

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu s ustanovením § 27 zák. č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění (dále jen zákon o majetku), a ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozd.předpisů (dále jen OZ) (dále jen smlouva)




č.j. pronajímatele : HSOL -6297-1 /2018

### Česká republika - Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje

se sídlem : Schweitzerova 91, 779 00 Olomouc  
zastoupená: plk. Ing. Karlem Kolářikem, ředitelem  
IČ : 70885940  
DIČ : CZ70885940 – identifikovaná osoba  
bankovní spojení: ČNB Brno, č.ú. 17038881/0710  
kontaktní osoba :   
tel. :   
e-mail :   
(dále jen pronajímatel)

a

### PETRYS spol. s r.o.

se sídlem: Mánesova 1347, Lipník nad Bečvou  
zápis v OR : Krajský soud v Ostravě, oddíl C, vložka 2261  
zastoupená: Marcelou Ryšavou, jednatelkou  
IČ : 19013973  
DIČ : CZ19013973  
bankovní spojení: KB Lipník nad Bečvou, č. ú. 27-2124330297/0100  
kontaktní osoba :   
tel. :   
e-mail :   
(dále jen nájemce)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto **s m l o u v u** :

### I. Předmět a účel

1. Touto nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci část nemovité věci k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
2. Předmětem nájmu je prostor v budově 3 – dílna, stolárna a prostor v budově 4 - přístřešek v areálu stanice Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje v Lipníku nad Bečvou, Mánesova 1347, včetně příjezdové komunikace ( areál č.2104804):

<b>Budova 3</b>		
dílna, stolárna		
č. m.	název místnosti	plocha
101	chodba	13,00 m <sup>2</sup>
104	šatna Petrys	14,40 m <sup>2</sup>
105	dílna Petrys	46,70 m <sup>2</sup>
106	dílna Petrys	135,70 m <sup>2</sup>
107	dílna Petrys	48,70 m <sup>2</sup>
108	WC muži	6,00 m <sup>2</sup>
109	WC ženy	3,50 m <sup>2</sup>

110	kancelář Petrys	21,60 m <sup>2</sup>
<b>Budova 4</b>	přístřešek	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha celkem</b>		<b>326,60 m<sup>2</sup></b>

(dále jen prostor sloužící podnikání).

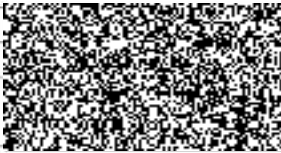
- Prostor sloužící podnikání je rozhodnutím č.j.HSOL-5817-4/2018 zahrnut mezi dočasně nepotřebný majetek, který Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.
- Nájemce se zavazuje uvedené prostory používat pro provozování stolařské dílny.

## II. Doba

Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019. Před ukončením doby nájmu má nájemce právo požádat pronajímatele o prodloužení této smlouvy.

## III. Nájemné

- Smluvní strany se dohodly, že nájemce uhradí nájemné stanovené touto smlouvou. Při stanovení nájemného pronajímatel vycházel z cenové mapy města Lipníku nad Bečvou, a to s využitím Pravidel pro stanovení minimální výše nájemného za užívání prostor sloužících podnikání ve vlastnictví Města Lipník nad Bečvou schválených usnesením Rady města č. 1157/2016-RM 36 ze dne 28.11.2016 (dále jen cenová mapa). Dále je do nájemného promítnuta míra inflace za předcházející období.
- Nájemné je sjednáno dohodou smluvních stran takto:

	výměra v m <sup>2</sup>	roční sazba dle cenové mapy v Kč/ m <sup>2</sup>	roční nájemné Kč
kancelář	21,6	700,00	
dílny	231,1	400,00	
WC, chodba, šatna, přístřešek	73,9	200,00	
Celkem dle cenové mapy	326,6		

Průměrná roční míra inflace za rok 2017 činila 2,5%, nájemné bylo v souladu se smlouvou č.j. HSOL- 204-3/2016 navýšeno o míru inflace na 125 398,50 Kč. Vzhledem ke skutečnosti, že ke dni uzavření této smlouvy není známa průměrná roční míra inflace za rok 2018, smluvní strany se dohodly, že nájemné za nájem prostoru sloužícího k podnikání činí ke dni uzavření smlouvy **125 398,50 Kč** ( sto dvacet pět tisíc tři sta devadesát osm korun českých a 50 haléřů).

