

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Fakultní nemocnice Olomouc

se sídlem: I. P. Pavlova 185/6, 779 00 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

Optika-zdravotnické potřeby s.r.o.

Se sídlem: Žerotínovo nám. 214/9, 779 00 Olomouc
zastoupená: **p. Tomášem Meckou, jednatelem společnosti**
IČ: 259 11 490
Bank. spojení: ČSOB, a.s. Olomouc
Číslo účtu: 193160018/0300
společnost zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 25246
(dále jen „nájemce“)

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

I. Předmět a účel nájmu

1) Pronajímatel má právo hospodaření s nemovitostí bez č. p. umístěnou na **p. č. st. 2346 (ozn. A_A1)**, zapsanou v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc na **LV č. 6930 pro k. ú. Nová Ulice**, obec a okres Olomouc

2) Pronajímatel pronajímá a nájemce přijímá do nájmu **nebytový prostor sloužící podnikání o celkové výměře 81,17 m²**, sestávající se z místností označených čísly:

A_A101020	o výměře 22,10 m ²
A_A101021	o výměře 37,80 m ²
A_A101022	o výměře 12,28 m ²
A_A101030	o výměře 7,24 m ²
A_A101040	o výměře 1,75 m ²

v nemovitosti bez č. p., umístěné na p.č.st.2346 (ozn. A_A1), zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc na LV č. 6930 pro k. ú. Nová Ulice, obec a okres Olomouc.

3) **Účelem nájmu je provozování Oční optiky a prodejny Smíšeného zboží se sortimentem zaměřeným na drobné potřeby pacientů a zaměstnanců pronajímatele.**

Nájemce je povinen zajistit veškerá povolení a souhlasy příslušných orgánů, která jsou nezbytná k tomu, aby pronajaté nebytové prostory mohly být dle platných právních předpisů užívány k uvedeným účelům, zejména z hlediska stavebně technického, hygienického, bezpečnosti práce apod. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci v tomto směru nezbytnou součinnost.

4) Nájemce se zavazuje poskytovat služby na patřičné úrovni odpovídající významu tohoto provozu pro pronajímatele, pacienty a návštěvníky a tomu, že jde o zařízení umístěné ve velkém a významném zdravotnickém zařízení.

II. Výše a splatnost nájemného

1) Podle zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, se nájemné za nebytový prostor sloužící podnikání, specifikovaný v čl. 1, stanoví dohodou smluvních stran a činí bez připočtení ceny služeb **5.268,- Kč/m²/rok, tj. při výměře 81,17 m² roční nájemné ve výši 427.603,56 Kč**

Celkový roční nájem: 427.603,56 Kč

Měsíční nájem: 35.634,00 Kč

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

3) Úhradu za služby spojené s užíváním nebytových prostor, tj. el. energie, vytápění, vodné-stočné, se nájemce zavazuje hradit pronajímateli na základě faktury jím vystavené měsíčně. Účtování provádí oddělení III. energetika pronajímatele. Splatnost faktur je 14 (čtrnáct) dnů od data vystavení faktury.

4) **Nájemce se zavazuje uhradit kauci ve výši jednoho měsíčního nájemného, tj. 35.634,- 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.

5) Na odvoz odpadu, případně připojení k internetu, si nájemce uzavře svoje vlastní smlouvy s poskytovateli těchto služeb dle vlastního výběru.

6) Pro interní komunikaci v areálu pronajímatele, je nájemci k dispozici telefonní linka **2606**. Předvolba ústředny pronajímatele – 58 844 xxxx (xxxx=linka). Případné telefonické hovory mimo areál pronajímatele, se nájemce zavazuje hradit pronajímateli na základě faktury jím vystavené rovněž měsíčně. Účtování provádí Odbor informatiky pronajímatele.

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

8) 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 blížil 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) 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.

2) 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.

3) 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.

4) 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.

5) 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.

6) 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.

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

8) 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.

9) Nájemce se zavazuje provádět na svůj náklad úklid pronajatých nebytových prostor v souladu s hygienickými normami pronajímatele.

10) **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.

11) 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: **p. Tomáš Mecka. tel.: +420 777 714 646, e-mail: tmecka@gmail.com**

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

13) Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, ztrátu nebo odcizení věci z majetku nájemce.

14) 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.

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

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

17) 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.

18) 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.

19) 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.

20) 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

1) Nájem nebytových prostor se sjednává **na dobu určitou od 01. 07. 2019 do 30. 06. 2027**. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

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.** Tuto smlouvu je nezbytné uveřejnit postupem dle zákona o registru smluv. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pronajímatel uveřejní celý obsah smlouvy s výjimkou osobních údajů, které nejsou dostupné z veřejných evidencí, a situačního plánu, představujícího přílohu č. 1. smlouvy, u kterého není zveřejnění v návaznosti na § 3 odst. 2 písm. b) zákona o registru smluv vyžadováno. Uveřejnění smlouvy v registru smluv se zavazuje zajistit pronajímatel. Smluvní strany se současně výslovně dohodly, že ujednání této smlouvy se použijí i na právní poměry vzniklé mezi smluvními stranami dle této smlouvy od 1. 7. 2019 do okamžiku nabytí účinnosti této smlouvy dle zákona o registru smluv.

