

Dodatek č. 10

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 9.2.2004,
ve znění dodatků č. 1 až č. 9,
v objektu Horní náměstí č.o. 21, 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

RK Invest s.r.o., se sídlem Brno, Dornych 420/2a, PSČ 617 00, IČ 262 19 140, zastoupená p. Romanem Lípou, jednatelem společnosti, jako nájemce (dále jen nájemce) na straně druhé

uzavírají

po vzájemné dohodě tento Dodatek č. 10 ke Smlouvě o nájmu ze dne 9.2.2004:

I.

V souladu s rozhodnutím Rady města Olomouce ze dne 27.3.2012 a 10.9.2013 **odečítá pronajímatel nájemci v rámci vyrovnání za vložené investice nájemcem do předmětného nebytového prostoru Horní náměstí č.o. 21, Olomouc, (stavební úpravy v 1. PP a 1 .NP) částku ve výši 3.039.913,73 Kč s DPH (2.512.327,83 Kč bez DPH) od 1.10.2013 z nájemného do úplného umožnění.** Odpočtem proinvestované částky z nájemného budou vzájemná práva a povinnosti mezi pronajímatelem a nájemcem ohledně provedených stavebních úprav a zhodnocení předmětu nájmu nájemcem vyrovnány.

II.

Ostatní ustanovení smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 9.2.2004 včetně jejich dodatků č. 1 - 9 zůstávají nezměněna.

III.

Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu smluvními stranami.

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

V Olomouci dne 1.10.2013

Nájemce: /
RK Invest s.r.o.
zast. Romanem Lípou
jednatelem společnosti

Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci

OLMOUC
3.10.2013
771 41
IC 258 987 36
Zelenka

11

Dodatek č. 9
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 9.2.2004,
ve znění dodatků č. 1 až č. 8,
v objektu Horní náměstí č.o. 21, Olomouc

Statutární město Olomouc, Horní náměstí – radnice, 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

RK Invest s.r.o., se sídlem Brno, Dornych 420/2a, PSČ 617 00, IČ 262 19 140, zastoupená p. Romanem Lípou, jednatelem společnosti, jako nájemce (dále jen nájemce) na straně druhé

uzavírají
po vzájemné dohodě tento Dodatek č. 9 ke Smlouvě o nájmu ze dne 9.2.2004:

I.

Na základě rozhodnutí Rady města Olomouce ze dne 27.3.2012 uděluje pronajímatel nájemci souhlas s realizací stavebních úprav nájemcem společností RK Invest s.r.o. v nebytových prostorách v 1.PP a 1.NP v budově č.p. 433 (objekt k bydlení), Horní náměstí č.o. 21, na pozemku parc. č. st. 372 zast. pl., vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc dle předložené dokumentace a s investicemi nájemce zhodnocující nemovitost v maximální výši 3.042.048,- Kč včetně DPH za podmínky doložení znaleckého posudku na zhodnocení nemovitosti po provedení stavebních úprav a s odpočtem vložených investic z nájemného.

II.

Na základě rozhodnutí Rady města Olomouce ze dne 24.4.2012 se s účinností od 1.6.2012 ruší Čl. 5 Dodatku č. 4 ze dne 3.7.2006 a nahrazuje se článkem novým v tomto znění:

Čl. 5
Doba nájmu

5.1 Nájem se uzavírá na dobu **určitou do 28.2.2024.**

Výpovědní důvody se řídí § 9 zák. č. 116/1990 Sb.

III.

Ostatní ustanovení smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 9.2.2004 včetně jejich dodatků č. 1 - 8 zůstávají nezměněna.

IV.

Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu smluvními stranami.

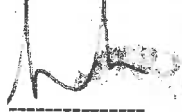
Tento dodatek je vyhotoven ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

V Brně dne 29. 05. 2012

V Olomouci dne 15. 06. 2012



Nájemce:
RK Invest s.r.o.
zast. Romanem Lípou
jednatelem společnosti



prónajmateľ:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci



SNO
SPRÁVA NEMOVITOSTÍ OLOMOUČ a.s.
771 41 OLOMOUČ, Školní 2a
IČ: 25898736
Právní úsek

Dodatek č. 8
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 9.2.2004,
ve znění Dodatků č. 1 až č. 7,
dům Horní náměstí 21, Olomouc

kteřý uzavřely:

Statutární město Olomouc, Horní náměstí – radnice, 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

RK Invest s.r.o., se sídlem Brno, Dornych 420/2a, PSČ 617 00, IČ: 262 19 140, zastoupená p. Romanem Lípou, jednatelem společnosti, jako nájemce na straně druhé

uzavírají

po vzájemné dohodě tento Dodatek č. 8 ke Smlouvě o nájmu ze dne 9.2.2004:

I.

