

OD TIMPO s.r.o.
 779 00 Olomouc, tř. Svornosti 57
 IČ: 49 60 98 23
 DIČ: CZ49609823
 OR OSTRAVA C 10800



EVROPSKÁ UNIE
 Fond soudržnosti
 Operační program Technická pomoc



MINISTERSTVO
 PRO MÍSTNÍ
 ROZVOJ ČR



OD TIMPO s.r.o.
 zapsána v OR u KS Ostrava
 oddíl C, vložka 10800
 tř. Svornosti 1177/57,
 779 00 Olomouc
 DIČ: CZ49609823

Smlouva

o pronájmu nebytových prostor sloužících podnikání podle § 2302 a násl. občanského zákoníku

1. Pronajímatel:

OD TIMPO s.r.o. se sídlem Olomouc, tř. Svornosti č. 1177/57, jednatel JUDr. Leoš Viktorin, zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, v oddíle C, vložka 10800
 IČ: 496 09 823
 DIČ: CZ49609823
 Bankovní spojení: Komerční banka a.s., č. účtu 70305811/0100

2. Nájemce:

Regionální rada regionu soudržnosti Střední Morava se sídlem Jeremenkova 1211/40b, 779 00 Olomouc, zastoupená Ing. Michalem Symerským, předsedou Regionální rady regionu soudržnosti Střední Morava, IČ: 75084911
 DIČ: CZ75084911
 Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. účtu 2386752/0800

I.

Pronajímatel prohlašuje, že je na základě kupní smlouvy s právními účinky vkladu ke dni 20.6.1996, která byla realizována Katastrálním úřadem v Olomouci pod č.j. 11 V 11-1967/96, výlučným vlastníkem domu čp. 1177 občanská vybavenost stojícího na parc.č. 1979 zast. pl., kat. úz. Nová Ulice, obec Olomouc, zapsáno na LV č. 1440 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Olomouci, jedná se o dům č. or. 57, tř. Svornosti v Olomouci s obchodním názvem obchodní dům TIMPO.

Smluvní strany se dohodly, že i když nájemce neprovozuje podnikatelskou činnost, použijí pro tuto smlouvu ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku, jako obsahově nejbližší účelu pronájmu nebytových prostor dle této smlouvy.

Pronajímatel prohlašuje, že je plně oprávněn k uzavření této smlouvy, že na základě této smlouvy pronajímá nájemci nebytové prostory sloužící

podnikání nájemce, tak jak jsou popsány níže, když se jedná o prostory, které jsou vedeny jako prostory nebytové.

II.

Účelem nájemní smlouvy je provozování činností souvisejících s účelem, k němuž byl nájemce zřízen zákonem č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje, ve znění pozdějších předpisů – zejména archivace listin a dokumentů nájemce podle zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Pronajímatel prohlašuje, že předmět pronájmu je zcela způsobilý k provozování předmětu činnosti nájemce, neboť je stavebně určena jako nebytová prostora, zcela vhodná k archivaci listin a dokumentů.

III.

Předmětem pronájmu jsou nebytové prostory v domě č.p. 1177, tř. Svornosti č. or. 57 v Olomouci v následující specifikaci:

- podlaží: II. nadzemní
- bližší označení pronajatých prostor:
 - místnost o výměře 133 m² se vstupem ze společné chodby od vnitřního schodiště a nákladního výtahu vpravo
 - místnost o výměře 40 m² se samostatným vchodem z chodby a místnost o výměře 15 m², rovněž se samostatným vchodem z chodby, když obě místnosti jsou vzájemně propojeny vnitřními dveřmi, obě místnosti jsou přístupné ze společné vnitřní chodby od vnitřního schodiště a nákladního výtahu vlevo

vše s právem spoluužívání společného vnitřního schodiště, společného WC na chodbě ve 2.NP, nákladního výtahu přístupného z nájezdové rampy ve dvoře obchodního domu pronajímatele s právem volného vjezdu a odjezdu pracovníků či zmocněnců nájemce za účelem složení či vyskladnění archivních dokumentů na nájezdovou rampu ve dvoře k přepravě nákladním výtahem do pronajatých prostor.

Celkem se jedná o předmět pronájmu o výměře 188 m².

IV.

