

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor

Pronajímatel: Statutární město Olomouc, se sídlem Horní náměstí 583, Olomouc, IČ 00299308, zastoupené Správou nemovitostí Olomouc, a.s., se sídlem v Olomouci, Školní 202/2a, IČ 25898736, zastoupenou Ing. Romanem Zelenkou, na základě plné moci

Bankovní spojení:
Číslo účtu:

Č. [REDAKCE]
č. [REDAKCE]

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce: PAVLÍK group, s.r.o.
zastoupený: Františkem Pavlíkem, r.č. 47-08-29/405, jednatelem
se sídlem: Michalská č.o. 2, Olomouc, PSČ 771 00

IČ: 258 21 687

(dále jen nájemce) na straně druhé

uzavírají

po vzájemné dohodě a v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb. v platném znění a občanským zákoníkem tuto smlouvu o **nájmu nebytových prostor**

Čl. 1

Účel nájmu

- 1.1 Na základě rozhodnutí Rady města Olomouce ze dne 21.11.2006 a 2.9.2008 pronajímá pronajímatel nájemci nebytové prostory nacházející se v domě číslo popisné 322, na parc.č. 270 zast.pl. a nádv. v katastrálním území Olomouc - město, obec Olomouc na ulici **Horní náměstí č.o. 11** za účelem **provozování hostinské činnosti (kavárny „Mahler“)** v rozsahu a za nájemné dle odst. 2.1 tabulka A a odst. 3.1 tabulka B.
- 1.2 Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory v souladu s touto smlouvou a platit nájemné.

Čl. 2

Předmět nájmu

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

Tabulka A

1.NP	m²	Sazba Kč/m²/rok
Kavárna, cukrárna	138,00	2.160,00 Kč
Zádveří	3,00	430,00 Kč
Úklidová místnost	1,00	430,00 Kč
Přípravna	12,00	700,00 Kč
Sklad	2,00	700,00 Kč
Sklad	3,00	700,00 Kč
Předsíň	3,00	430,00 Kč
Místnost vzduchotechniky	6,00	430,00 Kč

Soc. zázemí (muži, ženy)	19,00	430,00 Kč
Přípravna	22,00	700,00 Kč
Celková plocha	209,00	

Čl. 3 Výše nájemného

3.1 Tabulka B:

Roční nájemné činí celkem:		339.132,00 Kč
Měsíční nájemné činí celkem:		28.261,00 Kč

Čl. 4 Způsob platby nájemného

- 4.1 Nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách vždy do 5. dne příslušného měsíce na účet Statutárního města Olomouc vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Olomouc [redacted] s variabilním symbolem [redacted] to převodním příkazem, složenkou nebo hotově do pokladny SNO, a.s.
- 4.2 V případě zpoždění platby nájemného se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle příslušného obecně závazného právního předpisu.
- 4.3 Sjednané nájemné nezahrnuje náklady spojené s odběrem elektrické energie, dodávky tepla, teplé užitkové vody, studené užitkové vody, telefonu a odvozu TDO. Tyto poplatky hradí nájemce samostatně ze svých finančních prostředků přímo dodavatelům.
- 4.4 Nájemce bere na vědomí, že smluvní strany provedou nejpozději do 31.3. každého kalendářního roku počínaje rokem 2009 přepočítání dohodnutého ročního nájemného s účinností vždy od 1.1. toho kalendářního roku, ve kterém byl přepočítání provedeno, 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 **určitou od 1.10.2008 do 30.9.2018.**

Bude-li nájemní poměr mezi smluvními stranami k datu 30.9.2018 trvat, mění se od 1.10.2018 nájemní poměr na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou pro obě smluvní strany.

Výpovědní lhůta pro obě smluvní strany je 3 měsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Výpovědní důvody se řídí ust. § 10 zák. č. 116/1990 Sb.

Čl. 6 Jiná ustanovení

6.1 Nájemce se zavazuje:

6.1.1 Povinnosti nájemce

- a) užívat nebytové prostory,
- b) užívat pronajaté nebytové prostory v souladu s touto smlouvou a obvyklým užíváním,

- c) nájemce je povinen do jednoho měsíce od uzavření nájemní smlouvy doložit pronajímateli doklad o zajištění odvozu odpadků pro nebytový prostor,
- d) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, řídit se pokyny pronajímatele, jeho odborných pracovníků (správce objektu, bezpečnostní, revizní a požární technici ap.),
- 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,
- h) nepřenechat bez souhlasu pronajímatele pronajaté nebytové prostory do podnájmu třetím osobám,
- i) při skončení nájmu odevzdat prostory řádně vyklizené 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 a pod. V případě, že nájemce nebytové prostory ve stanoveném termínu nevyklidí, smluvní strany se dohodly, že vyklizení nebytového prostoru provede pronajímatel na náklady nájemce,
- j) nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobenou škodu,
- k) udržovat čistotu a pořádek na chodníku přilehlém k objektu, v němž je nebytový prostor pronajat,
- 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 nebytového prostoru, 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 v případě skončení nájmu toto zařízení dle dispozic pronajímatele na své náklady odstranit a vše uvést do původního stavu.

