

Smlouva o nájmu

č. j. MAJ 42/2024 IJa, kterou uzavřeli

1. Město Uničov

IČ 00299634, DIČ CZ00299634

sídlo: Masarykovo nám. 1, 783 91 Uničov

zastoupené: Ing. Jaromírem Lónem, místostarostou města

- jako pronajímatel

2. GREAT TEAM s.r.o.

IČ 03531911, DIČ: CZ03531911

sídlo: Lidická 700/19, 602 00 Brno – Střed, Veverí

zastoupená: Ludmilou Kulovou, jednatelkou

- jako nájemce

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí - pozemku parc. č. st. 97 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Uničov a v obci Uničov, jehož součástí je stavba bytového domu s nebytovými prostory č. popisné 23, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště v Olomouci na listu vlastnictví č. 10001 pro kat. území Uničov. Adresa nemovitosti je Uničov, Masarykovo náměstí 23.
2. Touto smlouvou přenechává pronajímatel podle zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník část nebytových prostor nacházejících se v přízemí o výměře celkem 96,96 m² nájemci do užívání. Přesná specifikace nebytových prostor je uvedena v příloze č. 1 – výpočtový list a v příloze č. 2 – schéma nebytových prostor, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že pronajaté prostory přijímá do svého užívání podle této smlouvy ve stavu, ve kterém se v současné době nacházejí, a že nebude od pronajímatele vyžadovat žádné jejich úpravy, pokud se společně nedohodnou jinak.
4. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce tyto nebytové prostory užíval za účelem provozování kavárny.
5. Pronajímatel souhlasí s umístěním sídla nájemce na adrese nemovitosti, v níž jsou pronajaty nebytové prostory.

II.

Výše a splatnost nájemného

1. Pronajímatel se rozhodl podle § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, že u nájmu nemovitostí jiným plátcům se bude pro účely uskutečňování jejich ekonomických činností uplatňovat daň z přidané hodnoty a pronajímatel se tak vzdává osvobození podle § 51 odst. 1 písm. e) zákona.
2. Pronajímatel se stal plátcem daně podle § 94 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ode dne 1. 4. 2009 a s účinností od 1. 4. 2009 se vzdal nároku na osvobození od DPH.
3. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání pronajatých prostor platit pronajímateli nájemné v úhrnné částce **75.198,- Kč ročně**. K ujednané ceně bude připočítáno DPH dle zákona o dani z přidané hodnoty v platném znění.
4. Daňovým dokladem je v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 zákona splátkový kalendář. Splátkový kalendář je nedílnou součástí nájemní smlouvy a je uveden v příloze č. 3 této nájemní smlouvy. Splátkový kalendář bude obnovován vždy na kalendářní rok. Nájemné zvýšené o daň na výstupu je splatné k datu uvedenému ve splátkovém kalendáři na účet pronajímatele, č. účtu 517146811/0100, var. symbol je vždy uveden ve splátkovém kalendáři, specifický symbol 3112. Další daňové doklady nebudou nájemci pronajímatelem vystavovány.
5. Kromě nájemného jako úhrady za užívání pronajatých prostor se nájemce zavazuje hradit veškeré

kteře bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Zařazení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením o vlastnictví vlastníka nemovité věci.

3. Smluvní strany se dohodly, že při ukončení nájemního vztahu podle této smlouvy, nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na zhodnocení předmětu nájmu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas.

VII.

