

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

uzavřená níže uvedené dne, měsíce a roku dle ust. § 2302 a násl. zák.č. 89/2012 Sb., v platném znění,
mezi těmito stranami

Technické služby města Olomouce a.s.

Sídlem: Zamenhofova 783/34, 779 00 Olomouc,

IČ: 25826603, DIČ: CZ25826603,

Zastoupení: Ing. Pavel Dostál – předseda představenstva, Ing. Milan Štarnovský –
místopředseda představenstva

Kontaktní osoba:

Tel.: email:

na straně jedné, dále také jen jako „**pronajímatel**“

a

Charita Olomouc

IČ: 44936427, DIČ: CZ44936427,

Se sídlem: Wurmova 5, 779 00 Olomouc,

Jednatel:

Kontaktní osoba:

Tel.: email:

na straně druhé, dále také jen jako „**nájemce**“

t a k t o :

I.

1. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy vlastní nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrálním pracovištěm Olomouc, pro obec Olomouc a katastrální území Olomouce-město, na listu vlastnictví 1324 a sice: nebytový prostor, ve kterém se nachází prostory sloužící k podnikání vymezený v čl. II. této Smlouvy.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel, coby vlastník nemovitosti vymezené v čl. I. této smlouvy se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci prostor sloužící podnikání, a to konkrétně tyto prostory ve zvýšeném přízemí budovy č.p. 77 č.e. 43 na ulici tř. Svobody:

P.č.	Místnost
1.	Kancelář č. 1
2.	Kancelář č. 2
3.	Kancelář č. 3
4.	Kancelář č. 4
3.	Kuchyňka
4.	WC + sociální zařízení
5.	Vstupní chodba
6.	2x parkovací stání

2. Pronajímatel tyto prostory přenechává nájemci k dočasnému užívání (nájmu) za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti, a to konkrétně pro Ostatní činnosti související se zdravotní péčí j. n., Ambulantní nebo terénní sociální služby nájemce, jejíž obsah musí být přiměřený povaze a možnostem provozní činnosti v těchto prostorách, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímatelům níže sjednané nájemné a náklady za služby související s užíváním předmětu nájmu.

3. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v předmětu nájmu nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele budovy, v níž se nachází předmět nájmu.

4. Nájemce stvrzuje, že si předmět nájmu před podpisem této smlouvy osobně prohlédl a že je ve stavu odpovídajícím smluvenému užívání a k jeho faktickému i právnímu stavu nemá žádných námitek nebo připomínek.

5. Předání a převzetí předmětu nájmu proběhne písemným předávacím protokolem; v tomto protokolu budou zaznamenány zejména stavy jednotlivých měřidel ke dni předání předmětu nájmu nájemci a dále budou v protokolu specifikovány klíče, které nájemce od pronajímatele při sepisu protokolu obdržel.

III. Doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci na dobu určitou, počínaje dnem 1.1.2023 konče dne 31. 12. 2023 s tím, že pokud ani jedna ze smluvních stran nejpozději 2 měsíce před koncem sjednané nájemní doby prokazatelně druhé straně neoznámí písemně, že trvá na skončení nájemního vztahu sjednaného touto smlouvou, automaticky se sjednaná doba nájmu prodlužuje o další jeden rok.

2. Tuto smlouvu lze skončit před uplynutím doby, na kterou byla sjednána, těmito způsoby:

- a) písemnou dohodou smluvních stran k určitému datu,
- b) písemnou výpovědí pronajímatelů, kteří jsou oprávněni nájem sjednaný touto smlouvou vypovědět z následujících důvodů:
 - nájemce přenechá v rozporu s touto smlouvou předmět nájmu do podnájmu třetí osobě,
 - nájemce je v prodlení s platbou jednotlivého nájemného nebo jeho jakékoli části nebo úhrad za služby sjednanými touto smlouvou po dobu delší než 2 po sobě bezprostředně jdoucí kalendářní měsíce,
- c) písemnou výpovědí nájemce, který je oprávněn nájem sjednaný touto smlouvou vypovědět z následujících důvodů:
 - přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu podnikatelské činnosti.

3. Pokud bude nájemní vztah vypovězen z důvodů uvedených výše v tomto článku, výpovědní lhůta se sjednává na dobu 3 měsíců; výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Výpověď je nutno podat s uvedením důvodu, jinak je neplatná.

IV.

Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

1. Výše nájemného byla sjednána v pevné částce **20.900,- Kč** za měsíc. Náklady spojené s dodávkami služeb činní měsíčně **4.500,- Kč**. Náklady v sobě zahrnují tyto zálohy: voda Kč/měs., plyn Kč/měs. a elektřina Kč/měs. Případné přeplatky či nedoplatky budou vždy jednou ročně pronajímatelem nájemci vyúčtovány a nejpozději do 30. dní od předložení vyúčtování navzájem uhrazeny.

2. Nájemné bude hrazeno měsíčně, a to vždy tak, že za příslušný měsíc bude nájemce platit pronajímatelům částku vždy nejpozději do 25. dne v měsíci na následující kalendářní měsíc dopředu, na tento účet pronajímatelů: Okamžikem zaplacení je považován den, kdy bude částka na účet pronajímatelů připsána.

3. Nájemné je stanoveno jako smluvní a toto nájemné může být dále každoročně vždy k 1.1. kalendářního roku upraveno s ohledem na výši inflace vykázané Českým statistickým úřadem za předcházející rok. K této úpravě jsou pronajímatelé oprávněni na základě jednostranného právního jednání – oznámení o zvýšení nájemného s ohledem na míru inflace. V případě, že míra inflace bude záporná, event. nulová, k úpravě výše nájemného dle dohody stran této smlouvy nedochází.