S ohledem na rozhodnutí pronajímatele uplatnit zdanění DPH u nájemného z nebytových prostor, a skutečnost, že nájemce je plátcem DPH a má nárok na jeho odpočet, **se s účinností od 1.8.2011 mění čl. 3 a odst. 4.1 čl. 4 shora uvedené Smlouvy o nájmu, ve znění dodatků, následovně:**

Čl. 3
Výše nájemného

3.1 Tabulka B:

Roční nájemné bez DPH činí celkem:		1.116.444,00 Kč
Nájemné bez DPH	- měsíční	93.037,00 Kč
Záloha na vodné a stočné	- měsíční	13.000,00 Kč
Záloha na topení	- měsíční	11.500,00 Kč
Záloha na srážkovné	- měsíční	600,00 Kč
Tepelný zdroj	Kotelna Horní nám. 21	

3.2 K nájemnému bude účtována DPH podle platných legislativních norem.

Čl. 4
Způsob platby nájemného

4.1 Nájemné uvedené výše je splatné podle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu tohoto dodatku.

Zálohy na služby jsou splatné v pravidelných měsíčních splátkách vždy do 5. dne příslušného měsíce na účet statutárního města Olomouce, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Olomouc, č.účtu ~~29000180173133309901~~ s variabilním symbolem 980 050, a to převodním příkazem, složenkou nebo hotově do pokladny SNO, a.s.

II.

Ostatní ustanovení Smlouvy o nájmu ze dne 9.2.2004, zůstávají nezměněna.

III.

Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu smluvními stranami.

Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno Radou města Olomouce dne 5.4.2011.

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

V Brně dne

V Olomouci dne 7. -9- 2011

Nájemce:
RK Invest s.r.o.
zast. Romanem Lípou,
jednatelem společnosti

Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci

OLOMOUČ a.s.
Školní 2a

Dodatek č. 7

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 9.2.2004, ve znění Dodatku č.1 ze dne 9.8.2004, Dodatku č.2 ze dne 20.10.2004, Dodatku č.3 ze dne 15.8.2005, Dodatku č.4 ze dne 3.7.2006, Dodatku č.5 ze dne 11.12.2007 a Dodatku č.6 ze dne 25.5.2010, v objektu Horní náměstí č. o. 21, Olomouc, o výměře 720,17 m²

který uzavřely:

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, jako pronajímatel (dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

RK Invest s.r.o., se sídlem Dornych 420/2a, PSČ 617 00, Brno, IČ 26219140, zastoupená jednatelem společnosti Romanem Lípou, jako nájemce (dále jen nájemce) na straně druhé

Smluvní strany se dohodly na následujícím:

I.

Na základě rozhodnutí RMO ze dne 4.11.2008, udělil pronajímatel nájemci souhlas s realizací II. etapy stavebních úprav v předmětném nebytovém prostoru. Nájemce provedl se souhlasem pronajímatele vlastním nákladem II. etapu stavebních úprav v 1. NP objektu Horní náměstí č.o. 21 v Olomouci spočívající v rozšíření stávajícího provozu kavárny Opera na kavárnu s barem, kadeřnictví, sociální zařízení pro zaměstnance a hosty, skladové prostory a dětský koutek. Tyto stavební práce ukončil nájemce pravomocným kolaudačním rozhodnutím vydaným stavebním úřadem dne 4.12.2008 (právní moci nabylo 5.12.2008). Celková investice do předmětné nemovitosti činí dle doloženého znaleckého posudku ze dne 15.7.2009, částku 3.209.805,- Kč s DPH a byla odsouhlasena Radou města Olomouce dne 27.7.2010.

II.

S účinností od 1.8.2010 se ruší čl. 2 a čl. 3 výše uvedené Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 9.2.2004, ve znění Dodatku č.1 ze dne 9.8.2004, Dodatku č.2 ze dne 20.10.2004, Dodatku č.3 ze dne 15.8.2005, Dodatku č.4 ze dne 3.7.2006, Dodatku č. 5 ze dne 11.12.2007 a Dodatku č.6 ze dne 25.5.2010 a nahrazují se články novými v tomto znění:

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:

<u>1.PP</u>	<u>m²</u>	<u>Sazba Kč/m²/rok</u>
Sklad	6,35	700,00 Kč
Sklad	4,50	700,00 Kč
Místnost	14,09	700,00 Kč
Chodba	5,97	430,00 Kč
Chodba	4,53	430,00 Kč

Místnost	36,96	430,00 Kč
Místnost	22,07	430,00 Kč
Místnost	15,32	430,00 Kč
Výtahová šachta	1,30	0,00 Kč
Celková plocha 1.PP	111,09	
1.NP (I.ETAPA)	m²	Sazba Kč/m²/rok
Odbytový prostor	273,18	2.160,00 Kč
Přípravná pizy	16,78	2.160,00 Kč
Mycí kout	6,34	430,00 Kč
Chodba z kuchyně do odbytového prostoru	5,80	430,00 Kč
Kuchyň	12,41	700,00 Kč
Předsíň pro WC hostů	5,05	430,00 Kč
Úklid pro WC hostů	1,36	430,00 Kč
WC tělesně postižení	2,70	430,00 Kč
WC ženy	3,94	430,00 Kč
WC muži	8,04	430,00 Kč
Chodba	9,03	430,00 Kč
Sklad obalů a lahví	5,00	700,00 Kč
Výrobná zmrzliny	6,02	700,00 Kč
Šatna zaměstnanců	12,35	430,00 Kč
Sociální zázemí zaměstnanců	6,80	430,00 Kč
Výrobná zákusků	47,58	700,00 Kč
Příruční umývárna	6,20	430,00 Kč
Místnost VZT	10,08	430,00 Kč
Chodba ke schodišti do sklepa	2,10	430,00 Kč
Schodiště do sklepa	2,95	430,00 Kč
Vstup včetně výkladců	3,60	430,00 Kč
Celková plocha 1.NP (I.ETAPA)	447,31	
1.NP (II.ETAPA)	m²	Sazba Kč/m²/rok
Kavárna s barem	95,32	2.160,00 Kč
Kadeřnictví	23,92	2.160,00 Kč
Sklad	18,73	700,00 Kč
Kancelář	8,45	700,00 Kč
Soc. zařízení v kadeřnictví	2,77	430,00 Kč
Úklidová místnost	1,61	430,00 Kč
WC muži	5,01	430,00 Kč
WC ženy	4,33	430,00 Kč
Společná předsíň pro WC muži a WC ženy	1,63	430,00 Kč
Celková plocha 1.NP (II.ETAPA)	161,77	
Celková plocha	720,17	

Čl. 3

Výše nájemného a úhrada za služby

3.1 Tabulka B:

Roční nájemné		1.050.275,00 Kč
Inflace za rok 2008 – 6,3 %		66.167,00 Kč
Roční nájemné celkem		1.116.442,- Kč
Nájemné	- měsíční	93.037,00 Kč
Záloha na vodné a stočné	- měsíční	13.000,00 Kč
Záloha na topení	- měsíční	11.500,00 Kč
Záloha na srážkovné	- měsíční	600,00 Kč
Tepelný zdroj:	Kotelna Horní náměstí 21	

3.2

Celková výše měsíční úhrady nájemného a služeb činí:	118.137,00 Kč
---	----------------------

III.

V souladu s rozhodnutím Rady města Olomouce ze dne 27.7.2010 odečítá pronajímatel nájemci v rámci vyrovnání za vložené investice nájemcem do předmětného nebytového prostoru Horní náměstí č.o. 21, Olomouc, částku ve výši **3.209.805,- Kč s DPH** od 1.7.2010 z nájemného do úplného umoření. Nájemce hradí pouze měsíční zálohové platby za služby. Odpočtem proinvestované částky z nájemného budou vzájemná práva a povinnosti mezi pronajímatelem a nájemcem ohledně provedených stavebních úprav a zhodnocení předmětu nájmu nájemcem vyrovnány.

IV.

Ostatní ustanovení nájemní smlouvy ze dne 9.2.2004, ve znění Dodatku č.1 ze dne 9.8.2004, Dodatku č.2 ze dne 20.10.2004, Dodatku č.3 ze dne 15.8.2005, Dodatku č.4 ze dne 3.7.2006, Dodatku č.5 ze dne 11.12.2007 a Dodatku č.6 ze dne 25.5.2010 zůstávají nezměněna.

V.

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

V Brně dne 30.7.2010

V Olomouci dne 30.7.2010

Nájemce:
RK Invest s.r.o.,
zast. Romanem Lípou,
jednatelem společnosti

Pronajímatel:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci



SPRÁVA NEMOVITOSTÍ OLOMOUČ a.s.
771 41 OLOMOUČ, Školní 2c
IČO 25897736
ředitel

Dodatek č. 6

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 9.2.2004, ve znění Dodatku č.1 ze dne 9.8.2004, Dodatku č.2 ze dne 20.10.2004, Dodatku č.3 ze dne 15.8.2005, Dodatku č.4 ze dne 3.7.2006 a dodatku č.5 ze dne 11.12.2007, v objektu Horní náměstí č. o. 21, Olomouc, o výměře 731,14 m²

který uzavřely:

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, jako pronajímatel (dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

RK Invest s.r.o., se sídlem Veselá č.o. 5, PSČ 602 00, Brno, IČ 26219140, zastoupená jednatelem společnosti Milanem Štěpánkem, jako nájemce (dále jen nájemce) na straně druhé

Smluvní strany se dohodly na následujícím:

I.

S účinností od 1.6.2010 se ruší článek 3 výše uvedené Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 9.2.2004, ve znění dodatku č.1 ze dne 9.8.2004, dodatku č.2 ze dne 20.10.2004, dodatku č.3 ze dne 15.8.2005, dodatku č.4 ze dne 3.7.2006 a dodatku č.5 ze dne 11.12.2007 a nahrazuje se článkem novým v tomto znění:

Čl. 3

Výše nájemného a úhrada za služby

3.1 Tabulka B:

Roční nájemné s ohledem na inflační koeficient za rok 2008 činí celkem:		1.105.380,00 Kč
Nájemné	- měsíční	
Záloha na vodné a stočné	- měsíční	92.115,00 Kč
Záloha na topení	- měsíční	13.000,00 Kč
Záloha na srážkovné	- měsíční	11.500,00 Kč
Tepelný zdroj	Kotelna Horní náměstí 21	600,00 Kč

3.2

Celková výše měsíční úhrady nájemného a služeb činí:	117.215,00 Kč
---	----------------------

II.

Ostatní ustanovení nájemní smlouvy ze dne 9.2.2004, ve znění dodatku č.1 ze dne 9.8.2004, dodatku č.2 ze dne 20.10.2004, dodatku č.3 ze dne 15.8.2005, dodatku č.4 ze dne 3.7.2006 a dodatku č.5 ze dne 11.12.2007 zůstávají nezměněna.

III.

