



STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



MMOPP00C4JNA

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Článek I.

Smluvní strany

Pronajímatel: **Statutární město Opava**
Se sídlem: **Horní náměstí 69, 746 26 Opava**
IČ: **00300535**
DIČ: **CZ00300535**
Číslo účtu: **2677461/0300**
Bankovní spojení: **Československá obchodní banka, a.s., pobočka Opava**
Zastoupen: **prof. PhDr. Zdeňkem Jiráskem, CSc., primátorem**

dále také jen „pronajímatel“

Nájemce: **Ing. Pavel Orlík**
fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním
rejstříku
Místo podnikání: **Mezi Trhy 120/9, 746 01 Opava**
IČ: **10626522**
DIČ: **CZ5405041103**
Číslo účtu: **43-7938050297/0100**
Bankovní spojení: **Komerční banka, a.s., pobočka Opava**

dále také jen „nájemce“

Článek II.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p.110, objekt k bydlení na pozemku parc.č. 364, zastavěná plocha a nádvoří, budovy č.p. 111, objekt k bydlení na pozemku parc.č. 362, zastavěná plocha a nádvoří, to vše ležící v části obce Město, katastrální území Opava – Město, na adrese Opava, Mezi Trhy 5,7 (dále budou obě budovy společně označovány také jen jako „předmětná budova“).
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory nacházející se v prvním podzemním a v prvním nadzemním podlaží budov uvedených v odst. 1 tohoto článku, jež jsou vymezeny v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy, a jejichž celková výměra činí 214,44 m² (dále také jen „předmětné nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“).
3. Nájemce předmětné nebytové prostory 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

1. Nájemce se zavazuje užívat předmětné nebytové prostory výhradně za účelem provozování prodejny s textilem.
2. Údaj o předmětu podnikání v provozovně umístěné v předmětných nebytových prostorách dle výpisu z živnostenského rejstříku – koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej.
3. Kopie příslušného výpisu z živnostenského rejstříku nájemce tvoří Přílohu č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Článek IV.
Doba nájmu

1. Nájem se sjednává s účinností ode dne **1. 12. 2012 na dobu určitou, a to do dne 30. 11. 2017.**
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn uplatnit opci na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy o pět let, tzn. do dne 30.11.2022. Pronajímatel toto právo nájemce akceptuje a vyjadřuje vůli dobu trvání nájmu dle této smlouvy výše uvedeným způsobem prodloužit v případě, že nájemce opci řádně a včas uplatní.
3. Opci se rozumí právo nájemce svým jednostranným úkonem (uplatněním opce) dosáhnout výše uvedeného prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy, a to za podmínek uvedených v této smlouvě. Nájemce není povinen opci uplatnit.
4. Opce musí být uplatněna písemně tak, že nájemce doručí pronajímateli oznámení o uplatnění opce na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy, a to nejpozději dne 31. 5. 2017.
5. Doručením písemného oznámení o uplatnění opce na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy ve stanovené době pronajímateli se doba trvání nájmu dle této smlouvy prodlužuje do výše uvedeného dne 30.11. 2022.

Článek V.
Výše a splatnost nájemného a způsob jeho platby

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za oprávnění užívat předmět nájmu nájemné ve výši **395.460,- Kč (slovy: třístadevadesátpěttisícčtyřistašedesátkorunčeských) ročně, tj. 98.865,- Kč čtvrtletně.** 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. 3 je Splátkový kalendář, který je dle § 28 odst. 5 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, daňovým dokladem a je platný zpravidla na období jednoho roku. Před skončením platnosti příslušného splátkového kalendáře vyhotoví pronajímatel nový splátkový kalendář s náležitostmi daňového dokladu na další období trvání této smlouvy a tento splátkový kalendář doručí nájemci. Doručením nájemci se nový splátkový kalendář stane nedílnou součástí této smlouvy jako rozšíření její Přílohy č. 3.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude placeno dle splátkového kalendáře čtvrtletně tak, že nájemné za kalendářní čtvrtletí je splatné vždy **do 25. dne prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí**, tj. za první čtvrtletí do dne 25. 1., za druhé čtvrtletí do dne 25. 4., za třetí čtvrtletí do dne 25.7. a za čtvrté čtvrtletí do dne 25. 10. daného roku. Nájemné za měsíc prosinec roku 2012 je splatné do 25.12.2012.
3. Nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně jiné bankovní spojení, je nájemce povinen platit nájemné bezhotovostním převodem na tento bankovní účet:
 - číslo účtu: 2677461/0300
 - vedený u Československé obchodní banky, a.s., pobočka Opava
 - variabilní symbol: 0054290205

