

# Smlouva o nájmu nebytových prostor sloužící podnikání

smluvní strany :

## **Fakultní nemocnice Olomouc**

se sídlem: I.P.Pavlova 185/6, 77900 Olomouc

zastoupená: prof. MUDr. Romanem Havlíkem, Ph.D., ředitelem

IČ: 00098892

DIČ: CZ00098892

bank.spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 36334811/0710

SWIFT kód: CNBACZPP

(dále jen „pronajímatel“)

a

## **Mgr. Vladimíra Odehnalová,**

se sídlem: Hněvotínská 188/9, 779 00, Olomouc – Nová Ulice

IČ: 755 46 281

(dále jen „nájemce“)

uzavírají dle zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, smlouvu o nájmu nebytových prostor sloužící podnikání tohoto obsahu:

## **I. Předmět a účel nájmu**

1) Pronajímatel má právo hospodaření s nemovitostí s pozemkem **p.č. st. 586**, jehož součástí je budova **č.p. 894, na adrese Olomouc, Karafiátová 894/3,, jak je vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc na LV č.314 pro k.ú. Neředín, obec Olomouc.**

2) Pronajímatel pronajímá a nájemce přijímá do nájmu nebytový prostor sloužící podnikání, tj. kancelářské prostory v II. NP ocelkové výměře 18,96 m<sup>2</sup>(ozn. SZO\_002190), v nemovitosti-budově č.p. 894/3/(ozn.SZO), umístěné na p.č.st. 586, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc na LV č.314 pro k.ú. Neředín, okres Olomouc, jak je tato vymezena v situačním plánu, který je přílohou k této smlouvě.

**Účelem nájmu je zřízení kancelářských prostor.**

## **II. Výše a splatnost nájemného**

1) Podle zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, se nájemné za nebytové prostory sloužící podnikání, specifikované v čl.I, stanoví dohodou smluvních stran a činí bez připočtení ceny služeb: **810,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. při celkové výměře pronajatého nebytového prostoru sloužícího podnikání 18,96 m<sup>2</sup>, nájemné ve výši 15.357,60 Kč/ročně.**  
Měsíční nájemné činí: **1.279,80 Kč**

2) Nájemce se zavazuje hradit nájemné měsíčně a to na účet pronajímatele na základě faktury jím vystavené. Splatnost faktury je 14 (čtrnáct)dnů od data vystavení faktury.

3) Nájemce se zavazuje uhradit kauci ve výši jednoho měsíčního nájemného, tj. **1.279,80 Kč** na účet pronajímatele do 14 dnů od podpisu této smlouvy. Kauce (záruka) bude po ukončení nájmu nájemci vrácena, nebo v případě vzniklých škod započtena na pohledávku za nájemcem.

4) Úhradu za energie spojené s užíváním nebytových prostor, tj. el. energie a vytápění, se nájemce zavazuje hradit pronajímateli na základě faktury jím vystavené rovněž měsíčně. Splatnost faktury je 14 (čtrnáct) dnů od data vystavení faktury. Účtuje Oddělení Hlavního energetika pronajímatele.

#### Způsob účtování energií:

- **elektrická energie:** poplatek za odběr elektrické energie ve výši 1.200,-Kč/rok + DPH v zákonné výši, tj. 100,-Kč/měsíčně + DPH v zákonné výši. Elektrická energie je stanovena paušální platbou a nebude tak u ní prováděno vyúčtování. Paušální platbu je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit v případě změny vstupních cen elektrické energie

- **vytápění:** budova, kde se nachází pronajaté nebytové prostory, má instalován měřič spotřeby tepla pro celou budovu, topení je následně rozúčtováno podle m<sup>2</sup> plochy pronajatých nebytových prostor mezi všechny nájemce, dle ceny dodavatele pro ten který kalendářní rok.

K nájemnému se dále připočítává **poplatek za používání WC v budově ve výši 1.200,-Kč/rok + DPH v zákonné výši, tj. 100,-Kč/měsíčně + DPH v zákonné výši.**

Pokud bude nájemce požadovat připojení k telekomunikačním službám (včetně připojení k Internetu), či odvoz odpadu, uzavře si svoje vlastní smlouvy s dodavatelem těchto služeb dle vlastního výběru.

