

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, DIČ CZ00299308, zastoupené Správou nemovitostí Olomouc, a.s., se sídlem v Olomouci, Školní 202/2, IČO 25898736, zastoupenou JUDr. Denisou Trávníčkovou, místopředsedou představenstva a Ing. Věrou Vyhňákovou, členem představenstva

Bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce: **Generál de La Fayette, z. s.**
Sídlo: Povelská 460/48, Nemilany, 783 01 Olomouc
Zastoupený: Michalem Paděrou, předsedou
IČO: 11859776
Nájemce není 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. 209, obč. vyb., na ulici Kyselovská č.o. 74, která je součástí pozemku parc. č. 395 zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Slavonín, obec Olomouc.
- 1.2 Na základě rozhodnutí Rady města Olomouce ze dne 19. 11. 2024 pronajímá pronajímatel nájemci prostory o celkové výměře 48,30 m² nacházející se v 1. NP budovy č.p. 209, obč. vyb., na ulici **Kyselovská č.o. 74**, která je součástí pozemku parc. č. 395 zast. plocha a nádvoří, v katastrálním území Slavonín, obec Olomouc, za účelem **provozování kanceláří spolku a skladování rekvizit a sbírkových předmětů**, 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:

<u>1. NP</u>	<u>m²</u>	<u>Sazba nájemného Kč/m²/rok</u>
Kancelář	28,00	500,00
Kancelář	17,00	500,00
WC (1/2, společné mimo prostory)	3,30	500,00
Celková plocha	48,30	

Čl. 3
Výše nájemného a úhrad za služby

3.1 Tabulka B:

Roční nájemné celkem		24.150,00 Kč
Nájemné (po zaokrouhlení)	- měsíční	2.013,00 Kč
Záloha na studenou vodu	- měsíční	200,00 Kč
Záloha na topení	- měsíční	3.000,00 Kč

3.2

Celková výše měsíční úhrady nájemného a služeb činí:	5.213,00 Kč
---	--------------------

Čl. 4
Způsob platby nájemného a záloh na služby

- 4.1 Nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu uvedené výše jsou splatné v pravidelných měsíčních splátkách vždy do 5. dne příslušného kalendářního měsíce na účet statutárního města Olomouc vedený u České spořitelny, a.s. pobočka Olomouc **číslo účtu:** [REDAKCE] **s variabilním symbolem číslo** [REDAKCE], a to převodním příkazem, složenkou, nebo hotově do pokladny SNO, a.s.
- 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. 12. 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 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, 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 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 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 písemného 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 pořádku 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, pokud bude účtováno, 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 hradit případné náklady spojené s uvedením do provozu a udržovat předmět nájmu v provozuschopném stavu vlastním nákladem.
- 7.3 Nájemce bere na vědomí, že veškeré změny a opravy předmětu nájmu je oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na vlastní náklad bez možnosti jakékoli kompenzace od pronajímatele. Dojde-li provedenými změnami nebo opravami ke zhodnocení věci, nemá nájemce nárok na jakékoli vyrovnání zhodnocení, a to ani při skončení nájmu.
- 7.4 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,
- 7.5 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.

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 peněžitě jistotě za pronajaté 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 24. 10. 2024 a z úřední desky sejmut dne 12. 11. 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 19. 11. 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 27. 11. 2024

Nájemce:

Za pronajímatele:

Generál de La Fayette, z. s.,
zast. Michalem Paděrou,
předsedou

Správa nemovitostí Olomouc, a.s.,
zast. JUDr. Denisou Trávníčkovou,
místopředsedou představenstva

a Ing. Věrou Vyhňákovou,
členem představenstva