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 prodlení nájemce se zaplacením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

Článek VI.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění následujících služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno:
 - dodávka vody včetně odvádění odpadních vod (vodné a stočné).
 - 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 předmětných nebytových prostor je povinen si sám a na svůj účet zajistit nájemce.
4. Nájemce se zavazuje platit v souvislosti s užíváním předmětu nájmu zálohy na cenu služeb uvedených v odst. 1 tohoto článku smlouvy ve výši **66.000,- Kč (slovy: šedesátšesttisíckorunčeských) ročně, tj. 16.500,- Kč čtvrtletně.**
5. Smluvní strany se dohodly na splatnosti ceny služeb a platebních podmínkách následovně: zálohy na cenu služeb se nájemce zavazuje pronajímateli platit **čtvrtletně se stejnou splatností jako v případě nájemného.** Pronajímatel je povinen každoročně nájemci vyúčtovat zaplacené zálohy na cenu služeb způsobem uvedeným v Evidenčním listu. 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.
6. 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: 2677461/0300
 - vedený u Československé obchodní banky, a.s., pobočka Opava
 - variabilní symbol: 0054290205
7. Smluvní strany konstatují, že úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nezahrnuje do základu DPH ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., § 36, odst.11.
8. Nedílnou součástí této smlouvy je Evidenční list, který tvoří *Přílohu č. 4* 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.
9. 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.
10. V případě prodlení nájemce se zaplacením ceny služeb nebo zálohy na cenu služeb je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý 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, datum a podpisy smluvních stran. Nepodepíše-li nájemce předávací protokol, není pronajímatel povinen předmět nájmu nájemci předat.

2. Předávací protokol sepíše smluvní strany ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

Článek VIII.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému, příp. obvyklému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl se stavem předmětu nájmu podrobně seznámen a že jej v tomto stavu, který je způsobilý ke smluvenému užívání, přijímá do svého užívání.
2. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu výhradně k účelu uvedenému v této smlouvě a přiměřeně povaze a určení předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen provádět v předmětných nebytových prostorách na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu alespoň v rozsahu stanoveném v ust. § 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.
4. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za poškození předmětu nájmu; nájemce je přitom odpovědný nejen za vlastní jednání, ale také za jednání třetích osob, jimž umožnil přístup do předmětu nájmu. Nájemce je povinen provádět opravy předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce.
5. Nájemce se zavazuje zabezpečit předmětné nebytové prostory před násilným vniknutím a uzamykat společné prostory předmětné budovy.
6. Nájemce si zajistí pojištění věcí v předmětu nájmu umístěných. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé nájemci krádeží, živelnou pohromou apod. Pronajímatel prohlašuje, že předmětné nebytové prostory jsou pojištěny v rámci pojištění předmětné budovy.
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. Pronajímatel, vědom si skutečnosti, že užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu vyžaduje provedení určitých udržovacích prací, prohlašuje, že s těmito úpravami souhlasí. Jedná se zejména o rušení a budování přiček mezi místnostmi, snížení stropu odnímatelnými podhledy, výměna osvětlení apod. (dále také jen „předmětné úpravy“). Smluvní strany se v této souvislosti výslovně dohodly, že nájemce je povinen provést předmětné úpravy předmětných nebytových prostor na vlastní náklady a že nájemce nemá ani mu nevznikne vůči pronajímateli právo na úhradu nákladů spojených či souvisejících s provedením úprav předmětu nájmu, ani právo na protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota předmětu nájmu v důsledku provedených úprav a to ani po skončení nájmu, nebude-li dohodnuto jinak. S vědomím těchto skutečností a po důkladném zvážení všech důsledků s nimi spojených uzavírá nájemce tuto smlouvu. Nájemce se zavazuje, že předmětné úpravy předmětu nájmu provede v co nejkratší době, nejpozději do třiceti dnů ode dne zahájení udržovacích prací, a že při provádění předmětných úprav neomezí ostatní uživatele předmětné budovy. Neprodleně po skončení udržovacích prací je nájemce povinen uvést předmět nájmu do stavu odpovídajícího smluvenému užívání a odstranit veškeré dopady udržovacích prací na předmětnou budovu a její okolí.
9. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
10. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést (tedy s výjimkou drobných oprav a běžné údržby, které je povinen dle článku VIII. odst. 3 této smlouvy provádět nájemce), a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla.
11. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek a čistotu v předmětu nájmu, jakož i ve společných prostorách předmětné budovy a v prostoru před vstupem do předmětné budovy. Případné znečištění bude odstraněno na náklady nájemce, který se zavazuje náklady s tím spojené pronajímateli nahradit.
12. Pronajímatel je oprávněn kdykoli požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem. Nájemce je povinen toto právo pronajímatele respektovat a umožnit pronajímateli na jeho výzvu přístup do předmětu nájmu.
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 předmětné nebytové prostory.
14. Nájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě provedení instalace a údržby zařízení pro měření odběru vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je

povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí předmětných nebytových prostor a náleží pronajímateli.

Článek IX.

Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím sjednané doby. Ukončení nájmu před sjednanou dobou je možné písemnou dohodou smluvních stran.
2. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze smlouvu písemně vypovědět 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 písemně vypovědět rovněž z následujících důvodů:
 - nebude-li nájemce provádět v předmětných nebytových prostorech na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu alespoň v rozsahu stanoveném v ust. § 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník
 - provede-li nájemce na předmětu nájmu změnu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
 - neumožní-li nájemce pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem
 - 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, nebo
 - rozhodne-li se pronajímatel provést rekonstrukci či jinou stavební úpravu předmětné budovy, 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 předmětných budov a prohlašuje, že bezvýhradně respektuje, že rozhodne-li se pronajímatel pro rekonstrukci či jinou stavební úpravu předmětných budov, je to důvodem pro výpověď této smlouvy ze strany pronajímatele.
4. Je-li smlouva vypovězena, skončí nájem uplynutím výpovědní lhůty, která činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
5. 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, nebo se souhlasem pronajímatele ve stavu jak jej na základě povolených změn upravil, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. 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, a podpisy smluvních stran. Předávací protokol bude sepsán ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
6. V případě, že nájemce nevrátí předmět nájmu nebo jeho část pronajímateli řádně a včas, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s vrácením předmětu nájmu nebo jeho části pronajímateli. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

Článek X.

Zvláštní ustanovení o kauci

1. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli do deseti dnů ode dne uzavření této smlouvy pro případ vzniku škody na předmětu nájmu peněžní částku – **kauci** – ve výši **39.546,- Kč (slovy: třicetdevět tisíc pět set čtyřicet šest korun českých)**, a to na tento bankovní účet:
 - číslo účtu: 3698862/0300
 - vedený u Československé obchodní banky, a.s., pobočka Opava
 - variabilní symbol: 0054290205
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 kauci, příp. její nepoužitou část, vrátit po skončení nájmu dle této smlouvy nájemci, a to do 30 dnů ode vrácení předmětu nájmu pronajímateli. Smluvní strany se výslovně dohodly, že příp. výnos z kauce vzniklý uložení peněžních prostředků na výše uvedeném bankovním účtu náleží pronajímateli.
5. V případě, že nájem dle této smlouvy bude ukončen z důvodu prodlení nájemce s placením nájemného nebo úhrady za služby, nebo v případě, že ke dni skončení nájmu bude nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, 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 nepoužité části, a splatnost smluvní pokuty nastává dnem skončení nájmu.

Článek XI.

Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
3. Nedílnou součástí této smlouvy je *Příloha č. 1* – vymezení předmětných nebytových prostor, *Příloha č. 2* – kopie výpisu z živnostenského rejstříku nájemce, *Příloha č. 3* – Splátkový kalendář a *Příloha č. 4* – Evidenční list.
4. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
5. Tato smlouva je uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, je určitá a smluvním stranám zcela srozumitelná, což smluvní strany potvrzují svými podpisy.
6. Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněna na oficiálních internetových stránkách Statutárního města Opavy (www.opava-city.cz). Souhlas se zveřejněním se týká i případných osobních údajů uvedených v této smlouvě, kdy je tento odstavec smluvními stranami brán jako souhlas se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a tedy Statutární město Opava má mimo jiné právo uchovávat a zveřejňovat osobní údaje v této smlouvě obsažené.
7. Záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 20.11.2012 do 6.12.2012 pod číslem 1034/12, bod 2.
8. Tato smlouva byla schválena Radou Statutárního města Opavy dne 13.12.2012, číslo usnesení 1825/18 MRM 12, bod a).