- Smluvní strany se dále dohodly na valorizaci nájemného v případě trvání nájmu déle než 1 rok (např. při prodloužení doby nájmu dodatkem) tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.
- Valorizace sjednaného nájemného bude provedena i v roce 2019 poté, co bude zveřejněna roční míra inflace za rok 2018.

- Dále se smluvní strany dohodly, že nastane-li během trvání nájmu nová skutečnost nebo dojde-li během trvání nájmu ke změně dosavadních skutečností, které samy o sobě nebo ve spojení s jinými znamenají nárůst nákladů pronajímatele na řádnou údržbu a plnění povinností vlastníka nemovitosti oproti stavu ke dni uzavření této nájemní smlouvy nebo poslední platné úpravě výše nájemného podle odstavce 1 tohoto článku, má pronajímatel rovněž právo na přiměřené zvýšení nájemného. Pronajímatel předloží nájemci návrh dodatku k této nájemní smlouvě spolu s doklady prokazujícími odůvodněnost požadavku na zvýšení nájemného výše uvedeným způsobem. Nedojde-li ke zvýšení nájemného uzavřením dodatku do 30 dnů od předložení návrhu dodatku, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě i před uplynutím sjednané doby nájmu.
- Jestliže následkem neplnění povinností pronajímatele může nájemce prostor sloužící podnikání užívat jen omezeně, má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného.

#### IV. Náklady na služby

- Nájemce se zavazuje uhradit náklady za poskytování služeb spojených s předmětem nájmu. Náklady za poskytování služeb (vytápění, el.energie) jsou přeúčtovány na základě přepočtového koeficientu K dle následujících odstavců.
- Nájemce je povinen hradit pronajímateli náklady na vytápění prostor a na ohřev vody na základě vyúčtování dodavatele plynu. Při výpočtu nákladů se vychází z přepočtového faktoru  $K_1$ , který je stanoven na základě poměru vytápěné plochy využívané nájemcem ( $S_n=289,60\text{m}^2$ ) k celkové ploše objektu ( $S=2\,172\text{m}^2$ ) tzn.  $K_1 = 0,133$

$$N = 0,133 \times F$$

N – náklady na vytápění pronajatých prostor a ohřev vody

F – fakturovaná částka

- Nájemce je povinen hradit pronajímateli náklady na stočné z dešťové vody na základě vyúčtování dodavatele vody. Při výpočtu nákladů se vychází z přepočtového faktoru  $K_1$ , který je stanoven na základě následujícího výpočtu  $326,60\text{m}^2$  (celková plocha využívaná nájemcem)  $\times 0,9$  (odtok.souč.) = redukovaná plocha  $\times 0,6271$  (sráž.úhrn) =  $S_n\ 184,33\ \text{m}^3$  (roční množství srážkových vod pro fakturaci nájemci).

$$S_n = 184,33\ \text{m}^3 \text{ (roční množství srážkových vod pro fakturaci nájemci)}$$

$$S = 3604,73\ \text{m}^3 \text{ (roční množství srážkových vod za celé odběrné místo)}$$

$K_1 = 184,33/3604,73 = 0,051$ , tj. poměr mezi ročním množstvím srážkových vod, vypočtených z plochy využívané nájemcem a ročním množstvím srážkových vod za celé odběrné místo

$$N_1 = 0,051 \times F$$

$N_1$  – náklady na stočné z dešťové vody v pronajatých prostorách

F – fakturovaná částka

- Náklady za vodné a stočné hradí nájemce pronajímateli na základě skutečné spotřeby vody (jsou prováděny čtvrtletní, popř. měsíční odečty).
- Náklady za spotřebovanou elektrickou energii si nájemce hradí na vlastní účet a vlastním jménem, k čemuž mu pronajímatel tímto dává svůj souhlas.

