

# **Nájemní smlouva**

## **č. SSPZ/NAJ/001157/2024/Foj**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla mezi smluvními stranami uzavřena podle ustanovení § 2201 a následujících ve spojení s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, nájemní smlouva tohoto znění:  
(dále jen „smlouva“)

### **I. Smluvní strany**

#### **Statutární město Olomouc**

se sídlem: Horní náměstí 583, 779 00 Olomouc  
zastoupené Mgr. Miroslavou Ferancovou, náměstkyní primátora  
IČO: 00299308  
DIČ: CZ00299308  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
číslo účtu: 19-1801731369/0800

(dále též jako „pronajímatel“)

**a**

#### **SK OLOMOUC SIGMA MŽ, z.s.**

se sídlem: Legionářská 1165/12, Nová Ulice, 779 00 Olomouc  
zastoupený: Mgr. Jakubem Benešem, předsedou výboru  
IČO: 00534013  
DIČ: CZ00534013  
bankovní spojení: Raiffeisenbank, a.s.  
číslo účtu: 9855969002/5500

(dále též jako „nájemce“)

### **II. Předmět a účel nájmu**

1. Statutární město Olomouc je kromě jiného výlučným vlastníkem jednotky číslo 1165/1 jiný nebytový prostor, o celkové výměře 263,84 m<sup>2</sup> v 1. NP budovy č. p. 1165 shromaž., ul. Legionářská č. o. 12, která je součástí pozemku parc. č. st. 1666 zastavěná plocha a nádvoří a pozemků parc. č. 451/30 ostatní plocha o výměře 4108 m<sup>2</sup> a parc. č. 452/1 ostatní plocha o výměře 12492 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc.

2. Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k užívání a požívání:

- jednotku č. 1165/1 jiný nebytový prostor, o celkové výměře 263,84 m<sup>2</sup> v 1. NP budovy č. p. 1165 shromaž., ul. Legionářská č. o. 12, která je součástí pozemku parc. č. st. 1666 zastavěná plocha a nádvoří, vše v k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc za účelem provozování restauračního zařízení a část pozemků parc. č. 451/30 ostatní plocha o celkové výměře 81 m<sup>2</sup> a parc. č. 452/1 ostatní plocha o výměře 22 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc za účelem provozování restaurační předzahrádky. Situační náčrt restaurační předzahrádky tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

- jednotka č. 1165/1 jiný nebytový prostor sestává z: lokálu 1. část o výměře 56,80 m<sup>2</sup>, lokálu 2. část o výměře 96,40 m<sup>2</sup>, výčepu o výměře 11,50 m<sup>2</sup>, kuchyně-minutky o výměře 20,50 m<sup>2</sup>, umývárny nádobí o výměře 6,50 m<sup>2</sup>, skladu-chlazeného o výměře 10,80 m<sup>2</sup>, chodby o výměře 9,60 m<sup>2</sup>, WC-ženy o výměře 11,08 m<sup>2</sup>, kanceláře o výměře 5,40 m<sup>2</sup>, WC – muži o výměře 8,04 m<sup>2</sup>, úklidové komory o výměře 2,75 m<sup>2</sup>, skladu o výměře 11,17 m<sup>2</sup>, zázemí personálu (šatna, WC, sprcha) o výměře 13,30 m<sup>2</sup>. Celková výměra pronajímaných prostor je 263,84 m<sup>2</sup> (dále též jako „restaurace“) Situační nákres jednotky č. 1165/1 tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

3. Ke dni uzavření této smlouvy se na předmětu nájmu nachází dřevěná podstava ve vlastnictví Pivovarů CZ Group a.s., vybavení ve vlastnictví Pivovary CZ Group a.s., jehož soupis je přílohou č. 3 této nájemní smlouvy. Dále se na předmětu nájmu nachází podzemní komunikační vedení ve vlastnictví společnosti CETIN a.s. a rozvodné tepelné zařízení ve vlastnictví společnosti Veolia Energie ČR, a.s.

### III. Nájemné

1. Nájemné z předmětu nájmu bylo smluvními ujednáno v následující výši:

**a) restaurace s příslušenstvím** (o výměře 263,84 m<sup>2</sup>) – tržní nájemné bylo staveno ke dni 31. 10. 2023 znaleckým posudkem č. 65845/2023 soudního znalce Ing. Jana Šímy ve výši 29.000,- Kč bez DPH/měsíc. K takto sjednané ceně nájmu bude v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen „ZDPH“), připočtena daň z přidané hodnoty ve výši sazby daně platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

Nájemné je sjednáno v režimu měsíčních dílčích plnění a bude hrazeno na základě vystaveného daňového dokladu, se splatností do 15 dnů od data vystavení. Za den uskutečnění dílčího zdanitelného plnění je ve smyslu § 21 odst. 7 zákona o DPH považován první den příslušného kalendářního měsíce. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za měsíc duben 2024 ve výši 29.000,- navýšené o platnou sazbu DPH je splatné do 15. dnů ode dne uzavření smlouvy. Za den uskutečnění dílčího zdanitelného plnění je ve smyslu § 21 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, považován den uzavření této smlouvy.

**b) venkovní předzahrádka** (o výměře 103 m<sup>2</sup>) x 360,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, a to vždy od 1. 4. do 31.10. běžného kalendářního roku a x 60,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, a to vždy od 1. 11. do 31. 3. běžného kalendářního roku. Roční nájemné venkovní předzahrádky (od 1.1. do 31.12.) činí částku celkem 24.248,- Kč vč. DPH. Nájemné je sjednáno v režimu ročních dílčích plnění a bude hrazeno na základě vystaveného daňového dokladu, se splatností do 15 dnů od data vystavení. Za den uskutečnění dílčího zdanitelného plnění je ve smyslu § 21 odst. 7 zákona o DPH považován den 1.1. příslušného kalendářního roku. Smluvní strany si dohodly, že nájemné za venkovní předzahrádku za rok 2024 ve výši 22.724,- Kč vč. DPH je splatné do 15. dnů ode dne uzavření této smlouvy. Za den uskutečnění dílčího zdanitelného plnění je ve smyslu § 21 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, považován den uzavření této smlouvy.

Nájemné je zapláceno připsáním peněžní částky na výše uvedený účet pronajímatele.

V případě prodloužení platby nájemného se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodloužení tak, jak je uvedeno v ustanovení § 1970 občanského zákoníku.

Nájemce bere na vědomí, že shora uvedené nájemné bude platit pronajímateli nejméně do 31.12.2024. Dále se ujednává, že pronajímatel je oprávněn provést nejpozději do 31. 3. každého kalendářního roku počínaje rokem 2025 přepočítání dohodnutého ročního nájemného s účinností vždy od 1. 1. toho kalendářního roku, ve kterém byl přepočítání provedeno, 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 přepočítání nájemného na příslušný kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy nejpozději do 31. 3. tohoto roku, jako přílohu této smlouvy.

Nájemce bere na vědomí, že služby spojené s předmětem nájmu pronajímatel nezajišťuje a nájemcem si musí zajistit poskytování těchto služeb samostatně.

#### **IV. Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1.4.2024.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol. Podpisem předávacího protokolu, smluvní strany potvrzují soulad předávacího protokolu se skutečným stavem.

#### **V. Užívání předmětu nájmu**

1. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat a požívat jako řádný hospodář výlučně k účelu ujednanému v čl. II. odst. 3 této smlouvy.
2. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebírá dnem vzniku nájmu, tj. dnem 1.4.2024.
3. Ke změně staveb umístěných na předmětu nájmu a k budování dočasných staveb na předmětu nájmu je nájemce oprávněn výlučně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a za podmínek stanovených příslušným stavebním úřadem. K budování jiných staveb na předmětu nájmu není nájemce oprávněn.
4. Nájemce není oprávněn na předmětu nájmu provozovat restaurační předzahrádku v období od 1. 11. do 31. 3. běžného kalendářního roku.
5. 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 hod. V případě porušení této povinnosti se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých). 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.

