

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

Pronajímatel: Správa nemovitostí Olomouc, a.s.
Sídlo: Školní 202/2a, Olomouc, PSČ 771 41
Zastoupená: Ing. Romanem Zelenkou, na základě plné moci

IČ: 25898736
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. pobočka Olomouc
Číslo účtu: 27-1230500287/0100

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce: SCHMIDT - Restaurace s.r.o.
Sídlo: Uničov, Na Nivách 1145, PSČ 783 91
Zastoupený: Milanem Schmidtem, jednatelem společnosti
IČ: 286 42 899
DIČ: CZ28642899
(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 a úhradě služeb spojených s jejich užíváním.

Čl. 1

Účel nájmu

- 1.1 Pronajímatel pronajímá nájemci touto smlouvou nebytové prostory nacházející se v domě číslo popisné 325 s parcelním číslem st. 416/1, zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Povel, obec Olomouc na ulici **Velkomoravská č.o. 8** za účelem **provozování restauračního zařízení** 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.PP a 1.NP výše uvedeného objektu viz.tabulka A:

Tabulka A:

<u>1.PP</u>	<u>m²</u>	<u>Sazba Kč bez DPH/m²/rok</u>
Kóje pro chlazení piva	17,85	400,00 Kč
<u>1.NP</u>		
Přední vstup	32,70	250,00 Kč
Sklady u vstupu	4,20	250,00 Kč
Restaurace	93,30	1.200,00 Kč
Kuchyň	23,10	400,00 Kč
Sklad 1	7,60	400,00 Kč
Sklad 2	2,20	400,00 Kč
Salonek – herna	59,70	1.200,00 Kč
Kancelář	24,70	500,00 Kč

Chodba	24,50	250,00 Kč
WC ženy	3,10	250,00 Kč
WC muži	4,80	250,00 Kč
WC personál	4,80	250,00 Kč
Šatna + sprcha personál	7,10	250,00 Kč
Zadní vstup	6,90	250,00 Kč
Celková plocha	316,55	

Čl. 3 Výše nájemného

3.1 Tabulka B:

Roční nájemné bez DPH celkem:		238.272,00 Kč
Měsíční nájemné bez DPH celkem:		19.856,00 Kč

- 3.2 K měsíčnímu nájemnému bude účtována DPH podle platných legislativních norem.
- 3.3 Spotřeba vodného a stočného bude fakturována čtvrtletně.
- 3.4 Spotřeba za teplo bude fakturována čtvrtletně.
- 3.5 Spotřeba za teplou vodu bude fakturována čtvrtletně.

Čl. 4 Způsob platby nájemného

- 4.1 Nájemné uvedené výše je splatné podle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu této smlouvy.
- 4.2 V případě zpoždění platby nájemného se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle příslušného obecně závazného právního předpisu.
- 4.3 Nájemce bere na vědomí, že smluvní strany provedou nejpozději do 31.3. každého kalendářního roku počínaje rokem 2014 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 **neurčitou od 1.2.2013.**

V případě, že:

- nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
- nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
- nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
- bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru,
- nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
- nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele je pronajímatel oprávněn nájemní smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou 3 měsíce.

V ostatních případech činí výpovědní lhůta 24 měsíců.

Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou 3 měsíce.

Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

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) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, řídit se pokyny pronajímatele, jeho odborných pracovníků (správce objektu, bezpečnostní, revizní a požární technici ap.),
- d) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a udržovat předmět nájmu v provozuschopném stavu vlastním nákladem,
- e) neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- f) platit včas a řádně nájemné,
- g) při skončení nájmu odevzdat prostory řádně vyklizené s klíči pronajímateli ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a pořídít o tom písemný zápis, který bude obsahovat zejména dohodu o případných investicích do předmětu nájmu apod. V případě, že nájemce nebytové prostory ve stanoveném termínu nevyklidí, smluvní strany se dohodly, že vyklizení nebytového prostoru provede pronajímatel na náklady nájemce,
- h) nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobenou škodu,
- i) udržovat čistotu a pořádek na chodníku přilehlém k objektu, v němž je nebytový prostor pronajat,
- j) respektovat dobré sousedské vztahy a dbát dobrých mravů, a to i za své zaměstnance a třetí osoby,
- k) umožnit provedení stavebních úprav, které by byly nařízeny příslušným stavebním úřadem,
- l) zajistit podávání snídaní hotelovým hostům podle požadavku vedoucího Hotelového domu, pokud objem objednaných snídaní na daný den přesáhne 20 porcí,
- m) nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které byly způsobeny jako důsledek jím provozované činnosti v pronajatých prostorech, společných prostorech v domě, nebo přilehlém okolí,
- n) 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,

- o) 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.

