

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Pronajímatel: Statutární město Olomouc, se sídlem Horní náměstí 583, Olomouc, IČO 00299308, zastoupené Správou nemovitostí Olomouc, a.s., se sídlem v Olomouci, Školní 202/2, IČO 25898736, zastoupenou Ing. Romanem Zelenkou, předsedou představenstva a JUDr. Denisou Trávníčkovou, místopředsedou představenstva

Bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce: OLTERM & TD Olomouc, a.s.
se sídlem: Janského 469/8, Povel, 779 00 Olomouc
zastoupen: JUDr. Petrem Jansou – zástupcem ředitele na základě pověření představenstva
IČO: 47677511
DIČ: CZ47677511
údaj o zápisu: zapsána v obchod. rejstříku u KS v Ostravě, sp. zn. B 872

Nájemce je plátce 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**.

Čl. 1 Účel nájmu

1.1 Statutární město Olomouc je vlastníkem nemovité věci - objektu bez č.p./č.e., tech. vyb., na ulici **Janského**, který je součástí pozemku parc.č. st. 633, zast. plocha a nádvoří, v katastrálním území Povel, obec Olomouc (dále jen „objekt“).

| Kód zdroje | Název zdroje | Adresa objektu (specif. umístění) | Číslo popisné | Pozemek parc. č. | Katastrální území |
|------------|--------------|-----------------------------------|---------------|------------------|-------------------|
| 523-03 | Janského | Janského | | st.633 | Povel |

1.2 Na základě rozhodnutí Rady města Olomouce ze dne 10. 10. 2022 pronajímá pronajímatel nájemci prostory sloužící podnikání uvedené v odst. 2.1. nacházející se ve výše uvedeném objektu, za účelem užívání jako **zázemí pro zaměstnance, sklad a pro parkování vozidel** 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 sloužící podnikání v souladu s touto smlouvou a platit nájemné.

Čl. 2 Předmět nájmu

- 2.1 Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání o celkové výměře 197 m², nacházející se ve výše uvedeném objektu viz tabulka A:

Tabulka A:

| 1. NP | m² | Sazba nájemného Kč/m²/rok bez DPH |
|-------------------------------|----------------------|---|
| Zázemí pro zaměstnance, sklad | 77,00 | 450,00 |
| Parkování vozidel | 120,00 | 400,00 |
| Celková plocha | 197,00 | |

Čl. 3 Výše nájemného

- 3.1 Tabulka B:

| | | |
|---|--------------|---------------------|
| Roční nájemné bez DPH činí celkem: | | 82.650,00 Kč |
| Nájemné bez DPH | - pololetní | 41.325,00 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 pololetně, vždy nejpozději do 31.3. a 30.9. každého kalendářního roku za příslušné pololetí, za které je nájemné hrazeno, a to na základě fakturace pronajímatele se splatností 30 dnů. Faktura musí být vystavena v souladu se zákonem o DPH a musí mít náležitosti daňového dokladu podle ustanovení § 26 a násl. zákona o DPH.
Pronajímatel doručí fakturu nájemci v elektronické podobě na adresu (e-mail): fakturace.olt@veoliaenergie.cz. Nájemce v souladu s § 26 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, tímto uděluje pronajímateli souhlas s vystavováním a používáním elektronických daňových dokladů. Faktura musí být zaslána samostatně a ve formátu pdf, přičemž není možné zpracovat více faktur z jednoho e-mailu.
- 4.2 V případě zpoždění platby nájemného 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, dodávkou tepla a teplé užitkové vody, a odvozu TDO, které si v případě zájmu o ně zajišťuje a hradí nájemce samostatně ze svých finančních prostředků přímo dodavatelům. Nájemce umožní pronajímateli v případě potřeby čerpání služeb za náhradu na základě samostatné dohody či objednávky (např. pro účely oprav, jiného užití pronajímatelem apod., je-li to z povahy nájmu možné).
- 4.4 Nájemce bere na vědomí, že smluvní strany provedou nejpozději do 31.3. každého kalendářního roku počínaje rokem 2023 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 10 let** s možností prodloužení po dohodě smluvních stran.

Nájem se sjednává počínaje dnem **1. 11. 2022**.