5) V rámci této smlouvy, neposkytuje pronajímatel nájemci žádné další služby.

6) V případě prodlení nájemce se zaplacením výše uvedených plateb v termínu splatnosti je povinen zaplatit zákonný úrok z prodlení za každý započatý den prodlení.

7) Výše nájemného může být pronajímatelem každoročně zvyšována podle vývoje indexu spotřebitelských cen zveřejňovaného Českým statistickým úřadem, a to vždy o 100% meziročního nárůstu tohoto indexu za uplynulý kalendářní rok. Úprava bude vždy provedena k 1. lednu každého kalendářního roku jednostranným písemným oznámením pronajímatele. První úprava dle tohoto článku může být takto pronajímatelem provedena podle indexu za rok 2019, tj. ke dni 1. ledna 2020. Upravená částka úhrady bude splatná v prvním platebním období následujícím po úpravě. Jestliže výše uvedený index přestane být zveřejňován nebo nebude moci být z jakéhokoliv důvodu používán, bude nahrazen co nejpodobnějším indexem, jehož vývoj se v posledních letech nejvíce blíží vývoji indexu až dosud užívaného, přičemž přednostně bude použit index úměrný Evropské unii. Určení takového indexu je ve výlučné pravomoci pronajímatele.

### **III. Práva a povinnosti stran**

1) Pronajímané prostory budou nájemci předány pronajímatelem na podkladě předávacího protokolu.

2) Pronajímatel je povinen odevzdat pronajímané prostory nájemci ve stavu způsobilém k smlouvenému nebo obvyklému užívání. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajímaných prostor a inventáře a v tomto stavu je přebírá. Nájemce prohlašuje, že shledal předmět nájmu ve stavu plně způsobilém pro účely nájmu dle této smlouvy.

3) Nájemce se zavazuje majetek pronajímatele užívat s péčí řádného hospodáře, ohleduplně, maximálně jej šetřit a předcházet všem škodám. Nájemce je povinen chovat se při své činnosti ekologicky, tzn. mimo jiné, neskladovat v pronajatých prostorách látky, které by mohly poškozovat

životní prostředí. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem dle čl. I této smlouvy.

4) Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu, čímž se rozumí náklady do výše 10.000,- Kč v každém jednotlivém případě. Opravy, které nejsou drobné a údržba, která není běžná, může být nájemcem provedena jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má tento provést, jinak nájemci odpovídá za škody, které by porušením této povinnosti mohly vzniknout.

5) Způsobí-li nájemce na pronajatých prostorách škodu užíváním v rozporu s touto smlouvou, nebo pokud užíváním třeba i v souladu s touto smlouvou opotřebí pronajaté prostory nad míru přiměřenou sjednanému rozsahu a způsobu užívání, případně nezajistí jeho údržbu ve sjednaném rozsahu či neoznámí-li včas potřebu jeho údržby nad sjednaný rámec pronajímateli, je povinen takto zvýšené náklady a zisk ušlý pronajímateli za dobu, po kterou nebude možno prostory z důvodu provádění údržby a oprav pronajmout jinému subjektu, v plném rozsahu uhradit.

6) Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v pronajatých prostorách provádět žádné úpravy, vyjma běžných udržovacích oprav. Nájemce bez tohoto souhlasu zejména nesmí provádět žádné stavební úpravy, ani takové, které nepodléhají ani stavebnímu povolení, či ohlášení stavebnímu úřadu.

7) Nájemce prohlašuje, že pokud mu pronajímatel dá souhlas k provedení stavebních úprav dle předchozího odstavce, provede je výlučně na své náklady a nebude požadovat náhradu těchto nákladů po ukončení nájemního vztahu. Po ukončení smluvního vztahu je povinností nájemce předat pronajímateli podklady o účetní a daňové zůstatkové ceně případného technického zhodnocení předmětu nájmu.

