# *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: [redacted]
Číslo účtu:

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce: **Technické služby města Olomouce, a.s.**
Zastoupený: **Bc. Miroslavem Petříkem, ředitelem**

Sídlo: Zamenhofova 783/34, Olomouc
IČ: 25826603

(dále jen nájemce) na straně druhé

uzavírají

po vzájemné dohodě a v souladu se zákonem č. 116/90 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 3.4.2007 pronajímá pronajímatel nájemci nebytové prostory nacházející se v domě č.p. 291 s parcelním číslem 1653 zast.pl. a nádvoří v katastrálním území Nová Ulice, obec Olomouc na ul. **Kmochova č. o. 19a** za účelem **provozování zázemí správce areálu Park Malého prince včetně veřejného sociálního zařízení** 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 výše uvedeného objektu viz. tabulka A:

Tabulka A:

| 1.NP | $m^2$ | Sazba Kč/$m^2$/rok |
|---|---|---|
| Denní místnost správce | 3,84 | 10,00 Kč |
| Hlavní místnost pro správce | 17,98 | 10,00 Kč |
| Předsíň WC pro správce | 1,29 | 10,00 Kč |
| WC pro správce | 0,96 | 10,00 Kč |
| Veřejné WC - ženy | 7,68 | 10,00 Kč |
| Veřejné WC - předsíň ženy | 5,85 | 10,00 Kč |

| | | |
|---|---|---|
| Veřejné WC - společná předsíň – ženy + muži | 5,18 | 10,00 Kč |
| Obsluha WC | 2,04 | 10,00 Kč |
| Veřejné WC - předsíň muži | 6,03 | 10,00 Kč |
| Veřejné WC - muži | 11,72 | 10,00 Kč |
| Úklid | 2,46 | 10,00 Kč |
| Veřejné WC pro imobilní | 3,26 | 10,00 Kč |
| **Celková plocha** | **68,29** | |

## Čl. 3
## Výše nájemného a úhrada za služby

3.1 Tabulka B:

| | | |
|---|---|---|
| **Roční nájemné činí celkem:** | | **684,00 Kč** |
| | | |
| Nájemné | - měsíční | 57,00 Kč |
| Záloha na vodné a stočné | - měsíční | 1.000,00 Kč |
| Záloha na topení | - měsíční | 3.000,00 Kč |
| Záloha na teplou užitkovou vodu | - měsíční | 500,00 Kč |
| Tepelný zdroj: | Kotelna Kmochova 19a | |

3.2

| | |
|---|---|
| **Celková výše měsíční úhrady nájemného a služeb činí:** | **4.557,00 Kč** |

## Čl. 4
## Způsob platby nájemného a služeb

4.1 Nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu uvedené výše 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] 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 a telefonu. 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 záloh 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 se provádí 1x ročně v měsíci dubnu za uplynulý kalendářní rok. Přeplatky nebo nedoplatky budou zúčtovány do 21 dnů po uplynutí reklamační lhůty, která bude uvedena na formuláři vyúčtování služeb.

4.6 Nájemce bere na vědomí, že smluvní strany provedou nejpozději do 31.3. každého kalendářního roku počínaje rokem 2008 přepočet dohodnutého ročního nájemného s účinností vždy od 1.1. toho kalendářního roku, ve kterém byl přepočet 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 **neurčitou.**

Výpovědní lhůta pro obě smluvní strany je 3 měsíční 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 **1. 9. 2007.**

## 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, umožnit pravidelné kontroly dodržování těchto předpisů, řídit se pokyny pronajímatele, jeho odborných pracovníků (správce objektu, bezpečnostní, revizní a požární technici, pověření pracovníci Magistrátu města Olomouce 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) nedávat bez 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 pořídit o tom písemný zápis, který bude obsahovat zejména dohodu o případných investicích do předmětu nájmu apod. 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 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.

6.1.2 Oprávnění nájemce

a) 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.

6.4 Podle kolaudačního rozhodnutí ze dne 8.1.2007 bere nájemce na vědomí, že v místnosti pro obsluhu WC nesmí být pobyt pracovníka delší než 4 hodiny denně.

## 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 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

7.3 Pronajímatel podpisem této smlouvy potvrzuje, že jeho záměr učinit tento právní úkon byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Olomouce od 9.3.2007 do 1.4.2007 a současně potvrzuje, že tento právní úkon byl schválen Radou města Olomouce dne 3.4.2007.

7.4 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.

7.5 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží dvě vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

V Olomouci dne 30.8.2007

TECHNICKÉ SLUŽBY MĚSTA OLOMOUCE, a.s.
Olomouc, Zamenhofova 783/34
PSČ 772 11
IČ 258 26 603
DIČ CZ25826603 (1)

Za nájemce:
Technické služby města Olomouce, a.s.
zast. Bc. Miroslavem Petříkem, ředitelem a.s.

...STÍ OLOMOUC a.s.
...OUC, Školní 2a
...898736
...ditel

Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci

# Dodatek č. 1

## ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 30.8.2007, objekt Kmochova č.o.19a, 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**

**Technické služby města Olomouce, a.s.,** se sídlem Olomouc, Zamenhofova 783/34, PSČ 772 11, zast. Bc. Miroslavem Petříkem, ředitelem společnosti, IČ 258 26 603, jako nájemce (dále jen nájemce) na straně druhé

uzavírají

po vzájemné dohodě tento Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu ze dne 30.8.2007:

**I.**

S ohledem na rozhodnutí pronajímatele uplatnit zdanění DPH u nájemného z nebytových prostor, a skutečnost, že nájemce je plátce 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, následovně:**

**Čl. 3**
**Výše nájemného a úhrad za služby**

3.1 Tabulka B:

| | | |
|---|---|---|
| **Roční nájemné bez DPH činí celkem:** | | **684,00 Kč** |
| | | |
| Nájemné bez DPH | - měsíční | **57,00 Kč** |
| Záloha na vodné a stočné | - měsíční | 1.000,00 Kč |
| Záloha na topení | - měsíční | 3.000,00 Kč |
| Záloha na teplou užitkovou vodu | - měsíční | 500,00 Kč |
| Tepelný zdroj | Bez vytápění | |

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 [redacted] s variabilním symbolem [redacted] a to převodním příkazem, složenkou nebo hotově do pokladny SNO, a.s.

II.

Ostatní ustanovení Smlouvy o nájmu ze dne 30.8.2007 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 Olomouci dne 28.7.2011

[redacted]
TECHNICKÉ SLUŽBY MĚSTA OLOMOUCE, a.s.
Olomouc, Zamenhofova 783/34
PSČ 772 11
IČ 258 26 603
DIČ CZ25826603 (1)

Nájemce:
Technické služby města Olomouce, a.s.
zast. Bc. Miroslavem Petříkem,
ředitelem společnosti

[redacted]

Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci

SMO
SPRÁVA NEMOVITOSTÍ OLOMOUC a.s.
771 41 OLOMOUC, Školní 2a
IČO 25096736
ředitel

PŘEZKOUMÁNÍ
Jméno:
Podpis
Datum