V Opavě dne 19-12-2012

Za pronajímatele:

prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.
primátor



V Opavě dne 17-12-2012

Nájemce:

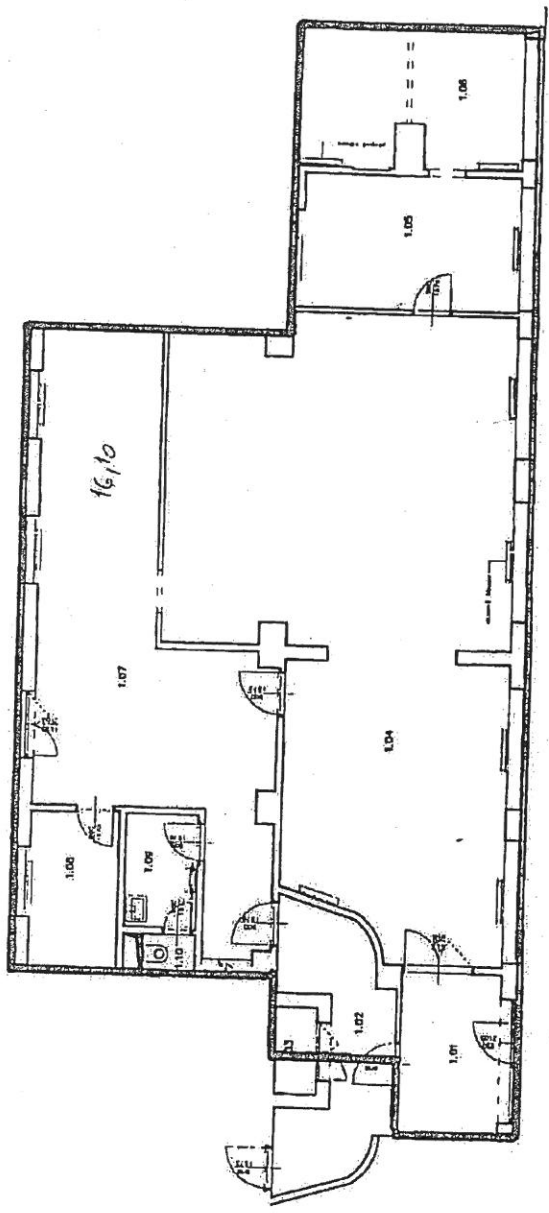
Ing. Pavel Orlík


forte®

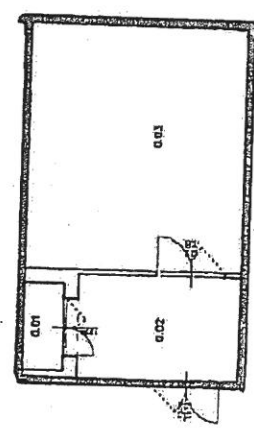
Ing. Orlík Pavel - FORTE
Mezi trhy 9, 746 01 OPAVA
IČ: 653 622 034, DIČ: CZ5405041103

PŮDORYS 1.NP

MMOPP00C4JNA
PŘÍLOHA Č. 1



PŮDORYS 1.PP



- PŘEDMĚT NÁJMU



Výpis ze Živnostenského rejstříku v ARES

(Datum aktualizace databáze: 14.11.2012)

Tento výpis má pouze informativní charakter, výpis nemusí obsahovat nejaktuálnější údaje a nemá žádnou právní moc.