4. Předpisem pro platby uvedené výše je tato smlouva; pronajímatelé nejsou povinni vystavovat faktury či jakkoli nájemce o platby upomínat. V případě, že bude nájemce v prodlení s platbami nájemného nebo zálohami na náklady spojené s dodávkami služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, je povinen zaplatit pronajímatelům smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s úhradou platby.

V.

Jistota

1. Strany této smlouvy činí nesporným, že nájemce zaplatil pronajímatelům před uzavřením této smlouvy částku **25.400,- Kč**, která slouží jako peněžitá jistota pronajímatelům pro to, aby nájemce řádně a včas platil nájemné, úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a dále aby nájemce řádně splnil i jiné povinnosti plynoucí mu z této smlouvy, zejména aby uhradil případnou škodu, kterou v souvislosti s touto nájemní smlouvou pronajímatelům způsobí. Při skončení nájmu pronajímatelé vrátí jistotu nájemci, a to nejpozději do 5 pracovních dnů po skončení nájmu; jsou přitom oprávněni si započíst to, co jim nájemce případně z titulu této nájemní smlouvy dluží.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu,
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.

Nájemce je povinen:

- užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné a náklady za služby dle této smlouvy,
- provádět na svůj náklad běžnou údržbu a běžné provozní opravy na předmětu nájmu do výše 1.500,- Kč za jednotlivou opravu,
- neprodleně odstranit nedostatky na předmětu nájmu, které vznikly činností nebo opomenutím ze strany nájemce,
- oznámit pronajímatelům, že věc má vadu, kterou jsou povinni odstranit pronajímatelé, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl,
- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci,
- oznámí-li to pronajímatelé předem v přiměřené době, umožní jim nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci (předmětu nájmu), jakož i přístup k ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci; předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení,
- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se předmětu nájmu,
- odpovídat za škodu způsobenou osobami, kterým umožní přístup k předmětu nájmu.

2. Nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatelů. Provede-li nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatelů, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatelé požádají, nejpozději však při skončení nájmu.

VII. Podnájem

1. Nájemce může zříditi třetí osobě k věci užívací právo (podnájem) jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatelů. V případě souhlasu pronajímatelů lze podnájem zříditi třetí osobě jen na dobu nájmu sjednaného touto smlouvou.

2. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímatelům za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

VIII. Změna vlastnictví

1. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Strany této smlouvy nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

IX. Skončení nájmu

1. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímatelům vyklizený v den, kdy nájem končí, a to písemným předávacím protokolem. Neodevdá-li nájemce předmět nájmu

pronajímatelům v den skončení nájmu, mají pronajímatelé právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a nákladů za poskytnuté služby, a to až do dne, kdy nájemce pronajímatelům pronajaté prostory protokolárně skutečně odevzdá a dále mají pronajímatelé nárok na smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den neoprávněného užívání předmětu nájmu, která je splatná v den odevzdání předmětu nájmu pronajímatelům.

2. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím na běžné opotřebení při běžném užívání a s úpravami, které nájemce za dobu trvání nájmu po souhlasu pronajímatelů na předmětu nájmu provedl.

X.

Doručování listin

1. Strany jsou povinny si doručovat na adresy uvedené u stran v hlavičce této smlouvy. Žádná strana se nemůže odvolávat na změnu adresy, pokud ji neoznámila druhé straně písemným oznámením.
2. Zásilka se považuje za doručenu 3. den po předání k odeslání, a 15. den v případě doručování do ciziny.

XI.

Ustanovení společná

1. V případě oprav, rekonstrukce nebo modernizace předmětu nájmu provedených pronajímateli po dobu trvání nájmu sjednaného touto smlouvou, mají pronajímatelé povinnost v předstihu 10 dnů před zahájením prací informovat nájemce o tom, kdy a jaké práce budou na předmětu nájmu provedeny. Nájemce se podpisem této smlouvy zavazuje provádění výše uvedených prací strpět s tím, že po dobu jejich provádění mu nevzniká nárok na jakoukoli slevu z nájemného sjednaného touto smlouvou, tedy i po dobu trvání předmětných prací je nájemce povinen platit nájemné v plné výši, pokud se strany této smlouvy pro konkrétní případ nedohodnou jinak.

2. Strany podpisem této smlouvy vylučují aplikaci ust. § 2315 zák.č. 89/2012 Sb., v platném znění (náhrada za převzetí zákaznické základny).

3. Nájemce je oprávněn opatřit budovu, v níž se nachází předmět nájmu přiměřeným značením své provozovny, avšak po skončení nájmu napravit původní stav před umístěním, a to nejpozději do 10 dnů od skončení nájmu.

4. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné nebo neúčinné zavazují se jej strany této smlouvy nahradit jiným platným či účinným ustanovením, které svým smyslem, účelem a obsahem odpovídá smyslu, účelu a obsahu nahrazovaného neplatného či neúčinného ustanovení, a to ihned, nejpozději však do 7 dnů poté, co taková neplatnost či neúčinnost vyjde najevo.

XII.

Ustanovení závěrečná

1. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy, přičemž se pro vztahy

z této smlouvy vyplývající nepoužije ustanovení § 2315 obč.z.

2. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými dodatky. Jiná ujednání jsou neplatná.

3. Strany prohlašují, že mají plnou svéprávnost.

4. Smlouva se vyhotovuje v pěti stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

5. Strany prohlašují, že přijímají práva a závazky z této smlouvy vyplývající, na důkaz toho připojují své podpisy.

V Olomouci dne

pronajímatel:

nájemce:

.....

.....