

SMLOUVA

o nájmu prostor sloužících podnikání a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

Pronajímatel: **Správa nemovitostí Olomouc, a.s.**
Sídlo: Školní 202/2, Olomouc, PSČ 779 00
Zastoupený: Ing. Romanem Zelenkou, předsedou představenstva
a JUDr. Denisou Trávníčkovou, místopředsedkyní představenstva
IČ: 25898736
Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Číslo účtu: XXXXXXXXXXXX
(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce: **Mateřské centrum teta Jolanka z.s.**
Zastoupený: Jolanou Látalovou, předsedou
Sídlo: Družstevní 732/32, Neředín, 779 00 Olomouc
IČ: 06401376
(dále jen nájemce) na straně druhé

uzavírají

po vzájemné dohodě a v souladu s § 2302 a násl. občanského zákoníku v platném znění, tuto smlouvu o **nájmu prostor sloužících podnikání** a úhradě služeb spojených s jejich užíváním.

Čl. 1 Účel nájmu

- 1.1 Pronajímatel je vlastníkem nemovité věci – budovy č.p. 184, obč. vyb., (**I. P. Pavlova č.o. 69**), která je součástí pozemku parc.č.st. 1431 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Nová Ulice, obec Olomouc, vše zapsáno na LV č. 6220 u Katastrálního úřadu v Olomouci.
- 1.2 Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání prostory sloužící podnikání o celkové výměře 43,80 m², nacházející se ve 3. NP budovy č.p. 184, obč. vyb., **I. P. Pavlova č.o. 69**, která je součástí pozemku parc.č.st. 1431 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Nová Ulice, obec Olomouc za účelem **provozování mateřského centra a poskytování služby péče o dítě v dětské skupině** v rozsahu a za nájemné dle odst. 2.1 tabulka A a odst. 3.1 tabulka B a odst. 3.2.
- 1.3 Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory sloužící podnikání v souladu s touto smlouvou a platit nájemné a úhrady za služby poskytované pronajímatelem.

Čl. 2 Předmět nájmu

- 2.1 Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání nacházející se ve 3.NP výše uvedeného objektu viz.tabulka A:

Tabulka A:

<u>3.NP</u>	<u>m²</u>
Chodba	3,83
Kancelář	19,84
Kancelář	20,13
Celková plocha	43,80

Čl. 3
Výše nájemného a úhrad za služby

3.1 Tabulka B:

Roční nájemné činí celkem:		36.000,00 Kč
Nájemné	- měsíční	3.000,00 Kč
Záloha na topení	- měsíční	699,00 Kč
Záloha na studenou vodu	- měsíční	198,00 Kč
Záloha na teplou vodu	- měsíční	499,00 Kč
Záloha na srážkovné	- měsíční	49,00 Kč

3.2

Celková výše měsíční úhrady nájemného a služeb činí:	4.445,00 Kč
---	--------------------

Čl. 4
Způsob platby nájemného a služeb

- 4.1 Nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách vždy do 5. dne příslušného měsíce na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Olomouc, č. účtu: [REDAKCE], a to převodním příkazem, složenkou, nebo hotově do pokladny SNO, a.s. Zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu uvedené výše jsou splatné dle platebního kalendáře.
- 4.2 V případě zpoždění platby nájemného a služeb se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle příslušného obecně závazného právního předpisu.
- 4.3 V případě změny v ceně dodávaných služeb souhlasí nájemce se změnou výše zálohy na jejich úhradu, a to v souladu s cenovými předpisy na základě oznámení pronajímatele nejméně 14 dnů před dnem její splatnosti.
- 4.4 Vyúčtování záloh bude prováděno formou faktury se splatností 14 dnů po jejím obdržení.
- 4.5 Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel může provést nejpozději do 31.3. každého kalendářního roku počínaje rokem 2020 přepočítání dohodnutého ročního nájemného s účinností vždy od 1.1. toho kalendářního roku, ve kterém byl přepočítání provedeno, a to v závislosti na souhrnném inflačním koeficientu stanoveném Českým statistickým úřadem pro uplynulý kalendářní rok převzatý z výroční zprávy tohoto úřadu, když tato zpráva je podkladem pro zprávu Mezinárodního měnového fondu, a to pouze v případě inflačního nárůstu.

Čl. 5
Doba nájmu

- 5.1 Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou od 1.7.2019.**

Výpovědní doba pro obě smluvní strany je tříměsíční (s níže uvedenými výjimkami popsanými v čl. 6 této smlouvy) a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Čl. 6
Skončení nájmu

- 6.1 Nájem skončí:
1. Písemnou dohodou smluvních stran
 2. Písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce. Výpovědní doba činí tři měsíce (s níže uvedenými výjimkami) a začíná běžet prvního dne měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena.

