



NÁJEMNÍ SMLOUVA

Univerzita Palackého v Olomouci

veřejná vysoká škola, režim existence dle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů

se sídlem: Křížkovského 511/8, 779 00 Olomouc

IČ: 61989592

DIČ: CZ61989592

jednající: prof. MUDr. Martin Procházka, Ph.D., rektor

Součást: Správa kolejí a menz UP

Kontaktní adresa: Šmeralova 12, 779 00 Olomouc

osoba oprávněná jednat ve věcech realizace této smlouvy: [REDACTED]

dále též jako „pronajímatel“, na straně jedné,

a

MOJE AMBULANCE a.s.

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 3229

se sídlem: Vítkovická 3077/16, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

IČ: 277 98 941

jednající: Mgr. Petr Žižka, člen představenstva

osoba oprávněná jednat ve věcech realizace této smlouvy: [REDACTED]

dále též jako „nájemce“, na straně druhé,

dále společně též jako „smluvní strany“,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „občanský zákoník“) tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouvu“):

Preambule

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. st. 1575, zapsaném na LV 49, jehož součástí je budova č. p. 1116, nacházející se na adrese Šmeralova 1116/10, Olomouc, to vše v k. ú. Olomouc-město, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc (dále jen „budova“), že na budově nevážnou žádná věcná práva třetích osob a jiné právní vady, které by ztěžovaly nebo znemožňovaly užívání předmětu nájmu podle této smlouvy, a že je oprávněn nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. této smlouvy přenechat do dočasného užívání.

I.

Předmět nájmu

Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání o celkové výměře 107,91 m², které se nacházejí v budově uvedené v Preambuli smlouvy v 1. nadzemním podlaží a jsou detailně specifikovány v Příloze č. 1 této smlouvy a vyznačené v půdorysu obsaženém v Příloze č. 2 této smlouvy (dále jen jako „*předmět nájmu*“ nebo „*nebytové prostory*“).

II.

Účel smlouvy

Účelem této smlouvy je úplatné poskytnutí předmětu nájmu do užívání nájemci, přičemž nájemce má v úmyslu poskytovat zdravotní služby v předmětných nebytových prostorách.

III.

Doba nájmu a časový rozsah užívání předmětu nájmu

1. Závazek z této smlouvy se uzavírá na dobu neurčitou, a to s účinností od dne 1. 3. 2022.
2. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat každý den v čase od 6:30 hod do 19:00 hod.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen přenechat nájemci předmět nájmu za nájemné do užívání.
2. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
3. O předání a převzetí nebytových prostor sepíše smluvní strany datovaný předávací protokol s podpisem oprávněných osob obou smluvních stran, přičemž za pronajímatele je předávací protokol oprávněn podepsat osoba oprávněná jednat ve věcech realizace této smlouvy.
4. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon práva užívat po sjednanou dobu předmět nájmu, udržovat jej svým nákladem ve stavu způsobilém ke sjednanému způsobu a účelu užívání a odstraňovat vady, pro které předmět nájmu nelze řádně užívat nebo které takové užívání ztěžují.
5. Pronajímatel má právo na úhradu nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (dále jen „úhrada za služby“) za podmínek stanovených ve čl. VI. a VII. této smlouvy.
6. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci třetími osobami, haváriemi instalací, haváriemi způsobenými nájemcovými movitými věcmi, odstávkami energií a vody nebo živelnými katastrofami.
7. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv předmět nájmu v průběhu jeho užívání nájemcem kontrolovat. Nájemce je povinen za účelem kontrolní prohlídky předmětu nájmu, jakož i za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu umožnit pronajímateli přístup k předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že ohledně povinnosti k předchozímu oznámení prohlídky předmětu nájmu a přístupu k němu je pronajímatel povinen upozornit nájemce na tuto skutečnost 1 den dopředu. Ust. § 2219 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužije.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen udržovat při poskytování zdravotních služeb pořádek a zajistit, aby se příslušné osoby pohybovaly pouze v nebytových prostorách a v prostorách, do nichž byl nájemci povolen přístup. Nájemce zajistí též dodržování zákazu kouření v nebytových prostorách a souvisejících prostorách.

2. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání jiné osobě, ani převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, příp. tuto smlouvu postoupit.
3. Nájemce je povinen po dobu užívání předmětu nájmu o něj řádně pečovat a chránit je před poškozením či zničením. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu uvedenému v čl. II. této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě vzniku škody na kterékoliv části či příslušenství předmětu nájmu nebo jejich ztráty či zničení nebo nutnosti opravy kterékoliv části předmětu nájmu je nájemce povinen o tomto písemně uvědomit pronajímatele nejpozději do druhého dne poté, co se o vzniku takové skutečnosti dozví.
5. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv opravy či změny na předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele, nejedná-li se o běžnou údržbu a drobné opravy. Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu na vlastní náklad. Na problematiku drobných oprav a běžné údržby se přiměřeně použijí ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba s drobné úpravy související s nájmem bytu, a to ve smyslu věcného vymezení drobných oprav a běžné údržby. Limitace výše nákladů na jednotlivé drobné opravy činí měsíčně 3000,- Kč.
6. Při provádění veškerých činností spojených s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen dodržovat veškeré právní předpisy BOZP, PO, povolení Magistrátu města Olomouce, právní předpisy hygienické a další příslušné právní předpisy, přičemž odpovídá za jejich porušení a ponese v plném rozsahu případné sankce uložené správními orgány kterékoliv smluvní straně na základě porušení příslušných právních předpisů ze strany nájemce.
7. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škody pronajímateli.
8. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn předmět nájmu a budovu označit štíty, návěstími a podobnými znameními. Smluvní strany se dohodly, že se ust. § 2305 občanského zákoníku nepoužije.
9. Smluvní strany se dohodly, že se ust. § 2315 občanského zákoníku nepoužije.
10. Po skončení nájmu je nájemce povinen neprodleně vyklidit předmět nájmu a uvést jej do stavu, v němž jej převzal při zohlednění běžného opotřebení, uzamknout předmět nájmu a předat klíč od něj pověřené osobě pronajímatele.
11. Nájemce je povinen předložit pronajímateli ve lhůtě do 2 měsíců ode dne podpisu této smlouvy oprávněnými osobami obou smluvních stran oprávnění k poskytování zdravotnických služeb v nebytových prostorech uvedených v čl. I. této smlouvy, souhlas Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje s provozováním výše uvedených zdravotnických služeb v nebytových prostorech, případně jiná povolení či osvědčení orgánů veřejné správy nezbytných k poskytování zdravotnických služeb v nebytových prostorech dle této smlouvy, přičemž smluvní strany se dohodly, že nesplnění této povinnosti je považováno za rozvazovací podmínku podle § 548 odst. 2 občanského zákoníku, tzn. že smlouva pozbývá účinnosti a nájemce je povinen předmětné nebytové prostory předat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, ve lhůtě do 15ti dnů ode dne, kdy smlouva pozbyla účinnosti.
12. Smluvní strany se dohodly, že úklid pronajatých i společných prostor si provádí nájemce na vlastní náklady sám.
13. K poslednímu dni doby trvání nájmu je nájemce povinen přestat používat veškeré odkazy (ať již v elektronické či fyzické podobě) na poštovní adresu, stejně jako přestat poskytovat třetím osobám reklamní, informační či obchodní materiály, které by tuto adresu obsahovaly.

VI.

