

NÁJEMNÍ SMLOUVA
na nájem nebytových prostor za účelem
provozování podnikatelské činnosti

dle zákona 89/2012 Sb. – občanského zákoníku
ve znění k 1.1.2014

č. 04

Domov seniorů POHODA Chválkovice

příspěvková organizace

se sídlem : Švabinského 403/3, PSČ 772 00 Olomouc

IČO : 750 04 372

zapsaného v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem V Ostravě,
oddíl Pr, vložka 797

zast. ředitelem PaedDr. Jiřím Floderem

bankovní spojení: KB Olomouc

číslo účtu: 27-4231600247/0100

jako pronajímatel (dále jen „**pronajímatel**“)

a

D A M A J, s.r.o.

783 75 Blatec 129

IČO : 292 56 763

zapsaného v živnostenském rejstříku

zastoupenou jednatelkou společnosti **Janou Dürrbeckovou**

obor činnosti : zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod a maloobchod,
hostinská činnost

vznik oprávnění : 7.10.2010

doba platnosti : doba neurčitá

provozovna k předmětu podnikání : Švabinského 403/3

772 00 Olomouc – Chválkovice,

jako nájemce (dále jen „**nájemce**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s příslušnými ustanoveními
občanského zákoníku, v platném znění, tuto

nájemní smlouvu:

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že Olomoucký kraj je vlastníkem pozemku parc. č.713 v katastrálním území 710911 a obci Olomouc, zapsaného na listu vlastnictví č. 503, vedeném u Katastrálního úřadu Olomouc, na němž je postavena a jehož součástí je budova – pavilon D. Pronajímatel dále prohlašuje, že má tento pozemek v hospodaření. Budova se nachází na ulici Švabinského, č.p.403/3 v Olomouci.

2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou místnosti, které se nachází v přízemí chráněného bydlení - pavilonu D, budovy dle odst. 1, o celkové výměře 92,04 m². Jedná se o prodejnu – kantýnu a zázemí. Tyto prostory jsou využívány 5 x v týdnu (pondělí – pátek - dle provozní doby). Jednotlivé sazby jsou v cenových relacích platných pro rok 2015 s přihlédnutím na skutečnost, že prodejna – kantýna je určena především klientům celého zařízení.

II. Projev vůle

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu do dočasného užívání za účelem uvedeným v čl. III. této smlouvy. Nájemce předmět nájmu do dočasného užívání přijímá a zavazuje se platit za to pronajímateli nájemné.

III. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat tento nebytový prostor pouze za účelem provozu **prodejny – kantýny**. Nájemce se zavazuje využívat nebytové prostory pouze pro tento účel.
2. Nájemce se při užívání nebytových prostor na své náklady zavazuje dodržet příslušné právní předpisy (zejména z oblasti požární ochrany, bezpečnosti práce, odpadového a vodního hospodářství).

IV. Nájemné a služby spojené s užíváním nebytových prostor

1. Nájemné :

za nebytové prostory:

1.309	prodejna	40,10 m ²	a 250,-	10.025,-
1.310	sklad	17,85 m ²		4.462,50
<hr/>				
		57,95 m ²		14.487,50
1.311	chodba	5,21 m ²	a 150,-	781,50
1.312	předsíň	2,33 m ²		349,50
1.313	WC	1,35 m ²		205,50
1.314	sprcha	5,6 m ²		840,-
1.315	chodba	10,6 m ²		1.590,-
1.318	rampa	9 m ²		1.350,-
<hr/>				
		34,09 m ²		5.116,50

za inventář :

přístroje	38.500,-/10%	3.850,-
-----------	--------------	---------

2. K nájemnému dle bodu 1 se navíc platí následující služby:

Elektřina :

samostatné měřidlo, hrazeno dle skutečné spotřeby v pravidelných měsíčních splátkách.

Voda :

mytí + úklid - 50l/den x 251 dnů = 12,55 m ³ x 81,16	1.019,-
+za ohřev TUV : 1/3 studené vody tj. 4,18 m ³ x 138,21 (cena za m ³)	578,-

Otop :

celková vytápěná plocha 55,98 m ² x 368,59(cena za m ²)	20.633,-
--	----------

Další služby :

Odpisy za nebytové prostory :	2.928,-
-------------------------------	---------

Úklid :

na provozovně nerealizovány společné prostory 4,0 x 0,4 x 1,60 x 251	642,-
čistící prostředky :	12,-

