

Smlouva o nájmu

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

ŽLUTÁ HALA s.r.o.

se sídlem: Družební 769/2d, 779 00 Olomouc – Nové Sady
IČ: 06027890
zastoupená: Josefem Makúchem, jednatelem společnosti
DIČ: CZ06027890
bank. spojení: ČSOB, a.s.
číslo účtu: 279241994/0300
společnost zapsána v Obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 70350
(dále jen „nájemce“)

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

I. Předmět a účel nájmu

1) Pronajímatel má právo hospodaření s nemovitostmi:

- s pozemkem parc. č. st. 1643/1, jehož součástí je budova bez č. p./č. e., jiná stavba, (ozn. RZF),
- s pozemkem parc. č. st. 1643/2, jehož součástí je budova bez č. p./č. e., jiná stavba, (ozn. RZH),
- s pozemkem parc. č. st. 1643/4, jehož součástí je budova č. p. 1189, jiná stavba, na adrese Olomouc, Hněvotínská 1189/58, (ozn. RZI),
- s pozemkem parc. č. 201/4,

jak je vše zapsáno 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:

- a) **nebytový prostor o celkové výměře 347,79 m² (ozn. RZF_001150), v nemovitosti – budově bez č. p./č. e. umístěné na p. č. st 1643/1 (ozn. RZF), dle bližší specifikace uvedené v situačním plánu, který je přílohou k této smlouvě,**
 - b) **pozemek parc. č. st. 1643/2, jehož součástí je budova bez č. p./č. e. jiná stavba, (ozn. RZH),**
 - c) **pozemek parc. č. st. 1643/4, jehož součástí je budova č. p. 1189 na adrese Olomouc, Hněvotínská 1189/58, (ozn. RZI),**
 - d) **část pozemku p. č. 201/4 o výměře 4.012 m², dle bližší specifikace uvedené v situačním plánu, který je přílohou k této smlouvě,**
- vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrálního pracoviště Olomouc na LV č. 6930 pro k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc.**
(dále také jen „předmět nájmu“)

Účelem nájmu je zřízení skladovacích a prodejních prostor nájemce.

II. Výše a splatnost nájemného

1) Podle zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, se nájemné za předmět nájmu, specifikovaný v čl. I., stanoví dohodou smluvních stran a činí bez připočtení ceny služeb:

1.560.000,- Kč/ ročně, (slovy: jedenmilionpětsetšedesátisickorunčeských)

Měsíční nájemné činí: 130.000,- 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. 130.000,- 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) Nájemce se zavazuje uzavřít si své vlastní smlouvy na poskytování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu uvedeného v čl. I odst. 2 písm. b) a c), tj. zejména el. energie, vodné-stočné, plyn, odvoz odpadu a telekomunikační služby včetně připojení k internetu s poskytovateli těchto služeb dle vlastního výběru.

V rámci pronájmu předmětu nájmu uvedeného v čl. I odst. 2 písm. a), tj. nebytových prostor v budově p.č.st. 1643/1, se nájemce zavazuje hradit pronajímateli nad rámec sjednaného nájemného poplatků za odběr elektrické energie ve výši 200,-Kč + DPH v zákonné výši/měsíčně. Smluvní strany výslovně ujednaly, že se jedná o paušální poplatek, který nebude předmětem vyúčtování. Pronajímatel je oprávněn tento poplatek jednostranně zvýšit na základě změny cen energií ze strany dodavatele této služby, a oznámit novou výši poplatku nájemci. Upravenou výši poplatku se nájemce zavazuje hradit pronajímateli prvním dnem měsíce, následujícího po oznámení nové výše poplatku nájemci. Jiné služby nejsou v souvislosti s nájmem pronajímatelem zajišťovány, nájemce je oprávněn si je zajistit vlastním jménem a na svůj náklad.

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

6) 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 2020, tj. ke dni 1. ledna 2021. 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.

7) Smluvní strany souhlasí, že při změně výše poplatku za elektrickou energii dle odst. 4 a indexaci nájemného dle odst. 6 nebudou vyhotovovat písemný dodatek k této smlouvě.

III. Práva a povinnosti stran

1) Předmět nájmu bude nájemci předán pronajímatelem na podkladě předávacího protokolu.

2) Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k smluvenému nebo obvyklému užívání. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a inventáře

a v tomto stavu jej přebírá. Nájemce prohlašuje, že shledal předmět nájmu ve stavu plně způsobilém pro účely nájmu dle této smlouvy a že disponuje veškerými nezbytnými oprávněními a povoleními k provozování předmětu nájmu k pronajímaným účelům.

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 předmětu nájmu 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 předmětu nájmu škodu užíváním v rozporu s touto smlouvou, nebo pokud užíváním třeba i v souladu s touto smlouvou opotřebí předmět nájmu 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 předmět nájmu z důvodu provádění údržby a oprav pronajmout jinému subjektu, v plném rozsahu uhradit.

6) Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v předmětu nájmu provádět žádné úpravy, vyjma běžných udržovacích prací a 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 předmětu nájmu, 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 předmětu nájmu.

11) **Nájemce není oprávněn předmět nájmu ani jeho část dát do podnájmu.** Dá-li nájemce předmět nájmu či jeho část 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: [REDAKCE], [REDAKCE].

13) Nájemce je povinen činit na vlastní náklady opatření k zajištění majetku uskladněného v předmětu nájmu 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 užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a prací.

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

17) Nájemce je povinen kdykoliv umožnit pronajímateli kontrolu stavu předmětu nájmu.

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. Porušení této povinnosti zakládá právo pronajímatele od této smlouvy odstoupit.

19) Pronajímatel je povinen na své náklady zajišťovat v předmětu nájmu 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 předmět nájmu vyklidit a vyklizený jej pronajímateli předat, ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a smluvenému způsobu užívání. Nebude-li předmět nájmu řádně protokolárně předán, je pronajímatel oprávněn jej vyklidit i bez součinnosti nájemce, způsobem dle svého uvážení a na náklady nájemce. Pro případ prodlení nájemce se splněním povinnosti řádně a včas vyklidit předmět nájmu a vyklizený jej předat pronajímateli, si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 9.000,- Kč za každý den prodlení s vyklizením a odevzdáním předmětu nájmu, kterou je povinen hradit nájemce pronajímateli

IV. Doba nájmu

Nájem předmětu nájmu se sjednává **na dobu určitou od 1. prosince 2019 do 30. listopadu 2027.**

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 předmět nájmu buď vůbec, po dobu delší než jeden kalendářní měsíc, nebo neužívá-li nájemce předmět nájmu ke sjednanému účelu nájmu, či užívá-li nájemce předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, případně pozbude-li nájemce oprávnění k provozování podnikatelské činnosti, za jejímž účelem je nájemci pronajímám předmět nájmu.

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) Není-li touto smlouvou stanoveno jinak, lze ji 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 na adresu nájemce uvedenou v záhlaví.

3) Jakékoli smluvní pokuty sjednané touto smlouvou se nezapočítávají do náhrad škody/újm/úšlého 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.** Smluvní strany souhlasí s uveřejněním celé smlouvy s výjimkou osobních údajů, které nejsou dostupné z veřejných evidencí. Situační plánec, představující přílohu č.1 smlouvy, nebude v návaznosti na § 3 odst. 2 písm. b) zákona o registru smluv předmětem uveřejnění. Uveřejnění smlouvy v registru smluv se zavazuje zajistit pronajímatel.

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 plánec

Přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.



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. 970	3421	zastavěná plocha a nádvoří	nemovitá kulturní památka
St. 972	3855	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 996	661	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 1194	436	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 1212	177	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště
St. 1216	1139	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 1217	69	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 1270	743	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 1272	275	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 1273	336	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 1416	71	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 1443	1093	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 1444	3448	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 1445	932	zastavěná plocha a nádvoří	stavba bez LV
St. 1446	235	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 1643/1	1504	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 1643/2	908	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 1643/3	501	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 1643/4	1327	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 1643/5	601	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 1783	2080	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 1793	1402	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 1915	592	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 1936	78	zastavěná plocha a nádvoří	stavba bez LV
St. 1937	811	zastavěná plocha a nádvoří	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2013 00:00:00

