

# SMLOUVA

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

Pronajímatel: **Správa nemovitostí Olomouc, a.s.**, se sídlem v Olomouci, Školní 202/2, IČO 25898736, zastoupená Ing. Romanem Zelenkou, předsedou představenstva a JUDr. Denisou Trávníčkovou, místopředsedou představenstva  
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Olomouc  
Číslo účtu: 27-4230500287/0100  
(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce: **Taneční skupina JUST US z. s.**  
Zastoupený: Evou Chmelařovou, předsedkyní spolku  
Sídlo: Žerůvky 29, 779 00 Bystročice  
IČO: 07983344  
Nájemce není plátcem 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 jeho 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 užívání prostory sloužící podnikání o celkové výměře 656,70 m<sup>2</sup>, nacházející se ve 3. 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 **provozování volnočasových aktivit pro členy spolku a provozování kanceláří spolku** 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 3. NP části „B“ výše uvedeného objektu viz. tabulka A:

Tabulka A:

<u>3.NP</u>	<u>m<sup>2</sup></u>
Hlavní místnost	237,40
Salonek	47,40
WC muži	20,40
WC ženy	17,50
Šatna	2,20
Chodba ke kuchyni	11,20

Kuchyň	44,90
Sklad č. 1	10,90
Sklad č. 2	7,90
Chodba zadní	20,30
WC personál	1,70
Umývárna personál	1,80
Kancelář	12,90
Místnosti v zadní části	
Místnost č. 1	28,30
Místnost č. 2	15,90
Místnost č. 3	7,40
Místnost č. 4	7,60
Kuchyň	15,00
Chodba	13,00
WC	2,00
Terasa	131,00
<b>Celková plocha</b>	<b>656,70</b>

### Čl. 3

#### Výše nájemného a úhrad za služby

3.1

Tabulka B:

<b>Roční nájemné činí celkem:</b>		<b>300.000,00 Kč</b>
<b>Nájemné</b>	<b>- měsíční</b>	<b>25.000,00 Kč</b>
Záloha na teplo bez DPH	- měsíční	9.000,00 Kč
Záloha na studenou vodu bez DPH	- měsíční	2.000,00 Kč
Záloha na ohřev teplé vody bez DPH	- měsíční	4.500,00 Kč
Záloha na vodné pro teplou vodu bez DPH	- měsíční	500,00 Kč
Záloha na srážkovné bez DPH	- měsíční	1.600,00 Kč

3. 2. K 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 výše uvedené, 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 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 bude prováděno formou faktury se splatností 14 dnů po jejím obdržení.

- 4.6 Nájemce bere na vědomí, že smluvní strany provedou nejpozději do 31.3. každého kalendářního roku počínaje rokem 2023 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 od 15. 10. 2022.**

Výpovědní doba pro obě smluvní strany je tříměsíční (s níže uvedenými výjimkami popsány v čl. 6 této smlouvy) 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 (s níže uvedenými výjimkami) a začíná běžet prvního dne měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena.

V případě, že nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu (je v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než jeden měsíc, neužívá předmět nájmu k dohodnutému účelu, poskytl předmět nájmu do podnájmu jiné osobě bez souhlasu pronajímatele, přes písemné upozornění hrubě porušuje klid a pořádek, nebo porušuje podmínky nájemního vztahu jiným zvláště závažným způsobem), je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, která počne běžet prvního dne měsíce, který následuje po měsíci, v kterém byla výpověď doručena.

## **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 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, pronajímatel a nájemce se dohodli že pro definici běžné údržby a drobných oprav bude podpůrně použito nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- 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 s klíči pronajímateli ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a pořídít 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 objektu, 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 pronajímatele, případně 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 neprodleně oznámit pronajímateli skutečnost, že se stal nebo přestal být plátcem DPH.
- s) Nájemce se zavazuje, že vlastním nákladem bez možnosti kompenzace od pronajímatele provede změnu užívání části stavby výše uvedené nemovité věci dle § 127 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, která bude v souladu s účelem nájmu uvedeným v čl. 1 odst. 1.2 této smlouvy, a to nejpozději do 31. 3. 2023.

#### 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 udržovat 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 peněžitě 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 15.10.2022.
- 8.4 Nájemce bere na vědomí, že uzavření této smlouvy podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv.
- 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 Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

V Olomouci dne 10. 10. 2022

Nájemce:

Za pronajímatele:

.....  
Taneční skupina JUST US z. s.,  
zast. Evou Chmelařovou,  
předsedkyní spolku

.....  
Ing. Roman Zelenka  
předseda představenstva

.....  
JUDr. Denisa Trávníčková  
místopředseda představenstva