

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním



SPRÁVA NEMOVITOSTÍ OLOMOUČ a.s.
771 41 OLOMOUČ, Školní
IČ: 25898736
Právní ústředí

Pronajímatel: Statutární město Olomouc, Horní náměstí – radnice, Olomouc, IČ 00299308, zastoupené Správou nemovitostí Olomouc, a.s., se sídlem v Olomouci, Školní 202/2a, IČ 25898736, zastoupenou Ing. Romanem Zelenkou, na základě plné moci

Bankovní spojení:
Číslo účtu:

[REDACTED]

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce: Bronislava Paučková s.r.o.
se sídlem: Keltská 816/29, Olomouc – Neředín, PSČ 779 00
zastoupený: Mgr. Bronislavou Paučkovou, jednatelkou společnosti
IČ: 294 46 261

Nájemce není plátcem DPH.
(dále jen nájemce) na straně druhé

uzavírají

po vzájemné dohodě a v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb. v platném znění a občanským zákoníkem tuto smlouvu o **nájmu nebytových prostor** a úhradě služeb spojených s jejich užíváním.

Čl. 1 Účel nájmu

- 1.1 Na základě rozhodnutí Rady města Olomouce ze dne 17.7.2012 a 4.9.2012 pronajímá pronajímatel nájemci nebytové prostory nacházející se v domě číslo popisné 194 na pozemku parc. č. st. 615 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Olomouc-město, obec Olomouc na ul. **Dolní náměstí č.o. 7** za účelem **provozování prodejny textilu a galerie** v rozsahu a za nájemné dle odst. 2.1 tabulka A a odst. 3.1 tabulka B a odst. 3.2.
- 1.2 Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory v souladu s touto smlouvou a platit nájemné a úhradu za služby poskytované pronajímatelem.

Čl. 2 Předmět nájmu

- 2.1 Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v 1.PP a 1.NP výše uvedeného objektu viz. tabulka A:

Tabulka A:

1.PP	m²	Sazba Kč/m²/rok
Chodba	7,00	300,00 Kč
Šatna	5,00	300,00 Kč
Sociální zázemí	5,00	300,00 Kč
Schody	2,00	300,00 Kč
Místnost	11,00	0,00 Kč
Kancelář	3,00	300,00 Kč

Místnost	24,00	0,00 Kč
Sklad	31,00	0,00 Kč
Sklad	38,00	0,00 Kč
1.NP	m²	Sazba Kč/m²/rok
Galerie	79,00	500,00 Kč
Schodiště	4,00	300,00 Kč
Prodejna	46,00	3.000,00 Kč
Celková plocha	255,00	

Čl. 3 Výše nájemného a úhrada za služby

3.1 Tabulka B:

Roční nájemné činí celkem:		185.300,00 Kč
Nájemné	- měsíční (po zaokrouhlení)	15.441,00 Kč
Záloha na vodné a stočné	- měsíční	200,00 Kč
Záloha na srážkovné	- měsíční	200,00 Kč
Tepelný zdroj	Místní lokální vytápění	

3.2

Celková výše měsíční úhrady nájemného a služeb činí:	15.841,00 Kč
---	---------------------

Čl. 4 Způsob platby nájemného a služeb

- 4.1 Nájemné a zálohy za služby jsou splatné v pravidelných měsíčních splátkách vždy do 5. dne příslušného měsíce na účet statutárního města Olomouc vedený u České spořitelny, a.s. pobočka Olomouc č. [redacted] s variabilním symbolem číslo 920 205, a to převodním příkazem, složenkou nebo hotově do pokladny SNO, a.s.
- 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 Sjednané nájemné nezahrnuje náklady spojené s odběrem elektrické energie, dodávkou tepla, teplé užitkové vody, telefonu a odvozu TDO. Tyto poplatky hradí nájemce samostatně ze svých finančních prostředků přímo dodavatelům.
- 4.4 Nájemce bere na vědomí, že smluvní strany provedou nejpozději do 31.3. každého kalendářního roku počínaje rokem 2013 přepočítání dohodnutého ročního nájemného s účinností vždy od 1.1. toho kalendářního roku, ve kterém byl přepočítání provedeno, a to v závislosti na souhrnný inflační koeficient stanovený 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.
- 4.5 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.
- 4.6 Vyúčtování záloh je splatné do 14 dnů po jeho obdržení.