Smlouva o pronájmu nebytových prostor se uzavírá v souladu s ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku po dohodě smluvních stran jako smlouva na dobu určitou, a to s účinností od 1. září 2017 do 31. srpna 2022, když současně smluvní strany ujednávají opční právo nájemce na prodloužení doby trvání smluvního vztahu o další tři roky, pokud nájemce písemně neoznámí pronajímateli alespoň tři měsíce před uplynutím



EVROPSKÁ UNIE
Fond soudržnosti
Operační program Technická pomoc



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



ROP
Střední Morava

výše uvedené doby nájmu, že nemá úmysl prodlužovat dále dobu nájmu, doba nájmu se automaticky prodlužuje o dalších pět let. Opčního práva na prodloužení doby nájmu v souladu s touto smlouvou může nájemce využít maximálně dvakrát.

Nájemce výše uvedený předmět nájmu na základě této smlouvy do nájmu přijímá, když předmět nájmu se zavazuje využívat po celou dobu nájmu za účelem vymezeným v čl. II. této smlouvy.

Tuto smlouvu může pronajímatel vypovědět před uplynutím ujednané doby pouze z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku.

Tuto smlouvu může rovněž nájemce vypovědět před uplynutím ujednané doby pouze z důvodů uvedených v § 2308 občanského zákoníku.

Ve výpovědi musí být uveden její důvod, výpovědní doba je tříměsíční, počne běžet prvního dne následujícího měsíce, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně prokazatelně doručena.

V.

Nájemce se zavazuje platit s účinností od 1. září 2017 do 31. srpna 2022 pronajímateli za pronájem nebytových prostor nájemné ve výši 180.000,- Kč ročně, tedy měsíčně 15.000,- Kč.

Kromě nájemného se nájemce zavazuje platit pronajímateli za služby spojené s nájmem nebytových prostor, které bude zajišťovat pronajímatel, s účinností od 1. září 2017 do 31. srpna 2022 za služby spojené s nájmem částku ve výši 54.000,- Kč ročně + DPH, tedy 4.500,- Kč měsíčně + DPH.

Pronajímatel prohlašuje, že je plátcem DPH.

Nájemce prohlašuje, že není plátcem DPH.

Nájemce se zavazuje od 1. září 2017 platit řádné nájemné a poplatky za služby spojené s nájmem měsíčně na základě daňového dokladu, který vystaví pronajímatel vždy k prvnímu dni každého kalendářního měsíce s lhůtou splatnosti vždy nejpozději do 10. dne každého kalendářního měsíce.

Nájemce se zavazuje platit nájemné a paušální částku za služby spojené s nájmem v pronajatých prostorách na běžný účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s. pobočka Olomouc, č.ú. 70305811/0100, nebo v hotovosti do poklady pronajímatele v jeho sídle.

Každý originál daňového dokladu, který se vztahuje k plnění smlouvy, musí obsahovat informaci, že se jedná o projekt „OPTP 2014 – 2020“ a registrační číslo projektu.

VI.

Smluvní strany ujednávají, že pronajímatel má právo jednostranně zvýšit nájemné o částku odpovídající roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen stanovenou českým statistickým úřadem za posledních dvanáct měsíců oproti průměru dvanácti měsíců kalendářního roku předchozího, avšak pouze v případě, že inflace překročí hranici 2%. Zvýšení může být provedeno pouze jednou ročně, a to ode dne 1. ledna běžného kalendářního roku. Obě smluvní strany se dohodly, že případné první zvýšení nájmu o inflaci je možno uskutečnit nejdříve od 1. ledna 2019 v závislosti na inflaci stanovenou za kalendářní rok 2018 v případě, že míra inflace překročí hranici 2%. Pronajímatel má právo jednostranně zvýšit ujednané nájemné výše uvedeným způsobem i v dalších kalendářních letech po celou dobu nájmu, když základem pro výpočet výše inflace bude nájemné za předchozí kalendářní rok.

Současně smluvní strany ujednávají, že pokud v době platnosti a účinnosti této smlouvy dojde ke zvýšení cen energií nebo služeb s nájmem spojených, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit paušální částku náhrad za služby spojené s nájmem v závislosti na zvýšení cen energií nebo služeb s nájmem spojených. Nájemce se zavazuje takovéto zvýšení akceptovat od následujícího měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém bylo nájemci zvýšení písemně oznámeno.

Pronajímatel se zavazuje případné zvýšení paušálních poplatků za poskytování energií nebo služeb s nájmem spojených doložit dokladem o zvýšení těchto energií včetně vnitřní kalkulace paušálního poplatku v návaznosti na zvýšení.

Současně se ujednává, že pronajímatel může uplatnit tento nárok na zvýšení paušální částky náhrad za služby spojené s nájmem nejdříve od 1. ledna 2019.

VII.