Jiná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že smlouva o nájmu nebytových prostor č.j. MAJ 25/2018 DHa uzavřená dne 30. 1. 2019 mezi Městem Uničov, IČ00299634, Masarykovo náměstí 1, 783 91 Uničov (jako pronajímatel) a společností GREAT TEAM s.r.o., IČ03531911, Lidická 700/19, 602 00 Brno (jako nájemce) včetně jejich dodatků a příloh je k datu 31. 3. 2024 ukončena, že nájemce ponechává pronajímateli bez náhrady veškeré úpravy a zhodnocení, která na předmětu smlouvy v průběhu trvání této smlouvy svým nákladem provedl a že z tohoto důvodu nemají vůči sobě žádné pohledávky.
2. Smluvní strany jsou povinny si vzájemně a bez odkladu sdělovat jakoukoli změnu v údajích, které se o nich evidují u Živnostenského úřadu a v Obchodním rejstříku (např. sídlo podnikání, bydliště, IČ, obchodní jméno, údaje o jednateli a majiteli).
3. Nájemce bude užívat předmět smlouvy výhradně pod svým jménem, není možné užívat předmět smlouvy formou sdružení s jinými osobami.
4. Nájemce je oprávněn dát předmět smlouvy nebo jeho část do podnájmu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
5. V případě, že nájemce uzavře smlouvu o prodeji nebo o pronájmu podniku či jeho části, vzniká právo pronajímatele odstoupit od této smlouvy.
6. Účastníci smlouvy se dohodli, že pro zajištění případných pohledávek z titulu této smlouvy (dlužné nájemné, dluhy za služby, škody na předmětu smlouvy, nevyklizení a nevyčištění předmětu smlouvy, smluvní pokuty) uhradí nájemce částku (jistotu) rovnající se šestinásobku měsíční úhrady sjednané v této smlouvě, tj. částku 47.799,- Kč (po zaokrouhlení). Pronajímatel vystaví na tuto částku zálohovou fakturu, kterou se nájemce zavazuje uhradit do data splatnosti.
7. Tato částka může být použita pronajímatelem pouze k výše uvedeným účelům a o jejím použití bude nájemce informován.
8. Jistota, popř. její poměrná část, bude nájemci vrácena do 15-ti dnů po skončení této smlouvy o po vyklizení předmětu smlouvy.
9. Účastníci smlouvy se dohodli, že v případě ukončení nájemního vztahu je pronajímatel při faktickém užívání předmětu smlouvy nájemcem oprávněn provést odpojení přívodů energií do předmětu smlouvy. Takto může pronajímatel postupovat i v případě, že nájemce nezaplatil nájemné ani po předešlém písemném upozornění. Riziko škod nájemce v takovém případě nese nájemce sám.
10. Nájemce byl seznámen se skutečností, že Město Uničov postupně provádí rekonstrukce, opravy a technická zhodnocení svých nemovitostí a bere na vědomí, že v průběhu této smlouvy bude těmito stavebními činnostmi omezen ve svém užívání. Smluvní strany se dohodly, že po dobu trvání těchto stavebních činností budou nájemci veškeré takto vzniklé omezení kompenzovány slevou na nájemném. Pronajímatel neodpovídá nájemci za ušlý zisk způsobený těmito činnostmi.
11. Nájemce bere na vědomí, že **výkonem správy předmětu smlouvy je na základě mandátní smlouvy zplnomocněn BYTPOL UNI s.r.o., IČ 25370073, místem podnikání Panská 45, 783 91 Uničov.**

VIII.

Písemný styk

1. Veškerá korespondence mezi pronajímatelem a nájemcem bude zasílána písemně poštou na adresu nájemce a pronajímatele nebo do datové schránky.
2. Za adresu nájemce a pronajímatele se stanovují adresy uvedené v této smlouvě, není-li druhé smluvní straně písemně sděleno jinak.

IX.

Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím sjednané doby, dohodou, výpovědí smlouvy a zánikem předmětu smlouvy.

2. Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:
 - a) nájemce užívá předmět smlouvy v rozporu se smlouvou,
 - b) nájemce je o více jak jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - c) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu smlouvy,
 - d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět smlouvy, přes písemné upozornění hrubě porušují klid, pořádek nebo dobré mravy nebo
 - e) nájemce přenechává předmět smlouvy nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:
 - a) se předmět smlouvy stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání nebo
 - b) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal.
4. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a započne běžet ode dne doručení výpovědi.
5. Kromě toho nájem může skončit kdykoliv dohodou a odstoupením od smlouvy za podmínek stanovených v § 2208 občanského zákoníku nebo v případě uvedeném v článku I., odstavci 4) této nájemní smlouvy.
6. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli:
 - předmět smlouvy nejpozději do 5-ti dnů po skončení smlouvy,
 - pronajatý předmět smlouvy vyklizený od svých movitých věcí, odpadů a pod.,
 - řádně označené klíče od všech zámků, kterými jsou opatřeny pronajaté prostory.
7. Nájemce zmocňuje pronajímatele, aby v případě, že sám nepředá předmět smlouvy v souladu se shora uvedeným ujednáním, tak učinil na jeho náklad. Riziko poškození nebo ztráty vyklizeného majetku nájemce v takovém případě nese nadále nájemce sám.
8. Pronájem má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce nebytový prostor pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli nebytový prostor skutečně odevzdá.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Jakékoliv změny a dodatky této smlouvy musí být provedeny písemně.
2. Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu, nájemce obdrží jedno vyhotovení.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že obsah této smlouvy není obchodním tajemstvím ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a souhlasí s jeho zveřejněním v souladu s obecně platnou právní úpravou.
4. Pokud není v této smlouvě dohodnuto jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající občanským zákoníkem. Veškeré změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze na základě dohody obou smluvních stran formou písemného dodatku. V souladu s ustanovením § 573 občanského zákoníku se má za to, že jakákoliv písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.
5. Nájemce prohlašuje, že bere na vědomí skutečnost, že správcem osobních údajů uvedených v této smlouvě je Město Uničov. Jejich zpracování je nezbytné pro plnění povinností uvedených v této smlouvě a z důvodu oprávněného zájmu správce, ve smyslu čl. 6 odst. 1 písm. b) a f) Obecného nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, ze dne 27. dubna 2016 („GDPR“) a ve smyslu § 34 zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů. Podpisem této smlouvy oprávněný jako subjekt údajů potvrzuje, že Město Uničov jako správce údajů splnilo vůči subjektu údajů informační povinnost o zpracovávání osobních údajů v interním informačním systému správce údajů pouze k účelu danému touto smlouvou. Nájemce jako subjekt údajů rovněž prohlašuje, že si je vědom všech svých zákonných práv v souvislosti s poskytnutím svých osobních údajů k účelu danému touto smlouvou. Zpracované osobní údaje v souvislosti s touto smlouvou budou předány BYTPOL UNI s.r.o. za účelem vedení správy nemovitých věcí. Osobní údaje budou zpracovávány po dobu platnosti této smlouvy nebo po dobu vyrovnání případných pohledávek nebo jiných právních nároků vzniklých z právního vztahu založeného touto smlouvou. Po uplynutí lhůty stanovené platným spisovým a skartačním řádem vydaným v souladu se zákonem č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě, budou osobní údaje předané správci údajů v souvislosti s touto smlouvou zlikvidovány.
6. Práva, která má nájemce vůči správci osobních údajů a informace o způsobu jejich uplatnění, jsou uvedena na internetové stránce
http://www.unicov.cz/vismo/dokumenty2.asp?id_org=17450&id=18378&n=gdpr&pl=13419.

7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva o nájmu je sepsána po vzájemné dohodě. Po přečtení smlouvy obě strany souhlasí s jejím obsahem, což potvrzují svými podpisy níže.

V Uničově dne.....

19.2. 2024

za pronajímatele
Ing. Jaromír Lón, místostarosta

za nájemce
Ludmila Kulová, jednatelka

Příloha č. 1 - VÝPOČTOVÝ LIST

ke smlouvě o nájmu nebytového prostoru Masarykovo náměstí 23, Uničov

Pronajímatel : Město Uničov, IČ 00299634, DIČ CZ00299634, Masarykovo nám. 1, Uničov

Nájemce : GREAT TEAM s.r.o., IČ03531911, DIČ: CZ03531911, Lidická 700/19,602 00 Brno - Veverří

Údaje o předmětu smlouvy :

adresa: Masarykovo náměstí 23, Uničov

poloha v domě: přízemí, vlastní vchod

způsob využití: kavárna

vytápění, teplá voda: plynový kombinovaný kotel

Výpočet nájemného z pronajatých prostor :

poř.č.	Místnost	plocha v m ²	sazba v Kč bez DPH	roční nájemné v Kč bez DPH
101	kavárna	52,98	895,-	47.417,10
102	Obslužný bar.pult	12,1	895,-	10.829,50
103	Přípravná zákusků	6,00	895,-	5.370,-
104	Sklad nápojů a obalů	4,42	895,- x 0,5	1.978,-
105	Šatna personálu	5,25	895,- x 0,5	2.349,40
106	předsíňka	2,36	895,- x 0,5	1.056,10
107	Úklidová komora	2,26	895,- x 0,5	1.011,40
108.1	Předsíňka WC ženy	2,53	895,- x 0,5	1.132,20
108.2	Kabina WC ženy	2,24	895,- x 0,5	1.002,40
109.1	Předsíňka WC muži	2,03	895,- x 0,5	908,40
109.2	Pisoár WC muži	1,28	895,- x 0,5	572,80
109.3	Kabina WC muži	1,35	895,- x 0,5	604,10
110.	Společná chodba	-----		
111.1	Předsíňka WC pers.	1,08	895,- x 0,5	483,30
111.2	Kabina WC pers.	1,08	895,- x 0,5	483,30
CELKEM		96,96		75.198,-

Čtvrtletní nájem bez DPH

18.799,50 Kč

Čtvrtletní záloha na vodné, stočné

5.000,- Kč

Čtvrtletní záloha na kominické práce

100,- Kč

Vodné, stočné: Nájemce má k datu uzavření nájemní smlouvy instalován v provozovně podružný vodoměr. Nájemce nahlásí vždy na přelomu roku písemně, osobně nebo telefonicky na BYTPOL UNI s.r.o. příslušné pracovníci stav podružného vodoměru. Spotřeba vody bude vyúčtována dle poměrných měřidel. Záloha na tuto službu činí 5.000,-kč čtvrtletně.