Okres: CZ0712 Olomouc

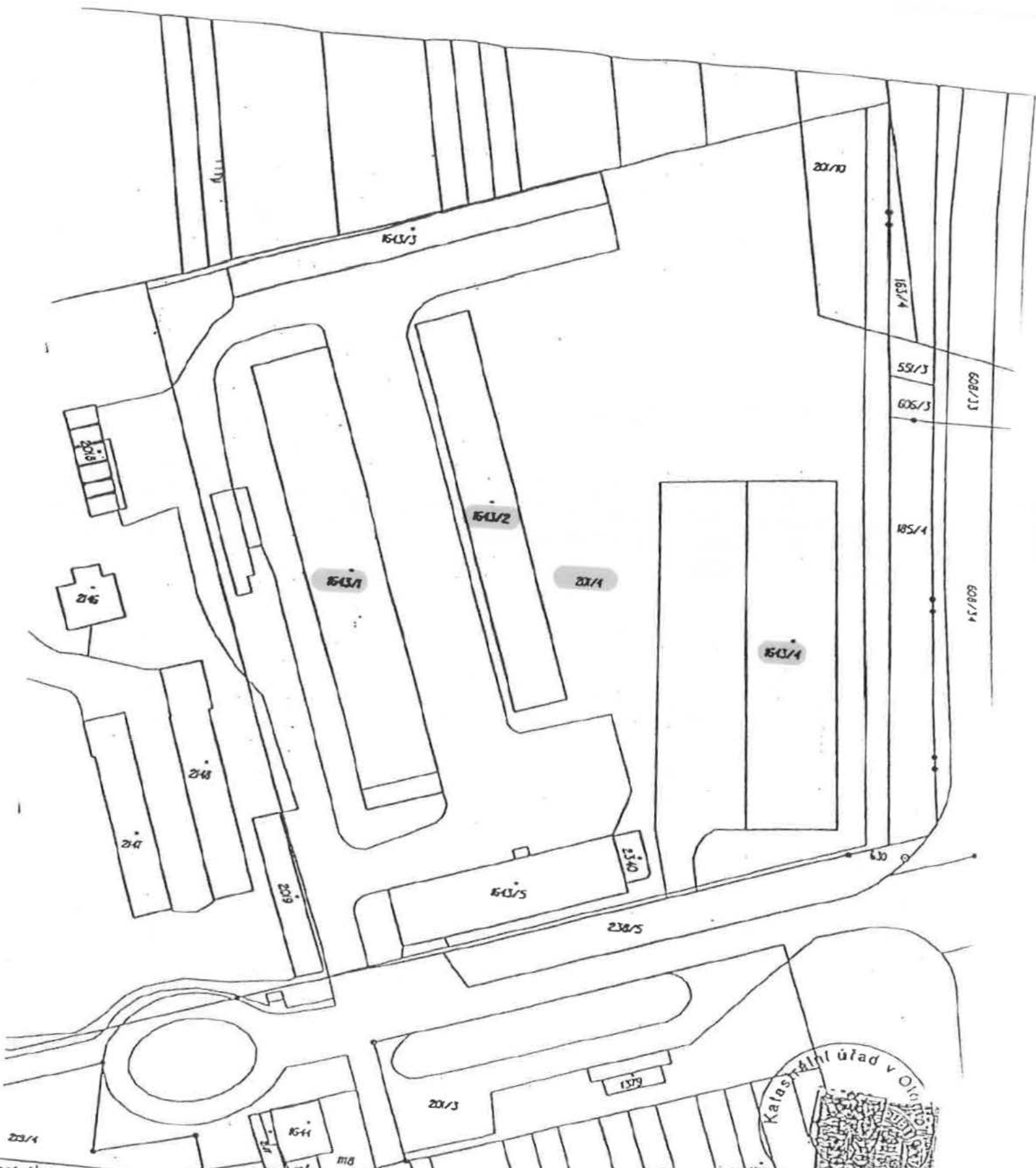
Obec: 500496 Olomouc

kat.území: 710717 Nová Ulice

List vlastnictví: 6930

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

St. 2480	62 zastavěná plocha a nádvoří	stavba LV 9876
St. 2515	79 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 2519	584 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 2520	26 zastavěná plocha a nádvoří	
132/1	18952 ostatní plocha	jiná plocha
132/26	273 ostatní plocha	jiná plocha
132/27	976 ostatní plocha	jiná plocha
132/48	886 ostatní plocha	jiná plocha
132/62	2079 ostatní plocha	ostatní komunikace
132/87	3009 ostatní plocha	jiná plocha
132/90	2845 ostatní plocha	jiná plocha
132/101	246 ostatní plocha	jiná plocha
132/103	528 ostatní plocha	jiná plocha
132/104	12143 ostatní plocha	jiná plocha
132/106	1454 ostatní plocha	jiná plocha
132/107	1126 ostatní plocha	jiná plocha
132/108	1781 ostatní plocha	jiná plocha
132/109	466 ostatní plocha	jiná plocha
132/120	26786 ostatní plocha	jiná plocha
132/121	1784 ostatní plocha	jiná plocha
132/123	76 ostatní plocha	ostatní komunikace
132/128	210 ostatní plocha	jiná plocha
132/129	82 ostatní plocha	jiná plocha
