

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

Pronajímatel: **Správa domovního fondu města Olomouce**, Školní 2a, Olomouc,
pověřená Statutárním městem Olomouc
Zastoupená: **Ing. Romanem Zelenkou, ředitelem**

IČO: 45237310
Bankovní spojení: **[redacted]**
Číslo účtu: **[redacted]**

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce: **Pavel Dobrovský, RČ [redacted]**
Bydliště: **Mejstříkova č.o. 624, 149 00 Praha 4**
Obchodní jméno: **Pavel Dobrovský - BETA**

IČO: 12 62 15 52
Bankovní spojení: **[redacted]**
Číslo účtu: **[redacted]**

(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 V souladu s rozhodnutím Rady města Olomouce ze dne 25.1.2000, 24.4.2001 a 15.5.2001 pronajímá pronajímatel nájemci nebytové prostory nacházející se v domě č.p. 367 s parc. číslem 326 v katastrálním území Olomouc – město na **Horním náměstí č.o. 5** za účelem **průvozování prodejny knih** 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

<u>Přízemí</u>	<u>m²</u>
Prodejna	159,00
Výkladec	12,00
Sklad	9,60
Kancelář - sklad	7,20
Předsíň	3,25
Šatna, umývárna	4,00
WC	1,00
Uklidová místnost	1,20
Celková plocha	197,25

Čl. 3 Výše nájemného a úhrada za služby

3.1 Tabulka B:

Roční nájemné činí celkem:		495.048,00 Kč
Nájemné	- měsíční	41,254,00 Kč
Záloha na vodné a stočné	- měsíční	150,00 Kč
Záloha na topení a teplou vodu	- měsíční	8.911,00 Kč
Tepelný zdroj	Kotelna horní náměstí 5	

3.2

Celková výše měsíční úhrady nájemného a služeb činí:	50.315,00 Kč
---	---------------------

3.3 Nájemce se zavazuje přispívat pronajímateli každoročně na údržbu a opravy Edelmanna paláce Horní náměstí č.o. 5, Olomouc částkou 60.000,- Kč, a to formou zvýšeného nájemného.

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 ~~260222-10017010000000~~ s variabilním symbolem číslo **110 436**, a to převodním příkazem, složenkou, nebo hotově do pokladny SDF MO.
- 4.2 Zvýšené nájemné ve výši 60.000,- Kč ročně se nájemce zavazuje uhradit vždy dopředu, nejpozději do 20.12.předcházejícího roku na účet Města Olomouce vedený u České spořitelny, a.s. pobočka Olomouc ~~260222-10017010000000~~ s variabilním symbolem číslo **649 60**, a to převodním příkazem, složenkou, nebo hotově do pokladny SDF MO.
- 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 a telefonu. Tyto poplatky hradí nájemce samostatně ze svých finančních prostředků přímo dodavatelům.
- 4.5 Nájemce bere na vědomí, že smluvní strany provedou nejpozději do 31.3. každého kalendářního roku počínaje rokem 2002 přepočtení dohodnutého ročního nájemného s účinností vždy od 1.1. toho kalendářního roku, ve kterém byl přepočtení 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.
- 4.6 V případě změny v ceně tepla a vodného a stočného u studené vody 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.
- 4.7 Vyúčtování záloh je splatné do 14 dnů po jeho obdržení.

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.

Pronajímatel dává záruku, že nevypoví nájemní smlouvu pokud nájemce neporuší jiné ustanovení vyplývající z nájemní smlouvy a které by jinak bylo důvodem k jejímu vypovězení po dobu, na kterou bude mít nájemce uhrazen příspěvek na údržbu a opravu Edelmanna paláce.

Nájem se sjednává počínaje dnem **1.9.2001**.

