

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



MMOPP009XD5W

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

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**
 ID datové schránky: **5eabx4t**
 Zastoupen: **Ing. Radimem Křupalou, primátorem**

dále také jen „pronajímatel“

Nájemce: **CeliaCeli s.r.o.**
právnícká osoba zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 65729
 Se sídlem: **Antonína Sovy 1211/16, Kateřinky, 747 05 Opava**
 IČ: **04957784**
 DIČ: **CZ04957784**
 Číslo účtu: **115-2217310287/0100**
 Bankovní spojení: **Komerční banka, a.s.**
 Zastoupen: **Mgr. Karin Římanovou, jednatelkou**
 Datová schránka: **2ygsqf6**
 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,

kteřá 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 „**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 m² (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 je nájemce a spoluuživatel oprávněn 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 nejsou do výměry předmětu nájmu započítány žádné m² výměry společného prostoru, vzhledem k tomu, že 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 bezlepkovými potravinami, bezlepkové cukrárny s dětským koutkem a osvětové činnosti v oblasti celiakie a zdravého životního stylu.

Článek IV. Doba nájmu

Nájem se sjednává **na dobu určitou, a to ode dne uveřejnění této smlouvy v registru smluv do dne 30.06.2027.**

Článek V.

Výše a splatnost nájemného a způsob jeho platby

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za oprávnění užívat předmět nájmu nájemné ve výši **93.744,00Kč (slovy: devadesát tři tisíc sedm set čtyřicet čtyři korun českých) ročně, tj. 7.812,00 Kč měsíčně.** Nájemné je ve smyslu § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „ZDPH“), osvobozeno od daně z přidané hodnoty (dále také jen „DPH“).
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.** Osvobozené 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: 2677461/0300
 - vedený u Československé obchodní banky, a. s., pobočka Opava
 - variabilní symbol: 9403000191
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 nájmu se zaplacením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

Článek VI.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel 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 přerušování 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. 2* 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: 2677461/0300
 - vedený u Československé obchodní banky, a. s., pobočka Opava
 - variabilní symbol: 9403000191
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 nájmu 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 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. Změna dohodnutého účelu nájmu je možná jen na základě předchozí písemné dohody smluvních stran.
3. Nájemce je povinen provádět v předmětu nájmu na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu v rozsahu, jaký je stanoven v Příloze č. 3, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
4. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za poškození předmětu nájmu; nájemce je přitom odpovědný nejen za vlastní jednání, ale také za jednání třetích osob, jimž umožnil přístup do předmětu nájmu. Nájemce je povinen provádět opravy předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikne v důsledku poškození, za která nájemce odpovídá.
5. Nájemce se zavazuje zabezpečit předmět nájmu před násilným vniknutím.
6. Nájemce si zajistí pojištění věci 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. Smluvní strany v této souvislosti s ohledem na odst. 8 tohoto článku smlouvy uvádí, že mezi smluvními stranami byla dne 17.08.2016 uzavřena Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání (PID: MMOPP009XF12), na základě které provedl nájemce se souhlasem pronajímatele obsaženým v čl. VIII. odst. 8 výše uvedené smlouvy následující úpravy předmětu nájmu: výměnu sanitárního zařízení a vytvoření nového sociálního zázemí včetně nové dlažby a obkladů, vybudování tří sádkartonových příček v místnosti 1.02, opravu podlah, elektrického vedení a rozvodů vody vč. odpadů a rekonstrukci vnitřního osvětlení (dále také jen „**předmětné úpravy**“), to vše při dodržení podmínek stanovených pronajímatelem a podmínek stanovených odborem výstavby Magistrátu města Opavy.

Smluvní strany se dále v čl. VIII. odst. 8 výše uvedené smlouvy dohodly na následujícím: „*Nájemce je povinen provést předmětné úpravy předmětu nájmu na vlastní náklady, které nepřevyšují částku 300.000,- Kč vč. DPH a že nájemce nemá a ani mu nevznikne vůči pronajímateli právo na úhradu nákladů spojených či souvisejících s provedením předmětných úprav předmětu nájmu, ani právo na protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota předmětu nájmu v důsledku provedených předmětných 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 šedesáti dnů ode dne jejich zahájení, a že při provádění předmětných úprav neomezí ostatní uživatele v užívání předmětné budovy. Neprodleně po dokončení předmětných úprav je nájemce povinen uvést předmět nájmu do stavu odpovídajícího smluvenému užívání a odstranit veškeré dopady předmětných úprav na předmětnou budovu a její okolí.*“ Smluvní strany se tedy výslovně v této smlouvě dohodly, že setrvávají na výše uvedených právech a povinnostech smluvních stran obsažených v čl. VIII. odst. 8 výše uvedené nájemní smlouvy ze dne 17.08.2016 a vyjadřují vůli, aby tato práva a povinnosti byly taktéž obsahem této smlouvy, a to vzhledem k tomu, že výše uvedená nájemní smlouva ze dne 17.08.2016 bude v souladu s čl. XI. odst. 2 této smlouvy nahrazena touto smlouvou.
10. V případě, že nájemce provede výše specifikované předmětné úpravy v předmětu nájmu mající charakter technického zhodnocení dle § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, potom je nájemce oprávněn odepisovat toto technické zhodnocení dle zákona, s čímž pronajímatel souhlasí. Pronajímatel o tyto investice (hodnotu technického zhodnocení) nezvýší vstupní cenu pro účely svého odepisování. Nájemce je povinen po ukončení nájmu písemně sdělit pronajímateli zůstatkovou cenu technického zhodnocení.
11. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
12. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést (tedy s výjimkou drobných oprav a běžné údržby, které je povinen dle článku VIII.

odst. 3 této smlouvy provádět nájemce), a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

13. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek a čistotu v předmětu nájmu a v prostoru před vstupem do předmětu nájmu. Případné znečištění bude odstraněno na náklady nájemce, který se zavazuje náklady s tím spojené pronajímateli nahradit.
14. Pronajímatel je oprávněn kdykoli požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem. Nájemce je povinen toto právo pronajímatele respektovat a umožnit pronajímateli na jeho výzvu přístup do předmětu nájmu a poskytnout mu potřebnou součinnost.
15. Nájemce je oprávněn k odběru elektrické energie a vody ze stávajících rozvodů. Elektrickou energii nesmí nájemce užívat bez souhlasu pronajímatele k provozu zařízení sloužících k vytápění nebo k provozu zařízení umístěných mimo předmět nájmu.
16. Nájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě provedení instalace a údržby zařízení pro měření odběru veškerých energií, které jsou do předmětu nájmu zavedeny, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je nájemce povinen umožnit pronajímateli přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou umístěny v předmětu nájmu a náleží pronajímateli.
17. Nájemce bere na vědomí, že rozhodne-li se pronajímatel provést rekonstrukci či jinou stavební úpravu 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.
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 zvláště závažným (podstatným) způsobem tím, že znemožní nájemci řádné užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou a na písemnou výzvu nájemce ke splnění porušené povinnosti nebo ke zjednání nápravy pronajímatel v dodatečně přiměřené lhůtě porušenou povinnost nesplní nebo nápravu nezjedná.
5. Je-li smlouva vypovězena, skončí nájem uplynutím výpovědní doby, která činí jeden měsíc a počítá se od posledního dne kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena. V případě, že se pronajímatel rozhodne provést rekonstrukci či jinou stavební úpravu 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 – **kauci** – ve výši **16.000,- Kč (slovy: šestnáct tisíc korun českých)**, a to na tento bankovní účet:
 - číslo účtu: 3698862/0300
 - vedený u Československé obchodní banky, a. s., pobočka Opava
 - variabilní symbol: 9293000484
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 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 kauci 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 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 nepoužité 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. Smluvní strany se v této smlouvě zároveň dohodly na ukončení Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání (PID: MMOPP009XF12), včetně všech jejích dodatků, uzavřené mezi výše uvedenými smluvními stranami dne 17.08.2016, na dobu určitou od 01.09.2016 do 31.08.2026, jejímž předmětem bylo, že pronajímatel přenechal nájemci do nájmu prostory sloužící podnikání nacházející se v prvním nadzemním podlaží budovy č.p. 351, objekt k bydlení, která je součástí pozemku parc. č. 509, zastavěná plocha a nádvoří, ležící v části obce Město, katastrální území Opava-Město, na adrese Opava, Hrnčířská 15, za účelem provozování prodejny s bezlepkovými potravinami, bezlepkové cukrárny s dětským koutkem a osvětové činnosti v oblasti celiakie a zdravého životního stylu. Touto smlouvou se tedy podle výslovné dohody smluvních stran ukončuje a zároveň nahrazuje výše uvedená