8) Pronajímatel prohlašuje, že o hodnotu provedených stavebních úprav nezvýší vstupní cenu pronajatého majetku a zároveň dává nájemci souhlas k odpisování provedeného technického zhodnocení.

9) V případě, že pronajímatel zjistí, že nájemce provedl bez jeho písemného souhlasu stavební úpravy pronajatých prostor, jiné zásahy nad rámec běžné údržby a běžných oprav, je pronajímatel oprávněn všechny provedené úpravy na náklady nájemce svými silami nebo prostřednictvím třetích osob odstranit. Nájemce v plném rozsahu odpovídá za škodu, kterou pronajímateli způsobí provedením nepovolených úprav a je povinen nahradit pronajímateli i případný ušlý zisk.

10) Nájemce se zavazuje provádět na svůj náklad úklid pronajatých nebytových prostor.

11) **Nájemce není oprávněn prostory uvedené v čl. I dát do podnájmu.** Dá-li nájemce předmět nájmu do podnájmu, půjde o podstatné porušení této smlouvy a pronajímatel je oprávněn od této smlouvy bez dalšího odstoupit.

12) Nájemce nese veškerou odpovědnost za dodržování požárních, bezpečnostních, hygienických a jiných právních předpisů. Podmínky pro bezpečnost práce si nájemce zajišťuje sám a přitom je povinen dbát pokynů, které pro tuto oblast i pro oblast protipožární ochrany vydávají k tomu určené orgány. Osobou odpovědnou za dodržování požárních, bezpečnostních, hygienických a jiných právních předpisů je: [REDACTED]  
e-mail [REDACTED]

13) Nájemce je povinen činit na vlastní náklady opatření k zajištění majetku uskladněného v pronajatých nebytových prostorách před poškozením, ztrátou, zničením a zneužitím.

14) Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, ztrátu nebo odcizení věcí z majetku nájemce.

15) Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli neprodleně nutnost provedení takových oprav, k nimž je povinen pronajímatel jako vlastník. Nesplněním této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která by tímto mohla pronajímateli vzniknout. Nájemce je povinen snášet omezení v užívaných nebytových prostorách v rozsahu nutném pro provedení oprav a prací. Nájemce je povinen snášet omezení v užívaných nebytových prostorách v rozsahu nutném pro provedení oprav a prací.

16) Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli neprodleně veškeré změny, které by mohli mít vliv na platnost této smlouvy.

17) Nájemce je povinen kdykoliv umožnit pronajímateli kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor.

18) Nájemce se zavazuje bezprostředně odstranit veškeré závady, poškození a škody na majetku pronajímatele vzniklé v důsledku jeho činnosti, včetně škod způsobených požárem. Neučiní-li tak, nebo není-li to možné, je povinen zaplatit pronajímateli náhradu nákladů s tím spojených, jakož i nahradit případnou škodu, která v důsledku porušení povinnosti dle tohoto ustanovení vznikne pronajímateli či třetím osobám. Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že má uzavřeno pojištění pro případ škod způsobených nájemcem či osobami, za které nájemce odpovídá, na zdraví či majetku třetích osob, a zavazuje se udržovat toto pojištění po celou dobu trvání nájemního vztahu.

19) Pronajímatel je povinen na své náklady zajišťovat v pronajatém nebytovém prostoru provádění předepsaných periodických revizí, elektroinstalace a případně dalších zařízení, která jsou vlastnictvím pronajímatele a u nichž jsou periodické revize předepsány. Kopie revizních zpráv je pronajímatel povinen neodkladně předat nájemci.

20) Za odstranění závad zjištěných revizemi odpovídá pronajímatel. Náklady na odstranění závad zjištěných revizí, pokud nebyly způsobeny nájemcem, hradí pronajímatel a je povinen odstranit zjištěné závady v termínech stanovených revizní zprávou. Pokud zjištěné závady způsobil nájemce porušením zákazu zasahovat do sítí a rozvodů, je povinen odstranit závady na své náklady a v termínech stanovených revizní zprávou.

