

# SMLOUVA

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

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

Bankovní spojení: xxxxxxxxx  
Číslo účtu: xxxxxxxxxx  
(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce: **Alena Fuksová, xxxxxx**  
Bytem a sídlem: Heyrovského 421/35, 779 00 Olomouc - Povel  
IČ: 88682510  
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 Statutární město Olomouc je vlastníkem nemovité věci – budovy č.p. 192, obč.vyb., na ulici Dolní náměstí č.o. 8-9, která je součástí pozemku parc.č.st. 614, zast. plocha a nádvoří, v katastrálním území Olomouc - město, obec Olomouc.
- 1.2 Na základě rozhodnutí Rady města Olomouce ze dne 21.11.2017 a 6.2.2018 pronajímá pronajímatel nájemci prostory o výměře 64,10 m<sup>2</sup> nacházející se v 1. NP budovy č.p. 192, obč.vyb., na ulici **Dolní náměstí č.o. 8-9**, která je součástí pozemku parc.č.st. 614, zast. plocha a nádvoří, v katastrálním území Olomouc - město, obec Olomouc, za účelem **provozování prodejny potravinářského sortimentu** 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>1.NP</b>                 | <b>m<sup>2</sup></b> |
|-----------------------------|----------------------|
| Prodejna                    | 32,40                |
| Výkladec                    | 1,40                 |
| Chodba                      | 5,60                 |
| Skládek se zkoseným stropem | 2,70                 |
| Kancelář                    | 17,60                |
| Sklad                       | 3,50                 |
| WC                          | 0,90                 |
| <b>Celková plocha</b>       | <b>64,10</b>         |

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

#### 3.1 Tabulka B:

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| <b>Roční nájemné</b>              | <b>165.528,00 Kč</b> |
| Měsíční nájemné                   | 13.794,00 Kč         |
| Záloha na studenou vodu - měsíční | 200,00 Kč            |
| Záloha na srážkovné - měsíční     | 70,00 Kč             |

#### 3.2

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Celková výše měsíční úhrady nájemného a služeb činí:</b> | <b>14.064,00 Kč</b> |
|---|---------------------|

### 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: xxxxxxxxxxxx s variabilním symbolem číslo xxxxxxxxxxxx**, 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. Přepjatky 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 2019 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 jednoměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Nájem se sjednává počínaje dnem **1. 3. 2018**.

## **Čl. 6 Skončení nájmu**

- 6.1 Nájem skončí:
1. Písemnou dohodou smluvních stran.
  2. Písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce. Výpovědní doba činí jeden měsíc.

## **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 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 pořídit 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 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

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 doručenu, 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 kauci ze dne 15.8.2012 uzavřená mezi pronajímatelem a nájemcem k předmětným prostorám sloužícím podnikání.
- 8.3 Pronajímatel podpisem této smlouvy potvrzuje, že jeho záměr učinit tento právní úkon byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Olomouce dne 3.10.2017 a z úřední desky sejmuto dne 23.10.2017, 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 21.11.2017 a 6.2.2018.
- 8.4 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
- 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 19.2.2018

\_\_\_\_\_  
Nájemce:  
Alena Fuksová

\_\_\_\_\_  
Za pronajímatele:  
Ing. Roman Zelenka  
na základě plné moci