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

V Olomouci dne

5 - 05 - 2010

Nájemce:
RK Invest s.r.o.
zast. Milanem Štěpánkem, RK Invest s.r.o.
jednatelem společnosti Veselá 5, 602 00 Brno
IČ: 262 19 140
DIČ: CZ26219140

Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci

D o d a t e k č. 5

**ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 9.2.2004,
v objektu Horní náměstí č.o. 21, Olomouc o výměře 731,14 m²**

který uzavřely:

Statutární město Olomouc, Horní náměstí – radnice, Olomouc, IČ 00299308, zastoupené Správou nemovitostí Olomouc, a.s., se sídlem v Olomouci, Školní 2a, IČ 25898736, zastoupenou ředitelem společnosti Ing. Romanem Zelenkou, na základě plné moci, jako pronajímatel na straně jedné

a

RK Invest, s.r.o., se sídlem Veselá č.o. 5, Brno, zastoupená jednatelem společnosti Milanem Štěpánkem, r.č. 70-10-17/4248, IČ 26219140, jako nájemce na straně druhé

Smluvní strany se dohodly na následujícím:

I.

V souladu s rozhodnutím Rady města Olomouce ze dne 4.9.2007 se ve výše uvedené Smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 9.2.2004, ve znění dodatků č. 1 až č. 4, **rozšiřuje stávající účel schváleného nájmu uvedený v čl. 1 smlouvy o „provozování restaurace a pizzerie s přípravou teplých pokrmů“.**

Účel nájmu uvedený v čl. 1 smlouvy, tak po rozšíření nově zní:

Zřízení a provozování stylové kavárny a cukrárny s výrobou cukrářských výrobků a pečiva a provozování restaurace a pizzerie s přípravou teplých pokrmů.

II.

Nájemce prohlašuje, že si před podpisem tohoto dodatku opatřil souhlasné stanovisko dotčených orgánů státní správy (zejména hygienické stanice) nezbytné pro provozování restauračního zařízení a pizzerie. Dále nájemce provedl ohlášení stavebnímu úřadu.

III.

Dále se pronajímatel a nájemce dohodli, že nájemce se na žádost pronajímatele zavazuje s účinností od 15.12.2007 po dobu trvání nájemního poměru, **prodloužit v předmětu nájmu otevírací dobu do 23:00 hod.** V době večerních hodin nemusí být přístupný celý prostor kavárny a cukrárny a dětský koutek.

IV.

Ostatní ustanovení Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 9.2.2004, ve znění dodatků č. 1 až č. 4 zůstávají nezměněna.

V.

Tento dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží dvě vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.
Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

V Olomouci dne 11. 12. 2007

Nájemce:
Rk Invest, s.r.o.
zást. Milanem Štěpánkem
jednatelem

Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci



SPRAVA NEMOVITOSTÍ OLOMOUČ a.s.
771 41 OLOMOUČ, Školní 2a
IČO 25898736
ředitel

Dodatek č. 4

**ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 9. 2. 2004
v objektu Horní náměstí č. o. 21, Olomouc, 731,14 m²**

který uzavřely:

Statutární město Olomouc, Horní náměstí – radnice, Olomouc, IČ 299308, 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

RK Invest s.r.o., se sídlem Veselá č.o. 5, Brno, zastoupená jednatelem společnosti Milanem Štěpánkem, r.č. 70-10-17/4248, IČ 26219140, jako nájemce (dále jen nájemce) na straně druhé

Smluvní strany se dohodly na následujícím:

I.

V souladu s rozhodnutím Rady města Olomouce ze dne 13.6.2006 se ve výše uvedené smlouvě o nájmu ruší Čl. 5 a nahrazuje článkem novým v tomto znění:

Čl. 5 Doba nájmu

5.1 Nájem se uzavírá na dobu **určitou do 28.2.2019.**

Výpovědní důvody se řídí § 9 zák. č. 116/1990 Sb.

II.

Ostatní ustanovení nájemní smlouvy ze dne 9.2.2004 a dodatků č. 1, 2, 3 zůstávají nezměněna.

III.

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

V Olomouci dle


~~2006~~

Za nájemce:
RK Invest s.r.o.
zast. Milanem Štěpánkem
jednatelem

RK Invest s.r.o.

Brno, Veselá 5
IČO: 262 19 140
DIČ: CZ26219140

Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci


SPRÁVA NEMOVITOSTÍ OLOMOUC a.s.
OLOMOUČ, Školní 2a
IČO: 25898736

Dodatek č. 3

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 9. 2. 2004
v objektu Horní náměstí č. o. 21, Olomouc, 731,14 m²

který uzavřely:

Statutární město Olomouc, Horní náměstí – radnice, Olomouc, IČ 299308, 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

RK Invest s.r.o., se sídlem Veselá č.o. 5, Brno, zastoupená jednatelem společnosti Milanem Štěpánkem, r.č. 70-10-17/4248, IČ 26219140, jako nájemce (dále jen nájemce) na straně druhé

Smluvní strany se dohodly na následujícím:

I.

Nájemce provedl se souhlasem pronajímatele vlastním nákladem rekonstrukci přízemí části objektu Horní náměstí č.o. 21 v Olomouci na kavárnu a cukrárnu. Tyto stavební práce ukončil nájemce pravomocným kolaudačním rozhodnutím vydaným stavebním úřadem dne 18.8.2004 (právní moci nabylo 19.8.2004). Celková investice do předmětné nemovitosti činí 6,016.425,51 Kč bez DPH a byla odsouhlasena Radou města Olomouce dne 9.8.2005.