#### V. Platební podmínky

- Nájemné je splatné ve čtvrtletních splátkách pozadu, tj. za uplynulé kalendářní čtvrtletí, ve výši **31 350,00 Kč za 1. až 3. čtvrtletí a ve výši 31 348,50 Kč za 4. čtvrtletí** na základě faktury vystavené pronajímatelem.
- V případě ukončení smlouvy před uplynutím ročního období sjednaného pro platbu, bude uhrazena poměrná část nájemného, závislá na době trvání nájmu v daném roce.

3. Úhradu nákladů na služby za období leden až září provádí nájemce čtvrtletně pozadu na základě přeúčtování nákladů fakturovaných dodavateli energií. Pronajímatel vystaví fakturu po uplynutí příslušného čtvrtletí, kterou zašle na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Úhrada nákladů za poslední kalendářní čtvrtletí je prováděna tak, že za měsíce říjen a listopad vystaví pronajímatel fakturu v příslušném kalendářním roce a za měsíc prosinec je vystavena faktura až v následujícím kalendářním roce.
4. Faktura bude vystavena se splatností 14 dnů ode dne vystavení a bude obsahovat náležitosti platných právních předpisů.
5. V případě prodlení s úhradou je nájemce povinen zaplatit úrok z prodlení v souladu s nař. vl. č.351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.

## **VI. Povinnosti smluvních stran**

1. Není-li v nájemní smlouvě dohodnuto jinak, je pronajímatel povinen
  - a) prostor sloužící podnikání nájemci předat ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a v tomto stavu jej na svůj náklad udržovat,
  - b) zabezpečovat řádné poskytování služeb spojených s předmětem nájmu,
  - c) umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Nájemce je povinen
  - a) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést, a umožnit jejich provedení, a to včetně dalších nezbytných oprav; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této jeho povinnosti vznikla,
  - b) užívat předmět nájmu způsobem stanoveným v této smlouvě,
  - c) pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda,
  - d) užívat prostor sloužící k podnikání pro účel sjednaný v této smlouvě,
  - e) umožnit pronajímateli prohlídku prostoru sloužícího k podnikání za účelem kontroly, zda je nájemcem užíván řádným způsobem a v souladu s touto smlouvou.
3. Změny na předmětu nájmu může nájemce provádět jen na základě souhlasu pronajímatele. Provedl-li nájemce změny na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu, a to na vlastní náklady.
4. Nájemce nesmí přenechat prostor sloužící podnikání třetí osobě do podnájmu nebo výpůjčky.

## **VII. Ukončení nájmu**

1. Smlouva může být před uplynutím doby podle čl. II této smlouvy ukončena písemně dohodou, výpovědí nebo odstoupením od smlouvy. V případě skončení nájmu uplynutím doby podle čl. II této smlouvy, skončí nájemní vztah posledním dnem lhůty, na kterou byl sjednán.
2. Smluvní strany mohou smlouvu písemně vypovědět v souladu s ust. § 2308 OZ. V písemné výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní lhůta je tříměsíční s tím, že začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.
3. Pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy, neplní-li nájemce řádně a včas své povinnosti ( např. je v prodlení s placením po dobu delší než 3 měsíce) a také v případě, že přestanou být plněny podmínky uvedené v § 27 odst. 1 zákona o majetku. Smlouva zaniká okamžikem doručení písemného oznámení o odstoupení od smlouvy. V takovém případě je nájemce povinen uhradit poměrnou část nájemného, nákladů za služby, popř. náhradu škody a úrok z prodlení.
4. Nájemce se zavazuje po skončení nájmu předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
5. Smluvní strany se v souladu s ust. § 27 odst. 2 zákona dohodly, že tato smlouva vylučuje pokračování užívacího vztahu tím, že by užívání pokračovalo i po dni, kdy měl užívací vztah skončit