Čl. 6 Jiná ustanovení

6.1 Nájemce se zavazuje:

6.1.1 Povinnosti nájemce

- ◆ užívat nebytové prostory,
- ◆ užívat pronajaté nebytové prostory v souladu s touto smlouvou a obvyklým užíváním,
- ◆ nájemce je povinen do jednoho měsíce od uzavření nájemní smlouvy doložit na příslušnou domovní správu doklad o zajištění odvozu odpadu pro nebytový prostor, v opačném případě mu bude při vyúčtování služeb spojených s užíváním nebytového prostoru účtován poplatek za odvoz odpadu v částce, která odpovídá dvojnásobku sazby stanovené pro uživatele NP v daném vyúčtovacím období, a to za počet nádob odpovídající potřebám nebytového prostoru,
- ◆ dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, řídit se pokyny pronajímatele, jeho odborných pracovníků (správce objektu, bezpečnostní, revizní a požární technici ap.),
- ◆ hradit náklady spojené s obvyklým udržováním,
- ◆ neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- ◆ platit včas a řádně nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním nebytových prostor,
- ◆ nepřenechat bez souhlasu pronajímatele pronajaté nebytové prostory do podnájmu třetím osobám,
- ◆ při skončení nájmu odevzdat nebytové prostory řádně vyklizené s klíči pronajímateli ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a pořádně 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,
- ◆ nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobenou škodu,
- ◆ respektovat dobré sousedské vztahy a dbát dobrých mravů, a to i za své zaměstnance a třetí osoby,
- ◆ umožnit provedení stavebních úprav, které by byly nařízeny příslušným stavebním úřadem,
- ◆ nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které byly způsobeny jako důsledek jím provozované činnosti v pronajatých prostorech, společných prostorech v domě, nebo přilehlém okolí,

- ♦ 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,
- ♦ 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

- ♦ 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:
- ♦ udržovat dům v trvale provozuschopném stavu,
 - ♦ umožnit nákladem nájemce po souhlasu příslušného správního orgánu na vnější fasádě domu označení provozovny,
 - ♦ strpět nutné drobné stavební úpravy v souvislosti s vybudováním elektronické ochrany nájemcem na jeho náklad.
- 6.4 Pronajímatel se zavazuje, při zachování závazku ze strany nájemce přispívat na opravy a údržbu Edlmannova paláce ročně částku 60.000,- Kč, ponechat po dobu 12-ti let stávající nájem, tj. 495.048,- Kč ročně, viz odst. 3.3 a 4.2.
- 6.5 V souladu s rozhodnutím RMO ze dne 24.4.2001 byl nájemci udělen souhlas se stavebními úpravami vlastním nákladem nájemce maximálně do výše 1.664.705,- Kč. Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno dne 21.8.2001. Po doložení příslušných dokladů bude nájemci vydán souhlas s odepisováním vložených investic ve vlastním účetnictví.

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 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 jedné číselné řadě.
- 7.4 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží dvě vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

V Olomouci dne 31.8.2001

Za nájemce:

Dr. Oldřich Baláč, r.č. 430404/413

na základě plné moci ze dne 14.4.1999

Pavel DOBROVSKÝ - BETA

distribuce knih - nakladatelství

Květnového vítězství 332, 149 00 Praha 4

tel.: 791 07 33; 791 38 30

DIČ: 011-400307047 IČO: 12821552

Za pronajímatele:

Ing. Roman Zelenka

ředitel

Správa domovního fondu
města Olomouce

771 41 Olomouc, Školní 2a

ředitel

Dodatek č. 1

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 31. 8. 2001
v objektu Horní náměstí č. o. 5, Olomouc, 197,25m²

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

Pavel Dobrovský, rod. č. [redacted] bytem Mejstříkova 624, Praha 4, PSČ 149 00, (dále jen nájemce) na straně druhé

Smluvní strany se dohodly na následujícím:

i.

Článek 3 výše uvedené smlouvy se s účinností od 1. 10. 2003 ruší a nahrazuje článkem novým v tomto znění:

Čl. 3

Výše nájemného a úhrada za služby

3.1 Tabulka B:

Roční nájemné činí celkem:		495.048 Kč
Nájemné	- měsíční	41.254,00 Kč
Záloha na vodné a stočné	- měsíční	150,00 Kč
Záloha na topení a teplou vodu	- měsíční	5.000,00 Kč
Tepelný zdroj:	Kotelna Horní nám. 5	

3.2

Celková výše měsíční úhrady služeb činí:	46.404 Kč
---	------------------

ii.

