DPMO/2024/40/080

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřcná mezi těmito smluvními stranami:

Dopravní podnik města Olomouce, a.s., IČ: 476 76 639, se Olomouc, Koželužská 563/1,
jako pronajímatel na straně jedné,
kterou zastupuje: Ing. Jaroslav Michalík, předseda představenstva a
Ing. Pavel Zatloukal, místopředseda představenstva

a

Renáta Jílková, IČ: 094 10 473, se sídlem 783 14 Štarnov č.ev. 16,
jako nájemce na straně druhé

Článek I.
Předmět smlouvy

1.Pronajímatel je vlastníkem nemovitých věcí, a to
pozemku a stavby parcelní číslo 372 v k.ú. Neředín o výměře 105m2 tak jak je zapsáno na LV 920 pro obec Olomouc a parcely 262/2 . Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn s touto nemovitostí disponovat, zejména pronajímat ji, resp. její části jiným osobám.

2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou nebytové prostory o výměře 25m2 (prodejna, sklad a chodba nacházející se v předmětné nemovitosti sloužící k podnikání, včetně možnosti spoluužívat schodiště, chodbu a soc. zařízení a plocha 6x6m (36m2) na vedlejším pozemku v bezprostřední blízkosti prodejny, která bude sloužit k uskladnění mater (viz bod 5.) ve dvou buňkách.

3. Buňky budou umístěny dle situační mapky odsouhlasené pronajímatelem. Bez nutnosti základů, i základových patek nepodléhající stavebnímu povolení, pouze ohlášení. Vše v souladu s novým stav. zákonem 283/2021 sb. v platnosti od 1.7. tohoto roku. Veškeré finanční a administrativní úkony se nájemník zavazuje vyřídit sám a to na svoje náklady.

4. Obě strany prohlašují, že takto provedené vymezení předmětu nájmu, tj. shora uvedených prostor, je pro obě strany dostatečně určité, přičemž před uzavřením této smlouvy byly tyto prostory ukázány nájemci také na místě samém, včetně kontroly jejich výměr a jejich umístění v budově i mimo budovu.

5. Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci shora uvedený předmět nájmu do nájmu za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti – prodej květin, keramických výrobků, svíce apod. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu do svého užívání přijímá a potvrzuje, že předmět nájmu je způsobilý ke smluvenému užívaní.

Článek II.
Doba nájmu a způsoby jeho ukončení

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1.8.2024

2. Předmět nájmu bude ze strany pronajímatele nájemci předán dne 31.7.2024 na základě písemného protokolu o předání.

3. Nájem sjednaný touto smlouvou skončí:
   a) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
   b) písemnou výpovědí bez uvedení důvodu s 3-měsíční výpovědní lhůtou, která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
   c) ze strany pronajímatele písemnou výpovědí bez výpovědní lhůty z důvodů uvedených v § 2309 obč. zák., tedy zejména pokud nájemce bude v prodlení s placením nájemného, služeb či záloh na služby po dobu delší než 1 měsíc nebo z důvodu porušení povinností nájemce uvedených v článku III. a IV. této smlouvy
   d) ze strany nájemce písemnou výpovědí bez výpovědní lhůty z důvodu uvedeného v § 2308 obč. zák., tedy zejména přestane-li předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý výkonu činnosti – účelu nájmu.

4. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu předmět nájmu předat pronajímateli vyklizený tak jak o od pronajímatele převzal včetně dodatečných změn, které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele.

Článek III.
Nájemné, úhrada za služby, zálohy

1. Nájemné se stanoví dohodou smluvních stran ve výši celkem 10 500 Kč (slovy: desettisícpětsetkorunčeských) bez DPH měsíčně. K této částce bude připočtena DPH dle platných předpisů. Takto sjednané nájemné je tzv. čistým nájemným za nájem předmětu nájmu.

2. Vedle nájemného se nájemce zavazuje hradit i náklady na služby spojené s nájmem, a to dodávku energií (dodávku elektrické energie a vody).

Nájemce se zavazuje hradit zálohy na energie ve výši celkem 9 000,- Kč čtvrtletně, a to za el. energii ve výši 8.000, - Kč a vodu 1.000, - Kč, vč. DPH.

3. Náklady na el. energii a vodu budou nájemci vždy 1x ročně vyúčtovány, a to v návaznosti na vyúčtování jejich dodavatelem.