6.1.2 Oprávnění nájemce

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

6.2 Pronajímatel se zavazuje:

- a) udržovat dům v trvale provozuschopném stavu a provádět jiné, než drobné opravy předmětu nájmu. Běžnou údržbu a drobné opravy ve smyslu jinak stanoveném pro byty dle nař. vlády č. 285/1995 Sb. provádí nájemce,
- 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.

6.3 Pronajímatel souhlasí s provozováním letní zahrádky před restauračním zařízením.


6.4 Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro výpočet spotřeby ÚT nebudou do výměry započítávány tyto prostory o celkové výměře 61,65 m²:
- kóje pro chlazení piva (17,85 m²), - přední vstup (32,70 m²), - sklady u vstupu (4,20 m²), zadní vstup (6,90 m²).

Čl. 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 dnem jejího podpisu smluvními stranami.
- 7.3 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.
- 7.4 Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

V Olomouci dne 28.1.2013


Nájemce:
SCHMIDT - Restaurace s. r. o.
zast. Milanem Schmidtem,
jednatelem společnosti


a pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci


SPRÁVA NEMOVITOSTÍ OLOMOUČ a.s.
771 41 OLOMOUČ, Školní 2a
IČ: 25898736
ředitel

Dodatek č. 1

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním
ze dne 28.1.2013, objekt Velkomoravská č.o. 8, Olomouc

Pronajímatel: Správa nemovitostí Olomouc, a.s.
Sídlo: Školní 202/2a, Olomouc, PSČ 771 41
Zastoupená: Ing. Romanem Zelenkou, na základě plné moci

IČ: 25898736
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. pobočka Olomouc
Číslo účtu: 27-4230500287/0100

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce: SCHMIDT - Restaurace s.r.o.
Sídlo: Uničov, Na Nivách 1145, PSČ 783 91
Zastoupený: Ludkem Schmidtem, jednatelem společnosti

IČ: 286 42 899
DIČ: CZ28642899

(dále jen nájemce) na straně druhé

uzavírají

po vzájemné dohodě tento Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním ze dne 28.1.2013:

I.

Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s realizací stavebních úprav spočívajících v rekonstrukci předmětu nájmu - restaurace v objektu Hotelového domu, Velkomoravská 8, Olomouc, dle architektonické studie ze dne 15.2.2013, které spočívají zejména v: obkladech stěny, instalaci zabudovaných stolů (17 ks), instalaci boxového sezení se stolem (3 ks), sádrokartony se sklem a obkladem, instalaci dveří (8 ks), obkladech stropů, sádrokartonových podhledech a konstrukcích, úpravě a lakování podlah, osvětlení, dekorace.

Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s provedením stavebních úprav v max. výši 1.213.480,- Kč bez DPH dle předloženého rozpočtu nákladů. Provedenými úpravami dojde ke zhodnocení předmětu nájmu. Jako kompenzaci za provedené stavební úpravy a zhodnocení nemovitosti pronajímatele se smluvní strany dohodly, že dojde ke změně doby nájmu z neurčité na dobu určitou, a to do 30.4.2023, jak je uvedeno níže. Tím bude mezi pronajímatelem a nájemcem vypořádáno zhodnocení nemovitosti nájemcem, které stavebními úpravami v předmětu nájmu provedl. V případě skončení nájmu (zejména uplynutím doby, výpovědí, dohodou), a to i před uplynutím sjednané doby nájmu, nájemce nebude požadovat po pronajímateli žádnou finanční kompenzaci za provedené stavební úpravy, když tyto jsou změnou doby nájmu mezi pronajímatelem a nájemcem vypořádány. S tím nájemce bez výhrad souhlasí.

Nájemce zajistí provedení všech stavebních prací podle zpracované architektonické studie ze dne 15.2.2013 a rozpočtu nákladů, které předložil před zahájením prací k odsouhlasení pronajímateli.

Nájemce se zavazuje, že umožní pronajímateli v průběhu realizace stavebních úprav přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich provádění, dále je pronajímatel oprávněn vyžádat si vysvětlení k prováděným stavebním úpravám a vyžadovat provádění stavebních úprav podle odsouhlasené studie.

Na základě této smlouvy je nájemce oprávněn jednat jménem pronajímatele ve stavebním řízení týkajícím se výše uvedených stavebních úprav.