Základní údaje

IČ: 10626522
obchodní firma: Ing. Pavel Orlík
místo podnikání: Mezi Trhy 120/9, 74601 Opava - Město
právní forma: 101 - Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku
typ subjektu: fyzická osoba tuzemská
evidující úřad: 380601 - Magistrát města Opavy
vznik první živnosti: 29.9.1992

podnikatel: Ing. Pavel Orlík, datum narození 4.5.1954
bydliště: Wintrova 1170/23, 74706 Opava - Kylešovice

Živnosti

Výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení

druh živnosti: Ohlašovací řemeslná
vznik oprávnění: 29.9.1992

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

obory činnosti: zprostředkovatelské služby
koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej
půjčování movitých věcí, pronájem a leasing
projekční činnost v oblasti zpracování informací
kopírovací práce
druh živnosti: Ohlašovací volná
vznik oprávnění: 19.10.1992

Tento výpis byl pořízen prostřednictvím IS ARES dne 16.11.2012 v 09:48:34
Copyright © 2012, Ministerstvo financí ČR, ares@mfc.cz

Splátkový kalendář
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor
Mezi Trhy 5-7, 746 01 Opava
Evidenční číslo: 44/2012

Pronajímatel: Statutární město Opava
Horní nám. 69
746 26 Opava

IČ: 00300535
DIČ: CZ00300535

Nájemce:

Ing. Pavel Orlík
Mezi Trhy 120/9
746 01 Opava

IČ: 10626522
DIČ: CZ5405041103

Rozpis splátek nájemného na období od 1.12.2012 - 31.3.2013

Variabilní symbol: 0054290205

Měsíc předpisu	Základní sazba DPH (20%)		Celkem k úhradě	Datum splatnosti	Datum uskutečnění zdanitelného plnění
	Základ DPH NÁJEM	DPH			
prosinec	32 955 Kč	6 591 Kč	39 546 Kč	25.12.2012	25.12.2012
leden	98 865 Kč	19 773 Kč	118 638 Kč	25.1.2013	25.1.2013
CELKEM	131 820 Kč	26 364 Kč	158 184 Kč		

Tento splátkový kalendář je daňovým dokladem dle § 28 odst. 5 zákona o DPH.

Vystavila: Michaela Jägermannová

Za odbor majetku města: Mgr. Bc. Pavel Vltavský
V Opavě 19.11.2012

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA
odbor majetku města
Magistrátu města Opavy 4
Horní náměstí 69, 746 26 Opava

EVIDENČNÍ LIST nebytového prostoru

Pronajímatel: Statutární město Opava IČ 00300535
Horní nám. 69, Opava
Banka: ČSOB Opava
Číslo účtu 2677461/0300
Nájemce: Ing. Pavel Orlík IČ 10626522
Místo podnikání: Mezi Trhy 9, 746 01 Opava

Nebytový prostor v 1 PP a 1 NP budovy č.p. 110 na pozemku parc.č.364 a v budově č.p. 111 na pozemku parc.č. 362 na adrese Mezi Trhy 5,7, Opava

Nebytový prostor

Místnost	Půdorysná plocha	Užitná plocha	Koef. vytáp.	Koef. výšky	Koef. ztrát	Vytápěná plocha
0.01 výtah 1/2	0.84	0.84	0.000	1.000	1.00	0.00
0.02 chodba 1/2	4.17	4.17	0.000	1.000	1.00	0.00
0.03 sklad	26.95	26.95	0.000	1.000	1.00	0.00
1.01 zádveří	7.70	7.70	0.100	1.610	1.00	1.24
1.02 chodba 1/2	5.48	5.48	0.200	1.610	1.00	1.76
1.03 výtah 1/2	0.84	0.84	0.000	1.000	1.00	0.00
1.04 prodejna	115.46	115.46	1.000	1.610	1.30	241.66
1.06 kancelář	14.58	14.58	1.000	1.610	1.20	28.17
1.07 sklad	26.47	26.47	1.000	1.610	1.00	42.62
1.08 šatna	7.05	7.05	1.000	1.000	1.20	8.46
1.09 umývárna	3.92	3.92	1.000	1.610	1.00	6.31
1.10 WC	0.98	0.98	1.000	1.610	1.00	0.16
CELKEM m2:	214.44					330.38

Zálohy na služby

Zálohy na služby spojené s užíváním nebytového prostoru jsou stanoveny odborným odhadem, který vychází z nákladů za minulého období a s nájemcem jsou dohodnuty. Případné nedoplatky nebo přeplatky řeší článek VI. odst.5 Smlouvy o nájmu nebytových prostor.