Ostatní ustanovení nájemní smlouvy ze dne 31. 8. 2001 včetně 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.

V Olomouci dne 8. 9. 2003

Pavel DOBROVSKÝ-BETA
distribuce knih - nakladatelství
Květnového vítězství 332, 149 00 Praha
tel.: 272 910 733, 272 913 830
DIČ: 011-400307047 IČO: 12621652

Za nájemce:
Pavel Dobrovský

Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci



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

D o d a t e k č. 2

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 31.8.2001,
ve znění dodatku č. 1 ze dne 8.9.2003,
objekt Horní náměstí č.o. 5, 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

Pavel Dobrovský, r.č. [REDAKCE], bytem Mejstříkova 624, Praha 4, PSČ 149 00, IČ 12621552, DIČ CZ400307047, jako nájemce (dále jen nájemce) na straně druhé

uzavírají

po vzájemné dohodě tento Dodatek č. 2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 31.8.2001:

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 1.10.2011 mění čl. 3 dodatku č. 1 ze dne 8.9.2003 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:		495.048,00 Kč
Nájemné bez DPH	- měsíční (po zaokrouhlení)	41.254,00 Kč
Záloha na vodné a stočné	- měsíční	150,00 Kč
Záloha na topení a teplá voda	- měsíční	5.000,00 Kč
Tepelný zdroj	Kotelna Horní náměstí 5	

3.2 K nájemnému bude účtována DPH podle platných legislativních norem.

Čl. 4

Způsob platby nájemného a služeb

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.úctu 29022-1801731369/0800 s variabilním symbolem 110 436, a to převodním příkazem, složenkou nebo hotově do pokladny SNO, a.s.

h

II.

Ostatní ustanovení smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 31.8.2001 včetně dodatku č. 1 ze dne 8.9.2003 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 Praze dne

19.9.2011




Nájemce:
Pavel Dobrovský

V Olomouci dne 23-09-2011



Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci


SPRÁVA NEMOVITOSTÍ OLMOUC a.s.
771 01 OLMOUC, Školní 2a
IČO: 252 28736
ředitel

64

Dodatek č. 3

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 31.8.2001,
ve znění Dodatku č. 1 ze dne 8.9.2003 a Dodatku č. 2 ze dne 23.9.2011
– Horní náměstí č.o. 5

který uzavřeli:

Statutární město Olomouc, se sídlem Horní náměstí 583, Olomouc, IČ 00299308, zastoupené Správou nemovitostí Olomouc, a.s., se sídlem v Olomouci, Školní 202/2a, IČ 25898736, zastoupenou ředitelem společnosti Ing. Romanem Zelenkou, na základě plné moci, jako pronajímatel na straně jedné

a

Pavel Dobrovský – BETA s.r.o., se sídlem Praha 4 – Chodov, Květnového vítězství 332/31, PSČ 14900, IČ 28450281, zast. Pavlem Dobrovským, jednatelem, jako nájemce na straně druhé

Smluvní strany se dohodly na následujícím:

I.

S účinností od 1.12.2016 se ruší čl. 3 odst. 3.3 a čl. 4 odst. 4.2 výše uvedené nájemní smlouvy ze dne 31.8.2001, ve znění dodatků, spočívající v závazku nájemce přispívat pronajímateli každoročně na údržbu a opravy Edelmanna paláce Horní náměstí č.o. 5 Olomouc částkou 60.000,- Kč formou zvýšeného nájemného.

II.

Ostatní ujednání Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 31.8.2001, ve znění Dodatků č. 1 a č. 2 zůstávají nezměněna.

III.

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

Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno Radou města Olomouce dne 11.10.2016.

Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

V Praze dne

22.10.2016

Nájemce:
Pavel Dobrovský – BETA s.r.o.,
zast. Pavlem Dobrovským,
jednatelem

V Olomouci dne

11.10.2016

Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci