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 2a, IČ 25898736, zastoupenou Ing. Romanem Zelenkou, na základě plné moci

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. pobočka Olomouc
Číslo účtu: [redacted]
(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce: **Zbyněk Václavík,** [redacted]
Bydliště
a sídlo: Česká čtvrť 315/2c, Olomouc - Nemilany, PSČ 783 02
IČ: 48386634
DIČ: [redacted]
(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. 889, bytový dům, na ulici Masarykova třída č.o. 3, která je součástí pozemku parc.č.st. 790 zast. plocha a nádvoří, v katastrálním území Olomouc-město, obec Olomouc.

1.2 Na základě rozhodnutí Rady města Olomouce ze dne 29.6.2015, pronajímá pronajímatel nájemci prostory sloužící podnikání o celkové výměře 438,71 m^2 nacházející se v 1. PP budovy č.p. 889, bytový dům, která je součástí pozemku parc.č.st. 790 zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Olomouc-město, obec Olomouc na ulici **Masarykova třída č.o. 3** za účelem **provozování hostinské činnosti bez možnosti provozování výherních hracích přístrojů nebo jiných technických herních zařízení povolených Ministerstvem financí ČR,** 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.PP výše uvedeného objektu viz. tabulka A:

Tabulka A:

1.PP	m^2	Sazba Kč/m^2/rok
Chodba - vchod	11,65	650,00 Kč
Chodba	16,13	650,00 Kč
Technická místnost	8,92	650,00 Kč
Vinotéka	21,91	1.200,00 Kč
Vinná banka	16,83	1.200,00 Kč

Pivní sklad	6,48	1.200,00 Kč
Chodba - pivnice	2,85	650,00 Kč
Pivnice	34,42	2.500,00 Kč
Kuřárna	9,88	1.200,00 Kč
Pivnice	97,77	2.500,00 Kč
Vinárna	70,38	2.500,00 Kč
WC muži	12,72	1.200,00 Kč
WC ženy	15,37	1.200,00 Kč
Zázemí zaměstnanci	15,32	1.200,00 Kč
Kancelář	5,23	1.200,00 Kč
Salonek	23,80	2.500,00 Kč
Salonek	23,80	2.500,00 Kč
Salonek	23,80	2.500,00 Kč
Kuchyně	7,15	1.200,00 Kč
Kuchyně	7,15	1.200,00 Kč
Kuchyně	7,15	1.200,00 Kč
Celková plocha	**438,71**	

Čl. 3
Výše nájemného a úhrad za služby

3.1 Tabulka B:

Roční nájemné bez DPH činí celkem:		**860.860,00 Kč**
Nájemné bez DPH po zaokrouhlení	- měsíční	71.738,00 Kč
Záloha na vodné a stočné	- měsíční	14.000,00 Kč
Záloha na srážkovné	- měsíční	1.000,00 Kč
Tepelný zdroj	Místní lokální vytápění	

3.2 Ke stanovené výši nájemného bude uplatněna DPH ke dni uskutečnění zdanitelného plnění v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

Čl. 4
Způsob platby nájemného a služeb

4.1 **Nájemné je splatné podle splátkového kalendáře**, který tvoří přílohu této smlouvy.

4.2 **Zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši 15.000,- Kč/měs.,** jsou splatné v pravidelných měsíčních splátkách vždy do 5. dne příslušného měsíce na účet statutárního města Olomouc vedený u České spořitelny, a.s. pobočka Olomouc **č.** [redacted] **s variabilním symbolem číslo** [redacted], a to převodním příkazem, složenkou nebo hotově do pokladny SNO, a.s.

4.3 V případě zpoždění platby nájemného a služeb se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle příslušného obecně závazného právního předpisu.

4.4 Sjednané nájemné nezahrnuje náklady spojené s odběrem elektrické energie, dodávkou plynu, a odvozu TDO. Tyto poplatky hradí nájemce samostatně ze svých finančních prostředků přímo dodavatelům.

4.5 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.

