

NÁJEMNÍ SMLOUVA **č. OMAJ-SMV/NAJ/001543/2021/Kov,**

kteřou uzavřely v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník)

tyto smluvní strany:

1) statutární město Olomouc, se sídlem Horní náměstí č. p. 583, 779 11 Olomouc, zastoupené náměstkyní primátora Mgr. Miroslavou Ferancovou, IČ 00 29 93 08, jako pronajímatel

a

2) M – CENTRUM, a.s., se sídlem Za drahou 4332/4, 796 01 Prostějov, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1550, zastoupená na základě plné moci Ing. Tomášem Hradilem, IČ 607 43 069, DIČ CZ60743069, jako nájemce.

I.

Předmět a účel nájmu

1. Statutární město Olomouc má ve svém vlastnictví pozemek parc. č. 1929/1 ostatní plocha o výměře 35177 m² v k. ú. Holice u Olomouce, obec Olomouc.
2. Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k užívání část výše uvedeného pozemku o výměře 33 m² – 2 parkovací místa za účelem užívání pozemku pod parkovací plochou pro osobní automobily, část výše uvedeného pozemku o výměře 18 m² za účelem užívání restauračních předzahrádek ve vlastnictví nájemce a část výše uvedeného pozemku o výměře 26 m² za účelem údržby zázemí budovy č. p. 50, náves Svobody 17, rod. dům, v k. ú. Holice u Olomouce, obec Olomouc ve vlastnictví společnosti MORAGRO, a.s. dle snímku katastrální mapy, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

II.

Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1. 1. 2023.

III.

Nájemné

1. Nájemné pro část pozemku parc. č. 1929/1 ostatní plocha o výměře 33 m² – 2 parkovací místa bylo smluvními stranami ujednáno ve výši 800,- Kč bez DPH/1 parkovací místo/měsíc, tj. 19.200,- Kč bez DPH ročně, tj. celkem 23.232,- Kč ročně. Nájemné pro

část pozemku parc. č. 1929/1 ostatní plocha o výměře 18 m² bylo smluvními stranami ujednáno ve výši 360,- Kč včetně DPH/m²/rok vždy od 1. 4. do 30. 9. běžného kalendářního roku, tj. 3.249,- Kč ročně a ve výši 35,- Kč včetně DPH/m²/rok vždy od 1. 10. do 31. 3. běžného kalendářního roku, tj. 314,- Kč ročně, tj. celkem 3.563,- Kč. Daň z přidané hodnoty k těmto částkám nájemného bude uplatněna ke dni uskutečnění zdanitelného plnění a bude vystaven daňový doklad v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Nájemné pro část pozemku parc. č. 1929/1 ostatní plocha o výměře 26 m² bylo smluvními stranami ujednáno ve výši 5,- Kč/m²/rok, tj. celkem 130,- Kč ročně. Dle ustanovení § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je tato část nájemného osvobozena od DPH. Celkové roční nájemné dle této nájemní smlouvy činí částku **26.925,- Kč**.

2. Roční nájemné se sjednává v režimu ročního dílčího plnění se splatností předem do 31. 1. příslušného kalendářního roku a bude hrazeno na účet pronajímatele č. 9021-1801731369/0800, var. symbol 4120102051 vedený u České spořitelny a.s. nebo v hotovosti. Za den uskutečnění dílčího zdanitelného plnění je ve smyslu ustanovení § 21 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, považován den 1. 1. příslušného kalendářního roku. Nájemné je zapláceno připsáním peněžní částky na výše uvedený účet pronajímatele nebo přijetím peněžní částky v hotovosti pokladnou pronajímatele.
3. V případě prodlení platby nájemného se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení tak, jak je uvedeno v ustanovení § 1970 občanského zákoníku.
4. Nájemce bere na vědomí, že shora ujednané nájemné bude platit pronajímateli nejméně do 31. 12. 2023. Dále se ujednává, že pronajímatel je oprávněn provést nejpozději do 31. 3. každého kalendářního roku počínaje rokem 2024 přepočtení dohodnutého ročního nájemného s účinností vždy od 1. 1. toho kalendářního roku, ve kterém byl přepočten proveden, a to v závislosti na schválené míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců, jež byla stanovena Českým statistickým úřadem, a nájemce se zavazuje platit takto upravené nájemné. Sdělení o provedení přepočtu nájemného na příslušný kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy nejpozději do 31. 3. tohoto roku, jako přílohu této smlouvy.