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání (PID: MMOPP009XF12), včetně všech jejích dodatků uzavřená mezi výše uvedenými smluvními stranami dne 17.08.2016, a to ke dni uveřejnění této smlouvy v registru smluv.

3. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou Příloha č. 1 – vymezení předmětu nájmu, Příloha č. 2 – Evidenční list a Příloha č. 3 – 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 uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu, neboť obsahuje – li informace či metadata, které se dle zákona o registru smluv obecně neuveřejňují nebo které mají či mohou být vyloučeny, smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uveřejněna jako celek včetně takových informací a metadat (osobních údajů 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 povinná 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 27.04.2017 do 15.05.2017 pod číslem 249/17.
9. Tato smlouva byla schválena Radou Statutárního města Opavy dne 21. 6. 2017 usnesením číslo 2334/64 RM 17 bod 1b).

14 -07- 2017

V Opavě dne

Za pronajímatele:



Ing. Radim Křupala
primátor

V Opavě dne ...22.6. 2017

Za nájemce:

CeliaCeli s.r.o.

Antonína Sovy 1211/16

Opava, 747 05

IČ: 04957784 DIČ: CZ04957784

Tel.: +420 731 069 169



Mgr. Karin Římanová
jednatelka



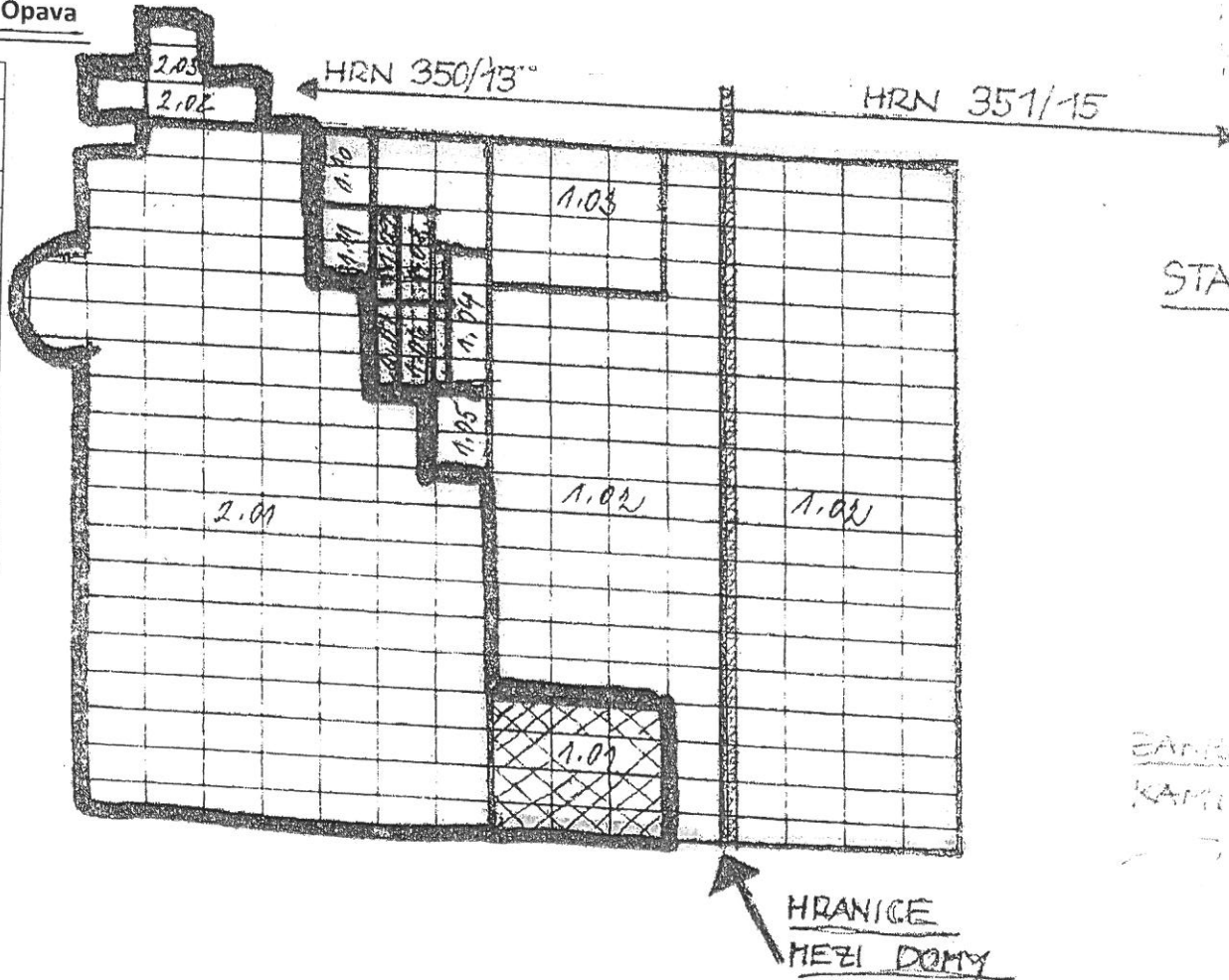
ostí – Hrnčířská 350/13, Opava

nu	účel	výměra
)	prodejna	27,05 m ²
)	chodba	2,07 m ²
)	WC	1,02 m ²
)	zádveří - spol.prostor	5,54 m ²
	CELKEM	35,68 m²

