> <p>● ● ●</p>
Obec:	<a href="#">Opava [505927]</a>	
Katastrální území:	<a href="#">Opava-Město [711560]</a>	
Číslo LV:	<a href="#">168</a>	
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	352	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Město [413933]</a> , č. p. 351, objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">509</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 351</a>
Ulice:	<a href="#">Hrnčířská</a>
Adresní místa:	<a href="#">Hrnčířská 351/15</a>

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.06.2017 13:00:00.

Legenda místnosti – Hrnčířská 350/13, Opava

č.m.	č.p.domu	účel	výměra
2.01	350	prodejna	27,05 m <sup>2</sup>
2.02	350	chodba	2,07 m <sup>2</sup>
2.03	350	WC	1,02 m <sup>2</sup>
1.01	350	zadveři	5,54 m <sup>2</sup>
		spol.prostor	
		<b>CELKEM</b>	<b>35,68 m<sup>2</sup></b>

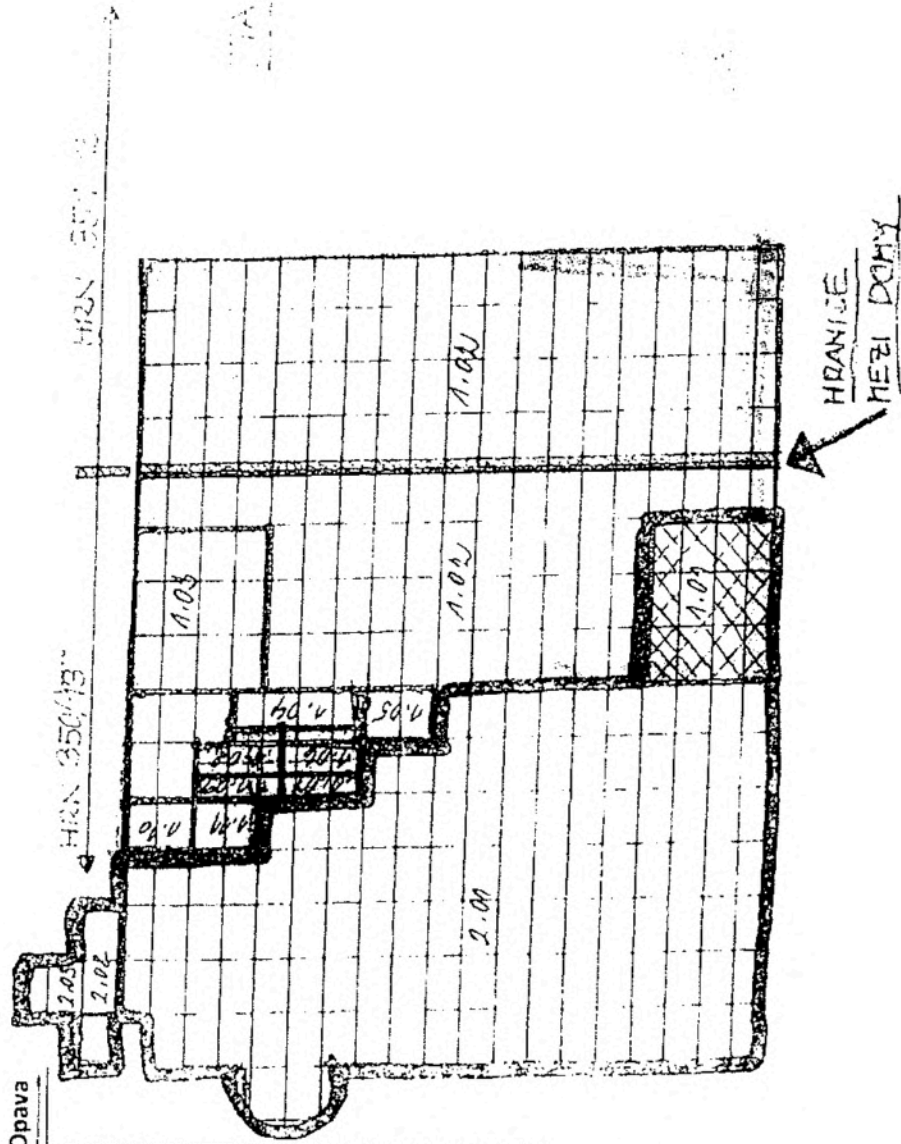
Legenda místnosti – Hrnčířská 350,351/13,15, Opava

č.m.	č.p.domu	účel	výměra
1.01	350	zadveři –	5,54 m <sup>2</sup>
		spol.prostor	
1.02	350 a 351	prodejna	95,42 m <sup>2</sup>
1.03	350	kancelář	6,14 m <sup>2</sup>
1.04	350	chodba	5,39 m <sup>2</sup>
1.05	350	sklad	2,07 m <sup>2</sup>
1.06	350	předsíňka	0,96 m <sup>2</sup>
1.07	350	kuchyně	0,80 m <sup>2</sup>
1.08	350	úklid.komora	0,98 m <sup>2</sup>
1.09	350	sklad	0,92 m <sup>2</sup>
1.10	350	předsíň WC	0,88 m <sup>2</sup>
1.11	350	WC	0,84 m <sup>2</sup>
		<b>CELKEM</b>	<b>119,94 m<sup>2</sup></b>