132/130	328 ostatní plocha	jiná plocha
132/133	852 ostatní plocha	jiná plocha
149/1	37121 ostatní plocha	jiná plocha
149/2	3676 ostatní plocha	ostatní komunikace
149/3	20 ostatní plocha	jiná plocha
153/2	27628 ostatní plocha	jiná plocha
153/3	2862 ostatní plocha	ostatní komunikace
153/6	559 ostatní plocha	jiná plocha
153/20	588 ostatní plocha	jiná plocha
201/4	16335 ostatní plocha	jiná plocha
290/1	1978 ostatní plocha	jiná plocha
290/2	143 ostatní plocha	jiná plocha
290/18	706 ostatní plocha	jiná plocha
290/24	3972 ostatní plocha	jiná plocha
290/30	790 ostatní plocha	jiná plocha
290/31	8005 ostatní plocha	jiná plocha



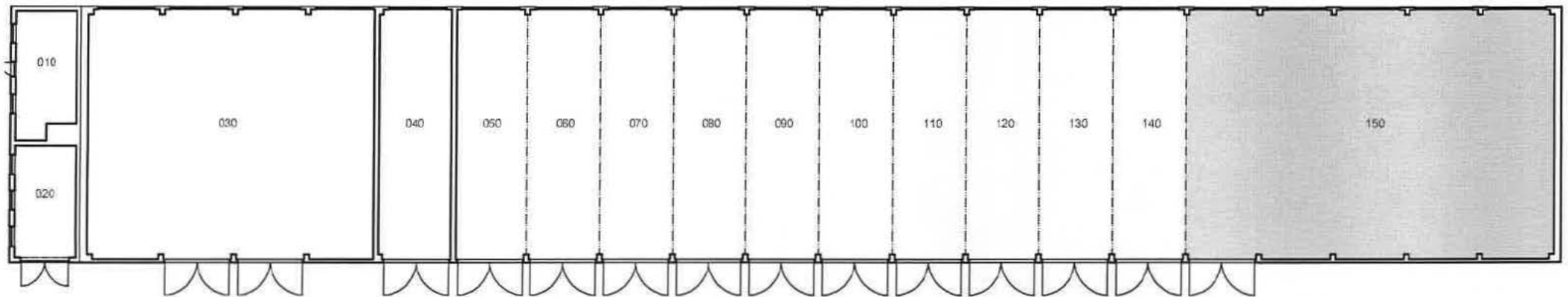
Katastrální úřad v Olomouci Územní úřad Ulice	Obec Olomouc Katastrální úřad v Olomouci Katastrální list č. OL.OLMOC 9-1/12	Obec Olomouc Katastrální úřad v Olomouci Katastrální list č. 1:1000	Platnost k 8. 4. 2007 17-26:48 Podpis Číslo 44 Růžičko 
---	--	---	--

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

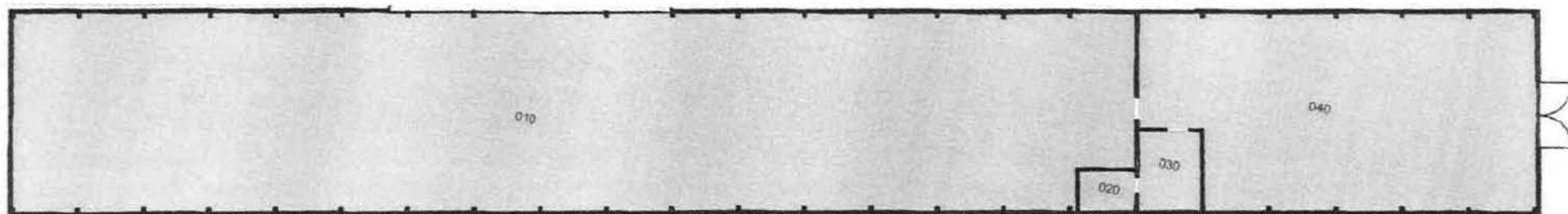
František Bc. ing.

Dne 8. 4. 2007

Budova RZF
Pôdorys 1NP



budova ozn. RZH, p.č.st. 1643/2



budova ozn RZI, p.č.st.1643/4