## **VIII. Doručování písemností**

1. Doklady budou zasílány na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy.
2. Smluvní strany se zavazují, že budou bez zbytečného odkladu informovat druhou stranu o změnách svých kontaktních údajů (tel., fax, e-mail, adresa doručení apod.).
3. Nebyla-li strana, které má být zásilka doručena zastížena, doručovatel uloží zásilku v místě provozovny držitele poštovní licence (poště) a adresáta o tom vyrozumí v souladu se zvyklostmi o doručování písemností. Nevyzvedne-li si adresát písemnost do tří dnů od uložení, poslední den této lhůty se považuje za den doručení i když se adresát o uložení nedozvěděl.
4. Odepřel-li adresát bezdůvodně zásilku přijmout, je doručena dnem, kdy její přijetí bylo odepřeno.
5. Umožňuje-li to povaha dokumentu a má-li smluvní strana zpřístupněnu svou datovou schránku, doručuje se prostřednictvím datové schránky za podmínek a v souladu s ust. zákona č.300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů.

#### IX. Platnost a účinnost smlouvy

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v souladu s ust. § 6 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
2. Uveřejnění zajistí pronajímatel do 10 dnů od uzavření smlouvy.

#### X. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemným dodatkem se souhlasem obou smluvních stran.
2. Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
3. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně, určitě a srozumitelně, nikoli v tísní a za nevýhodných podmínek, což stvrzují svým podpisem.
4. Nestanoví-li tato smlouva jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 219/2000 Sb., v platném znění, a zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. Nedílnou součástí této smlouvy je :  
příloha č.1 – náskres pronajatých prostor,

Olomouc 12. 12. 2018

Lipník nad Bečvou 5. 12. 2018

Za pronajímatele :

  
.....  
plk. Ing. Jaroslav Kolářik  
ředitel Hřbitovního ústavu  
v Olomouckého kraje  

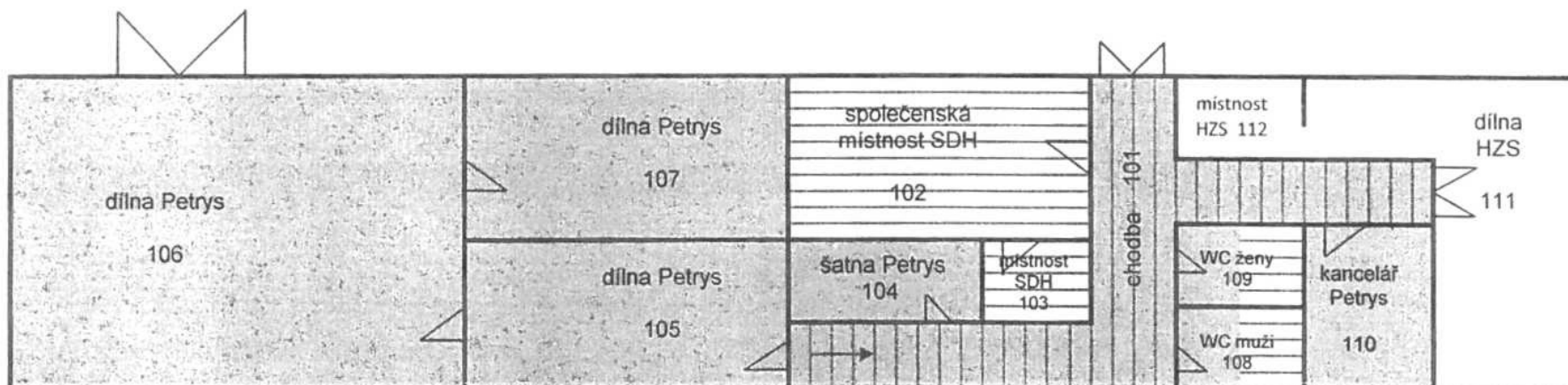

Za nájemce :

  
.....  
Marcela Ryšavá  
jednatelka

# Půdorys dílny, stolárny

2104804 / 3

-  prostory užívané společností Petrys spol. s r. o.
-  prostory užívané HZS
-  prostory užívané JSDH Lipník nad Bečvou
-  prostory užívané společně



# Půdorys přístřešku

2104804 / 4



prostory užívané společností Petrys spol. s r.o.



prostory užívané HZS