Společný prostor – Hrnčířská 350/13

č.m.	č.p.domu	účel	výměra
1.01	350	zadveři	5,54 m <sup>2</sup>

Hrnčířská 350/13 a Hrnčířská 351/15  
Návrh neodpovídá měřítkem, pouze dispozicí



# Splátkový kalendář – Daňový doklad Ev. číslo: PF-2018-1-00057

ke Smlouvě o nájmu nebytového prostoru v Opavě,

**Pronajímatel:**

**Statutární město Opava**  
Horní náměstí č.p.382/69  
746 26 Opava

IČ: 00300535  
DIČ: CZ00300535

Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.  
Číslo účtu: [REDAKCE]

**Nájemce:**

**Mgr. Renáta Herczová**  
Pekařská č.p.2813/58  
Předměstí  
746 01 Opava 1

IČ: 73273422  
DIČ: CZ7261115257

## Rozpis splátek nájemného na období od 1.2.2018 – 31.12.2018

Variabilní symbol: 9403000197

Datum vystavení: 25.02.2018

DUZP	Splatnost	Základ	DPH %	DPH	Celkem s DPH	Poznámka
25.02.2018	25.02.2018	14 300,00	21	3 003,00	17 303,00	M2/2018
25.03.2018	25.03.2018	14 300,00	21	3 003,00	17 303,00	M3/2018
25.04.2018	25.04.2018	14 658,00	21	3 078,00	17 736,00	M4/2018
25.05.2018	25.05.2018	14 658,00	21	3 078,00	17 736,00	M5/2018
25.06.2018	25.06.2018	14 658,00	21	3 078,00	17 736,00	M6/2018
25.07.2018	25.07.2018	14 658,00	21	3 078,00	17 736,00	M7/2018
25.08.2018	25.08.2018	14 658,00	21	3 078,00	17 736,00	M8/2018
25.09.2018	25.09.2018	14 658,00	21	3 078,00	17 736,00	M9/2018
25.10.2018	25.10.2018	14 658,00	21	3 078,00	17 736,00	M10/2018
25.11.2018	25.11.2018	14 658,00	21	3 078,00	17 736,00	M11/2018
25.12.2018	25.12.2018	14 658,00	21	3 078,00	17 736,00	M12/2018

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

Vystavil: [REDAKCE]

Telefon: [REDAKCE]

E-mail: [REDAKCE]

Za odbor majetku: Mgr. Bc. Pavel Vltavský

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA

odbor majetku města  
Magistrátu města Opavy  
Horní náměstí 69 746 26 Opava

## EVIDENČNÍ LIST

Ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání

PID: MMOPP009XBON

Pronajimatel: Statutární město Opava IČ: 00300535  
Horní nám. 69, Opava

Banka: ČSOB Opava  
Číslo účtu [REDACTED]

Nájemce: Mgr. Renáta Herczová IČ: 73273422  
Pekařská 2813/58, 746 01 Opava

Prostor sloužící podnikání v I. NP budovy č.p. 350, která je součástí pozemku parc.č. 510 a budovy č.p. 351 která je součástí pozemku parc.č. 509, katastrální území Opava - Město, na adrese Hrnčířská 13 a 15, 746 01 Opava

## Prostor sloužící podnikání

Místnost	Půdorysná plocha	Užitná plocha
1.01 zádveří	5,54	5,54
1.02 prodejna	95,42	95,42
1.03 kancelář	6,14	6,14
1.04 chodba	5,39	5,39
1.05 sklad	2,07	2,07
1.06 předsíňka	0,96	0,96
1.07 kuchyňka	0,80	0,80
1.08 úklid.komora	0,98	0,98
1.09 sklad	0,92	0,92
1.10 předsíň WC	0,88	0,88
1.11 WC	0,84	0,84
CELKEM m2:	119,94	119,94

## Zálohy na služby

Zálohy na služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání jsou stanoveny odborným odhadem a s nájemcem jsou dohodnuty. Případné nedoplatky nebo přeplatky řeší článek VI. odst.7 Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

Vodné a stočné	10.800 , -Kč/rok
vyúčtování dle měřiče vlastní spotřeby a ceny dodavatele	
Teplo na vytápění	40.800, -Kč/rok
vyúčtování dle měřiče vlastní spotřeby a ceny dodavatele	
teplá voda	12.000, - Kč/rok
vyúčtování dle měřiče vlastní spotřeby a ceny dodavatele	
<b>Zálohy na služby celkem</b>	<b>63.600 , -Kč/rok</b>

## Celkové poplatky

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


Nájemné za jednotku	207.636,00 Kč ročně	tj. 17.303,00 Kč měsíčně
Vodné a stočné	10.800,00 Kč ročně	tj. 900,00 Kč měsíčně
Teplo na vytápění	40.800,00 Kč ročně	tj. 3.400,00 Kč měsíčně
Teplá voda	12.000,00 Kč ročně	tj. 1.000,00 Kč měsíčně

**POPLATKY CELKEM: 271.236,00 Kč ročně tj. 22.603,00 Kč měsíčně**

Interval platby - měsíčně do 25. dne daného kalendářního měsíce, za který se nájemné a zálohy na cenu služeb platí dle ustanovení Smlouvy článek V. odst.2. a článek VI. odst.5.

**Souhlasím s údaji v tomto evidenčním listě**

V Opavě dne 9. 1. 2018

Vyhotovila: 



.....  
/za pronajímatele



.....  
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.