21) Do pěti dnů po ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a vyklizené je pronajímateli předat, ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a smluvenému způsobu užívání. Nebudou-li nebytové prostory řádně protokolárně předány, je pronajímatel oprávněn je vyklidit i bez součinnosti nájemce, způsobem dle svého uvážení a na náklady nájemce. Pro případ prodloužení nájemce se splněním povinnosti vyklidit najaté prostory, si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního nájmu za každý den prodloužení s vyklizením a odevzdáním pronajatých prostor.

#### **IV. Doba nájmu**

Nájem nebytových prostorse sjednává **na dobu určitou od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2026.**

#### **V. Ukončení nájmu**

1) Smlouvu lze vypovědět bez uvedení důvodu ve výpovědní době tří měsíců na základě písemné výpovědi doručené druhé smluvní straně. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

**2) Smluvní strany mohou též nájem skončit písemnou dohodou stran.**

3) Pronajímatel může od smlouvy odstoupit, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti dané touto smlouvou nebo pokud přestanou být plněny podmínky dané ustanovením § 27 odst. 1. zák.

č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky v platném znění, případně též tehdy neužívá-li nájemce pronajaté prostory buď vůbec, po dobu delší než jeden kalendářní měsíc, nebo neužívá-li nájemce pronajaté prostory ke sjednanému účelu nájmu, či užívá-li nájemce předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou.

4) Smluvní strany výslovně prohlašují, že v souladu s ustanovením § 27 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky je vyloučena možnost pokračování nájemního vztahu po dni skončení doby nájmu uvedené v čl. IV. této Smlouvy.

## VI. Závěrečná ujednání

1) Tuto smlouvu lze měnit jen formou chronologicky číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

2) Veškeré písemnosti učiněné v souvislosti s touto smlouvou se v pochybnostech považují za doručené třetím dnem po jejich prokazatelném odeslání.

3) Jakékoli smluvní pokuty sjednané touto smlouvou se nezapočítávají do náhrad škody/újm/y/ušlého zisku.

4) Není-li ve smlouvě dohodnuto jinak, řídí se tento smluvní vztah zák. č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem.

5) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv dle z.č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Nájemce souhlasí s uveřejněním úplného znění smlouvy, s výjimkou osobních údajů osob, které nejsou dostupné z veřejných evidencí a vlastnoručního podpisu osoby nájemce. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí Pronajímatel. Situační plánek, představující přílohu č.1 smlouvy, nemusí být s ohledem § 3 odst. 2 písm. b) zákona o registru smluv uveřejněn.

6) Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

7) Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, a na důkaz toho po jejím přečtení činí vlastnoruční podpisy.

