

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, DIČ CZ25898736, zastoupená Ing. Romanem Zelenkou, předsedou představenstva a JUDr. Denisou Trávníčkovou, místopředsedou představenstva

Bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce: **Buon Gusto, s.r.o.**
Zastupuje: Fabio Doria, jednatel
Sídlo: Táboritů 237/1, Bělidla, 779 00 Olomouc
IČO: 04093119
DIČ: CZ04093119

Nájemce je 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. 325, bydlení, na adrese Velkomoravská č.o. 8, která je součástí pozemku parc. č. st. 416/1 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Povel, obec Olomouc, vše zapsáno na LV č. 2427 u Katastrálního úřadu v Olomouci.
- 1.2 Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání prostory sloužící podnikání o celkové výměře 316,55 m², nacházející se v 1. PP a 1. NP budovy č.p. 325, bydlení, na adrese **Velkomoravská č. o. 8**, která je součástí pozemku parc. č. st. 416/1 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Povel, obec Olomouc, za účelem **provozování restauračního zařízení** 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 a úhrady za služby poskytované pronajímatelem.

Čl. 2 Předmět nájmu

- 2.1 Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání nacházející se v 1.PP a 1.NP výše uvedeného objektu viz.tabulka A:

Tabulka A:

<u>1.PP</u>	<u>m²</u>
Kóje pro chlazení piva	17,85
<u>1.NP</u>	
Přední vstup	32,70
Sklady u vstupu	4,20
Restaurace	93,30
Kuchyň	23,10
Sklad 1	7,60

Sklad 2	2,20
Salonek – herna	59,70
Kancelář	24,70
Chodba	24,50
WC ženy	3,10
WC muži	4,80
WC personál	4,80
Šatna + sprcha personál	7,10
Zadní vstup	6,90
Celková plocha	316,55

Čl. 3 Výše nájemného a úhrad za služby

3.1

Tabulka B:

Roční nájemné bez DPH činí celkem:		168.000,00 Kč
Nájemné bez DPH	- měsíční	14.000,00 Kč
Záloha na teplo, teplou vodu, vodné a stočné bez DPH	- měsíční	12.000,00 Kč

- 3.2 K nájemnému a zálohám na služby bude účtována DPH v zákonem stanovené výši.
- 3.3 Spotřeba vodného a stočného bude fakturována čtvrtletně.
- 3.4 Spotřeba za teplo bude fakturována čtvrtletně.
- 3.5 Spotřeba za teplou vodu bude fakturována čtvrtletně.
- 3.6 Pronajímatel a nájemce se dohodli, že za účelem zprovoznění prostor bude nájemné nájemcem hrazeno až s účinností od 1. 10. 2023. V období od 1. 7. 2023 – 30. 9. 2023 bude nájemce hradit pouze zálohové platby na služby.

Čl. 4 Způsob platby nájemného a služeb

- 4.1 **Nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu výše uvedeného, jsou splatné podle platebního kalendáře, který tvoří nedílnou přílohu této smlouvy.**
- 4.2 V případě zpoždění platby nájemného a záloh na služby či vyúčtování 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 2024 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 **neurčitou od 1. 7. 2023.**

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; neprovedl řádně nebo včas byt' jen jednu splátku peněžité jistoty, jak byly její splátky sjednány v čl. 9 odst. 9.2 této smlouvy; neužívá předmět nájmu k dohodnutému účelu; poskytl předmět nájmu do podnájmu jiné osobě bez souhlasu pronajímatele; nezajišťuje řádně pro pronajímatele přípravu snídaní pro hotelové hosty; 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) nedávat bez souhlasu pronajímatele pronajaté prostory do podnájmu třetím osobám,
- i) zajišťovat podávání snídaní hotelovým hostům podle požadavku vedoucího Hotelového domu
- j) při skončení nájmu odevzdat prostory sloužící podnikání řádně vyklizené a vymalované bílou barvou s klíči pronajímateli ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a pořádku 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.**

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 Pronajímatel souhlasí s provozováním letní zahrádky před restauračním zařízením.

7.5 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.

ČI. 8

Gastro vybavení restaurace

8.1 K zajištění provozu restauračního zařízení přenechává pronajímatel nájemci k užívání gastro vybavení, které je specifikováno v Příloze č. 1 této smlouvy a je ve výlučném vlastnictví pronajímatele.

- 8.2 Nájemce se zavazuje toto gastro vybavení užívat výlučně k provozování předmětu nájmu, tj. restaurace Hotelového domu. Nájemce není oprávněn toto vybavení používat pro provoz jiného restauračního zařízení.
- 8.3 Nájemce se zavazuje gastro vybavení v majetku pronajímatele užívat obvyklým způsobem, dbát opatrnosti, aby nedošlo ke způsobení škody či ztrátě tohoto vybavení. Nájemce se zavazuje zajišťovat pravidelné revize elektrických spotřebičů, které jsou součástí svěřeného gastro vybavení.
- 8.4 Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, ztrátu či zničení jakékoli části gastro vybavení a zavazuje tuto škodu, ztrátu či zničení pronajímateli nahradit.
- 8.5 Nájemce prohlašuje, že se se stavem gastro vybavení, které odpovídá obvyklému opotřebením a je způsobilé k užívání, seznámil, a toto od pronajímatele přebírá do užívání.
- 8.6 V případě skončení nájmu se nájemce zavazuje zapůjčené gastro vybavení, jak je uvedeno v Příloze č. 1, pronajímateli předat s přihlednutím k obvyklému opotřebením.

Čl. 9 Závěrečná ujednání

- 9.1 Tato smlouva, pokud v ní není stanoveno jinak, se řídí občanským zákoníkem, v platném znění.
- 9.2 Nedílnou součástí této nájemní smlouvy je smlouva o peněžitě jistotě na předmětné prostory, uzavřená podle § 1746 odst. 2 občanského zákoníku. Výše peněžitě jistoty činí 50.000,- Kč, přičemž bude uhrazena v pravidelných splátkách následovně:
1. splátka ...25.000,- Kč splatnost 26. 6. 2023
 2. splátka ... 5.000,- Kč splatnost 5. 8. 2023
 3. splátka ... 5.000,- Kč splatnost 5. 9. 2023
 4. splátka ... 5.000,- Kč splatnost 5. 10. 2023
 5. splátka ... 5.000,- Kč splatnost 5. 11. 2023
 6. splátka ... 5.000,- Kč splatnost 5. 12. 2023
- 9.3 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
- 9.4. Nájemce bere na vědomí, že uzavření této smlouvy podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv.
- 9.5 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.
- 9.6 Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

Příloha č. 1: specifikace a výčet gastro zařízení

V Olomouci dne 26. 6. 2023

Nájemce:

Za pronajímatele:

.....
Buon Gusto, s.r.o.,
zast.Fabio Doria,
jednatel

.....
Ing. Roman Zelenka
předseda představenstva

.....
JUDr. Denisa Trávníčková
místopředseda představenstva