V souladu s rozhodnutím Rady města Olomouce ze dne 9.8.2005 odečítá pronajímatel nájemci v rámci vyrovnání za vložené investice nájemcem do rekonstrukce nebytového prostoru Horní náměstí č.o. 21, Olomouc částku ve výši **6,016.425,51 Kč bez DPH** od 1.9.2004 z nájemného do úplného umoření. Nájemce hradí pouze měsíční zálohové platby za služby.

II.

Ostatní ustanovení nájemní smlouvy ze dne 9.2.2004 a dodatků č. 1, 2 zůstávají nezměněna.

III.

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

V Olomouci dne 15. 8. 2005

Za nájemce:
RK Invest s.r.o.
zast. Milanem Štěpánkem

Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci

Dodatek č. 2

**ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 9. 2. 2004
v objektu Horní náměstí č. o. 21, Olomouc, 742,00 m²**

který uzavřely:

Statutární město Olomouc, Horní náměstí – radnice, Olomouc, IČ 299308, 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

RK Invest s.r.o., se sídlem Veselá č.o. 5, Brno, zastoupená jednatelem společnosti Milanem Štěpánkem, r.č. 70-10-17/4248, IČ 26219140, jako nájemce (dále jen nájemce) na straně druhé

Smluvní strany se dohodly na následujícím:

I.

S účinností od 19.8.2004 se ruší ve výše uvedené smlouvě o nájmu Čl. 2 a nahrazuje článkem novým v tomto znění:

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
místnost	7,90
místnost	9,27
místnost	5,11
místnost	4,43
místnost	14,54
místnost	37,61
místnost	15,11
místnost	22,11
1.NP	m²
odbytový prostor	252,00
zápultí	17,00
schodiště do sklepa	1,50
chodba	9,70
výrobna zákusků	16,60
příruční sklad k výrobě	6,92
šatna zaměstnanců	15,40
soc. zázemí zaměstnanců	6,85
sklad – odpad	2,50
předsíň	4,50
WC tělesně postižených	4,00
WC muži	8,50

WC ženy	4,40
úklidová komora	1,30
sklad obalů	6,00
výroba zmrzliny	22,00
VZT sklad	9,50
předsíň	2,10
kancelář	6,50
sklad obalů	5,40
místnost 102	157,45
místnost 103	21,32
místnost 104	33,62
celková plocha	731,14

II.

Ostatní ustanovení nájemní smlouvy ze dne 9.2.2004 a dodatku č. 1 zůstávají nezměněna.

III.

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

10. 10. 2004
Invest s.r.o.
 Veselá 5
 : 262 19 140
 CZ26219140

Za nájemce:
 RK Invest s.r.o.
 zast. Milanem Štěpánkem
 jednatelem společnosti

Za pronajímatele:
 Ing. Roman Zelenka
 na základě plné moci

JMO
 SPRÁVA NEMOVITOSTÍ OLOMOUČ a.s.
 771 41 OLOMOUČ, Školní 2a
 IČO: 25898736
 ředitel

Dodatek č. 1

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 9.2.2004
v objektu **Horní náměstí č.o.2 1, Olomouc, 742 m²**

který uzavřely:

Statutární město Olomouc, Horní náměstí – radnice, Olomouc, IČ 299308, zastoupené Správou nemovitostí Olomouc, a.s. se sídlem v Olomouci, Školní 2a, IČ 25898736, zastoupenou Ing. Romanem Zelenkou, na základě plné moci, (dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

RK Invest s.r.o., se sídlem Brno, Veselá 5, PSČ 602 00, zastoupená Milanem Štěpánkem, r.č. 70-10-17/4248, jednatelem společnosti, IČ 26219140 (dále jen nájemce) na straně druhé

Smluvní strany se dohodly na následujícím:

I.

Na základě rozhodnutí RMO ze dne 29.6.2004 uděluje pronajímatel nájemci souhlas s realizací stavebních úprav v předmětném nebytovém prostoru, které spočívají ve vybudování kavárny za podmínky, že tyto provede nájemce vlastním nákladem nepřesahující částku 5,642.288,- Kč (bez DPH).

Nájemce zajistí provedení všech prací vlastním nákladem podle zpracované dokumentace, která byla předložena před zahájením prací k odsouhlasení pronajímateli.

Pronajímatel je oprávněn požadovat v průběhu realizace stavebních úprav přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly jejich provádění, včetně kontroly účetních dokladů, dále je pronajímatel oprávněn vyžádat si vysvětlení k prováděným stavebním úpravám.

Pronajímatel je oprávněn odstoupit od tohoto dodatku ke smlouvě o nájmu v případě závažného porušení nebo opětovného porušení povinnosti nájemce realizovat stavební úpravy podle doložené a odsouhlasené dokumentace.

Na základě tohoto dodatku ke smlouvě o nájmu je nájemce oprávněn jednat jménem pronajímatele ve stavebním řízení týkající se výše uvedených stavebních úprav.

Případné změny stavebních úprav musí být předem projednány s pronajímatelem.

Nejpozději do 2 měsíců po dokončení stavebních prací a vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí se nájemce zavazuje doložit pronajímateli k odsouhlasení proinvestovanou částku do zhodnocení věci, maximálně však do výše 5,642.288,- Kč.

II.