Nájemné a úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

1. Výše nájemného za nebytové prostory o celkové výměře 107,91 m² je sjednána dohodou smluvních stran a činí 8.318,- bez DPH za jeden měsíc nájmu dle této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné se zvýší každoročně vždy od 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna z důvodu inflace. Nájemné v roce předcházejícím bude od 1. ledna roku dalšího navýšeno o průměrnou roční míru inflace v předchozím roce publikovanou Českým statistickým úřadem

(dostupné na https://www.czso.cz/jcsu/czso/mira_inflace). Pronajímatel sdělí novou výši nájemného nájemci písemně nejpozději do konce ledna příslušného kalendářního roku. Nesdělení této skutečnosti v uvedené lhůtě nemá vliv na zvýšení nájmu dle věty první a druhé tohoto odstavce smlouvy.

3. Výše úhrady za služby je dohodou smluvních stran sjednána následovně:
 - a. Odebraná elektrická energie bude pronajímatelem nájemci přeúčtována na základě odečtu podružného měřidla v jednotkových cenách, které jemu samotnému účtuje dodavatel elektrické energie + úhrada za odebranou elektrickou energii ve společných prostorách bude účtována paušálem za měsíc a to 100,- Kč bez DPH.
 - b. Vytápění bude nájemci pronajímatelem přeúčtováno na základě poměru podlahové plochy (107,91 m²) a celkové plochy vytápěných prostor v budově (10 218 m²) v jednotkových cenách, které jemu samotnému účtuje dodavatel těchto energií.
 - c. Dodávka pitné vody, TUV a odvod odpadních vod bude pronajímatelem nájemci přeúčtována na základě odečtu podružných měřidel v jednotkových cenách, které jemu samotnému účtuje primární dodavatel služby. DPH bude účtována ve výši určené podle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
 - d. odvoz odpadků nebude pronajímatel nájemci účtovat, a to z důvodu, že nájemce produkuje převážně infekční odpad, jehož likvidaci si zajišťuje na své náklady.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel si vyhrazuje právo zvýšit ceny úhrad za služby uvedené v odst. 3 tohoto článku smlouvy v rozsahu zvýšení cen u primárních dodavatelů, ~~z~~měny DPH, přičemž o takovém navýšení se pronajímatel zavazuje písemně informovat nájemce bez zbytečného odkladu.

VII.

Způsob platby nájemného a úhrady za služby

1. Nájemce je povinen zaplatit nájemné ve výši uvedené v čl. VI. odst. 1 této smlouvy a úhradu za služby ve výši uvedené v čl. VI. odst. 3 této smlouvy na základě faktury vystavené pronajímatelem s měsíční periodicitou; DPH bude účtována ve výši určené podle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Pronajímatel je oprávněn vystavit fakturu dle předchozí věty počínaje prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, za který je faktura vystavována, a to se splatností 14 dní ode dne převzetí nájemcem, přičemž převzetím se rozumí zaslání na e-mailovou adresu [redacted] přičemž nájemce se zavazuje neprodleně poté zaslat potvrzení o doručení zpět na výše uvedenou e-mailovou adresu pronajímatele. V případě, že k potvrzení doručení faktury nedojde, sjednávají smluvní strany, že v takovém případě se písemnost považuje za doručenu nejpozději 3. kalendářní den ode dne jejího zaslání na výše uvedenou e-mailovou nájemce.
2. Faktura pronajímatele musí mít náležitosti daňového a účetního dokladu podle účinných právních předpisů, tj. formou a obsahem musí odpovídat zákonu č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v účinném ~~z~~měnění, zákonu č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v účinném ~~z~~měnění, a musí mít náležitosti obchodní listiny podle § 435 občanského zákoníku.
3. Nájemce prohlašuje, že na sebe přebírá nebezpečí ~~z~~měny okolností podle 1765 odst. 2 občanského zákoníku, § 1765 odst. 1 a § 1766 se tedy ve vztahu k nájemci nepoužije.

VIII.

Sankční ujednání

1. V případě prodloužení nájemce se zaplacením nájemného či úhrady za služby ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. VII. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky, a to za každý započatý den prodloužení.