Případné změny stavebních úprav oproti předloženému návrhu musí být předem projednány s pronajímatelem.

Nájemce se zavazuje provést odsouhlasené stavební úpravy nejpozději do 31.7.2013 dle předložené architektonické studie a rozpočtu nákladů.

II.

S účinností od 1.5.2013 se mění čl. 5 odst. 5.1. Smlouvy o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním ze dne 28.1.2013 následovně:

Čl. 5 Doba nájmu

5.1 Nájem se uzavírá na dobu určitou do 30.4.2023.

Výpovědní důvody se řídí ust. § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění. Výpovědní lhůta pro obě smluvní strany je 3 měsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Bude-li nájemní poměr mezi smluvními stranami k datu 30.4.2023 trvat, mění se doba nájmu na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 6 měsíců.

III.

V případě, že nájemce neprovede uvedené stavební úpravy řádně, v rozsahu dle předložené studie, nebo včas, pozbývá tento dodatek platnosti a účinnosti. O tom musí být nájemce pronajímatelem písemně vyrozuměn.

Ostatní ustanovení Smlouvy o nájmu nemovitostí ze dne 28.1.2013 zůstávají nezměněna.

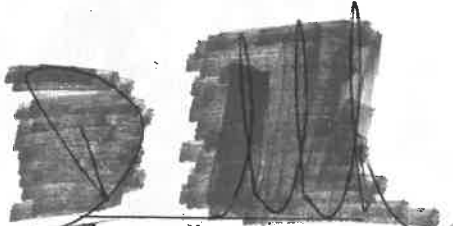
Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu smluvními stranami.

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


V Olomouci dne 29.4.2013



Nájemce:
SCHMIDT - Restaurace s. r. o.
zast. Luděkem Schmidtem,
jednatelem společnosti



Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci


SPRÁVA NEMOVITOSTÍ OLMOUC a.s.
771 41 OLMOUC, Školní 2a
IČ 25898736
ředitel

Dodatek č. 2

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním
ze dne 28.1.2013, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 29.4.2013,
objekt Velkomoravská č.o. 8, Olomouc

Pronajímatel: Správa nemovitostí Olomouc, a.s.
Sídlo: Školní 202/2a, Olomouc, PSČ 771 41
Zastoupená: Ing. Romanem Zelenkou, na základě plné moci

IČ: 25898736
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. pobočka Olomouc
Číslo účtu: 27-4230500287/0100

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce: SCHMIDT - Restaurace s.r.o.
Sídlo: Uničov, Na Nivách 1145, PSČ 783 91
Zastoupený: Luděkem Schmidtem, jednatelem společnosti

IČ: 286 42 899
DIČ: CZ28642899

(dále jen nájemce) na straně druhé

uzavírají

po vzájemné dohodě a na základě rozhodnutí představenstva SNO, a.s., ze dne 22.12.2016, tento Dodatek č. 2 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním ze dne 28.1.2013, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 29.4.2013 (dále jen „Smlouva“):

S účinností od 1.1.2017 do 31.8.2017 se mění čl. 3 odst. 3.1. Smlouvy následovně:

Čl. 3 Výše nájemného

3.1 Tabulka B:

Roční nájemné bez DPH celkem:		119.136,00 Kč
Měsíční nájemné bez DPH celkem:		9.928,00 Kč

Ostatní ustanovení Smlouvy ve znění Dodatku č. 1 zůstávají nezměněna.

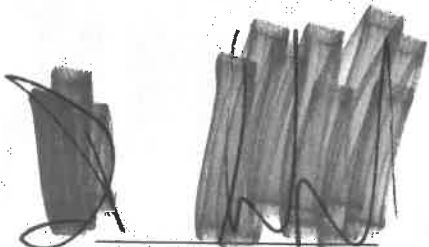
Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu smluvními stranami.

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


V Olomouci dne 29.12.2016



Nájemce:
SCHMIDT - Restaurace s. r. o.
zast. Luděkem Schmidtem,
jednatelem společnosti



Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci


SPRÁVA NEMOVITOSTÍ OLOMOUČ a.s.
771 41 OLOMOUČ, Školní 2a
IČ: 25898736
ředitel

Handwritten mark

Dodatek č. 3

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním
ze dne 28.1.2013, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 29.4.2013 a Dodatku č. 2 ze dne 29.12.2016,
objekt Velkomoravská č.o. 8, Olomouc

Pronajímatel: Správa nemovitostí Olomouc, a.s.
Sídlo: Školní 202/2a, Olomouc, PSČ 771 41
Zastoupená: Ing. Romanem Zelenkou, na základě plné moci
IČ: 25898736
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. pobočka Olomouc
Číslo účtu: 27-4230500287/0100

