

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, místopředsedou představenstva
IČO: 25898736
DIČ: CZ25898736
Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Číslo účtu: XXXXXXXXXXXX
(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce: **TDM Staving s.r.o.**
Zastoupený: Tomášem Mindekem, jednatelem
Sídlo: Janského 546/11, Povel, 779 00 Olomouc
IČO: 07709111
Nájemce není plátce DPH.
(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 220,50 m², nacházející se ve 2. NP části „B“ 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 **zřízení a provozování realitní kanceláře a finančních služeb** v rozsahu a za nájemné dle odst. 2.1 tabulka A a odst. 3.1 tabulky B a B.1 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 2.NP části „B“ výše uvedeného objektu viz.tabulka A:

Tabulka A:

<u>2. NP</u>	<u>m²</u>
Hlavní místnost	112,40
Sklad č. 1	24,50
Sklad č. 2	11,00
Sklad č. 3	13,50
Vstupní chodba	6,80
WC muži	10,40
WC ženy	3,50

Zadní chodba	13,50
WC personál	1,70
Umývárna personál	2,30
Kancelář	20,90
Celková plocha	220,50

Čl. 3 Výše nájemného a úhrad za služby

3.1

Tabulka B: Nájemné pro období 1.10.2020 – 30.9.2023 a zálohy na služby:

Roční nájemné činí celkem:		144.000,00 Kč
Nájemné	- měsíční	12.000,00 Kč
Záloha na topení bez DPH	- měsíční	3.000,00 Kč
Záloha na ohřev teplé vody bez DPH	- měsíční	800,00 Kč
Záloha na vodu pro ohřev bez DPH	- měsíční	300,00 Kč
Záloha na vodné a stočné bez DPH	- měsíční	800,00 Kč
Záloha na srážkovné bez DPH	- měsíční	500,00 Kč

Tabulka B.1: Nájemné pro období od 1.10.2023 a násl., a zálohy na služby:

Roční nájemné činí celkem:		156.000,00 Kč
Nájemné	- měsíční	13.000,00 Kč
Záloha na topení bez DPH	- měsíční	3.000,00 Kč
Záloha na ohřev teplé vody bez DPH	- měsíční	800,00 Kč
Záloha na vodu pro ohřev bez DPH	- měsíční	300,00 Kč
Záloha na vodné a stočné bez DPH	- měsíční	800,00 Kč
Záloha na srážkovné bez DPH	- měsíční	500,00 Kč

3.2 K měsíčním zálohám na služby bude účtována DPH v zákonem stanovené výši.

Čl. 4 Způsob platby nájemného a služeb

- 4.1 **Nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu uvedené výše, jsou splatné podle platebního kalendáře, který tvoří nedílnou přílohu této smlouvy.**
- 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 el. energie, odvozem TDO a dalších služeb nad rámec těch, které zajišťuje pronajímatel. Tyto poplatky hradí nájemce samostatně ze svých finančních prostředků přímo dodavatelům.
- 4.4 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.
- 4.5 Vyúčtování záloh bude prováděno formou faktury se splatností 14 dnů po jejím obdržení.

- 4.6 Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel může provést nejpozději do 31.3. každého kalendářního roku počínaje rokem 2024 přepočít 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 1.10.2020 do 30.9.2030.**

Bude-li mezi smluvními stranami k tomuto datu, tj. k 30.9.2030, nájemní vztah trvat, mění se od 1.10.2030 na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou.

Výpovědní doba pro obě smluvní strany je tříměsíční 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 a začíná běžet prvního dne měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena. Výpovědní důvody se v období doby nájmu určité, tj. do 30.9.2030, řídí ust. § 2308 a § 2309 občanského zákoníku v platném znění.
- Bude-li mezi smluvními stranami k datu 30.9.2030, nájemní vztah trvat, mění se od 1.10.2030 na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou a od 1.10.2030 se výpovědní důvody řídí ust. § 2312 občanského zákoníku v platném znění.

Čl. 7 Jiná ustanovení

- 7.1 Nájemce se zavazuje:

7.1.1 Povinnosti nájemce

- a) zprovoznit a užívat předmět nájmu,
- b) užívat prostory sloužící podnikání v souladu s touto smlouvou a obvyklým užíváním,
- c) nájemce zajistí odvoz TDO pro předmět nájmu, nad rámec zajišťovaný pronajímatelem a provede přihlášení odběru el. energie pro předmět nájmu s dodavatelem,
- d) 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.),
- e) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a udržovat předmět nájmu v provozuschopném stavu vlastním nákladem,
- f) neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- g) platit včas a řádně nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu,
- h) hlásit počet osob, které budou předmětné prostory sloužící podnikání užívat a další případné změny s tímto související,
- i) nedávat bez souhlasu pronajímatele pronajaté prostory do podnájmu třetím osobám,
- j) při skončení nájmu odevzdat prostory sloužící podnikání řádně vyklizené s klíči pronajímateli a pořídit o tom písemný zápis. 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 je povinen neprodleně oznámit pronajímateli skutečnost, že se stal nebo přestal být plátcem DPH.**
- r) **Nájemce se zavazuje, že na vlastní náklady bez možnosti jakékoli kompenzace od pronajímatele, provede po písemném souhlasu pronajímatele rekonstrukci a zprovoznění předmětu nájmu za uvedeným účelem, a to nejpozději do 31. 3. 2021.**

Nájemce se zavazuje před započítím rekonstrukce předložit pronajímateli k odsouhlasení grafický a jednoduchý projekční návrh stavebních úprav, vč. rozpočtu předpokládaných nákladů, a následně po písemném souhlasu pronajímatele, provést odsouhlasené stavební úpravy za účelem zřízení realitní kanceláře a finančních služeb, a to vlastním nákladem nájemce bez možnosti jakékoli kompenzace ze strany pronajímatele za zhodnocení předmětu nájmu, a to i v případě skončení nájemního poměru, s čímž nájemce výslovně souhlasí.

- s) po provedení rekonstrukce a stavebních úprav nájemcem bude provedeno přeměření předmětu nájmu a bude uzavřen dodatek k této nájemní smlouvě
- t) nájemce zavazuje, že vlastním nákladem provede změnu užívání části stavby výše uvedené nemovité věci dle § 127 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění zákona č. 68/2007 Sb., v platném znění, která bude v souladu s účelem nájmu.
- u) nájemce se zavazuje hradit pronajímateli v rámci vyúčtování služeb spojených s užíváním prostor sloužících podnikání srážkovně.

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 držovat 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,
- 7.4 Smluvní strany se dohodly na nevyvratitelné právní domněnce doručení písemností, dle které se má písemnost za doručenou, pokud bude zaslána na adresu smluvní strany uvedenou v této smlouvě nebo prokazatelným způsobem druhé smluvní straně sdělenou. Pokud nebude písemnost v úložní lhůtě adresátem na poště vyzvednuta, má se za to, že byla písemnost doručena posledním dnem úložní lhůty na poště.

Čl. 8 Závěrečná ujednání

- 8.1 Tato smlouva, pokud v ní není stanoveno jinak, se řídí občanským zákoníkem v platném znění.
- 8.2 Nedílnou součástí této nájemní smlouvy je smlouva o peněžité jistotě na předmětné prostory, uzavřená podle § 1746 odst. 2 občanského zákoníku.
- 8.3 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění 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.
- 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 30.9.2020

Nájemce:

Za pronajímatele:

.....
TDM Staving s.r.o.,
zast. Tomášem Mindekem,
jednatelem

.....
Ing. Roman Zelenka
předseda představenstva

.....
JUDr. Denisa Trávníčková
místopředseda představenstva