Komunální odpad : 156 l / rok x 18,52 Kč	2.890,-
--	---------

Celková úhrada za rok 2015 :	52.156,-
------------------------------	----------

Úhrada za období 18.2. - 31.12.2015	45.119,-
--	-----------------

Rozpis na jednotlivá čtvrtletí :

I. čtvrtletí	-	6.002,-
II. čtvrtletí	-	13.039,-
III. čtvrtletí	-	13.039,-
IV. čtvrtletí	-	13.039,-

3. Vyúčtování se provádí v pravidelných čtvrtletních splátkách.
4. Úhrada nájemného vč. služeb činí za období od 18.2. – 31.12.2015 částku 45.119,- Kč..
5. Nájemné včetně služeb je **nájemce povinen uhradit čtvrtletně v českých korunách do 20. dne příslušného kalendářního měsíce následujícího po uplynutí daného čtvrtletí** bezhotovostním převodem na účet pronajímatele číslo účtu 27-4231600247/0100 vedený u KB Olomouc, var. symbol 04, konst. symbol 0558. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele. Případné změny týkající se nájmu a cen služeb vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci nejpozději do konce kalendářního roku.
Ve lhůtě do 31. března následujícího roku bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.
6. Výši nájemného a úhrada služeb je stanovena pouze pro daný rok. V následujících letech je pronajímatel oprávněn každoročně ceny měnit a upravovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného a služeb bude nájemci upraveno a oznámeno nejpozději do 31. 3. běžného kalendářního roku.

V. Doba nájmu a výpověď

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou a začíná dnem: 18.2.2015.
2. Nájem lze ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájem lze ukončit také písemnou výpovědí dle zákona č. 89/2012 Sb . - občanského zákoníku (výpovědní doba dle § 2312 obč. zákoníku).
4. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně a skončí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce. Výpověď musí být vždy adresována na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebude-li druhé smluvní straně písemně oznámena změna adresy. Nebude-li výpověď doručena dříve, smluvní strany se dohodly, že se za den doručení výpovědi považuje 15. den od převzetí písemné výpovědi osobou poskytující poštovní služby za účelem doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě odepření převzetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena dnem odepření jejího převzetí.

VI. Předání předmětu nájmu nájemci

1. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k sjednanému způsobu užívání dle čl. III. této smlouvy. Ohledně předání bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímaných nebytových prostor v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany.
2. Nájemci bude při jeho nastěhování předána jedna sada klíčů k nebytovým prostorám. Klíče potřebné nad tento rámec budou nájemci opatřeny na základě jeho přání a na jeho náklady. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu zpět veškeré klíče k nebytovým prostorám.

VII. Údržba a opravy předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje provádět údržbu a opravy nebytových prostor na vlastní náklady (viz § 2207 odst. 1 občanského zákoníku). To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem.
2. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy hradí nájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny, resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele.
3. Nájemce prohlašuje, že nebude nárokovat na pronajímatele úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu.

VIII. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah, ledaže nájemce nezavinil příčinu škody.
2. Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel nebo jím pověřené osoby mohly vstupovat do pronajatých prostor za účelem jejich prohlídky kdykoliv během provozování jejich činnosti. Termín prohlídky prostor oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném předstihu.
3. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a vyklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení nebytových prostor.

IX. Úrok z prodlení

V případě nedodržení termínu splatnosti nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen hradit úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den z prodlení.

X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření.
2. Tato smlouva a vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem v jeho platném znění.
3. Platnost a účinnost této smlouvy není dotčena neúčinností jednotlivých ustanovení nebo případnou mezerou v úpravě. Neúčinné ustanovení, nebo mezeru v úpravě je nutné nahradit takovým platným ustanovením, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení nebo ostatním úpravám obsaženým ve smlouvě.
4. Jakékoliv změny a doplňky této nájemní smlouvy mohou být provedeny výlučně po vzájemné dohodě, učiněné písemnou formou s podpisy obou smluvních stran.

5. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s případným zveřejněním textu této smlouvy v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
6. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že jejím obsahu v celém rozsahu porozuměly, že s jejím obsahem souhlasí a že ji uzavírají ze své pravé, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho ji podepisují.
7. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení této smlouvy.