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce: SCHMIDT - Restaurace s.r.o.
Sídlo: Uničov, Na Nivách 1145, PSČ 783 91
Zastoupený: Luděkem Schmidtem, jednatelem společnosti
IČ: 286 42 899
DIČ: CZ28642899

(dále jen nájemce) na straně druhé

uzavírají

po vzájemné dohodě tento Dodatek č. 3 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním ze dne 28.1.2013, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 29.4.2013 a Dodatku č. 2 ze dne 29.12.2016 (dále jen „Smlouva“):

I.

S účinností od 1.2.2017 se mění čl. 3 odst. 3.3., 3.4. a 3.5. Smlouvy následovně:

3.3. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli měsíční zálohy na vodné a stočné, teplo a teplou vodu, v celkové výši 12.000,- Kč včetně DPH měsíčně.

3.4. Zálohové platby na služby uvedené výše jsou splatné dle platebního kalendáře.

3.5. Vyúčtování zálohových plateb dle skutečné spotřeby se provádí čtvrtletně. Přeplatky nebo nedoplatky budou zúčtovány do 21 dnů po uplynutí reklamační lhůty, která bude uvedena na faktuře vyúčtování služeb.

II.


Ostatní ustanovení Smlouvy ve znění Dodatku č. 1 a č. 2 zůstávají nezměněna.

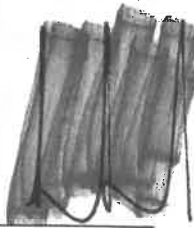

Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu smluvními stranami.

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


V Olomouci dne 1.2.2017

SCHMIDT - Restaurace s.r.o.
Na Nivách 1145, 783 91 Uničov
IČ: 286 42 899, DIČ: CZ28642899

Nájemce: 
SCHMIDT - Restaurace s. r. o.
zast. Luděkem Schmidtem,
jednatelem společnosti



Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci


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

Dodatek č. 4

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním
ze dne 28.1.2013, ve znění Dodatků č. 1 až č. 3,
objekt Velkomoravská č.o. 8, Olomouc

Pronajímatel: Správa nemovitostí Olomouc, a.s.
Sídlo: Školní 202/2a, Olomouc, PSČ 771 41
Zastoupená: Ing. Romanem Zelenkou, na základě plné moci
IČ: 25898736
Bankovní spojení: ~~Komerční banka, a.s. pobočka Olomouc~~
Číslo účtu: ~~27-4210500287/0100~~
(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce: SCHMIDT - Restaurace s.r.o.
Sídlo: Uničov, Na Nivách 1145, PSČ 783 91
Zastoupený: Luďkem Schmidtem, jednatelem společnosti
IČ: 28642899
DIČ: CZ28642899
(dále jen nájemce) na straně druhé

uzavírají

po vzájemné dohodě a na základě rozhodnutí představenstva SNO, a.s., ze dne 25.8.2017, tento Dodatek č. 4 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním ze dne 28.1.2013, ve znění Dodatků č. 1 až č. 3 (dále jen „Smlouva“):

S účinností od 1.9.2017 do 31.8.2018 se mění čl. 3 odst. 3.1. Smlouvy následovně:

Čl. 3 Výše nájemného a úhrad za služby

3.1 Tabulka B:

Roční nájemné činí celkem:		119.136,00 Kč
Nájemné	- měsíční	9.928,00 Kč
Záloha na služby (vodné a stočné, teplo, teplá voda)	- měsíční	11.999,00 Kč

3.2 K měsíčnímu nájemnému bude účtována DPH v zákonem stanovené výši.

Ostatní ustanovení Smlouvy ve znění Dodatků č. 1 až č. 3 zůstávají nezměněna.

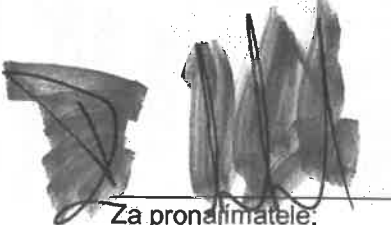
Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu smluvními stranami.


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

V Olomouci dne 30.8.2017


Nájemce:
SCHMIDT - Restaurace s. r. o.
zast. Luďkem Schmidtem,
jednatelem společnosti

SCHMIDT - Restaurace s.r.o.
Na Nivách 1145, 783 91 Uničov
IČ: 286 42 899, DIČ: CZ28642899


Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci


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