4.6 Vyúčtování záloh se provádí 1x ročně v měsíci dubnu za uplynulý kalendářní rok. Přeplatky nebo nedoplatky budou zúčtovány do 21 dnů po uplynutí reklamační lhůty, která bude uvedena na formuláři vyúčtování služeb.

4.7 Nájemce bere na vědomí, že smluvní strany provedou nejpozději do 31.3. každého kalendářního roku počínaje rokem 2016 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 **určitou do 31.12.2019.**

Bude-li mezi smluvními stranami k tomuto datu, tj. k 31.12.2019, nájemní vztah trvat, mění se na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou.

Výpovědní doba pro obě smluvní strany je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Nájem se sjednává počínaje dnem **1. 8. 2015.**

Čl. 6
Skončení nájmu

6.1 Nájem skončí:
1. Písemnou dohodou smluvních stran.
2. Písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce. Výpovědní doba činí tři měsíce a začíná běžet prvého dne měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena.
Výpovědní důvody se v období doby nájmu určité, tj. do 31.12.2019, řídí ust. § 2308 a § 2309 občanského zákoníku v platném znění.
Bude-li mezi smluvními stranami k datu 31.12.2019, nájemní vztah trvat, mění se na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou, od 1.1.2020 se výpovědní důvody řídí ust. § 2312 občanského zákoníku v platném znění.

Čl. 7
Jiná ustanovení

7.1 Nájemce se zavazuje:

a) užívat předmět nájmu,

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 srážkovné.

r) Nájemce bere na vědomí, že na sousedních pozemcích, pozemek parc.č. 93/27, ostatní plocha, a pozemek parc.č. 146/1, ostatní plocha, vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc (přilehlé komunikace a chodníky), bude podle vydaného územního rozhodnutí č.j. SMOL/ÚSO/77/2162/2008/Voj, ze dne 6.2.2009 realizována stavba Morava, Olomouc - zvýšení kapacity koryta II. B etapa. Výše uvedená stavba bude realizována Povodím Moravy, s.p. Předmětnou stavbou bude dotčena i budova č.p. 889 na pozemku parc.č.st. 790, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc.

s) V předmětném prostoru sloužícím podnikání je umístěn hlavní uzávěr vody s vodoměrem pro budovu Masarykova třída č.o. 3. Nájemce má povinnost v případě potřeby zajistit přístup k hl. uzávěru vody vlastníku nemovitosti popřípadě dalším nájemcům bytů nebo prostor v domě.

7.2 <u>Stavební úpravy a odpočet zhodnocení z nájemného:</u>

a) RMO dne 18. 9. 2012 souhlasila s realizací stavebních úprav nájemcem panem Zbyňkem Václavíkem v předmětném prostoru sloužícím podnikání v 1.PP budovy č.p. 889, Masarykova třída 3, která je součástí pozemku parc. č. st. 790, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, dle předložené projektové dokumentace v max. výši 4.912.832,40 Kč včetně DPH (4.094.027,- Kč bez DPH), a s možností případného odpočtu technického zhodnocení nemovitosti z nájemného za podmínky doložení znaleckého posudku na technické zhodnocení nemovitosti po provedení stavebních úprav nájemcem, s tím, že po předložení znaleckého posudku na technické zhodnocení nemovité věci provedenými stavebními úpravami ze strany nájemce, bude předložen Radě města Olomouce návrh na schválení výše zhodnocení nemovité věci dle znaleckého posudku a zároveň návrh na odpočet technického zhodnocení nemovité věci z nájemného.

b) Nájemce předložil Znalecký posudek č. 1335-08/2014 soudního znalce Ing. Vlastimila Nárožného, Malá Roudka č.p. 24, Velké Opatovice, jmenovaného rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký

posudek oceňuje technické zhodnocení 1. podzemního podlaží budovy č.p. 889, Masarykova č.o. 3, postavené na pozemku parc.č.st. 790 zast.pl. a nádvoří v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc provedenými stavebními úpravami p. Zbyňkem Václavíkem. Znalecký posudek byl vypracován dne 25.8.2014. Závěrem znaleckého posudku je: „Výše technického zhodnocení nemovitosti – 1. Podzemního podlaží budovy č.p. 889 (Masarykova třída 3), postavené na pozemku parc.č.st. 790 – zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území Olomouc-město, obec Olomouc, provedenými stavebními úpravami činí: 6.233.324,- Kč vč. DPH" (tj. 5.194.437,- Kč bez DPH).