Vodné a stočné vyúčtování dle měřiče vlastní spotřeby	1.000,-Kč/rok
Teplo na vytápění vyúčtování dle podlahové plochy a měřiče vlastní spotřeby	65.000,-Kč/rok
Zálohy na služby celkem	66.000,-Kč/rok

Celkové poplatky

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

Nájemné za jednotku	474.552,-Kč ročně	tj. 118.638,-Kč čtvrtletně
Vodné a stočné	1.000,-Kč ročně	tj. 250,-Kč čtvrtletně
Teplo na vytápění	65.000,-Kč ročně	tj. 16.250,-Kč čtvrtletně
POPLATKY CELKEM:	540.552,-Kč ročně	tj. 135.138,-Kč čtvrtletně

Interval platby - čtvrtletně k 25. dni prvního měsíce běžného kalendářního čtvrtletí dle ustanovení smlouvy.

Souhlasím s údaji v tomto evidenčním listě

V Opavě dne 16.11.2012
Vyhotovil(a): Radomír Bittner

.....
za pronajímatele

.....
nájemce



STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



MMOPP00C4I16

DODATEK Č. 1 KE SMLouvĚ O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR uzavřené mezi níže uvedenými smluvními stranami dne 19. 12. 2012

Článek I. Smluvní strany

Pronajímatel: **Statutární město Opava**
Se sídlem: **Horní náměstí 69, 746 26 Opava**
IČ: **00300535**
DIČ: **CZ00300535**
Číslo účtu: **2677461/0300**
Bankovní spojení: **Československá obchodní banka, a.s., pobočka Opava**
Zastoupen: **prof. PhDr. Zdeňkem Jiráskem, CSc., primátorem**

dále jen „pronajímatel“

Nájemce: **Ing. Pavel Orlík**
fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním
rejstříku
Místo podnikání: **Mezi Trhy 120/9, 746 01 Opava**
IČ: **10626522**
DIČ: **CZ5405041103**
Číslo účtu: **43-7938050297/0100**
Bankovní spojení: **Komerční banka, a.s., pobočka Opava**

dále jen „nájemce“

Článek II.

Základní ustanovení

Smluvní strany uzavřely dne 19.12.2012 Smlouvu o nájmu nebytových prostor MMOPP00C4JNA (dále také jen „smlouva“), na základě které užívá nájemce nebytové prostory o celkové výměře 214,44 m², nacházející se v prvním podzemním a v prvním nadzemním podlaží budovy č.p. 110, objekt k bydlení na pozemku parc.č. 364 a budovy č.p. 111, objekt k bydlení na pozemku parc.č. 362, to vše ležící v části obce Město, katastrální území Opava – Město, na adrese Mezi Trhy 5 a 7, 746 01 Opava.

Článek III.

Předmět dodatku

Smluvní strany se dohodly na úpravě původní výše nájemného dle článku V, odst. 1 smlouvy, a to tak, že po dobu ode dne 1.7.2013 do dne 30.6.2014 platí tato nová výše nájemného:

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za oprávnění užívat předmět nájmu nájemné ve výši **326.808,- Kč (slovy: třístadvacetšesttisícosmsetosmkorunčeských) ročně, tj. 81.702,- Kč čtvrtletně**. Uvedená výše nájemného představuje základ daně z přidané hodnoty (dále také jen „DPH“) a dohodnuté nájemné bude o příslušnou sazbu DPH navýšeno.

Součástí tohoto dodatku jako jeho *Příloha* je Splátkový kalendář, který je dle § 31 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, daňovým dokladem a je platný na období jednoho roku, tj. ode dne 1.7.2013 do dne 30.6. 2014 a který po tuto dobu nahrazuje *Přílohu* č. 3 smlouvy.

Po uplynutí tohoto období bude nájemné dále hrazeno ve výši stanovené smlouvou (tzn. od 1. 7. 2014 bude platit původně sjednaná výše nájemného dle článku V. smlouvy).

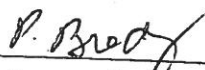
Článek IV.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že tento dodatek nabývá účinnosti dnem 1. 7. 2013.
2. Ostatní ujednání smlouvy tímto dodatkem nedotčená zůstávají nezměněna a v platnosti.
3. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
4. Obě smluvní strany potvrzují autentičnost tohoto dodatku a zároveň prohlašují, že jeho obsahu v celé šíři rozumějí. Na důkaz své pravé, svobodné a vážné vůle tak připojují své podpisy.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tento dodatek může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněn na oficiálních internetových stránkách Statutárního města Opavy (www.opava-city.cz). Souhlas se zveřejněním se týká i případných osobních údajů uvedených v tomto dodatku, kdy je tento odstavec smluvními stranami brán jako souhlas se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a tedy Statutární město Opava má mimo jiné právo uchovávat a zveřejňovat osobní údaje v tomto dodatku obsažené.
6. Tento dodatek byl schválen Radou Statutárního města Opavy dne 29.7.2013 číslo usnesení 2324/65 RM 13, bod b).