Spotřeba el. energie: Nájemce si na základě této nájemní smlouvy dohodne odběr el. energie u dodavatele této služby.

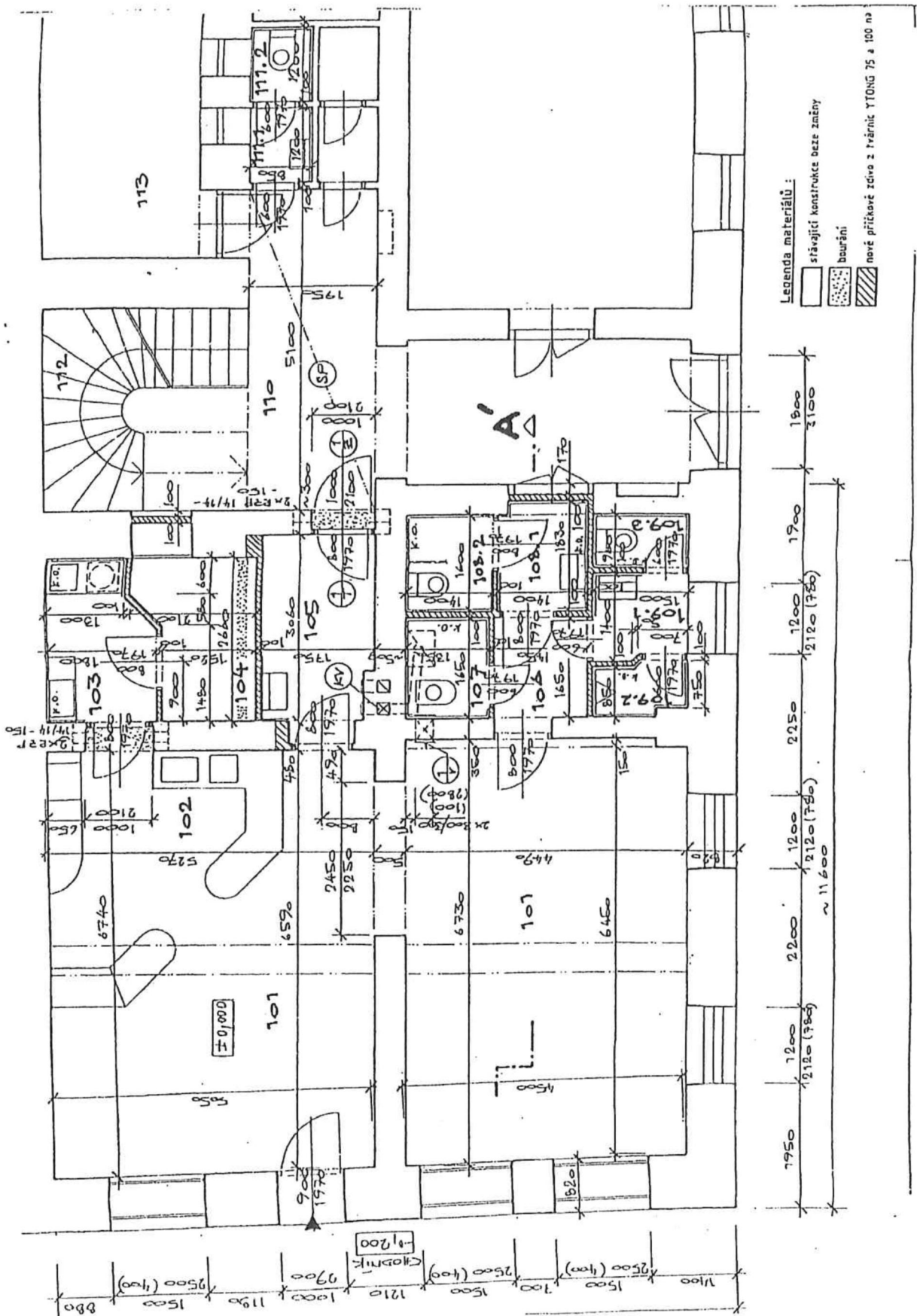
Spotřeba plynu: Nájemce si na základě této smlouvy dohodne odběr plynu u dodavatele této služby.