c) RMO dne 9.12.2014 požadovala vypracování dalšího znaleckého posudku na zhodnocení nemovité věci provedenými stavebními úpravami. Dne 29.4.2015 byl Radě města Olomouce předložen znalecký posudek č. 1710-32/15 ze dne 7.4.2015, soudního znalce v oboru ceny a odhady nemovitostí, Ing. Milana Indry, ve kterém oceňuje zhodnocení nemovité věci – budovy Masarykova č.o. 3 v Olomouci, provedenými stavebními pracemi panem Zbyňkem Václavíkem, na částku 4.313.960,00 Kč bez DPH (5.219.890,00 Kč s DPH).

d) RMO dne 30.9.2014 souhlasila s odpočtem zhodnocení nemovité věci ve výši 4.912.832,40 Kč včetně DPH, tj. 4.094.027,- Kč bez DPH, z nájemného prostoru sloužícího podnikání o celkové výměře 438,71 m2 v 1. PP budovy č.p. 889, bytový dům, Masarykova třída č.o. 3, která je součástí pozemku parc. č. st. 790 zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc pronajatého panu Zbyňku Václavíkovi.

e) RMO dne 30.9.2014 souhlasila s upuštěním od povinnosti uhradit jistotu ve výši tříměsíčního nájemného panem Zbyňkem Václavíkem.

f) v souladu s rozhodnutím Rady města Olomouce ze dne 30.9.2014 odečítá pronajímatel nájemci v rámci vyrovnání za vložené investice nájemcem do předmětného prostoru sloužícího podnikání v 1. PP budovy č.p. 889, Masarykova třída č.o. 3, která je součástí pozemku parc. č. st. 790, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, částku ve výši 4.912.832,40 Kč včetně DPH (4.094.027,- Kč bez DPH) z nájemného do úplného umoření.

g) odpočtem proinvestované částky z nájemného budou vzájemná práva a povinnosti mezi pronajímatelem a nájemcem ohledně provedených stavebních úprav a zhodnocení předmětu nájmu nájemcem vyrovnány.

h) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel započítává neuhrazené nájemné za období 5/2013 – 5/2015 a dále neuhrazené nájemné za předchozí období 9/2012 – 4/2013, celkem částku 2.201.898,- Kč vč. DPH s investicemi nájemce, jak jsou popsány výše. K 1.6.2015 tak zůstávala k odpočtu částka 2.710.934,40 Kč vč. DPH.

i) Po dobu odpočtu investic z nájemného hradí nájemce pronajímateli pouze zálohové platby na služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

7.3 Oprávnění nájemce

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

7.4 Pronajímatel se zavazuje:

a) udržovat předmět nájmu 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.

7.5 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.

7.6 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 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dne 1.8.2015.

8.3 Statutární město Olomouc podpisem této smlouvy potvrzuje, že jeho záměr učinit toto právní jednání byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Olomouce dne 1.6.2015 a z úřední desky sejmut dne 22.6.2015, 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 18.9.2012, 30.9.2014 a 29.6.2015.

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 Okamžikem účinnosti této Smlouvy pozbývá účinnosti předchozí Smlouva o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním ze dne 16.4.2013, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 22.5.2015, uzavřená mezi smluvními stranami k předmětu nájmu.

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 21.7.2015

Nájemce:
Zbyněk Václavík

Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci

SPRÁVA NEMOVITOSTÍ OLOMOUC a.s.
OLOMOUC, Školní 2a
IČ: 25898736
ředitel

SPRÁVA NEMOVITOSTÍ OLOMOUC a.s.
771 41 OLOMOUC, Školní 2a
IČ: 25898736
Právní úsek