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

ostí – Hrnčířská 350,351/13,15, Opava

nu	účel	výměra
	zádveří - spol.prostor	5,54 m ²
51	prodejna	95,42 m ²
	kancelář	6,14 m ²
	chodba	5,39 m ²
	sklad	2,07 m ²
	předsíňka	0,96 m ²
	kuchyňka	0,80 m ²
	úklid.komora	0,98 m ²
	sklad	0,92 m ²
	předsíň WC	0,88 m ²
	WC	0,84 m ²
	CELKEM	119,94 m²



STAV K 15.2.2017

MMOP0009XDSW
Příloha č. 1

EMRES...
KAMIL KREJČER

or – Hrnčířská 350/13

u	účel	výměra
	zádveří	5,54 m ²

EVIDENČNÍ LIST

prostoru sloužícího podnikání

Pronajímatel: **Statutární město Opava** IČ 00300535

Horní nám. 69, Opava

Banka: **ČSOB Opava**
Číslo účtu 2677461/0300

Nájemce: **CeliaCeli s.r.o.** IČ: 04957784

Antonína Sovy 1211/16, 747 05 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	

Zálohy na služby celkem

63.600 -Kč/rok

Celkové poplatky

Nájemné včetně služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání:

Nájemné za jednotku	93.744,- Kč ročně	tj.	7.812,- Kč měsíčně
Vodné a stočné	10.800,- Kč ročně	tj.	900,- Kč měsíčně
Teplo na vytápění	40.800,- Kč ročně	tj.	3.400,- Kč měsíčně
Teplá voda	12.000,- Kč ročně	tj.	1.000,- Kč měsíčně

POPLATKY CELKEM: 157.344,- Kč ročně tj. 13.112,- 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 4. 5. 2017
Vyhotovila: Mgr. Ivana Sýkorová


.....
za pronajímatele

CeliaCeli s.r.o.
Antonína Sovy 1211/16
Opava, 747 05
IČ: 04957784 DIČ: CZ04957784
470 731 069 169

.....
za 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.