Pronajímatel se zavazuje:

- odevzdat nebytové prostory na základě této smlouvy pro užívání nájemci dnem 1. září 2017, a to ve stavu způsobilém po právní stránce k řádnému užívání účelu této smlouvy. Pronajímatel je povinen předmět nájmu v tomto právním stavu udržovat po celou dobu nájmu jako prostory sloužící podnikání.
- nevypovědět u pojišťovny pojistnou smlouvu, kterou je pojištěna nemovitost jako stavba, pronajímatel prohlašuje, že dům č.p. 1177 je dostatečně pojištěn proti rozumně předvídatelným rizikům a toto pojištění se zavazuje udržovat po celou dobu trvání této smlouvy
- umožnit nákladem nájemce v souladu s ust. § 2305 občanského zákoníku na vnější fasádě domu i uvnitř domu označení sídla nájemce

- umožnit nákladem nájemce na plášti obchodního domu umístění reklamy s propagací služeb nájemce tak, aby tato reklama nepřekrývala okna obchodního domu, nebo reklamu jinou
- umožnit nájemci drobné stavební úpravy k účelnějšímu využití pronajatých prostor, a to nákladem nájemce
- v rámci služeb spojených s nájmem zajistit otop pronajatých místností v době topné sezóny
- v rámci služeb spojených s nájmem zajistit po celou dobu trvání nájemní smlouvy přívod el. energie do pronajatých prostor, když nájemce se zavazuje hospodárně nakládat s odběrem el. energie v pronajatých prostorách
- v rámci služeb spojených s nájmem uhradit za nájemce spotřebované vodné a stočné, když nájemce se zavazuje hospodárně nakládat s pitnou vodou
- v rámci služeb spojených s nájmem zajistit ostrahu objektu bezpečnostní službou
- v rámci služeb spojených s nájmem zajistit pronajímané prostory elektronický zabezpečovacím systémem proti přístupu nepovolaných osob a proti násilnému vniknutí
- zajistit vlastním nákladem skleněné dveře do místnosti o výměře 133 m² a prosklený otvor nad vstupními dveřmi do místnosti o výměře 40 m² a 15 m² před rozbitím a vniknutím nepovolaných osob
- zabezpečit neprůchodnost spojovacích vnitřních dveří z pronajaté místnosti o výměře 15 m² do vedlejší místnosti, která je již v nájmu jiného nájemce
- v rámci služeb spojených s nájmem zajistit ve společných prostorech se vstupem do pronajatých prostor 3 práškové hasicí přístroje – 2 hasicí přístroje před místností o výměře 133 m² a 1 hasicí přístroj před propojenými místnostmi o výměře 40m² a 15m²
- udělit souhlas nájemci ke zřízení telefonních linek, faxů a internetového propojení
- v rámci služeb spojených s nájmem umožnit nájemci a jeho dodavatelům vjezd do dvorního traktu obchodního domu za účelem nakládky a vykládky archivovaných listin a dokumentů u vnitřní rampy dvorního traktu
- pronajímatel je oprávněn vstupovat do prostor, které jsou předmětem nájmu, pouze se souhlasem nájemce a v jeho přítomnosti
- zajistit nákladem pronajímatele úhradu za odvoz směsného odpadu
- zajistit vlastním nákladem úklid přilehlého chodníku před vstupem do pronajaté prostory
- zajistit vlastním nákladem úklid dvorního traktu obchodního domu TIMPO

Nájemce se zavazuje:

- převzít si od pronajímatele nebytové prostory do nájmu ke dni 1. září 2017
- užívat pronajatý nebytový prostor řádně a v souladu s dohodnutým účelem
- platit nájemné a úhradu za služby spojené s nájmem ve smluvených termínech
- provádět vlastním nákladem drobné opravy v pronajatých prostorách

- odstranit závady a poškození, které v nebytovém prostoru způsobil a pokud tak neučiní, zaplatit náklady, které pronajímatel vynaloží na odstranění těchto závad
- neprovádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v nebytovém prostoru bez souhlasu pronajímatele, a to ani na náklad nájemce
- umožnit kdykoli na výzvu pronajímatele prohlídku technického stavu pronajatých prostor
- nepronajmout pronajaté prostory do podnájmu bez souhlasu pronajímatele třetí osobě
- při ukončení nájmu odevzdat nebytové prostory ve stavu, v jakém je nájemce převzal do nájmu s přihlédnutím k běžnému opotřebení
- předcházet hrozícím škodám, účinně spolupracovat s pracovníky, kteří provádějí ostrahu a údržbu domu pronajímatele
- nežádat po pronajímateli úhradu nákladů v souvislosti s úpravami předmětu nájmu v případě, že nedošlo k předchozí dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem o úhradě takovýchto nákladů
- zajistit vlastním nákladem odvoz tříděného odpadu, pokud takovýto odpad nájemce v rámci své činnosti vyprodukuje (sklo, plasty, papír)
- nevyužívat dvorního traktu k parkování vozidel nájemce, dodavatelů, případně třetích osob, když nájemce bere na vědomí, že dvorní trakt slouží pouze k nakládce a vykládce zboží u vnitřní rampy dvorního traktu

VIII.