SPRÁVA NEKMOVITOSTÍ NIŽNÍHO ÚST. 2
771 41 Olomouc
IČ: 25898736
Městský úřad

Čl. 5 Doba nájmu

5.1 Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou**.

Výpovědní lhůta pro obě smluvní strany je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Výpovědní důvody se řídí § 10 zák. č. 116/1990 Sb.

Nájem se sjednává počínaje dnem **5. 9. 2012**.

Čl. 6 Jiná ustanovení

6.1 Nájemce se zavazuje:

6.1.1 Povinnosti nájemce

- a) užívat nebytové prostory,
- b) užívat pronajaté nebytové prostory v souladu s touto smlouvou a obvyklým užíváním,
- c) nájemce je povinen do jednoho měsíce od uzavření nájemní smlouvy doložit pronajímateli doklad o zajištění odvozu TDO pro nebytový prostor,
- d) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, řídit se pokyny pronajímatele, jeho odborných pracovníků (správce objektu, bezpečnostní, revizní a požární technici, apod.),
- e) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním,
- f) neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- g) platit včas a řádně nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním nebytových prostor,
- h) hlásit počet osob, které budou předmětný nebytový prostor užívat a další případné změny s tímto související,
- i) nepřenechat bez souhlasu pronajímatele pronajaté nebytové prostory do podnájmu třetím osobám,
- j) při skončení nájmu odevzdat prostory řádně vyklizené s klíči pronajímateli ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a pořídit o tom písemný zápis, který bude obsahovat zejména dohodu o případných investicích do předmětu nájmu a pod. V případě, že nájemce nebytové prostory ve stanoveném termínu nevyklidí, smluvní strany se dohodly, že vyklizení nebytového prostoru provede pronajímatel na náklady nájemce,
- 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 nebytového prostoru, 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 nebytového prostoru srážkovně.

6.1.2 Oprávnění nájemce

- a) nájemce je oprávněn užívat prostor v souladu s touto smlouvou přiměřeně povaze a určení věci.

6.2 Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem pronajímaného nebytového prostoru, o kterém je pořízen písemný zápis - protokol o převzetí nebytového prostoru a v tomto stavu jej přebírá a zavazuje se hradit případné náklady spojené s uvedením do provozu a udržovat předmět nájmu v provozuschopném stavu vlastním nákladem.

6.3 Pronajímatel se zavazuje:

- a) udržovat dům 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 vybudováním elektronické ochrany nájemcem na jeho náklad.

Čl. 7

Závěrečná ujednání

- 7.1 Tato smlouva, pokud v ní není stanoveno jinak, se řídí zák. č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších právních předpisů, případně občanským zákoníkem v platném znění.
- 7.2 Nedílnou součástí této nájemní smlouvy je Smlouva o kauci na nebytový prostor ze dne 1.3.2006, uzavřená podle § 51 Občanského zákoníku.
- 7.3 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
- 7.4 Pronajímatel podpisem této smlouvy potvrzuje, že jeho záměr učinit tento právní úkon byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Olomouce v zákonem stanovené lhůtě a současně potvrzuje, že tento právní úkon byl schválen Radou města Olomouce dne 17.7.2012 a 4.9.2012.
- 7.5 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.
- 7.6 Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

V Olomouci 5.9.2012

Nájemce:
Bronislava Paučková s.r.o.
zast. Mgr. Bronislavou Paučkovou,
jednatelkou společnosti

Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci



SPRÁVA NEMOVITOSTÍ OLOMOUC a.s.
771 41 OLOMOUC, Školní 2a
IČ: 25898736
ředitel

Průběh
2

Dodatek č. 1

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 5.9.2012, objekt Dolní náměstí č.o. 7, Olomouc, prodejna textilu a galerie

Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, Olomouc, IČ 00299308, zastoupené Správou nemovitostí Olomouc, a.s., se sídlem v Olomouci, Školní 2a, IČ 25898736, zastoupenou Ing. Romanem Zelenkou, na základě plné moci, jako pronajímatel (dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Bronislava Paučková s.r.o., se sídlem Keltská 816/29, Olomouc, PSČ 779 00, zast. Mgr. Bronislavou Paučkovou, jednatelkou společnosti, IČ 29446261, jako nájemce (dále jen nájemce) na straně druhé

uzavírají

po vzájemné dohodě tento Dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 5.9.2012:

I.

Na základě rozhodnutí Rady města Olomouce ze dne 12.2.2013 se poskytuje nájemci snížení nájemného u pronájmu nebytového prostoru prodejny o výměře 46 m² v 1.NP budovy č.p. 194 na pozemku parc.č.st. 615, zast. pl. a nádvoří v k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, Dolní náměstí č.o. 7 z částky 3.000,- Kč/m²/rok na částku 1.500,- Kč/m²/rok v období od 1.3.2013 do 30.6.2013.

Tabulka A a B se pro období od 1.3.2013 do 30.6.2013 mění takto:

Tabulka A:

<u>1.PP</u>	<u>m²</u>	<u>Sazba Kč/m²/rok</u>
Chodba	7,00	300,00 Kč
Šatna	5,00	300,00 Kč
Sociální zázemí	5,00	300,00 Kč
Schody	2,00	300,00 Kč
Místnost	11,00	0,00 Kč
Kancelář	3,00	300,00 Kč
Místnost	24,00	0,00 Kč
Sklad	31,00	0,00 Kč
Sklad	38,00	0,00 Kč
<u>1.NP</u>	<u>m²</u>	<u>Sazba Kč/m²/rok</u>
Galerie	79,00	500,00 Kč
Schodiště	4,00	300,00 Kč
Prodejna	46,00	1.500,00 Kč
Celková plocha	255,00	

3.1 Tabulka B:

Roční nájemné činí celkem:		116.300,00 Kč
Nájemné	- měsíční (po zaokrouhlení)	9.691,00 Kč
Záloha na vodné a stočné	- měsíční	200,00 Kč
Záloha na srážkovné	- měsíční	200,00 Kč
Tepelný zdroj	Místní lokální vytápění	

3.2

Celková výše měsíční úhrady nájemného a služeb činí:	10.091,00 Kč
---	---------------------

II.

Od 1.7.2013 bude nájemné za prostor prodejny o výměře 46 m² 1.NP v budově Dolní náměstí č.p. 194, na pozemku parc.č.st. 615, zast. pl. a nádvoří v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, Dolní náměstí č.o. 7, nájemcem opět hrazeno v původní sazbě nájemného 3.000,- Kč/m²/rok.

III.

Ostatní ustanovení smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 5.9.2012 zůstávají nezměněna.

IV.

Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu smluvními stranami.

Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno Radou města Olomouce dne 12.2.2013.

Tento dodatek je vyhotoven ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

V Olomouci dne 7. ún. 2013
Bronislava Paučková s.r.o.
Keltská 816/29, 779 00 Olomouc
IČ: 29446261 DIČ: CZ29446261

OLMOUC a.s.
Školní 2a
736

Nájemce:
Bronislava Paučková s.r.o.
zast. Mgr. Bronislavou Paučkovou,
jednatelkou společnosti

Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci



Dodatek č. 2

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 5.9.2012, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 2.4.2013, objekt Dolní náměstí č.o. 7, Olomouc

Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, Olomouc, IČ 00299308, zastoupené Správou nemovitostí Olomouc, a.s., se sídlem v Olomouci, Školní 2a, IČ 25898736, zastoupenou Ing. Romanem Zelenkou, na základě plné moci, jako pronajímatel (dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Bronislava Paučková s.r.o., se sídlem Keltská 816/29, Olomouc, PSČ 779 00, zast. Mgr. Bronislavou Paučkovou, jednatelkou společnosti, IČ 29446261, jako nájemce (dále jen nájemce) na straně druhé

uzavírají

po vzájemné dohodě tento Dodatek č. 2 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 5.9.2012, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 2.4.2013:

I.