- 6.** Nájemce není oprávněn zřídit třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, s výjimkou uvedenou v čl. V. odst. 12.
- 7.** 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.
- 8.** Nájemce je povinen předmět nájmu udržovat v provozuschopném stavu, provádět na něm veškeré opravy, údržbu a úklid a udržovat čistotu a pořádek, a to vlastním nákladem a kapacitou bez nároku na jejich úhradu, a to ani při skončení nájmu.
- 9.** 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.
- 10.** 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.
- 11.** Nájemce se zavazuje provádět údržbu 2 živých plotů nacházejících se v těsné blízkosti předmětu nájmu – dle situačního snímku katastrální mapy, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
- 12.** Nájemce je oprávněn uzavřít se společností Pivovary CZ Group a.s. podnájemní smlouvu, a to za stejných podmínek jaké jsou uvedeny v této smlouvě. Případný podnájemce Pivovary CZ Group a.s. je oprávněn uzavřít další podnájemní smlouvu pouze za stejných podmínek jaké jsou uvedeny v této smlouvě, a to na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce se zavazuje předložit statutárnímu městu Olomouc, zastoupenému oddělením sportu a správy sportovních zařízení kopii uzavřené podnájemní smlouvy se společností Pivovary CZ Group a.s., a to do 30 dnů od jejího uzavření. V případě uzavření podnájemní smlouvy mezi společností Pivovary CZ Group a.s. a třetí osobou je společnost Pivovary CZ Group a.s. povinna předložit návrh této podnájemní smlouvy Radě města Olomouce ke schválení. V případě nesplnění byť i jedné z výše uvedených povinností, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.
- 13.** Nájemce je povinen si sjednat pojištění inventáře a vnitřního zařízení.
- 14.** Pronajímatel neodpovídá nájemci ani jeho zákazníkům za škody, které by vznikly živelnou událostí, trestným činem, jiným nepředvídatelným způsobem či jiným způsobem nezávislým na vůli stran zejména vis maior, a to včetně škod na inventáři či na vnitřním vybavení pronajatých prostor, když nájemce je povinen inventář a vnitřní vybavení předmětu nájmu vlastním nákladem pojistit a bude tedy uspokojen z pojistného plnění.
- 15.** Nájemce je povinen zajišťovat veškeré revize a předepsané periodické kontroly v předmětu nájmu. Protokoly kontrol archivuje nájemce a je povinen je na vyžádání, minimálně však 1x ročně předat pronajímateli, zastoupenému oddělením sportu a správy sportovních zařízení Magistrátu města Olomouce.
- 16.** Nájemce je povinen vyhovět všem bezpečnostním a protipožárními předpisy, zjištěné nedostatky odstranit na svůj náklad, případně uhradit vzniklé škody a pokuty za zjištěné nedostatky.

17. Nájemce je povinen provádět údržbu, úklid a opravy zařízení LAPOL (zařízení pro separaci tuků z odpadních vod) a současně je povinen provádět likvidaci vzniklého odpadu svým nákladem.

18. Nájemce je oprávněn bezplatně umístit označení provozovny na vhodném místě na předmětu nájmu, a to po předchozím souhlasu pronajímatele.

## VI.

### Skončení nájmu

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

2. Výpovědní doba je šestiměsíční a počítá se od posledního dne měsíce, v němž výpověď došla druhé straně. Nájem skončí uplynutím doby.

3. Pronajímatel má 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 nezaplatil i přes písemné upomenutí splatné nájemné,

c) nájemce zřídil třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele,

d) předmět nájmu nájemce neuvívá,

e) v případě porušení čl. V odst. 5 této smlouvy.

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 změn předmětu nájmu. Pokud tak nájemce neučiní ve lhůtě stanovené pronajímatelem, bere na vědomí, že odstranění provede pronajímatel na náklady nájemce.

## VII.

### 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 19. 7. 2023 a z úřední desky sejmut dne 4. 8. 2023, 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 5.3.2024.

## VIII.

### 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 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).
4. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem, který je sjednán jako den započetí nájmu dle čl. IV. 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  
Mgr. Miroslava Ferancová  
náměstkyně primátora

SK OLOMOUC SIGMA, MŽ, z.s.  
zastoupená  
Mgr. Jakub Beneš  
předseda výboru z.s.