2. V případě prodlení nájemce se splněním povinnosti uvedené v čl. V. odst. 10 nebo čl. V. odst. 14 této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení dle čl. V. odst. 10, resp. za každé jednotlivé porušení povinnosti dle čl. V. odst. 14 smlouvy.
3. Sjednáním smluvních pokut podle tohoto článku není dotčeno právo oprávněné smluvní strany na náhradu škody, a to i ve výši přesahující sjednanou smluvní pokutu. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2050 občanského zákoníku se nepoužije.

K.

Skončení nájmu

Nájem podle této smlouvy může skončit:

- a. písemnou dohodou smluvních stran,
- b. písemnou výpovědí pronajímatele z jakéhokoliv důvodu, přičemž tříměsíční výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem následujícího kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena nájemci; ust. § 2312 občanského zákoníku se nepoužije,
- c. písemnou výpovědí nájemce z jakéhokoliv důvodu, přičemž tříměsíční výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem následujícího kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena pronajímateli; ust. § 2312 občanského zákoníku se nepoužije,
- d. písemným odstoupením pronajímatele od této smlouvy v případě, že nájemce podstatným způsobem poruší smlouvu, přičemž za podstatné porušení smlouvy se zejména považují případy, kdy:
 - nájemce užívá předmět nájmu k jinému účelu než sjednanému v čl. II. této smlouvy,
 - nájemce provede v rozporu s čl. V. odst. 5 této smlouvy jakékoli úpravy nebo opravy na předmětu nájmu,
 - nájemce v rozporu s ust. čl. V. odst. 2 této smlouvy přenechá předmět nájmu do podnájmu jiné osobě,
 - v případě prodlení nájemce se zaplacením byt' i jen jednoho měsíčního nájemného nebo úhrady za služby o více než 20 dní po lhůtě splatnosti sjednané dle čl. VII odst. 2 této smlouvy

přičemž účinky odstoupení od této smlouvy nastávají dnem doručení odstoupení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy.

X.

Závěrečná ujednání

1. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Smluvní strany tímto ve smyslu § 564 občanského zákoníku vylučují změnu této smlouvy v jiné než písemné či přísnější formě.
2. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech s povahou originálu, z nichž každá ze stran obdrží po dvou vyhotoveních.
3. Veškeré právní vztahy v této smlouvě neupravené a z ní vyplývající se řídí občanským zákoníkem.
4. Ust. § 2315 občanského zákoníku se nepoužijí. Ve vztahu k pronajímateli se rovněž nepoužije ust. § 573 občanského zákoníku.
5. Nebezpečí změny okolností ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 občanského zákoníku na sebe přebírá nájemce.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva včetně všech jejích příloh a případných dodatků podléhá povinnému uveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v aktuálním znění.

7. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oprávněnými osobami obou smluvních stran a nabývá účinnosti k 1. 3. 2022, nikoli však dříve, než dojde k jejímu uveřejnění v registru smluv v souladu se zmíněným zákonem.
8. Pronajímatel, který uveřejnění smlouvy v registru zajistí, informuje druhou smluvní stranu o jejím uveřejnění neprodleně po něm na kontaktním e-mailu druhé smluvní strany uvedeném v záhlaví této smlouvy.
9. Smluvní strany berou na vědomí, že si nezačnou poskytovat žádné plnění na základě této smlouvy přede dnem její účinnosti.
10. Nedílnou součástí této smlouvy je:
příloha č. 1 – Detailní popis předmětu nájmu
příloha č. 2 - Půdorys předmětu nájmu



Za pronajímatele

02. 12. 2021

V Olomouci



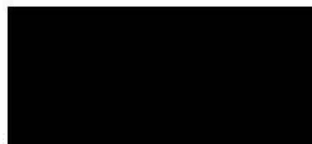
prof. MUDr. Martin Procházka, Ph.D.
rektor UP



Za nájemce

25. 11. 2021

V Ostravě



Mgr. Petr Žižka
člen představenstva

Příloha č. 1 nájemní smlouvy – Detailní popis předmětu nájmu

| Kód budovy | Budova | Kód podlaží | Podlaží | Kód | Název | Místní označení | Kód typu | Název typu | Podlahová plocha | Započítaná plocha | Typ podlahy |
|------------|--------------|-------------|------------------------|--------------|--------------|-----------------|----------|--------------|------------------|-------------------|-------------|
| S87 | Šmeralova 10 | S870.01 | 1.NP - 87 Šmeralova 10 | S87B.01.0040 | ostatní | B.1.04 | 9900 | ostatní | 20,38 | 20,38 | PVC |
| S87 | Šmeralova 10 | S870.01 | 1.NP - 87 Šmeralova 10 | S87B.01.0050 | ordinace | B.1.05 | 1100 | ordinace | 13,94 | 13,94 | PVC |
| S87 | Šmeralova 10 | S870.01 | 1.NP - 87 Šmeralova 10 | S87B.01.0060 | předsíň | B.1.06 | 7500 | předsíň | 1,55 | 1,55 | dlažba |
| S87 | Šmeralova 10 | S870.01 | 1.NP - 87 Šmeralova 10 | S87B.01.006A | sprcha | B.1.06A | 8000 | WC a sprcha | 2,48 | 2,48 | dlažba |
| S87 | Šmeralova 10 | S870.01 | 1.NP - 87 Šmeralova 10 | S87B.01.006B | WC | B.1.06B | 8000 | WC a sprcha | 2,48 | 2,48 | dlažba |
| S87 | Šmeralova 10 | S870.01 | 1.NP - 87 Šmeralova 10 | S87B.01.0070 | ordinace | B.1.07 | 1100 | ordinace | 20,38 | 20,38 | PVC |
| S87 | Šmeralova 10 | S870.01 | 1.NP - 87 Šmeralova 10 | S87B.01.0130 | ostatní | B.1.13 | 9900 | ostatní | 13,94 | 13,94 | PVC |
| S87 | Šmeralova 10 | S870.01 | 1.NP - 87 Šmeralova 10 | S87B.01.0140 | ostatní | B.1.14 | 9900 | ostatní | 14,36 | 14,36 | PVC |
| S87 | Šmeralova 10 | S870.01 | 1.NP - 87 Šmeralova 10 | S87B.01.0150 | předsíň | B.1.15 | 7500 | předsíň | 8,13 | 8,13 | PVC |
| S87 | Šmeralova 10 | S870.01 | 1.NP - 87 Šmeralova 10 | S87B.01.015A | sprcha | B.1.15A | 8000 | WC a sprcha | 2,2 | 2,2 | PVC |
| S87 | Šmeralova 10 | S870.01 | 1.NP - 87 Šmeralova 10 | S87B.01.015B | WC | B.1.15B | 8000 | WC a sprcha | 1,08 | 1,08 | PVC |
| S87 | Šmeralova 10 | S870.01 | 1.NP - 87 Šmeralova 10 | S87B.01.0190 | vstupní hala | B.1.19 | 7200 | vstupní hala | 16,37 | 2,73 | dlažba |
| S87 | Šmeralova 10 | S870.01 | 1.NP - 87 Šmeralova 10 | S87B.01.019A | zádveří | B.1.19A | 7400 | zádveří | 3,52 | 0,59 | dlažba |
| S87 | Šmeralova 10 | S870.01 | 1.NP - 87 Šmeralova 10 | S87B.01.0500 | chodba | B.1.50 | 7000 | chodba | 22 | 3,67 | dlažba |

výměra celkem **107,91 m²**
plocha koleje J. L. Fischera **10 218 m²**
pronajatá plocha **1,056 %**

Příloha č. 2 nájemní smlouvy - Půdorys pronajímané plochy