6.1.2 Oprávnění nájemce

- a) nájemce je oprávněn užívat prostor v souladu s touto smlouvou přiměřeně povaze a určení věci.

6.2 Nájemce užíval předmět nájmu v období od 1.9.2006 do 30.9.2008 bez právního důvodu. Podpisem této smlouvy se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli nejpozději do 31.10.2008 na jeho účet částku 144.831,- Kč, která představuje rozdíl mezi vyšší skutečně hrazeného měsíčního poplatku za užívání nebytových prostor za období od 21.11.2006 do 30.9.2008 a vyšší nájemného schválenou Radou města Olomouce dne 21.11.2006.

6.3 Pronajímatel se zavazuje:

- a) udržovat dům 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 vybudováním elektronické ochrany nájemcem na jeho náklad.


6.4 Nájemce provedl se souhlasem pronajímatele vlastním nákladem stavební práce v nebytovém prostoru o výměře 209 m² v objektu domu Horní nám. č.o. 11 v Olomouci. Rada města Olomouce dne 2.9.2008 schválila vložení investice nájemce do předmětu nájmu ve výši 2.438.750,- Kč za tyto provedené stavební práce.


V souladu s rozhodnutím Rady města Olomouce ze dne 2.9.2008 odečítá pronajímatel nájemci v rámci vyrovnání za vložení investice nájemcem do nebytového prostoru Horní nám. č.o. 11 částku 2.438.750,- Kč od 1.10.2008 z nájemného do úplného umožnění.

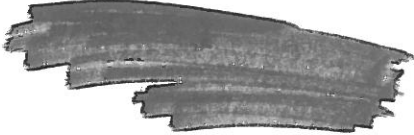
ČI. 7 Závěrečná ujednání

- 7.1 Tato smlouva, pokud v ní není stanoveno jinak, se řídí zák. č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších právních předpisů, případně občanským zákoníkem v platném znění.
- 7.2 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
- 7.3 Tři měsíce před skončením odpočtu vložených investic nájemce do předmětu nájmu z nájemného, se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli kauci ve výši trojnásobku základního měsíčního nájemného.
- 7.4 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.
- 7.5 Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.
- 7.6 Pronajímatel podpisem této smlouvy potvrzuje, že jeho záměr učinit tento právní úkon byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Olomouce od 19.10.2006 do 10.11.2006 a současně potvrzuje, že tento právní úkon byl schválen Radou města Olomouce dne 21.11.2006

V Olomouci dne 29.9.2008


Nájemce:
PAVLÍK group, s.r.o.
zast. Františkem Pavlíkem,
jednatelem


Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci



Dodatek č. 1
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 29.9.2008,
v objektu Horní náměstí č.o. 11, Olomouc,
o výměře 209 m²

který uzavřely:

Statutární město Olomouc, Horní náměstí – radnice, Olomouc, IČ 00299308, zastoupené Správou nemovitostí Olomouc, a.s., se sídlem v Olomouci, Školní 2a, IČ 25898736, zastoupenou Ing. Romanem Zelenkou, na základě plné moci, jako pronajímatel (dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

PAVLÍK group, s.r.o., se sídlem Olomouc, Michalská 2, PSČ 771 00, IČ: 258 21 687, zastoupená p. Františkem Pavlíkem, jednatelem společnosti, jako nájemce na straně druhé

uzavírají

po vzájemné dohodě tento Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu ze dne 29.9.2008:

I.

S ohledem na rozhodnutí pronajímatele uplatnit zdanění DPH u nájemného z nebytových prostor, a skutečnost, že nájemce je plátce DPH a má nárok na jeho odpočet, **se s účinností od 1.8.2011 mění čl. 3 a odst. 4.1 čl. 4 shora uvedené Smlouvy o nájmu, následovně:**

Čl. 3
Výše nájemného

3.1 Tabulka B:

Roční nájemné bez DPH činí celkem:		360.492,00 Kč
Nájemné bez DPH	- měsíční	30.041,00 Kč

3.2 K nájemnému bude účtována DPH podle platných legislativních norem.

Čl. 4
Způsob platby nájemného

4.1 Nájemné uvedené výše je splatné podle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu tohoto dodatku.

Zálohy na služby jsou splatné v pravidelných měsíčních splátkách vždy do 5. dne příslušného měsíce na účet statutárního města Olomouce, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Olomouc, č.účtu 29022-1801731369/0800 s variabilním symbolem 110 247, a to převodním příkazem, složenkou nebo hotově do poklady SNO, a.s.