Kominické práce: V předmětu smlouvy je 1 plynový vývod. Záloha na tuto službu činí 100,-Kč čtvrtletně.

Odvoz odpadu: Nájemce je povinen zajistit si na vlastní náklady odvoz odpadu dle platné vyhlášky o svozu odpadů na území města Uničova.

Príloha č. 2 - SCHÉMA NEBYTOVÝCH PROSTOR

ke smlouvě o nájmu nebytového prostoru Masarykovo náměstí 23, Uničov



Příloha č. 3 - Splátkový kalendář č. 2024/0424/1
ke smlouvě o nájmu nebytového prostoru Masarykovo nám. 26, Uničov

Pronajímatel: Město Uničov, Masarykovo nám. 1, Uničov, IČ 0029963, DIČ CZ00299634
Nájemce: GREAT TEAM s.r.o., Lidická 700/19, 602 00 Brno-Střed Veverí, IČ 03531911, DIČ CZ03531911

Údaje o předmětu smlouvy:
adresa: Masarykovo nám. 23, Uničov

Předpis čtvrtletních plateb nájemného za období 4/2024 - 12/2024

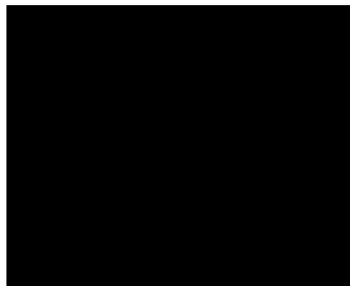
Typ platby	období	splatnost	sazba DPH	Základ daně (Kč)	DPH (Kč)	Celkem (Kč)
čtvrtletní	2Q/2024	05.03.2024	21%	18 799,50	3 947,90	22 747,40
čtvrtletní	3Q/2024	05.06.2024	21%	18 799,50	3 947,90	22 747,40
čtvrtletní	4Q/2024	05.09.2024	21%	18 799,50	3 947,90	22 747,40
čtvrtletní	1Q/2025	05.12.2024	21%	18 799,50	3 947,90	22 747,40

Datum uskutečnění zdanitelného plnění u nájmu = datum splatnosti.

číslo účtu: 517146811/0100 variab.symbol 202404241 specif.symbol 3112

Pro účely kontrolního hlášení k DPH použijeme jako evidenční číslo daňového dokladu variabilní symbol (číslo splátkového kalendáře bez lomítek).

Vystavil: 
Dne: 15.02.2024



Příloha č. 3 - Platební kalendář č. 2024/0424/2
ke smlouvě o nájmu nebytového prostoru Masarykovo nám. 26, Uničov

Pronajímatel: Město Uničov, Masarykovo nám. 1, Uničov, IČ 0029963, DIČ CZ00299634
Nájemce: GREAT TEAM s.r.o., Lidická 700/19, 602 00 Brno-Střed Veverí, IČ 03531911, DIČ CZ03531911

Údaje o předmětu smlouvy:
adresa: Masarykovo nám. 23, Uničov

Město Uničov se rozhodlo od 1.1.2016 využít §36 odst.11 Zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Pro nájemce z toho vyplývá, že zálohy na služby i výsledné provozní náklady spojené s užíváním nebytových prostor nepodléhá DPH.

Předpis čtvrtletních plateb záloh na služby za období 4/2024 - 12/2024

Typ platby	období	splatnost	K úhradě (Kč)
čtvrtletní	2Q/2024	05.03.2024	
<i>vodné, stočné</i>			5 000,00
<i>komíny</i>			100,00
celkem			5 100,00
Typ platby	období	splatnost	K úhradě (Kč)
čtvrtletní	3Q/2024	05.06.2024	
<i>vodné, stočné</i>			5 000,00
<i>komíny</i>			100,00
celkem			5 100,00
Typ platby	období	splatnost	K úhradě (Kč)
čtvrtletní	4Q/2024	05.09.2024	
<i>vodné, stočné</i>			5 000,00
<i>komíny</i>			100,00
celkem			5 100,00
Typ platby	období	splatnost	K úhradě (Kč)
čtvrtletní	1Q/2025	05.12.2024	
<i>vodné, stočné</i>			5 000,00
<i>komíny</i>			100,00
celkem			5 100,00

číslo účtu: 517146811/0100 variab.symbol 202404242 specif.symbol 3112

Vystavil: 
Dne: 15.02.2024