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: soupis místností, LV a situační plánek
Přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

za pronajímatele:

11. 9. 19

za nájemce:



Kód	Název	Plocha podlahy (m2)
A_A101020	obchod	22,1
A_A101021	obchod	37,8
A_A101022	obchod	12,28
A_A101030	zázemí obchodu	7,24
A_A101040	WC	1,75

81,17

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2013 00:00:00

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat. území: 710717 **Nová Ulice**

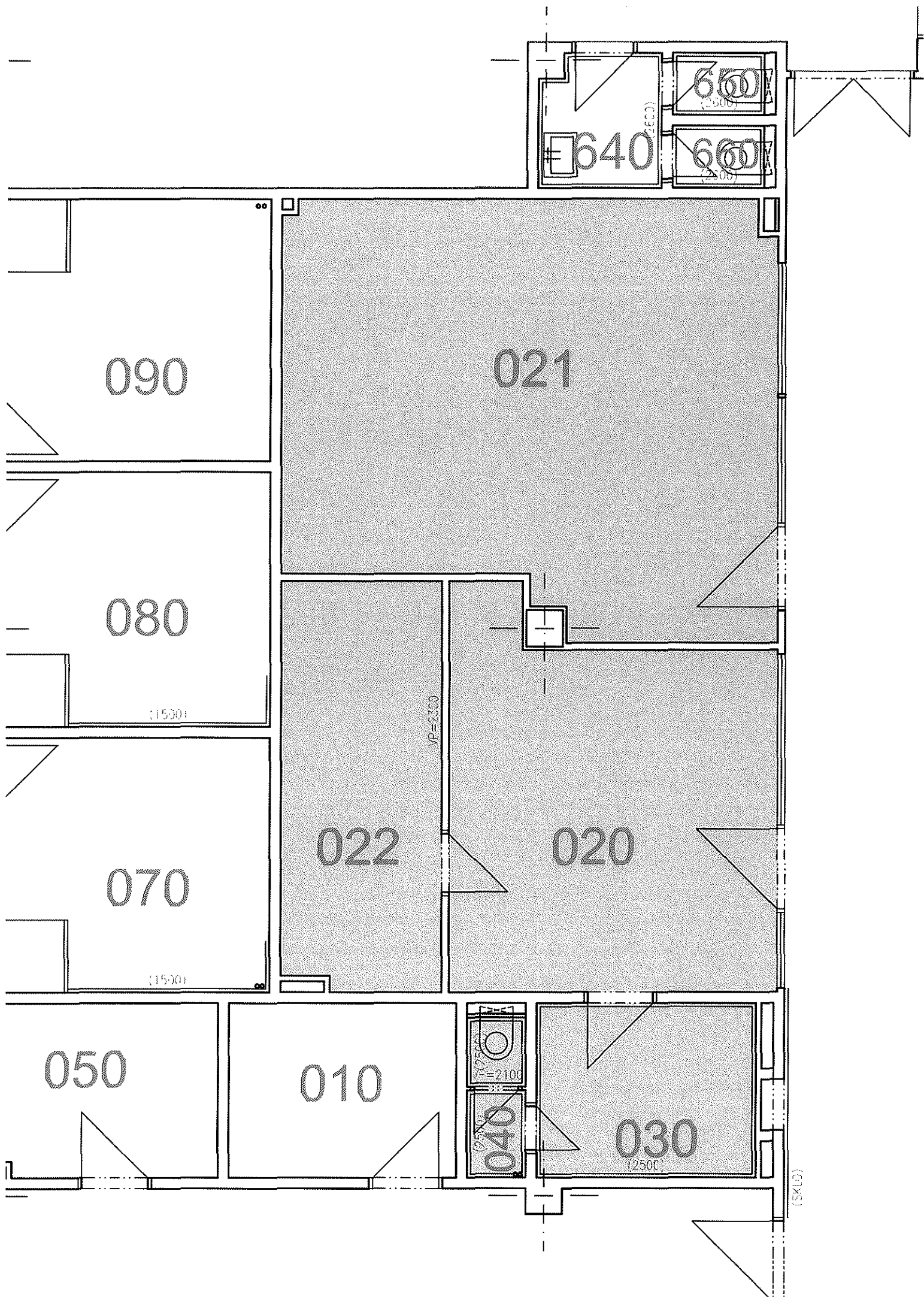
List vlastnictví: **6930**

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

St. 1938	57 zastavěná plocha a nádvoří	stavba bez LV
St. 1941	433 zastavěná plocha a nádvoří	stavba bez LV
St. 1942	683 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 1943	909 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 1945	390 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 2018	161 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 2019	191 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 2263	401 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 2264	508 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 2326	91 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 2335	136 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 2340	53 zastavěná plocha a nádvoří	stavba LV 8311
St. 2346	4861 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 2347	152 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 2348	67 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 2349	3497 zastavěná plocha a nádvoří	nemovitá kulturní památk
St. 2350	4931 zastavěná plocha a nádvoří	nemovitá kulturní památk
St. 2351	2203 zastavěná plocha a nádvoří	nemovitá kulturní památk
St. 2381	13 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 2440	24 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 2441	23 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 2442	25 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 2469	1830 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 2477	106 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 2478	311 zastavěná plocha a nádvoří	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

Okres
st. úr



090

021

080

(1500)

070

(1500)

VP=2300

022

020

050

010

040
(2100)

030

(2500)

640

660

650

660

(SKID)