- 4.2 **Zálohy na služby jsou splatné v pravidelných měsíčních splátkách vždy do 5. dne příslušného měsíce na účet statutárního města Olomouce, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Olomouc, [redacted] variabilním symbolem [redacted], a to převodním příkazem, složenkou nebo hotově do poklady SNO, a.s.**

II.

Ostatní ustanovení Smlouvy o nájmu ze dne 29.9.2008, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 8.8.2011 zůstávají nezměněna.

Nájemce bere na vědomí, že v měsíci červnu 2014 dojde k úplnému umoření celkové částky 2.438.750,- Kč, která byla nájemci odečítána za vložené investice do předmětu nájmu. Počínaje měsícem červen 2014 tak bude nájemce řádně a včas hradit nájemné a zálohové platby, jak je výše uvedeno.


Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli za období 6/2014 náklady za spotřebovanou vodu a stočné, které pronajímatel za nájemce uhradil dodavateli na základě vystavené faktury.

III.

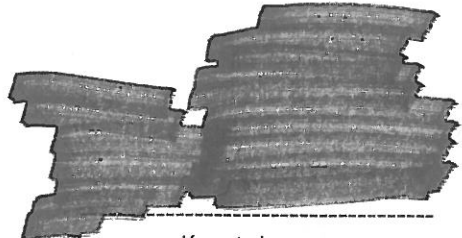
Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu smluvními stranami.

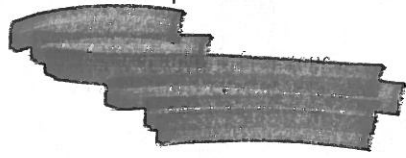
Tento dodatek je vyhotoven ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

V Olomouci dne 25.6.2014



Nájemce:
PAVLÍK group, s.r.o.
zast. Františkem Pavlíkem
jednatelem společnosti



Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci


Dodatek č. 2

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 29.9.2008, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 8.8.2011, v objektu Horní náměstí č.o. 11, Olomouc, o výměře 209 m²

který uzavřely:

Statutární město Olomouc, Horní náměstí – radnice, Olomouc, IČ 00299308, zastoupené Správou nemovitostí Olomouc, a.s., se sídlem v Olomouci, Školní 2a, IČ 25898736, zastoupenou Ing. Romanem Zelenkou, na základě plné moci, jako pronajímatel (dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

PAVLÍK group, s.r.o., se sídlem Olomouc, Michalská 2, PSČ 771 00, IČ: 258 21 687, zastoupená p. Františkem Pavlíkem, jednatelem společnosti, jako nájemce na straně druhé

uzavírají

po vzájemné dohodě tento Dodatek č. 2 ke Smlouvě o nájmu ze dne 29.9.2008, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 8.8.2011:

I.

S ohledem na uzavření Smlouvy o dodávce vody a odvádění odpadních vod mezi pronajímatelem a dodavatelem, **se s účinností od 1.7.2014 stanovují zálohové platby nájemci a mění se tak čl. 3 a čl. 4 odst. 4.1 shora uvedené Smlouvy o nájmu ve znění Dodatku č. 1 následovně:**

Čl. 3 Výše nájemného

3.1 Tabulka B:

Roční nájemné bez DPH činí celkem:		372.384,00 Kč
Nájemné bez DPH	- měsíční	31.032,00 Kč
Záloha na vodné a stočné	- měsíční	7.000,00 Kč

3.2 K nájemnému bude účtována DPH podle platných legislativních norem.

Čl. 4 Způsob platby nájemného a záloh na služby

4.1 Nájemné uvedené výše je splatné podle splátkového kalendáře, který tvoří nedílnou součást nájemní smlouvy.

II.

Ostatní ustanovení Smlouvy o nájmu ze dne 29.9.2008, zůstávají nezměněna.

III.

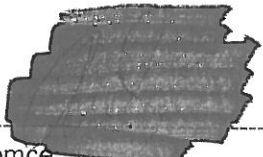
Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu smluvními stranami.


Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno Radou města Olomouce dne 5.4.2011.

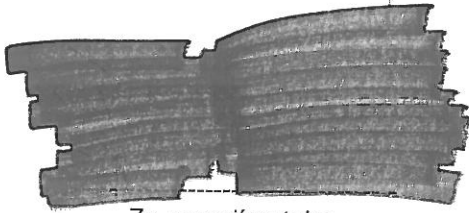
Tento dodatek je vyhotoven ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

V Olomouci dne

5.8.2011


Nájemce:
PAVLÍK group, s.r.o.
zast. Františkem Pavlíkem
jednatelem společnosti


pavlik@olrestaurace.eu (2)
www.olrestaurace.eu


Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci



1