V případě, že nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu (je v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostor sloužících podnikání po dobu delší než jeden měsíc, neužívá prostory k dohodnutému účelu, poskytl prostory do podnájmu jiné osobě bez souhlasu pronajímatele, přes písemné upozornění hrubě porušuje klid a pořádek, nebo porušuje podmínky nájemního vztahu jiným zvláště závažným způsobem), je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, která počne běžet prvního dne měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena.

Čl. 7 Jiná ustanovení

7.1 Nájemce se zavazuje:

7.1.1 Povinnosti nájemce

- a) užívat prostory sloužící podnikání,
- b) užívat prostory sloužící podnikání v souladu s touto smlouvou a obvyklým užíváním,
- c) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, umožnit pravidelné kontroly dodržování těchto předpisů, řídit se pokyny pronajímatele, jeho odborných pracovníků (správce objektu, bezpečnostní, revizní a požární technici apod.),
- d) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a udržovat předmět nájmu v provozuschopném stavu vlastním nákladem,
- e) neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- f) platit včas a řádně nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu,
- g) hlásit počet osob, které budou předmětné prostory sloužící podnikání užívat a další případné změny s tímto související,
- h) nedávat bez souhlasu pronajímatele pronajaté prostory do podnájmu třetím osobám,
- j) při skončení nájmu odevzdat prostory sloužící podnikání řádně vyklizené a vymalované bílou barvou s klíči pronajímateli ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a poříditi o tom písemný zápis, který bude obsahovat zejména dohodu o případných investicích do předmětu nájmu apod. V případě, že nájemce předmět nájmu k datu skončení nájmu nevyklidí, smluvní strany se dohodly, že vyklizení prostor provede pronajímatel na náklady nájemce, s čímž tento výslovně souhlasí,
- k) nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobenou škodu,
- l) respektovat dobré sousedské vztahy a dbát dobrých mravů, a to i za své zaměstnance a třetí osoby,
- m) umožnit provedení stavebních úprav, které by byly nařízeny příslušným stavebním úřadem,
- n) nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které byly způsobeny jako důsledek jím provozované činnosti v pronajatých prostorech, společných prostorech v domě, nebo přilehlém okolí,
- o) nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho výzvu vstup do předmětu nájmu, rovněž i v průběhu nabídkového řízení o nájem dalším subjektem v posledních 3 měsících před skončením nájmu, vždy po předchozí domluvě s nájemcem na době a datu prohlídky,
- p) v případě, že si nájemce se souhlasem stavebního úřadu svým nákladem umístil na předmětu nájmu své firemní označení, je nájemce povinen toto zařízení dle dispozic pronajímatele na své náklady odstranit a vše uvést do původního stavu,
- q) nájemce se zavazuje hradit pronajímateli v rámci vyúčtování služeb spojených s užíváním prostor sloužících podnikání srážkovně.
- r) Nájemce se zavazuje bezodkladně hlásit pronajímateli změny týkající se plátcovství DPH

7.1.2 Oprávnění nájemce

a) nájemce je oprávněn užívat prostory sloužící podnikání v souladu s touto smlouvou přiměřeně povaze a určení věci.

7.2 Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem pronajímaných prostor sloužících podnikání, o kterém je pořízen písemný zápis - protokol o převzetí prostor, v tomto stavu je přebírá, jsou způsobilé k užívání za uvedeným účelem a zavazuje se hradit případné náklady spojené s uvedením do provozu a udržovat předmět nájmu v provozuschopném stavu vlastním nákladem.

7.3 Pronajímatel se zavazuje:

a) udržovat objekt, ve kterém se prostory sloužící podnikání nacházejí, v trvale provozuschopném stavu,

b) umožnit nákladem nájemce po souhlasu příslušného správního orgánu na vnější fasádě domu označení provozovny,

c) strpět nutné drobné stavební úpravy v souvislosti s případným vybudováním elektronické ochrany nájemcem na jeho náklad,

Čl. 8

Závěrečná ujednání

8.1 Tato smlouva, pokud v ní není stanoveno jinak, se řídí občanským zákoníkem v platném znění.

8.2 Nájemce bere na vědomí, že obsah této smlouvy včetně všech dodatků může být poskytnut žadateli v režimu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a že tato smlouva včetně všech dodatků bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (zákon o registru smluv).

8.3 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

8.4 Tuto smlouvu podepisují účastníci na důkaz souhlasu s jejím obsahem. Změnu smlouvy lze provést pouze písemně se souhlasem obou smluvních stran, a to formou dodatku v jednotné číselné řadě. Uzavření této smlouvy bylo schváleno představenstvem SNO, a.s., dne 28.5.2019.

8.5 Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

V Olomouci dne 18.6.2019

Nájemce:

Za pronajímatele:

Mateřské centrum teta Jolanka z.s.,
zast. Jolanou Látalovou, předsedou

Ing. Roman Zelenka
předseda představenstva

JUDr. Denisa Trávníčková,
místopředseda představenstva