V Olomouci dne : 18. 2. 2015

V Olomouci dne : 18. 2. 2015

Domov seniorů POHODA
Chválkovice
příspěvková organizace
Šyabinského 3, 772 00 Olomouc
tel. 585 111 334 IČO 75004372



DAMAJ s.r.o.
783 75 Blatec, Blatec 129
IČ: 29256763, DIČ: CZ29256763
e-mail: info@damaj.cz
tel.: 777 710 487, 775 360 260

.....
[Signature]
pronajímatel

.....
[Signature]
nájemce

.....
[Signature]
příkazce operace

.....
[Signature]
správce rozpočtu

D O D A T E K č.1
k nájemní smlouvě nebytových prostor
za účelem provozování podnikatelské činnosti
dle zákona 89/2012 Sb. – občanského zákoníku
ve znění k 1.1.2015

č. 04

Domov seniorů POHODA Chválkovice

příspěvková organizace

se sídlem: Švabinského 403/3, PSČ 772 00 Olomouc

IČO : 750 04 372

zapsaného v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem V Ostravě,
oddíl Pr, vložka 797

zast. ředitelem PaedDr. Jiřím Floderem

bankovní spojení: KB Olomouc

číslo účtu: 27-4231600247/0100

jako pronajímatel (dále jen „**pronajímatel**“)

a

D A M A J, s.r.o.

783 75 Blatec 129

IČO : 292 56 763

zapsaného v živnostenském rejstříku

zastoupenou jednatelkou společnosti **Janou Dürrbeckovou**

obor činnosti: zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod a maloobchod,
hostinská činnost

vznik oprávnění: 7.10.2010

doba platnosti: doba neurčitá

provozovna k předmětu podnikání: Švabinského 403/3, 773 00 Olomouc – Chválkovice,

jako nájemce (dále jen „**nájemce**“)

Odst. IV. - nájemné a služby spojené s užíváním nebytových prostor

Úhrada služeb se s platností od 1.1.2016 mění dle cenových relací platných od ledna 2016.

Prostory budou využívány celoročně.

1. Nájemné za provozovnu:

za nebytové prostory:

prodejna	40,10 m ²	a 250,-	10.025,00 Kč
sklad	17,85 m ²	a 250,-	4.462,50 Kč
chodba	5,21 m ²	a 150,-	781,50 Kč
předsíň	2,33 m ²	a 150,-	349,50 Kč
WC	1,35 m ²	a 150,-	205,50 Kč
sprcha	5,6 m ²	a 150,-	840,00 Kč
chodba	10,6 m ²	a 150,-	1.590,00 Kč
rampa	9 m ²	a 150,-	1.350,00 Kč
<u>za inventář:</u>			
přístroje	38.500,-/10%		3.850,00 Kč

2. K nájemnému dle bodu 1 se navíc platí následující služby:

Elektřina:

samostatné měřidlo, hrazeno dle skutečné spotřeby v pravidelných měsíčních splátkách.

Voda:

mytí + úklid prac. dny - 50l/den x 253 dnů = 12,65 m ³	
mytí + úklid víkendy 25l/den x 100 dnů = 2,50 m ³	
celkem 83,52 x 15,15 m ³	1.265,00 Kč
+za ohřev TUV: 1/3 studené vody	
tj. 5,05 m ³ x 142,36 (cena za m ³)	718,50 Kč

Otop:

celková plocha 54,59 m ² x 376,59(cena za m ²)	20.558,00 Kč
---	--------------

Odpisy za nebytové prostory:

2.924,00 Kč

Úklid:

na provozovně nerealizovány

společné prostory 4,0 x 0,4 x 1,60 x 253	647,50 Kč
čisticí prostředky 4 m ² x 3 Kč	12,00 Kč

<u>Komunální odpad:</u> 156l / rok x 17,93 Kč	2.797,00 Kč
---	-------------

Celková úhrada:**52.376,- Kč**

3. Vyúčtování se provádí v pravidelných čtvrtletních splátkách.
4. Úhrada nájemného vč. služeb činí za kalendářní rok 2016 částku **52.376,- Kč**
5. Nájemné včetně služeb je nájemce povinen uhradit čtvrtletně v českých korunách do konce daného čtvrtletí příslušného kalendářního měsíce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele číslo účtu 27-4231600247/0100 vedený u KB Olomouc, var. symbol 04, konst. symbol 0558. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

Ostatní znění smlouvy zůstává nezměněno.

Dodatek je vyhotoven ve čtyřech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a ostatní pronajímatel.

V Olomouci dne 22. února 2016

Domov seniorů POHODA
Chválkovice
příspěvková organizace
Švabinského 3, 777 00 Olomouc
Tel. 585 111 334 IČO 75004372

.....
pronajímatel

.....
příkazce operace



DAMAJ s.r.o.
783 75 Blatec, Blatec 129
IČ: 29256763 / DIČ: CZ29256763
e-mail: info@dama-j.cz
tel: 777 710 487, 775 860 260

.....
nájemce

.....
správce rozpočtu