IV.

Užívání předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat jako řádný hospodář výlučně k účelům ujednaným v čl. I. odst. 2 této smlouvy.
2. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebírá dnem vzniku nájmu, tj. dnem 1. 1. 2023. Ke dni uzavření této smlouvy se na předmětu nájmu nachází středotlaký plynovod ve vlastnictví společnosti GasNet, s.r.o. a vodovodní přípojky ve vlastnictví nájemce. Dále se ke dni uzavření této smlouvy nachází na části předmětu nájmu, která je určena k užívání restauračních předzahrádek dvě dřevěné podlahy s posezením – restaurační předzahrádka kavárny HENRI CAFÉ. Dále se ke dni uzavření této smlouvy nachází na části předmětu nájmu, která bude sloužit, jako parkovací plocha pro osobní automobily 2 parkovací místa pro osobní automobily z betonových tvárnic a betonové dlažby.
3. Nájemce bere na vědomí, že se na části předmětu nájmu, která bude sloužit jako parkovací plocha pro osobní automobily, nachází vodovod ve vlastnictví pronajímatele. Umístění vodovodu je zakresleno na snímku katastrální mapy, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. V ochranném pásmu vodovodu je nájemce oprávněn provádět činnosti uvedené v ustanovení § 23 odst. 5 zákona č. 274/2001 Sb., zákon o vodovodech a kanalizacích pro

veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, pouze s písemným souhlasem provozovatele vodovodu, kterým je společnost MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s.

4. Nájemce není oprávněn na předmětu nájmu provozovat restaurační předzahrádku v období od 1. 10. do 31. 3. běžného kalendářního roku.
5. Je-li k umístění stavby na předmětu nájmu nutné rozhodnutí stavebního úřadu, je nájemce povinen předložit, případně si je zajistit a předložit odboru majetkoprávnímu do tří měsíců od podpisu smlouvy, nejpozději však přede dnem zahájení provozování restaurační předzahrádky na předmětu nájmu.
6. Nájemce je povinen ukončit provoz venkovního posezení restauračního zařízení vždy nejpozději ve 22:00 hodin a současně zajistit bezodkladné opuštění venkovního posezení jeho návštěvníky, vždy však nejpozději do 22:15 hodin. V případě porušení této povinnosti se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k jejímu zaplacení. Nájemce bere na vědomí, že v případě opakovaného porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty opakovaně. Podkladem pro uplatnění smluvní pokuty bude zejména záznam Městské policie Olomouc, ze kterého bude zřejmé, že došlo k překročení provozní doby venkovního posezení restauračního zařízení. V případě opakovaného porušení této povinnosti může být nájem vypovězen bez výpovědní doby.
7. Nájemce není oprávněn zříditi třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele.
8. Veškeré změny předmětu nájmu zajišťuje nájemce se souhlasem pronajímatele s péčí řádného hospodáře svým nákladem a kapacitou. Nájemce nemá nárok na úhradu nákladů, které v souvislosti s těmito změnami vynaložil, ani nárok na vyrovnání zhodnocení, pokud změnami na předmětu nájmu došlo k jeho zhodnocení, a to ani při skončení nájmu.
9. Nájemce je povinen předmět nájmu udržovat v žádoucím stavu, provádět na něm veškerou údržbu a úklid, udržovat čistotu a pořádek, provádět veškerou údržbu rostlinstva vzešlého na předmětu nájmu, zejména travnatých ploch, stromů a keřů, včetně ořezu větví a kácení stromů a keřů, vše na své náklady a bez nároku na úhradu těchto nákladů. Ořez větví a kácení stromů a keřů je nájemce povinen provést zejména je-li jejich stavem ohrožen život či zdraví nebo hrozí-li škoda nebo je-li jejich stavem podstatně omezeno obvyklé užívání sousedních pozemků. V případech, kdy je dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, nezbytné ke kácení povolení orgánu ochrany přírody, je nájemce povinen k žádosti o povolení ke kácení doložit písemný souhlas pronajímatele s kácením.
10. V případě budování inženýrských sítí na předmětu nájmu a po dobu oprav a údržby inženýrských sítí na předmětu nájmu je nájemce povinen za tímto účelem umožnit přístup na předmět nájmu a strpět jejich vybudování, opravu, údržbu.
11. Nájemce je povinen umožnit a strpět vstup pronajímatele, případně jím pověřených osob, na předmět nájmu za účelem provedení místního šetření nebo provedení geodetických prací na předmětu nájmu.
12. Nájemce bere na vědomí, že užívání předmětu nájmu za účely ujednanými touto smlouvou není v souladu s podmínkami Územního plánu Olomouc a nájem může být z tohoto důvodu vypovězen.