13 -08- 2013

V Opavě dne :



Za pronajímatele
prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.
primátor

Po dobu nepřítomnosti zastupuje

Ing. Pavla Brady
1.náměstkyň primátora



6-8-2013
V Opavě dne :



Ing. Orlík Pavel FORTE
Mezi trhy 9, 746 01 OPAVA
tel.: 777 790 044, DIČ: CZ5405041103
Nájemce

Ing. Pavel Orlík

Splátkový kalendář
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor
Mezi Trhy 5, 746 01 Opava
Evidenční číslo: 49/2013

Pronajímatel: Statutární město Opava
Horní nám. 69
746 26 Opava

IČ: 00300535
DIČ: CZ00300535

Nájemce:

Ing. Pavel Orlík
Mezi Trhy 120/9
746 01 Opava

IČ: 10626522
DIČ: CZ5405041103

Rozpis splátek nájemného na období od 1.7.2013 - 31.3.2014

Variabilní symbol: ~~0054190106~~ 0054290205

Měsíc předpisu	Základní sazba DPH (21%)		Celkem k úhradě	Datum splatnosti	Datum uskutečnění zdanitelného plnění
	Základ DPH NÁJEM	DPH			
červenec	81 702 Kč	17 157 Kč	98 859 Kč	25.7.2013	25.7.2013
říjen	81 702 Kč	17 157 Kč	98 859 Kč	25.10.2013	25.10.2013
leden	81 702 Kč	17 157 Kč	98 859 Kč	25.1.2014	25.1.2014
CELKEM	245 106 Kč	51 471 Kč	296 577 Kč		

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

Vystavila: 22.5.2013 Michaela Jägermannová

Za odbor majetku města: Mgr.Bc. Pavel Vltavský



STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



MMOPP00DG6E9

DODATEK Č. 2 KE SMLouvĚ O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR uzavřené mezi níže uvedenými smluvními stranami dne 19.12.2012

Článek I.

Smluvní strany

Pronajímatel: **Statutární město Opava**
Se sídlem: **Horní náměstí 69, 746 26 Opava**
IČ: **00300535**
DIČ: **CZ00300535**
Číslo účtu: **2677461/0300**
Bankovní spojení: **Československá obchodní banka, a.s., pobočka Opava**
Zastoupen: **prof. PhDr. Zdeňkem Jiráskem, CSc., primátorem**

dále jen „pronajímatel“

Nájemce: **Ing. Pavel Orlík**
fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku
Se sídlem: **Mezi Trhy 120/9, 746 01 Opava**
IČ: **10626522**
DIČ: **CZ5405041103**
Číslo účtu: **43-7938050297/0100**
Bankovní spojení: **Komerční banka, a.s., pobočka Opava**

dále jen „nájemce“

Článek II.

Základní ustanovení

Smluvní strany uzavřely dne 19.12.2012 Smlouvu o nájmu nebytových prostor (PID: MMOPP00C4JNA) (dále také jen „smlouva“), ve znění Dodatku č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor (PID: MMOPP00C4II6) ze dne 13.8.2013, na základě které užívá nájemce prostory sloužící podnikání o celkové výměře 214,44 m², které se nacházejí v prvním podzemním a prvním nadzemním podlaží budovy č.p. 110, objekt k bydlení, která je součástí pozemku parc.č. 364, zastavěná plocha a nádvoří a budovy č.p. 111, objekt k bydlení, která je součástí pozemku parc.č. 362, zastavěná plocha a nádvoří, to vše ležící v části obce Město, katastrální území Opava – Město, na adrese Mezi Trhy 5 a 7, 746 01 Opava.

Článek III.