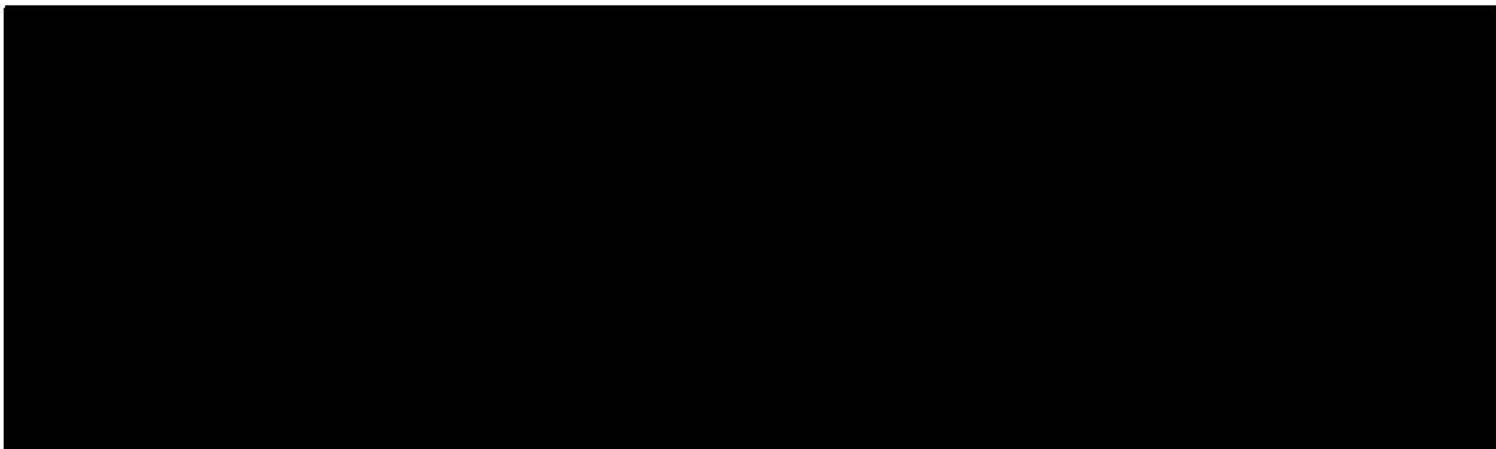
Přílohy: LV a situační plánek

Přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

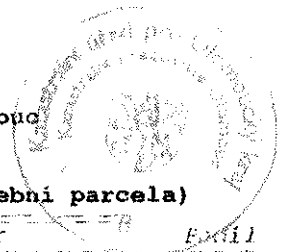
V Olomouci dne:



V Olomouci dne:



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2013 00:00:00



Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 500496 Olomouc  
Kat.území: 710687 Neředín List vlastnictví: 314

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor  
Vlastnické právo Česká republika 00000001-001

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Fakultní nemocnice Olomouc, I. P. Pavlova 185/6, Nová Ulice, 77520 Olomouc 00098892

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 584	518	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 585	347	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 586	346	zastavěná plocha a nádvoří		
150/13	5376	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Neředín, č.p. 525	obč.vyb		St. 584
Neředín, č.p. 894	obč.vyb		St. 586
Neředín, č.p. 895	obč.vyb		St. 585

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kolaudační rozhodnutí 592/1978 ze dne 1.3.1978  
geom. plán 24-8-93-78-79050

POLVZ:25/1978

Z-12900025/1978-805

Pro: Česká republika

RČ/IČO: 00000001-001

o Ohlášení o zániku práva hospodař. a vzniku přísluš. hosp. s maj.státu ze dne 04.10.2007.

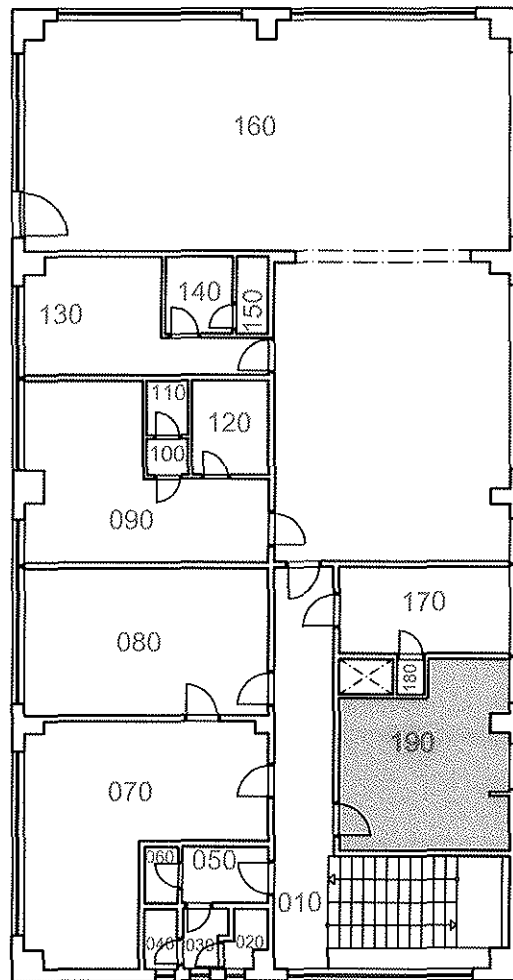
Z-25711/2007-805

Pro: Fakultní nemocnice Olomouc, I. P. Pavlova 185/6, Nová Ulice, 77520 Olomouc

RČ/IČO: 00098892

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Budova SZO  
Púdorys 2NP





FAKULTNÍ NEMOCNICE  
OLMOUC

Odbor Správy majetku

Předávací protokol na nebytové prostory.