Na základě rozhodnutí Rady města Olomouce ze dne 22.4.2014 se mění účel nájmu části prostor sloužících podnikání a výše nájemného. Po vzájemné dohodě pronajímatele a nájemce se **s účinností od 1.5.2014** mění čl. I, čl. II. a čl. III Smlouvy o nájmu nebytových prostor, ve znění Dodatku č. 1, následovně:

Čl. 1 Účel nájmu

- 1.1 Na základě rozhodnutí Rady města Olomouce ze dne 17.7.2012, 4.9.2012 a 22.4.2014, pronajímá pronajímatel nájemci prostory sloužící podnikání, nacházející se v domě číslo popisné 194 na pozemku parc. č. st. 615 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Olomouc-město, obec Olomouc na ul. **Dolní náměstí č.o. 7** za účelem **provozování galerie** v rozsahu a za nájemné dle odst. 2.1 tabulka A a odst. 3.1 tabulka B a odst. 3.2.
- 1.2 Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory v souladu s touto smlouvou a platit nájemné a úhradu za služby poskytované pronajímatelem.

Čl. 2 Předmět nájmu

- 2.1 Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání, nacházející se v 1.PP a 1.NP výše uvedeného objektu viz. tabulka A:

Tabulka A:

<u>1.PP</u>	<u>m²</u>	<u>Sazba Kč/m²/rok</u>
Chodba	7,00	300,00 Kč
Šatna	5,00	300,00 Kč
Sociální zázemí	5,00	300,00 Kč
Schody	2,00	300,00 Kč
Místnost	11,00	0,00 Kč
Kancelář	3,00	300,00 Kč
Místnost	24,00	0,00 Kč
Sklad	31,00	0,00 Kč
Sklad	38,00	0,00 Kč

<u>1.NP</u>	<u>m²</u>	<u>Sazba Kč/m²/rok</u>
Galerie	79,00	500,00 Kč
Schodiště	4,00	300,00 Kč
Galerie	46,00	500,00 Kč
Celková plocha	255,00	

Čl. 3

Výše nájemného a úhrad za služby

3.1 Tabulka B:

Roční nájemné činí celkem:		70.300,00 Kč
Nájemné	- měsíční (po zaokrouhlení)	5.859,00 Kč
Záloha na vodné a stočné	- měsíční	300,00 Kč
Záloha na srážkovné	- měsíční	300,00 Kč
Tepelný zdroj	Místní lokální vytápění	

3.2

Celková výše měsíční úhrady nájemného a služeb činí:	6.459,00 Kč
---	--------------------

II.

Nájemce se zavazuje, že na vlastní náklady provede změnu užívání části prostor sloužících podnikání dle stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, a to prostor prodejny, na galerii, která bude v souladu s účelem nájmu, a to nejpozději do 31.8.2014. V případě nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.

III.

Ostatní ustanovení smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 5.9.2012, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 2.4.2013, zůstávají nezměněna.

IV.

Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu smluvními stranami.


Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno Radou města Olomouce dne 22.4.2014.

Tento dodatek je vyhotoven ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

V Olomouci dne 30.4.2014

Nájemce:
Bronislava Paučková s.r.o.,
zast. Mgr. Bronislavou Paučkovou,
jednatelekou společnosti

Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci


SPRÁVA NEMOVITOSTÍ OLOMOUC a.s.
771 41 OLOMOUC, Školní 2a
IČ: 25898736
reditel

L