V souladu s rozhodnutím Rady města Olomouce ze dne 29.6.2004 se ve výše uvedené smlouvě o nájmu ruší v Článku 4 odstavec 4.2. a nahrazuje odstavcem novým a v odstavci 6.1.2 se ruší bod c) a nahrazuje bodem novým:

4.2 Po dobu provádění stavebních úprav, tedy od 1.3.2004 do doby pravomocného kolaudačního rozhodnutí, nejdéle však do 15.8.2004, bude nájemce platit snížené nájemné se sazbou 98,- Kč/m²/rok, tj. 6.060,- Kč měsíčně plus zálohové platby na služby.

6.1.2

c) veškeré stavební úpravy i udržovací práce musí být dokončeny nejpozději do 15.8.2004,

III.

Ostatní ustanovení smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 9.2.2004 zůstávají nezměněna.

IV.

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

V Olomouci dne 9.8.2004

Nájemce:
RK Invest s.r.o.
zast. Milanem Štěpánkem
jednatelem

Pronajímatel:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci



SPRÁVA MĚSTA OLMOUC a.s.
Olomouc, Školní 2a
IČO: 25098736
ředitel

Smlouva o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

Pronajímatel: Statutární město Olomouc, Horní náměstí – radnice, Olomouc, IČ 299308, zastoupené Správou nemovitostí Olomouc, a.s. se sídlem v Olomouci, Školní 2a, IČ 25898736, zastoupenou Ing. Romanem Zelenkou, na základě plné moci

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. pobočka Olomouc
Číslo účtu: č.29022-1801731369/0800

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce: RK Invest s.r.o.
Sídlo: Brno, Veselá 5, PSČ 602 00
Zastoupený Milanem Štěpánkem, r.č. 70-10-17/4248, jednatelem společnosti

IČ: 26219140

(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 19.12.2003 a 13.1.2004 pronajímá pronajímatel nájemci nebytové prostory nacházející se v domě č.p. 433 s parc. číslem 372 zastavěné plochy v katastrálním území Olomouc – Město, obec Olomouc na Horním náměstí č.o. 21 za účelem **zřízení a provozování stylové kavárny a cukrárny s výrobou cukrářských výrobků a pečiva** 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.NP a 1.PP uvedeného objektu viz. tabulka A:

Tabulka A

<u>1.NP</u>	<u>m²</u>
Dřívě prodejna	287,00
Dřívě výkladec 3x	10,00
Dřívě sklad č. 1	157,00
Dřívě kancelář	22,00
Dřívě sklad č. 2	70,00

Dříve šatna-muži	14,00
Dříve sprcha muži	7,00
Dříve šatna ženy	13,00
Dříve sprcha ženy	6,00
Dříve sklad č. 3	28,00
Dříve chodba	4,00
Dříve WC muži – vstup	5,00
Dříve WC muži	8,00
Dříve chodba	5,00
Dříve WC ženy – vstup	5,00
Dříve WC ženy	2,00
1.PP	
Dříve sklep 7x místnost	99,00
Celková plocha	742,00

Čl. 3 Výše nájemného a úhrada za služby

3.1 Tabulka B:

Roční nájemné činí celkem:		960.000,00 Kč
Nájemné	- měsíční	80.000,00 Kč
Záloha na vodné a stočné	- měsíční	8.000,00 Kč
Záloha na topení	- měsíční	11.500,00 Kč
Tepelný zdroj	Kotelna Horní náměstí 21	

3.2

Celková výše měsíční úhrady nájemného a služeb činí:	99.500,00 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. 20 s variabilním symbolem číslo 980 050, a to převodním příkazem, složenkou, nebo hotově do pokladny SNO, a.s.
- 4.2 Po dobu provádění stavebních úprav, tedy od 1.3.2004 do doby pravomocného kolaudačního rozhodnutí, nejdéle však do 30.6.2004, bude nájemce platit snížené nájemné se sazbou 98,- Kč/m²/rok, tj. 6.060,- Kč měsíčně plus zálohové platby na služby.
- 4.3 V případě zpoždění platby nájemného se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle příslušného obecně závazného právního předpisu.
- 4.4 Sjednané nájemné nezahrnuje náklady spojené s odběrem elektrické energie, teplé užitkové vody, plynu a telefonu. Tyto poplatky hradí nájemce samostatně ze svých finančních prostředků přímo dodavatelům.
- 4.5 V případě změny v ceně vodného a stočného u studené vody a tepla souhlasí nájemce se změnou výše zálohy na její 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.
- 4.7 Nájemce bere na vědomí, že smluvní strany provedou nejpozději do 31.3. každého kalendářního roku počínaje rokem 2005 přepočítání dohodnutého ročního nájemného s účinností

vždy od 1.1. toho kalendářního roku, ve kterém byl přepočít proveden, 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.

Čl. 5 Doba nájmu

5.1 Nájem se uzavírá na dobu **určitou od 1.3.2004 do 28.2.2014.**

Výpovědní důvody se řídí § 9 zák. č. 116/1990 Sb.

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 odpadku 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 ap.),
- 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) nepřenechat bez písemného souhlasu pronajímatele pronajaté nebytové prostory do podnájmu třetím osobám,
- i) při skončení nájmu odevzdat nebytové prostory řádně vyklizené s klíči pronajímateli ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a pořádku 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,
- j) nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobenou škodu,
- k) udržovat čistotu a pořádek na chodníku přilehlém k objektu, v němž je nebytový prostor pronajat,
- 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) zajistit vysokou úroveň poskytovaných služeb, která bude odpovídat významné tradici kavárenského prostoru v tomto domě.