Čl. 6 Skončení nájmu

6.1 Nájem skončí:

1. Písemnou dohodou smluvních stran.

2. Písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce. Výpovědní doba pro obě smluvní strany je šestiměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Výpovědní důvody se řídí ust. § 2308 a § 2309 občanského zákoníku v platném znění.

Nájemce je dále oprávněn nájem vypovědět v šestiměsíční výpovědní době i bez udání důvodu, zejména zanikne-li jeho provozní potřeba užívání daného objektu.

Pro případ hrubého porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu (zejména pokud je nájemce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostor po dobu delší než jeden měsíc, neužívá prostor k dohodnutému účelu, poskytl prostor do podnájmu jiné osobě bez souhlasu pronajímatele, přes písemné upozornění hrubě porušuje klid a pořádek, nebo porušuje podmínky nájemního vztahu jiným zvláště závažným způsobem), se sjednává výpovědní doba jednoměsíční a začíná běžet prvního dne měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena.

Čl. 7 Jiná ustanovení

7.1 Nájemce se zavazuje:

7.1.1 Povinnosti nájemce

- a) užívat prostory,
- b) užívat prostory v souladu s touto smlouvou a obvyklým užíváním,
- c) nájemce zajistí odvoz a likvidaci opadu způsobeného v důsledku činnosti nájemce v předmětu nájmu,
- 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) nedávat bez souhlasu pronajímatele pronajaté prostory do podnájmu třetím osobám,
- j) při skončení nájmu odevzdat prostory řádně vyklizené s klíči pronajímateli ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením 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,
- 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 budově, 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 označení, je nájemce povinen toto zařízení dle dispozic pronajímatele na své náklady odstranit a vše uvést do původního stavu,
- q) **Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli bezdůvodné obohacení odpovídající výši sjednaného nájemného, ke kterému bude připočteno DPH v zákonem stanovené výši, za období od 1. 7. 2022 do 31. 10. 2022, kdy předmět nájmu užíval bez nájemního vztahu, a to nejpozději do 15. 12. 2022, dle pronajímatelem vyhotoveného daňového dokladu, který bude odpovídat podmínkám pro doručování sjednaným v čl. 4 odst. 4.1 této smlouvy a bude vystaven v souladu se zákonem o DPH a s náležitostmi daňového dokladu podle ustanovení § 26 a násl. zákona o DPH.**

7.1.2 Oprávnění nájemce

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

7.2 Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem pronajímaných prostor, v tomto stavu je přebírá, jsou způsobilé k užívání za uvedeným účelem a zavazuje se udržovat předmět nájmu v provozuschopném stavu a vykonávat na předmětu nájmu drobné opravy vlastním nákladem, Vymezení drobných oprav se podpůrně řídí nařízením vlády č. 308/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Nájemce s ohledem na provozně-technický charakter předmětu nájmu provádí údržbu a opravy jen v rozsahu potřebném pro dosažení bezpečnosti a účelu předmětu nájmu. Provedení jiných oprav a údržby provádí nájemce jen ve svém zájmu (např. pro zvýšení estetiky, snížení energetické náročnosti atd.).

7.3 Pronajímatel se zavazuje:

- a) udržovat objekt, ve kterém se prostory nacházejí, v trvale provozuschopném stavu,
- b) umožnit nákladem nájemce po souhlasu příslušného správního orgánu na vnější fasádě domu označení,
- 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 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 Pronajímatel podpisem této smlouvy potvrzuje, že jeho záměr učinit toto právní jednání byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Olomouce dne 16. 9. 2022 a z úřední desky sejmut dne 3. 10. 2022 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 10. 10. 2022.
- 8.3 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
- 8.4 Nájemce bere na vědomí, že obsah smlouvy včetně všech dodatků může být poskytnut žadateli v režimu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a současně vyjadřuje souhlas se zveřejněním smlouvy včetně všech dodatků 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 26. 10. 2022

Nájemce:

Za pronajímatele:

OLTERM & TD Olomouc, a.s.
zast. JUDr. Petrem Jansou
zástupcem ředitele

Správa nemovitostí Olomouc, a.s.,
zast. Ing. Romanem Zelenkou,
předsedou představenstva

JUDr. Denisou Trávníčkovou,
místopředsedou představenstva