4. Nájemce se zavazuje hradit zálohy na úhrady služeb spojených s nájmem zajišťovaných pronajímatelem spolu s nájmem na příslušný měsíc.

Nájemné a zálohy za služby jsou splatné čtvrtletně na účet pronajímatele. Účet pronajímatele je u ČSOB 8010-909113883/0300. Za úhradu se pronajímatel zavazuje vystavit vždy k 1. dni

měsíce, za který se platí, daňový doklad se splatností 10 dnů, který odešle elektronicky nebo poštou nájemci.

Platby nájemného, záloh i vyúčtování za čtvrtletí se považují za uhrazené až připsáním na účet pronajímatele.

5. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn jednostranně, navýšit zálohy na dodávky energií, a to v případě, že dojde ke zvýšení cen dodavatelů vody a elektřiny. Pronajímatel je oprávněn zvýšit zálohy o částku rovnající se zvýšení cen dodavatelů vody, elektřiny nebo plynu anebo o částku rovnající se rozdílu mezi skutečnou spotřebou vody, elektřiny nebo plynu a výši záloh hrazených nájemcem za kalendářní rok.

6. Pronajímatel je dále oprávněn nájemci jednou ročně vždy do 31.1. kalendářního roku předložit návrh dodatku k této smlouvě, kterým bude upravena nová výše nájemného pro daný kalendářní rok v návaznosti na vyhlášenou míru inflace Českým statistickým úřadem, která je vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Dodatek bude uzavřen vždy s účinností k 1.2. kalendářního roku a případný nedoplatek takto vzniklý do dne uzavření dodatku bude uhrazen ve lhůtě určené tímto dodatkem.

7. Pronajímatel a nájemce si dohodli pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo záloh nebo vyúčtování služeb sjednaných v rámci této smlouvy či dodatečně dodatkem k této smlouvě smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení, kterou se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení výzvy k jejímu zaplacení zaslané pronajímatelem nájemci. Dnem doručení výzvy se rozumí i třetí den uložení zásilky (výzvy) na poště.

Článek IV.
Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen a zavazuje se předmět nájmu užívat řádným a obvyklým způsobem pro splnění účelu dle článku I. odst. 4 této smlouvy a užívat předmět nájmu jen k účelu, pro nějž byl pronajat. Bez písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost, než která byla ujednána.

2. Nájemce je povinen vlastním nákladem zajišťovat běžnou údržbu (malba) a drobné opravy předmětu nájmu, včetně jeho úklidu, a to i částí určených ke spoluužívání, přičemž v případě potřeby oprav nad takto ujednaný rámec je nájemce povinen toto bez zbytečných odkladů sdělit pronajímateli, jinak odpovídá za vzniklou škodu.

3. Nájemce je povinen strpět ze strany pronajímatele či osob k tomu pronajímatelem zmocněných provedení oprav a případné větší údržby nad povinnost zajišťovanou nájemcem, přičemž pronajímatel se zavazuje termín provedení s nájemcem předem dohodnout či oznámit mu nejpozději 5 dnů předem, s výjimkou mimořádné události vyžadující okamžité řešení věci.

4. Nájemce je oprávněn provádět změny na předmětu nájmu, včetně stavebních úprav, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na svůj náklad, nedohodnou-li se písemně jinak. Nájemce má nárok na náhradu jakýchkoliv nákladů spojených s těmito úpravami nebo jinými podstatnými změnami nebo investicemi, jen jestliže se k tomu pronajímatel písemně předem zavázal.

Po skončení nájmu není nájemce oprávněn z tohoto titulu cokoliv po pronajímateli požadovat a není ani oprávněn případné zhodnocení předmětu nájmu odstranit, zejména pokud by nebylo možno uvést předmět nájmu do původního stavu a došlo by tak k jeho poškození. Nájemce s tímto ujednáním výslovně souhlasí. V případě provedení stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen uvést věc do původního stavu bez zbytečného odkladu po výzvě pronajímatele, nedohodnou-li se jinak, v případě nesplnění výzvy je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.

5. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osoby pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

6. Nájemce je povinen ve své provozní době umožnit pronajímateli na jeho žádost za doprovodu nájemce vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem a ke sjednanému účelu, jakož i v návaznosti na splnění případného rozhodnutí orgánů státní správy či samosprávy (např. dle stavebního zákona apod.). Termín prohlídky předmětu nájmu je pronajímatel povinen nájemci oznámit v dostatečném časovém předstihu, a to nejméně 1 pracovní den předem. Výjimkou je havárie či jiná živelná událost s hrozbou vzniku škody pronajímateli, když v tomto případě je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor jen na základě telefonické informace nájemce.