6.1.2 Povinnosti nájemce se sankcí odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele:

- a) předložit pronajímateli nejpozději do 29.2.2004 živnostenský list, opravňující nájemce provozovat cukrárnu s výrobou cukrářských výrobků a pečiva,
- b) předložit pronajímateli a zástupci vlastníka ke schválení projektovou dokumentaci týkající se stavebních úprav včetně rozpočtu nejpozději do 29.2.2004,
- c) veškeré stavební úpravy i udržovací práce musí být dokončeny nejpozději do 30.6.2004,
- d) zahájit provoz stylové kavárny a cukrárny s výrobou cukrářských výrobků a pečiva nejpozději do 1.7.2004, pokud nenastanou okolnosti, které nemůže ovlivnit,
- e) veškeré stavební úpravy i udržovací práce, pro které není vyžadováno stavební povolení, musí nájemce ohlásit stavebnímu úřadu s doložením stanoviska státní památkové péče - oddělení památkové péče odboru koncepce a rozvoje Magistrátu města Olomouce,
- f) nájemce dodrží při stavebních úpravách i při realizaci interiéru podmínky „Stavebně-historického průzkumu, I. etapa – Olomouc, Horní nám. č.o. 21, č.p. 433 (bývalá kavárna „Opera“), červen 2003“ (dále jen „SHP“) zpracovaného Národním památkovým ústavem (Mgr. Helenou Richterovou, Mgr. Tomášem Vítkem). Jedná se zejména o tyto podmínky:
 - dvorní přístavba bývalé kuchyně je v SHP zahrnuta do kategorie „konstrukce a prostory zásadně rušivé“ a je navržena k demolici; v případě, že bude prokázána nutnost využít tento prostor pro provoz zařízení však bude možné ji rekonstruovat nebo obnovit na stávajícím půdorysu
 - zřízení výtahu bude možné pouze v novodobé části suterénu pod bývalým kulečnickovým sálem, ve zbývajících částech suterénu s historickými klenbami nebude nové vertikální propojení možné
 - všechny dochované architektonické detaily interiéru budou zachovány, významné je zvláště zachování plastiky na sloupu „kulečnickového sálu“; prostor zmíněného sálu bude veřejně přístupný
 - oválné klasicistní schodiště zajišťující přístup k bytům bude zachováno ve stávající podobě, do jeho konstrukce nebude zasahováno
- g) zásobovat provoz kuchyně ze dvora domu průchodem sousedícího objektu v majetku Města Olomouce na pozemku parcela č. 371 s přístupem z Horního náměstí a zásobováním v režimu pěší zóny,
- h) interiér provozovny včetně řešení venkovní zahrádky bude realizován a provozován na základě dokumentace, předložené statutárnímu městu Olomouc nejpozději do 31.3.2004 a odsouhlasené Radou města Olomouce, pojetí interiéru by mělo navázat

na tradici historické kavárny a její význam ve společenském životě Olomoučanů i návštěvníků města

- i) restaurační zahrádku na Horním náměstí je nájemce povinen řešit v souladu se zásadami generelu předzahrádek:
- Umístění a tvar předzahrádek musí být v souladu se zásadami řešení veřejných prostor městské památkové rezervace. Mělo by respektovat například linie chodníků, členění dlažeb, umístění objektů veřejného osvětlení a zejména vzdálenost od významných kulturních památek.
 - Vyvýšené pódium pod zahrádkou je přípustné pouze pro vyrovnání terénu, a to při respektování požadavku na jeho minimální výšku. Nevhodné jsou výrazně barevné koberce, ať už jako překrytí podlahy pódia či volně položené na dlažbě. Samostatné provozní objekty sloužící k obsluze hostů či jako sociální zařízení jsou v rámci lokalizace předzahrádek nevhodné. Zábradlí či jiné prostorové vymezení provozovny by mělo být užito pouze výjimečně, vždy však co nejsubtilnější při použití dřevěné či kovové konstrukce. Nevhodné je vytváření zábradlí z květníků kontejnerové zeleně.
 - Zastřešení předzahrádek jednotlivými slunečníky je preferováno, a to při předpokladu, že slunečníky budou světlé jednobarevné, bez reklamních nápisů či firemních značek. Použití výsuvné markýzy je možné při respektování členění a barevnosti fasády domu, nevhodná jsou reklamní loga a nápisy na markýze.
 - Mobiliiář bude použit dřevěný či ratanový, případně kovový. Nevhodný je plastový mobiliář.
 - Kontejnerová zeleň může být užita pouze výjimečně, nevhodné je budování kompaktních "stěn" kolem předzahrádek. Vhodným druhem mobilní zeleně jsou zejména letničky.

6.1.3 Oprávnění nájemce

- nájemce je oprávněn užívat nebytový 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, 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

Odstoupení od smlouvy

- 7.1 Pronajímatel může kdykoliv odstoupit od nájemní smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatý nebytový prostor tak, že trpí užívání nebytového prostoru takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda.
- 7.2 Pronajímatel je rovněž oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě, kdy nájemce nebytový prostor neužívá.
- 7.3 Pronajímatel si vyhrazuje podle § 48 občanského zákoníku v případě nesplnění povinností nájemce uvedených v čl. 6.1.2. od této nájemní smlouvy odstoupit.

