

SMLOUVA

o nájmu prostor sloužících podnikání a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

Pronajímatel:

Statutární město Olomouc, se sídlem 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

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce:

Jaromír Cekota, IČ: 741113/5307

Bydliště

a sídlo:

Roháče z Dubé 642, 783 91 Uničov

IČ:

62284703

(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 Statutární město Olomouc je vlastníkem nemovité věci – budovy č.p. 27 (obč. vyb.), na ulici Dolní náměstí č.o. 38, která je součástí pozemku parc.č.st. 450/1, zast. plocha a nádvoří, v katastrálním území Olomouc-město, obec Olomouc.
- 1.2 Na základě rozhodnutí Rady města Olomouce ze dne 14.10.2014, 9.12.2014 a 14.4.2015 pronajímá pronajímatel nájemci prostory sloužící podnikání o celkové výměře 544,93 m² nacházející se v 1. NP a 1. PP budovy č.p. 27 (obč.vyb.), která je součástí pozemku parc.č.st. 450/1 zast. pl. a nádvoří, v katastrálním území Olomouc-město, obec Olomouc na ulici **Dolní náměstí č.o. 38** za účelem **zřízení restaurace, skladů a šaten**, v rozsahu a za nájemné dle odst. 2.1 tabulka A a odst. 3.1 tabulka B a odst. 3.2.
- 1.3 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.NP a 1.PP výše uvedeného objektu viz. tabulka A:

Tabulka A:

<u>1.NP</u>	<u>m²</u>
Jídelna	130,80
Zádveří	4,20
Sociální zařízení pro invalidy	3,94
Sociální zařízení - muži	7,80
Výčep	13,20
Sociální zařízení - ženy	5,10
Chladírna piva	12,56

Kuchyň	42,00
Přípravna	2,27
Sklad	2,44
Chodba vč. zadního vstupu č. 1	11,11
Schodiště do suterénu vč. zadního vstupu č. 2	7,27
Šatna 2x	8,44
Sociální zařízení - personál	5,80
Celková plocha 1. NP	256,93

1.PP	m²
Vinárna	73,14
Salonek	17,94
Přípravna	26,84
Vstupní hala	36,46
Bar	10,00
Schodiště	10,23
Sociální zařízení	31,10
Strojovna	34,99
Chodby	47,30
Celková plocha 1. PP	288,00

Celková plocha	544,93 m²
-----------------------	-----------------------------

Čl. 3 Výše nájemného a úhrad za služby

3.1 Tabulka B:

Roční nájemné činí celkem:		480.000,00 Kč
Nájemné	- měsíční	40.000,00 Kč
Záloha na vodné a stočné	- měsíční	10.000,00 Kč
Osvětlení spol. prostor	- měsíční	50,00 Kč
Záloha na srážkovné	- měsíční	1.000,00 Kč
Tepelný zdroj	Místní lokální vytápění	

3.2 K měsíčnímu nájemnému bude účtována DPH podle platných legislativních norem.

Čl. 4 Způsob platby nájemného a služeb

- 4.1 **Nájemné je splatné podle splátkového kalendáře**, který tvoří přílohu této smlouvy.
- 4.2 **Zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši 11.050,- Kč/měs.**, 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. **2622-6017313090000** s variabilním symbolem číslo **0025**, a to převodním příkazem, složenkou nebo hotově do pokladny SNO, a.s.
- 4.3 V případě zpoždění platby nájemného a služeb 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, dodávkou plynu, a odvozu TDO. Tyto poplatky hradí nájemce samostatně ze svých finančních prostředků přímo dodavatelům.

- 4.5 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.
- 4.6 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.
- 4.7 Nájemce bere na vědomí, že smluvní strany provedou nejpozději do 31.3. každého kalendářního roku počínaje rokem 2016 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.

Čl. 5

Doba nájmu

- 5.1 Nájem se uzavírá na dobu **určitou do 1.7.2025.**

Výpovědní doba pro obě smluvní strany je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Nájem se sjednává počínaje dnem **1. 7. 2015.**

Čl. 6

Skončení nájmu

- 6.1 Nájem skončí:
1. Uplynutím sjednané doby nájmu.
 2. 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 řídí ust. § 2308 a § 2309 občanského zákoníku v platném znění.

Čl. 7

Jiná ustanovení

- 7.1 Nájemce se zavazuje:

7.1.1 Povinnosti nájemce

- 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,
- 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 a vymalované bílou barvou 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 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 se zavazuje hradit pronajímateli v rámci vyúčtování služeb spojených s užíváním prostor sloužících podnikání srážkovně,
- r) nájemce je povinen zachovat stávající název restaurace „Hanácká hospoda“ a podávat jídla místní regionální kuchyně. Nesplnění této podmínky bude důvodem pronajímatele pro odstoupení od nájemní smlouvy.
- s) **Rada města Olomouce dne 14.4.2015 souhlasila s realizací stavebních úprav nájemcem v předmětu nájmu dle předložené projektové dokumentace v maximální celkové výši 3 263 114,- Kč bez DPH (ke stanovené výši za stavební úpravy bude uplatněna daň z přidané hodnoty ke dni uskutečnění zdanitelného plnění v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů) s tím, že pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce nemá v případě skončení nájmu nárok na jakékoli finanční vyrovnání ze strany pronajímatele za shora uvedené stavební úpravy, s čímž nájemce výslovně souhlasí.**
- t) **S ohledem na rozhodnutí Rady města Olomouce ze dne 14.4.2015 a doložení znaleckého posudku Ing. Jana Šímy ze dne 27.5.2015 na zhodnocení nemovité věci po provedení stavebních úprav nájemcem, pronajímatel souhlasí s odepisováním vložených investic zhodnocující nemovitou věc v účetnictví nájemce v maximální výši 555 426, Kč bez DPH (ke stanovené výši investic bude uplatněna daň z přidané hodnoty ke dni uskutečnění zdanitelného plnění v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů).**

7.1.2 Oprávnění nájemce

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

7.2 Pronajímatel se zavazuje:

- a) udržovat předmět nájmu 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.

7.3 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 hradit případné náklady spojené s uvedením do provozu a udržovat předmět nájmu v provozuschopném stavu vlastním nákladem.

7.4 Smluvní strany se dohodly na nevratitelné právní domněnce doručení písemností, dle které se má písemnost za doručenu, 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 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
- 8.3 Nedílnou součástí této nájemní smlouvy je smlouva o peněžitě jistotě na předmětné prostory, uzavřená podle § 1746 odst. 2 občanského zákoníku.
- 8.4 Statutární město Olomouc podpisem této smlouvy potvrzuje, že jeho záměr učinit toto právní jednání byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Olomouce dne 29.8.2014 a z úřední desky sejmut dne 15.9.2014, v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce statutárního města Olomouce v rubrice „úřední deska“. Statutární město Olomouc současně potvrzuje, že toto právní jednání bylo schváleno Radou města Olomouce dne 14.10.2014, 9.12.2014 a 14.4.2015.
- 8.5 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.
- 8.6 Dnem účinnosti této Smlouvy pozbývá účinnosti předchozí Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání ze dne 12.12.2014, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 29.4.2015, uzavřená mezi smluvními stranami k předmětu nájmu.
- 8.7 Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

V Olomouci dne 30.6.2015

JAROMÍR CEKOTA
hostinská činnost
Roháče z Dubé 642 UN
IČ: 622 84 703, DIČ: C
Mobil: 608 735 535

Nájemce:
Jaromír Cekota

Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci