

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

Pronajímatel:

Statutární město Olomouc, se sídlem Horní náměstí 583, Olomouc IČ: 00299308, zastoupené Správou nemovitostí Olomouc, a.s. se sídlem v Olomouci, Školní 2a, IČ: 25898736 (dále jen SNO), DIČ: CZ25898736, zastoupenou xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

a

Nájemce:

Český rozhlas, zřízený dle zákona číslo 484/1991 Sb. o Českém rozhlasu, se sídlem: Praha 2, Vinohradská 12, Praha 2, PSČ 120 99, IČ: 45245053 zastoupený xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Bankovní spojení: 1001040797/5500

uzavřeli tuto nájemní smlouvu č. j. Byt/95/2014 podle §§ 2201 a 2302 občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „OZ“):

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem (nebo je na základě jeho dohody s vlastníkem oprávněn tyto dále uvedené nemovitosti nájemci pronajmout) následujících nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, pro katastrální území Olomouc-město a obec Olomouc:
 - pozemek parc. st. č. 372, o výměře 1035 m², způsob využití: zastavěná plocha a nádvoří a
 - budova č. p. 433 na pozemku parc. č. st. č. 372, způsob využití: objekt k bydlení, to vše na adrese: Horní nám. 21, 77127 Olomouc.
2. Ve čtvrtém nadzemním podlaží výše uvedené budovy se nachází předmětem nájmu, kterým je prostor označený jako byt č. 4, standardní kvality, o 1 pokoji, kuchyňském koutu a příslušenství a velikosti podlahové plochy **xxxxx m²** (dále jen „**předmět nájmu**“).
3. Přesný rozsah předmětu nájmu a jeho příslušenství je uveden v "evidenčním listě" tvořícím nedílnou součást této nájemní smlouvy. Stav předmětu nájmu, vybavení a zařízení jsou podrobně uvedeny v "protokolu o převzetí". Nájemce výslovně prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, který je zcela způsobilý k naplnění účelu této smlouvy, čistý a bez závad.
4. Pronajímatel pronajímá na základě této smlouvy předmět nájmu nájemci za účelem ubytovny, skladu archivu a kancelářského prostoru.
5. Vzhledem ke skutečnosti, že výše uvedený účel nájmu odpovídá podnikatelské činnosti nájemce, považuje se tato smlouva za **smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání**. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v předmětu nájmu, budově nebo objektu nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele předmětu nájmu, budovy nebo objektu.
6. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci výše uvedenému do nájmu na dobu: **určitou od 1. 12. 2014 do 31. 12. 2015.**

7. O odevzdání a převzetí předmětu nájmu, jeho zařízení a vybavení se pořídí "protokol o převzetí". Nájemce se zavazuje, že bude užívat uvedený předmět nájmu výhradně k účelu dle této smlouvy. Předmět nájmu lze jinému přenechat do podnájmu třetí osobě, s čímž pronajímatel souhlasí.

II. Nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Výše nájemného je stanovena dohodou a činí **xxxxx Kč** měsíčně tj. xxxxx Kč/m²/měsíc (dále jen „nájemné“). Výše úhrad záloh za služby spojené s užíváním předmětu nájmu jsou následující **xxxxx Kč** měsíčně, tak, jak jsou uvedeny v "evidenčním listě", který je nedílnou součástí této smlouvy a stanoví se podle platných cenových předpisů (dále jen „služby“).
2. Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení úhrad za služby budou zálohy změněny formou písemného dodatku ke smlouvě, nedohodnou-li se strany jinak. Nutnost změny této úhrady oznámí pronajímatel nájemci obvyklým způsobem.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn v průběhu trvání nájemního poměru měnit výši nájemného podle rozhodnutí Rady města Olomouce, a to vždy ve formě písemného dodatku k této smlouvě. Oznámení pronajímatele o změně výše nájemného musí mít písemnou formu. Povinnost nájemce platit nájemné v nově stanovené výši vzniká dnem, který je uveden v dodatku k této smlouvě.
4. Výše nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu: bude placeno na účet pronajímatele na základě vystaveného splátkového kalendáře. Úhrada za nájemné a služby jsou splatné nejpozději do 25. dne měsíce, za který je nájemné placeno.
5. Nezaplatí-li nájemce úhrady za služby (zálohy na ně) nebo jejich nedoplatky podle vyúčtování do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši xxxxx z dlužné částky za každý den prodlení.
6. Nezaplatí-li nájemce nájemné v době jeho splatnosti, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení v zákonem stanovené výši.
7. Jakékoli změny měsíčních úhrad za nájem bytu a za plnění a služby spojené s užíváním bytu budou zaznamenávány v evidenčním listě.
8. Úhradu za služby placené zálohově je pronajímatel domu povinen vyúčtovat nájemci v dohodnutých lhůtách dle zvláštního právního předpisu. Nedoplatky nebo přeplatky z vyúčtování jsou splatné do 60 dnů po doručení vyúčtování nájemci.
9. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že veškeré drobné opravy v předmětu nájmu budou prováděny na náklady nájemce. Pojem „drobných oprav“ byl mezi pronajímatelem a nájemcem sjednán v rozsahu dle dříve platného nařízení vlády č. 258/1995 Sb., ve znění k datu 31. 12. 2013, se kterým byl nájemce seznámen.
10. Pronajímatel (poskytovatel zdanitelného plnění) prohlašuje, že není v souladu s § 106a z. č. 235/2004 Sb., o DPH v platném znění tzv. nespolehlivým plátcem. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že Český rozhlas jako příjemce zdanitelného plnění bude ručit v souladu s § 109 z. č. 235/2004 Sb., o DPH v platném znění za nezaplacenou DPH (zejména v případě, že bude poskytovatel zdanitelného plnění prohlášen za nespolehlivého plátce), je Český rozhlas oprávněn odvést DPH přímo na účet příslušného správce daně. Odvedením DPH na účet příslušného správce daně v případech dle předchozí věty se považuje tato část ceny zdanitelného plnění za řádně uhrazenou. Český rozhlas je povinen o provedení úhrady DPH dle tohoto odstavce vydat poskytovateli zdanitelného plnění písemný doklad. Český rozhlas má právo odstoupit od této smlouvy v případě, že poskytovatel zdanitelného plnění bude v průběhu trvání této smlouvy prohlášen za nespolehlivého plátce.

III. Zánik nájmu

1. Nájem bytu končí těmito způsoby:
 - a.) písemnou dohodou sjednanou mezi nájemcem a pronajímatelem;
 - b.) uplynutím sjednané doby nájmu
 - c.) tuto smlouvu lze vypovědět v souladu s pravidly dle OZ (§ 2308 a 2309 OZ), výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpověď se považuje za doručenu dnem jejího prokazatelného doručení druhé smluvní straně nebo dnem prokazatelného odmítnutí jejího přijetí druhou smluvní stranou, jinak posledním dnem jejího uložení na doručovací poště adresáta.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený s klíči odevzdat pronajímateli, resp. správci domu, v den, kdy nájem končí, a to se vším vybavením a zařízením, ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k normálnímu opotřebení při řádném užívání a údržbě. Nájemce se zavazuje předat předmět nájmu vymalovaný bílou barvou. O odevzdání předmětu nájmu správci domu se musí pořádat zápis.

IV. Závěrečná ustanovení

1. Nájemní smlouva je s nájemcem uzavřena současně se smlouvou o peněžitě jistotě za předmět nájmu. Výše peněžitě jistoty, možnosti jejího čerpání a způsoby použití těchto finančních prostředků a další náležitosti, stanoví zvláštní smlouva uzavřená mezi pronajímatelem a nájemcem.
2. Nájemce nesmí v předmětu nájmu provádět stavební úpravy či jinou podstatnou změnu bez souhlasu pronajímatele, a to ani na vlastní náklady.
3. Pokud smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce a pronajímatele vyplývajících z nájemního poměru ustanovení občanského zákoníku a předpisů souvisejících.
4. Dodatky k této smlouvě musí mít písemnou formu.
5. Smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma stranami.

V Olomouci dne

.....
Český rozhlas

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
nájemce

.....
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
pronajímatel