- 7.4 Pronajímatel si dále vyhrazuje podle § 48 občanského zákoníku v případě, že nájemce uzavře smlouvu o prodeji podniku (případně části podniku), od této nájemní smlouvy odstoupit.
- 7.5 Nájemce je oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy dle § 679 odst. 1) a 2) občanského zákoníku. Odstoupit lze až po písemném upozornění, které musí být doručeno pronajímateli a v němž bude upozorněn na důvod případného odstoupení.
- 7.6 Odstoupení od smlouvy má ve všech výše uvedených případech účinky ex nunc, tj. okamžiku doručení písemného odstoupení od smlouvy.

Čl. 8 Závěrečná ujednání

- 8.1 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.
- 8.2 Nedílnou součástí této nájemní smlouvy je smlouva o kauci na nebytový prostor, uzavřená podle § 51 Občanského zákoníku.
- 8.3 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti nabývá dnem 1.3.2004.
- 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.
- 8.5 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží dvě vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.
- 8.6 Pronajímatel podpisem této smlouvy potvrzuje, že jeho záměr učinit tento právní úkon byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Olomouce od 20.11.2003 do 12.12.2003 a současně potvrzuje, že tento právní úkon byl schválen Radou města Olomouce dne 19.12.2003.

V Olomouci dne 9.2.2004

Za nájemce:
RK Invest s.r.o.
zast. Milanem Štěpánkem
jednatelem

Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci



SPRÁVA NEBYTOVÝCH PROSTORŮ OLOMOUČ a.s.
171 41 Olomouč, Školní 2a
IČO: 25696731
ředitel

SMLOUVA O KAUCI NA NEBYTOVÝ PROSTOR

(uzavřená dle § 51 Občanského zákoníku)

mezi

1. Statutárním městem Olomouc, Horní náměstí – radnice, Olomouc, IČ 299308, zastoupeným Správou nemovitostí Olomouc, a.s., se sídlem v Olomouci, Školní 2a, IČ 25898736, zastoupenou Ing. Romanem Zelenkou, na základě plné moci, jako pronajímatelem
- a
2. společností RK Invest s.r.o., se sídlem Brno, Veselá 5, PSČ 602 00, zastoupenou Milanem Štěpánkem, r.č. 70-10-17/4248, jednatelem společnosti, IČ 26219140, jako nájemcem.

I.

Pronajímatelem přenechává na základě smlouvy o nájmu nebytového prostoru ze dne 9.2.2004 nájemci do užívání nebytový prostor v domě na **Horním náměstí č. o. 21 v Olomouci**. Nájemce se podpisem této smlouvy zavazuje zaplatit pronajímateli kauci ve výši **240.000,- Kč** na zvláštní účet statutárního města Olomouce, č.ú. [REDAKCE], variabilní symbol [REDAKCE] u České spořitelny Olomouc, který bude úročen ve výši 0,75 % ročně. Doklad o zaplacení kauce bude předložen při podpisu nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem.

II.

Účelem kauce je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele či pohledávek nájemcem uznaných, které vzniknou vůči nájemci z titulu poškození pronajatého nebytového prostoru či jeho zařízení, poškození společných prostor a společného zařízení poskytovaného pronajímatelem v domě (škody a nadměrné opotřebení) včetně pravomocně uznaných pohledávek za nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním nebytového prostoru dle platných právních předpisů.

III.

Pro případ čerpání kauce pronajímatelem k výše uvedeným účelům v průběhu trvání nájemního poměru se nájemce zavazuje nejpozději do 3 měsíců od čerpání kauce složit pronajímateli příslušnou finanční částku, a to do výše původní kauce uvedené v této smlouvě. Nedodržení této lhůty bude považováno za porušení povinností vyplývajících z uzavřené nájemní smlouvy a bude důvodem k výpovědi.

IV.

Pronajímatelem je povinen vést přesnou evidenci o výši kauce a písemnou formou potvrdit nájemci úhradu pohledávek z této kauce.

V.

Pronajímatelem je oprávněn prostředky uloženými na výše uvedeném účtu nakládat jako se svými finančními prostředky za účelem jejich použití pro zabezpečení oprav, údržby a dalších činností spojených se správou nemovitostí v majetku statutárního města Olomouce.

Pronajímatelem se zároveň zavazuje, že po skončení nájmu předmětného nebytového prostoru vyplatí nájemci výše uvedenou kauci včetně příslušných úroků, pokud nedojde k čerpání kauce z důvodů uvedených v čl. II. V tomto případě bude nájemci vyplacen příslušný zůstatek kauce.

VI.

K vyúčtování kauce dojde nejpozději do 1 měsíce od vyúčtování služeb za rok, ve kterém skončil nebo zanikl nájem předmětného nebytového prostoru dle příslušných právních předpisů. Tato podmínka se netýká těch nájemců, kteří nemají stanoveny ve smlouvě o nájmu zálohové platby za služby. V tomto případě dojde k vyúčtování kauce nejpozději do třech měsíců po skončení nájmu a fyzickém předání předmětného nebytového prostoru pronajímateli.

V Olomouci dne 9.2.2004

.....
podpis nájemce

RK Invest s.r.o.
© **Brno, Veselá 5**
IČO: 262 19 140
DIČ: 250-26219140

.....
podpis pronajímatele