7. Nájemce je povinen dodržovat veškeré bezpečnostní a protipožární předpisy, včetně zajištění protipožárního vybavení dle charakteru provozované činnosti, zjištěné nedostatky odstranit na svůj náklad, příp. uhradit vzniklé škody a pokuty pravomocně uložené příslušnými správními orgány či soudy, pokud uvedené nedostatky nájemce, byť i z nedbalosti zavinil.

8. Nájemce je povinen zajistit si minimálně pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám na majetku a zdraví a příp. i pojištění svého majetku a věcí umístěných v předmětu nájmu. Pojistnou smlouvu je nájemce povinen předložit pronajímateli do 15 dnů od vzniku nájmu. Nepojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám v dostatečném rozsahu, je považováno za zvlášť závažné porušení této smlouvy.

9. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody způsobené jím nebo jeho zaměstnanci, dodavateli, zákazníky, event. návštěvami a je povinen vzniklé škody na své náklady odstranit. V případě neodstranění je, po neúspěšné písemné výzvě s uvedením přiměřené lhůty, oprávněn škody odstranit pronajímatel na náklady nájemce, které je oprávněn po něm v doložené výši požadovat.

10. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s tím, aby nájemce zabezpečil předmět nájmu na svůj náklad zvláštním bezpečnostním zařízením, přičemž pokud by instalace tohoto zařízení znamenala závažný zásah do nemovitosti nebo jejího provozu, je nájemce povinen si vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele.

11. Nájemce je oprávněn umístit na budově své označení příp. i jiné označení své provozovny a to v rozměrech a na místě k tomu účelu písemně odsouhlaseném pronajímatelem, přičemž je nájemce povinen dodržet ustanovení příslušných právních předpisů, např. stavebního zákona č. 183/2006 Sb. či zákona o památkové péči apod. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost, bude-li jí v tomto případě třeba. Náklady spojené se zhotovením, umístěním a následně i odstraněním informačních tabulí si hradí nájemce ze svého, přičemž po skončení nájmu je povinen uvést místo po odstranění inf. tabule do původního stavu.

12. V případě, že nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou nebo trpí-li užívání předmětu nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, pokud nájemce přes písemné upozornění v přiměřené lhůtě od jeho doručení nesjedná nápravu.

13. V době 3-měsíců před skončením nájmu, je nájemce povinen umožnit pronajímateli spolu s novým zájemcem o nájem předmětu nájmu, přístup do předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za své účasti. Termín prohlídky předmětu nájmu je pronajímatel povinen nájemci oznámit v dostatečném časovém předstihu, a to nejméně 1 pracovní den předem.

Článek V.
Práva a povinnosti pronajímatele

1.Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to tak, aby bylo možno dosáhnout účelu nájmu dle článku I. odst. 4 této smlouvy.

2.Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu dle článku I. odst. 4 této smlouvy a zajišťovat řádné a včasné poskytování služeb nezbytných pro užívání pronajatých prostor, uvedených v článku III. odst. 2 této smlouvy.

3.Pronajímatel se zavazuje s nájemcem dohodnout na provádění oprav a případné větší údržby nad povinnosti zajišťované nájemcem.

Článek VI.
Závěrečná ujednání

1.Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, není-li v zákoně uvedeno jinak. Okamžikem podpisu této smlouvy jsou smluvní strany vázány svými smluvními projevy.

Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva včetně všech jejích dodatků bude uveřejněna pronajímatelem v registru smluv (pokud takovému uveřejnění podléhá) dle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

2.Smluvní strany shodně prohlašují, že ujednání o smluvní pokutě v této smlouvě obsažená jsou zcela přiměřená s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti, neodporují ani neobchází zákon ani se nepříčí dobrým mravům.

3.Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

5. Případná neplatnost některého ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost ostatních jejích ustanovení či článků.

6. Vztahy mezi smluvními stranami touto smlouvou neupravené se obecně řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a ostatními obecně závaznými právními předpisy ČR.

7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Olomouci dne 9.7.2024

[redacted]

pronajímatel

[redacted]

nájemce

Dopravní podnik města Olomouce, a.s.
Olomouc, Koželužská 1, PSČ 771 10
tel.: 585 533 111 www.dpmo.cz

Došlo dne 13 -08- 2024

číslo protokolu