

# ***SMLOUVA***

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

Pronajímatel: **Správa nemovitostí Olomouc, a.s.**  
Sídlo: Školní 202/2, Olomouc, PSČ 779 00  
Zastoupený: Ing. Romanem Zelenkou, předsedou představenstva a  
JUDr. Denisou Trávníčkovou, místopředsedou představenstva  
IČO: 25898736  
DIČ: CZ25898736  
Bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Nájemce: **Ateliér Arikona s.r.o.**  
Zastoupený: Robertem Horákem a Alexandrou Horákovou, jednatelem  
Sídlo: Horní náměstí 202/15, 779 00 Olomouc  
IČO: 23523875

Nájemce není plátcem 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 Pronajímatel je vlastníkem nemovité věci – budovy č.p. 202, byt. dům, na adrese **Horní náměstí č.p. 202/č.o. 15, Školní č.p. 202/č.o. 2**, která je součástí pozemku parc.č. St. 623, zast. plocha a nádvoří, v katastrálním území Olomouc-město, obec Olomouc, vše zapsáno na LV č. 2977 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc.
- 1.2 Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání prostory sloužící podnikání o celkové výměře 111,80 m<sup>2</sup> nacházející se v 1. NP budovy č.p. 202, byt. dům, na adrese Horní náměstí č.p. 202/č.o. 15, Školní č.p. 202/č.o. 2, která je součástí pozemku parc.č. St. 623, zast. plocha a nádvoří, v katastrálním území Olomouc-město, obec Olomouc, za účelem **prodeje a výroby řemeslných kožených výrobků**, 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:

| <b><u>1. NP</u></b>   | <b><u>m<sup>2</sup></u></b> |
|-----------------------|-----------------------------|
| Prodejna              | 62,00                       |
| Kancelář              | 28,00                       |
| Sklad                 | 18,00                       |
| Sociální zázemí       | 3,80                        |
| <b>Celková plocha</b> | <b>111,80</b>               |

### **Čl. 3 Výše nájemného a úhrad za služby**

3.1 Tabulka B

|                                                |                                        |                      |
|------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|
| <b>Roční nájemné bez DPH činí celkem:</b>      |                                        | <b>384.000,00 Kč</b> |
|                                                |                                        |                      |
| Nájemné                                        | - měsíční                              | 32.000,00 Kč         |
| Záloha na vodné a stočné bez DPH               | - měsíční                              | 1.300,00 Kč          |
| Záloha na osvětlení společných prostor bez DPH | - měsíční                              | 100,00 Kč            |
| Tepelný zdroj                                  | Místní elektrické vytápění - přímotopy |                      |

3.2 K měsíčním zálohám na služby bude účtována DPH v zákonem stanovené výši.

### **Čl. 4 Způsob platby nájemného a služeb**

- 4.1 **Nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu uvedené výše, 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 Sjedenané nájemné nezahrnuje náklady spojené s odběrem el. energie, odvozem TDO a dalších služeb nad rámec těch, které zajišťuje pronajímatel. Tyto poplatky hradí nájemce samostatně ze svých finančních prostředků přímo dodavatelům. Pronajímatel poskytne nájemci veškerou nezbytnou součinnost k přihlášení služeb u dodavatelů.
- 4.4 V případě změny v ceně dodávaných služeb souhlasí nájemce se změnou výše zálohy 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 bude prováděno formou faktury se splatností 14 dnů po jejím obdržení. Vyúčtování záloh bude provedeno v souladu s platnou právní úpravou, 1krát ročně, nejpozději do 30.4. následujícího kalendářního roku za předchozí kalendářní rok nebo jeho poměrnou část.
- 4.6 Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel může provést nejpozději do 31.3. každého kalendářního roku počínaje rokem 2027 přepočtení dohodnutého ročního nájemného s účinností vždy od 1.1. toho kalendářního roku, ve kterém byl přepočten 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 od 1. 9. 2025.**

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.

## **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 druhé smluvní straně.

V případě, že nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu (je v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostor sloužících podnikání po dobu delší než jeden měsíc, neužívá prostory k dohodnutému účelu, poskytl prostory do podnájmu jiné osobě bez souhlasu pronajímatele, přes písemné upozornění hrubě porušuje klid a pořádek, nebo porušuje podmínky nájemního vztahu jiným zvláště závažným způsobem), je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, která počne běžet prvního dne měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena nájemci.

## **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) 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.),
- d) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a udržovat předmět nájmu v provozuschopném stavu vlastním nákladem,
- e) neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- f) platit včas a řádně nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu,
- g) nedávat bez souhlasu pronajímatele pronajaté prostory do podnájmu třetím osobám,
- h) 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. 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,
- i) nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobenou škodu,
- j) respektovat dobré sousedské vztahy a dbát dobrých mravů, a to i za své zaměstnance a třetí osoby, které prostory navštěvují,
- k) umožnit provedení stavebních úprav, které by byly nařízeny příslušným stavebním úřadem,

- l) nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které byly způsobeny jako důsledek jím provozované činnosti v pronajatých prostorech, společných prostorech v domě, nebo přilehlém okolí,
- m) 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,
- n) 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,
- o) **Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli skutečnost, že se stal nebo přestal být plátcem DPH,**
- p) **Nájemce bere na vědomí, že objekt, ve kterém se pronajímaný prostor sloužící podnikání nachází, je nemovitou kulturní památkou a je památkově chráněn.**
- q) **Veškeré označení prodejny, polepy, apod., podléhají schválení orgánů státní správy ve věci památkové péče a nájemce je povinen si je vlastním nákladem zajistit.**
- r) V případě, že bude třeba provést změnu užívání prostoru v souladu s účelem nájmu dle stavebního zákona, se nájemce zavazuje takovou změnu provést vlastním nákladem, a to nejpozději do 6 měsíců od uzavření této smlouvy.

#### 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 peněžitě jistotě na předmětné prostory, uzavřená podle § 1746 odst. 2 občanského zákoníku. V případě neuhrazení peněžitě jistoty nájemcem ve lhůtě uvedené ve Smlouvě o peněžitě jistotě, pozbývá smlouva o peněžitě jistotě, stejně jako tato Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání a úhradě služeb spojených s jejich užíváním platnosti a účinnosti a od počátku se tyto smlouvy ruší. Do doby, než bude uhrazena peněžitá jistota, nedojde k fyzickému předání prostor nájemci, s čímž tento souhlasí.
- 8.3 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
- 8.4 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.
- 8.5 Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.
- 8.6 Smluvní strany prohlašují, že obsah této smlouvy je pro ně jasný a srozumitelný, a že je projevem jejich svobodné a vážné vůle, což stvrzují svými podpisy.

V Olomouci dne 4. 8. 2025

Nájemce:

Za pronajímatele:

.....  
Ateliér Arikona s.r.o.,  
zast. Robertem Horákem  
jednatelem

.....  
Ing. Roman Zelenka  
předseda představenstva

.....  
a Alexandrou Horákovou  
jednatelkou

.....  
JUDr. Denisa Trávníčková  
místopředseda představenstva