SMLOUVA

o nájmu prostor sloužících podnikání a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

Pronajímatel: **Statutární město Olomouc,** se sídlem Horní náměstí 583, Olomouc, IČO 00299308, zastoupené Správou nemovitostí Olomouc, a.s., se sídlem v Olomouci, Školní 202/2, IČO 25898736, zastoupenou Ing. Romanem Zelenkou, předsedou představenstva a JUDr. Denisou Trávníčkovou, místopředsedou představenstva

Bankovní spojení: [redacted]

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce: **Buon Gusto, s.r.o.**
Adresa sídla: Táboritů 237/1, Bělidla, 779 00 Olomouc
Zastupuje: Fabio Doria, jednatel
IČO: 04093119
DIČ: CZ04093119
Nájemce je plátce 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 jejich užíváním.

Čl. 1
Účel nájmu

1.1 Statutární město Olomouc je vlastníkem nemovité věci – budovy č.p. 1, byt. dům, na ulici Pavelčákova č.o. 21, která je součástí pozemku parc. č. st. 464 zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Olomouc-město, obec Olomouc.

1.2 Na základě rozhodnutí Rady města Olomouce ze dne 23. 4. 2024 pronajímá pronajímatel nájemci prostory sloužící podnikání o celkové výměře 39,42 m^2 nacházející se v 1. NP budovy č.p. 1, byt. dům, na ulici **Pavelčákova č.o. 21**, která je součástí pozemku parc.č.st. 464 zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Olomouc-město, obec Olomouc, za účelem **provozování italského bistra,** 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 v souladu s touto smlouvou a platit nájemné a úhradu za služby poskytované pronajímatelem.

Čl. 2
Předmět nájmu

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

Tabulka A:

1. NP	m^2	Nájemné v Kč/m^2/rok bez DPH
Prodejna	30,01	3.000,00
Šatna	5,07	3.000,00
WC	3,22	3.000,00
Výkladec	1,12	3.000,00
Celková plocha	**39,42**	

Čl. 3
Výše nájemného a úhrad za služby

3.1 Tabulka B:

Roční nájemné bez DPH celkem		**118.260,00 Kč**
Nájemné bez DPH	- měsíční	9.855,00 Kč
Záloha na studenou vodu	- měsíční	1.000,00 Kč
Záloha čištění komínů	- měsíční	10,00 Kč
Záloha úklid venkovní	- měsíční	20,00 Kč
Záloha srážkovné	- měsíční	100,00 Kč

3.2 Ke sjednané výši nájemného bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši sazby daně platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. 4
Způsob platby nájemného a záloh na služby

4.1 Nájemné a zálohy na služby jsou splatné podle platebního kalendáře, který tvoří nedílnou přílohu této smlouvy.

4.2 V případě zpoždění platby nájemného a 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, plynu, teplé užitkové vody, 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 se provádí 1x ročně v měsíci dubnu za uplynulý kalendářní rok. Přeplatky nebo nedoplatky budou zúčtovány do 21 dnů po uplynutí reklamační lhůty, která bude uvedena na formuláři vyúčtování služeb.

4.6 Nájemce bere na vědomí, že smluvní strany provedou nejpozději do 31.3. každého kalendářního roku počínaje rokem 2025 přepočet dohodnutého ročního nájemného s účinností vždy od 1.1. toho kalendářního roku, ve kterém byl přepočet proveden, 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.**

Výpovědní doba pro obě smluvní strany je tříměsíční (s níže uvedenými výjimkami popsanými v čl. 6 této smlouvy) a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Nájem se sjednává počínaje dnem **1. 6. 2024.**

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 prvého 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, neužívá předmět nájmu k dohodnutému účelu, poskytl předmět nájmu do podnájmu jiné osobě bez souhlasu pronajímatele, přes písemné upozornění hrubě porušuje klid a pořádek, nebo porušuje podmínky nájemního vztahu jiným zvlášť závažným způsobem), je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, která počne běžet prvého 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 prostory sloužící podnikání,

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,

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,

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) hlásit počet osob, které budou předmětné prostory sloužící podnikání užívat a další případné změny s tímto související,

i) nedávat bez souhlasu pronajímatele pronajaté prostory do podnájmu třetím osobám,

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 pořídit o tom písemný zápis, který bude obsahovat zejména dohodu o případných investicích do předmětu nájmu apod. 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 domě, 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 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 srážkovné,

r) nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli skutečnost, že se stal nebo přestal být plátcem DPH,

s) nájemce se zavazuje, pokud bude třeba schválit změnu užívání prostoru sloužícího podnikání v souladu s účelem nájmu dle stavebního zákona, takovou změnu provést vlastním nákladem, a to do 6 měsíců od uzavření této smlouvy. V případě nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč, kterou je možné udělit i opakovaně, pokud ke splnění nedojde.

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 hradit případné náklady spojené s uvedením do provozu a 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 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.

Čl. 8
Závěrečná ujednání

8.1 Tato smlouva, pokud v ní není stanoveno jinak, se řídí občanským zákoníkem v platném znění.

8.2 Nedílnou součástí této nájemní smlouvy je smlouva o peněžité jistotě na předmětné prostory, uzavřená podle § 1746 odst. 2, občanského zákoníku.

8.3 Pronajímatel podpisem této smlouvy potvrzuje, že jeho záměr učinit tento právní úkon byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Olomouce dne 8. 2. 2024 a z úřední desky sejmut dne 26. 2. 2024, 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 23. 4. 2024.

8.4 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

8.5 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.

8.6 Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

V Olomouci dne 29. 5. 2024

Nájemce:

_____
Buon Gusto, s.r.o.,
zastupuje Fabio Doria,
jednatel

Za pronajímatele:

_____
Správa nemovitostí Olomouc, a.s.
zast. Ing. Romanem Zelenkou
předsedou představenstva

_____
JUDr. Denisou Trávníčkovou
místopředsedou představenstva