Předmět dodatku

Smluvní strany se dohodly na úpravě původní výše nájemného dle ustanovení článku V. odst. 1 smlouvy, a to tak, že ode dne 1.10.2014 do dne 30.11.2017, platí tato nová výše nájemného:

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za oprávnění užívat předmět nájmu nájemné ve výši **331.384,- Kč (slovy: třístatřicetjednatisíctřistaosmdesátčtyřikorunyčeské) ročně, tj. 82.846,- Kč čtvrtletně.** Uvedená výše nájemného představuje základ daně z přidané hodnoty (dále také jen „DPH“) a dohodnuté nájemné bude o příslušnou sazbu DPH navýšeno. Součástí tohoto dodatku jako jeho *Příloha* je splátkový kalendář, který je dle § 31 zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, daňovým dokladem a je platný zpravidla na období jednoho roku. Před skončením platnosti příslušného splátkového kalendáře vyhotoví pronajímatel nový splátkový kalendář s náležitosti daňového dokladu na další období trvání smlouvy a tento splátkový kalendář doručí nájemci. Doručením nájemci se nový splátkový kalendář stane nedílnou součástí tohoto dodatku jako rozšíření jeho *Přílohy*.

Nájemné za měsíc červenec, srpen a září je splatné do deseti dnů od podpisu tohoto dodatku. Datum uskutečnění zdanitelného plnění za toto období nastává ke dni podpisu tohoto dodatku oběma smluvními stranami.

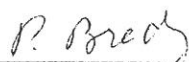
Článek IV.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že tento dodatek nabývá účinnosti dnem 1.10.2014.
2. Ostatní ujednání smlouvy tímto dodatkem nedotčená zůstávají nezměněna a v platnosti.
3. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
4. Obě smluvní strany potvrzují autentičnost tohoto dodatku a zároveň prohlašují, že jeho obsahu v celé šíři rozumějí. Na důkaz své pravé, svobodné a vážné vůle tak připojují své podpisy.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tento dodatek může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněn na oficiálních internetových stránkách Statutárního města Opavy (www.opava-city.cz). Souhlas se zveřejněním se týká i případných osobních údajů uvedených v tomto dodatku, kdy je tento odstavec smluvními stranami brán jako souhlas se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a tedy Statutární město Opava má mimo jiné právo uchovávat a zveřejňovat osobní údaje v tomto dodatku obsažené.
6. Záměr pronajímatele snížit nájemné byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Opavy v období ode dne 17.6.2014 do dne 3.7.2014 pod číslem 378/14, bod 1.
7. Tento dodatek byl schválen Radou Statutárního města Opavy dne 22.9.2014, číslo usnesení 3255/89 RM 14, bod 1 b).

V Opavě dne : 06 -10- 2014

V Opavě dne : 1.10.2014

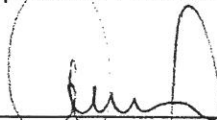


Za pronajímatele
prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.
primátor

Po dobu nepřítomnosti zastupuje

Ing. Pavla Brady
1.náměstkyně primátora





Nájemce
Ing. Pavel Orlík

Splátkový kalendář – Daňový doklad Ev. číslo: 72/1 /2014

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor

NP Mezi Trhy 5-7, Opava**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: 2677461/0300**Nájemce:**

Ing.Pavel Orlík - FORTE

Mezi Trhy č.p.120/9

Město

746 01 Opava 1

IČ: 10626522

DIČ: CZ10626522

Rozpis splátek nájemného na období od 1.10.2014 – 31.12.2014**Variabilní symbol: 9403000104**

Datum vystavení: 22.9.2014

DUZP	Splatnost	Základ	Sazba DPH	Daň	Celkem	Období
25.10.2014	25.10.2014	82 846,00	21 %	17 398,00	100 244,00	Q4/2014

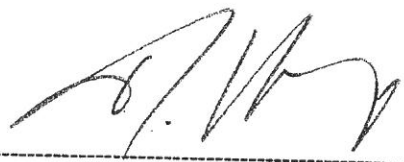
Tento splátkový kalendář je daňovým dokladem dle § 31 zákona o DPH.

Vystavil: Jägermannová Michaela

Telefon: 553756806

E-mail: michaela.jagermannova@opava-city.cz

Za odbor majetku: Mgr. Bc. Pavel Vltavský


STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA

odbor majetku města

Magistrátu města Opavy 4

Horní náměstí 69, 746 26 Opava