

## Smlouva o nájmu

smluvní strany:

### **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

### **Jitka Eichlerová**

Místem podnikání: Věrovany 20, 783 75 Dub nad Moravou  
IČ : 73221899  
bank. pojení: ČSOB, a.s. Olomouc  
čís. účtu: 158442351/0300  
fyzická osoba podnikající dle Živnost.zákona

(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 pozemkem **p. č. st. 277**, jehož součástí je budova č. p.215**ozn. AYB\_1**, 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 prostory sestávající z místností číslo AYB191080 o výměře 19,02 m<sup>2</sup>, AYB191090 o výměře 16,19 m<sup>2</sup>, AYB191100 o výměře 1,26 m<sup>2</sup> a AYB191110 o výměře 1,09 m<sup>2</sup>, o **celkové výměře 37,56 m<sup>2</sup>**, v nemovitosti - budově č.p.215, umístěné na **p. č. st. 277(označení AYB\_1)**, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc na LV č. 6930 pro k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc, okres Olomouc, jak jsou tyto blíže vymezeny v situačním plánu, který je přílohou k této smlouvě.

**Účelem nájmu je prodej květin, dekorativních předmětů a keramiky.**

### **II. Výše a splatnost nájemného**

1) Podle zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, se nájemné za prostory specifikované v čl. I, stanoví dohodou smluvních stran a činí bez připočtení ceny služeb: **1.100,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. při celkové výměře pronajatých prostor 37,56 m<sup>2</sup>, nájemné ve výši 41.316,-Kč ročně.**

Měsíční nájemné činí: **3.443,-Kč**

2) Nájemce se zavazuje hradit nájemné a poplatky za poskytované služby v rámci pronájmu měsíčně, na účet pronajímatele, a to na základě faktury pronajímatelem vystavené se splatností 14 (čtrnáct) dní od data vystavení faktury.

3) Nájemce se zavazuje uhradit kauci ve výši jednoho měsíčního nájemného, tj. **3.443,- 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 služby spojené s užíváním prostor, tj. za odběr el. energie, topení a vodné-stočné se nájemce zavazuje hradit pronajímateli na základě faktury jím vystavené rovněž měsíčně. Splátnost faktury je 14 (čtrnáct) dnů od data vystavení faktury. Účtuje Oddělení energetiky pronajímatele. Na úklid odpadu a telekomunikační služby včetně připojení k internetu, si nájemce uzavře svoje vlastní smlouvy s poskytovatelem dle vlastního výběru.

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

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.

### **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 prostorech látky, které by mohly poškozovat životní prostředí. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem dle čl. I této smlouvy a k činnostem, ke kterým byl předmět nájmu kolaudován. Pokud k provozování činnosti nájemce v předmětu nájmu budou potřebná příslušná povolení, zavazuje se je nájemce na svůj náklad zajistit.

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 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], [REDACTED] 5, [REDACTED] z

13) Nájemce je povinen činit na vlastní náklady opatření k zajištění majetku uskladněného v pronajatých 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 prostorách 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 pronajatých 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 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 opotřebením a smluvenému způsobu užívání. Nebudou-li 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 prostor se sjednává na dobu určitou od 1. června 2020 do 31. května 2028.

#### **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/újmy/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. 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.

8) Tuto smlouvu nelze dále postupovat, jakož ani pohledávky z ní vyplývající.

Přílohy: LV a situační plánec

Přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

V Olomouci dne

12.5.20

V Olomouci dne