Jelikož nájemce je právnickou osobou financovanou z veřejných rozpočtů, je pronajímatel jako dodavatel ve smyslu ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných výdajů nebo z veřejné podpory, tj. je povinen podle § 13 zákona o finanční kontrole poskytnout požadované informace a dokumentaci kontrolním orgánům (Řídicímu orgánu Operačního programu Technická pomoc Ministerstva pro místní rozvoj ČR, Ministerstvu financí ČR, Evropské komisi, Evropskému účetnímu dvoru, Evropskému úřadu pro boj proti podvodům, Nejvyššímu kontrolnímu úřadu, příslušnému finančnímu úřadu a dalším oprávněným orgánům) a vytvořit kontrolním orgánům podmínky k provedení kontroly vztahující se k předmětné dodávce a poskytnout jim součinnost.

Pronajímatel je povinen uchovávat veškeré originální dokumenty související s plněním předmětu smlouvy po dobu nejméně 10 let ode dne podpisu smlouvy, zároveň alespoň do 31. 12. 2026. Po tuto dobu je pronajímatel jako dodavatel povinen umožnit osobám oprávněným k výkonu finanční kontroly provést kontrolu dokladů souvisejících s plněním předmětu smlouvy.



EVROPSKÁ UNIE
Fond soudržnosti
Operační program Technická pomoc



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



IX.

Pronajímatel potvrzuje, že se zavázal svým nákladem po celou dobu smluvního vztahu zajistit odvoz netříděného směšného odpadu, který je ve smlouvě o pronájmu nebytových prostor označen jako směšný odpad, když nádoby na směšný odpad jsou umístěny ve dvorním traktu objektu pronajímatele.

Nájemce bere na vědomí, že v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, je povinen zajistit ze svých prostředků nakládání s tříděným komunálním odpadem včetně zdravotnického odpadu, pokud tento odpad v rámci svých podnikatelských aktivit v nebytovém prostoru vyprodukuje. Jedná se zejména o tříděný komunální odpad – papír, plasty, sklo, nápojové kartony a případně další využitelné složky, včetně zdravotnického odpadu.

Nájemce bere na vědomí, že podle § 16 odst. 1, písm. h) zák.č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, je jako původce odpadů povinen umožnit kontrolním orgánům přístup do pronajatých nebytových prostor a na vyžádání předložit kontrolnímu orgánu dokumentaci a poskytnout pravdivé a úplné informace související s nakládáním s odpady.

X.

Smluvní strany ujednávají, že tato smlouva o pronájmu nebytových prostor má platnost a účinnost po celou dobu trvání smluvního vztahu jako dvoustranný projev vůle uzavřený mezi označeným pronajímatelem a označeným nájemcem.

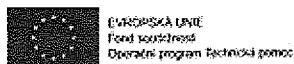
Nájemce bere na vědomí, že není oprávněn k postoupení či cesi tohoto smluvního vztahu třetí osobě, ledaže by pronajímatel udělil nájemci k takovému postupu výslovný souhlas.

Ujednává se, že veškeré změny nebo doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou.

Náklady spojené s uzavřením a sepsáním této smlouvy nese pronajímatel.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, jeden stejnopis obdrží nájemce, jeden stejnopis pronajímatel.

Účastníci ujednávají, že tato smlouva se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem, když oba účastníci se zavazují řešit případné spory mimosoudní cestou, v případě neshody ujednávají, že příslušný bude Okresní soud v Olomouci.



EVROPSKÁ UNIE
Fond soudržnosti
Operační program Technická pomoc



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



ROP
Střední Morava

OD TIMPO s.r.o.
779 00 Olomouc, tř. Svornosti 57
IČ: 49 60 98 23
DIČ: CZ49609823
OR OSTRAVA C 10800

Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce smlouvu uveřejnil v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.

V Olomouci dne 24. srpna 2017

V Olomouci dne 30. 08. 2017

Pronajímatel:
OD TIMPO s.r.o.

Nájemce:
**Regionální rada
regionu soudržnosti
Střední Morava**