V.

Skončení nájmu

1. Nájem ujednaný touto smlouvou skončí písemnou výpovědí jednou ze smluvních stran nebo dohodou smluvních stran.

2. Výpovědní doba je tříměsíční a počítá se od posledního dne měsíce, v němž výpověď došla druhé straně. Nájem skončí uplynutím výpovědní doby.
3. Pronajímatel má dále právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže:
 - a) nájemce i přes písemnou výstrahu užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou nebo v rozporu s obecně závaznými předpisy,
 - b) nájemce poruší povinnost uvedenou v čl. IV. odst. 5 této smlouvy,
 - c) nájemce nezaplatí i přes písemné upomenutí splatné nájemné,
 - d) nájemce zřídí třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - e) předmět nájmu nájemce neužívá.Nájem v těchto případech skončí dnem dojití výpovědi nájemci.
4. Pokud je výpověď doručována prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky, řídí se doručování příslušnými ustanoveními zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů. Pokud je výpověď doručována prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, pak v případě jakýchkoli pochybností ohledně doby dojití výpovědi se má za to, že došla třetí pracovní den po odeslání v souladu s ustanovením § 573 občanského zákoníku.
5. Nájemce je povinen při skončení nájmu, bude-li to pronajímatel požadovat, předmět nájmu vyklidit a uvést do původního stavu na své náklady. Uvedením do původního stavu se rozumí odstranění veškerých staveb či zařízení včetně oplocení a odstranění veškerých změn předmětu nájmu včetně terénních úprav. Odstranění staveb či zařízení je nájemce povinen provést v souladu s příslušnými právními předpisy, zejména v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, popř. se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Pokud tak nájemce neučiní ve lhůtě stanovené pronajímatelem, souhlasí s tím, že předmět nájmu vyklidí a uvede do původního stavu pronajímatel na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli vynaložené náklady s tím spojené do 30 dnů po doručení výzvy pronajímatele k jejich uhrazení.

VI.

Zveřejnění a schválení právního jednání

Statutární město Olomouc podpisem této smlouvy potvrzuje, že jeho záměr učinit toto právní jednání byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Olomouce dne 28. 5. 2021 a z úřední desky sejmut dne 15. 6. 2021, 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 25. 6. 2021.

VII.

Vyhotovení smlouvy

1. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.
2. Jakékoliv změny a dodatky této smlouvy musí být provedeny písemně.
3. Nájemce je povinen písemně sdělit pronajímateli změnu názvu, sídla, přeměnu právnické osoby a vstup do likvidace, a to do jednoho měsíce od vzniku změny.
4. Nájemce bere na vědomí, že obsah této 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 že tato smlouva včetně všech dodatků bude statutárním městem Olomouc uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (zákon o registru smluv).

5. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku.
6. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem, který je sjednán jako den započetí nájmu dle čl. II. této smlouvy, přičemž nezbytnou podmínkou nabytí účinnosti této smlouvy je její uveřejnění prostřednictvím registru smluv.

V Olomouci dne

V Olomouci dne

Pronajímatel:

Nájemce:

statutární město Olomouc
zastoupené náměstkyní primátora
Mgr. Miroslavou Ferancovou

M - CENTRUM, a.s.
zastoupená na základě plné moci
Ing. Tomášem Hradilem