

Smlouva o nájmu nebytových prostor

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

TECHNOBAL s.r.o.

se sídlem: Karafiátová 525/5, 779 00 Olomouc
zastoupená: Ing. Pavlem Holátkem, jednatelem společnosti
IČ: 26877805
DIČ: CZ26877805
bank. spojení: KB, a.s., Olomouc
číslo účtu: 35-6664620277/0100
Společnost zapsán v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 51026
(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:

a) s pozemkem parc. č. st. 584 jehož součástí je budova č. p. 525 (ozn. SZN), vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc na LV č. 314 pro k. ú. Neředín, obec a okres Olomouc.

b) s plechovou halou bez č.p. (ozn. QZL), umístěnou na parcele č. 2469 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.

2) Pronajímatel pronajímá a nájemce přijímá do nájmu :

a) nebytový prostor, tj. kancelářské prostory v II. NP (ozn. SZN002160, SZN002170) o celkové výměře 144,95 m², a skladové prostory v I.PP (ozn. SZN091070, SZN091080) o celkové výměře 51,07 m², v nemovitosti-budově č. p. 525 (ozn. SZN), umístěné na p. č. st. 584, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc na LV č. 314 pro k. ú. Neředín, obec a okres Olomouc.

b) nebytový prostor, tj. **skladové prostory** (ozn. QZL001030, QZL001040, QZL001050, QZL001060, QZL001070, QZL001080, QZL001150, QZL001160, QZL001170, QZL001180, QZL001190, QZL001200, QZL001210, QZL001220) o celkové výměře 1.124,21 m², v plechové hale bez č.p. (označení QZL), umístěné na **parcele. č. 2469** 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.**

Specifikace prostor, LV a situační plánek prostor, jsou nedílnou přílohou této smlouvy.

Účelem nájmu je zřízení kancelářských a skladovacích prostor.

II. Výše a splatnost nájemného

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

a) - **za kancelářské prostory specifikované v čl. I. o celkové výměře 144,95 m², nájemné ve výši 1.200,- Kč/m²/rok**

roční nájemné: 173.940,- Kč

měsíční nájemné: 14.495,- Kč

- **za skladové prostory specifikované v čl. I. o celkové výměře 51,07 m², nájemné ve výši 350,- Kč/m²/rok**

roční nájemné: 17.874,50 Kč

měsíční nájemné: 1.489,54 Kč

b) - **za skladové prostory v hale QZL specifikované v čl. I. o celkové výměře 1.124,21 m², nájemné ve výši 255,- Kč/m²/rok**

roční nájemné: 286.673,55 Kč

měsíční nájemné: 23.889,46 Kč

Nájemci se povoluje za poplatek užívání sociálního zařízení, umístěného v II.NP budovy č.p. 525 (ozn. SZN). Výše poplatku činí 2.200 Kč/ročně + DPH v zákon. výši. Měsíční výše poplatku činí 183,33 Kč + DPH v zákon. výši.

2) Nájemce se zavazuje hradit nájemné a poplatek za užívání sociálního zařízení 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. **39.874,- 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 nebytových prostor, tj. el. energie, vytápění a vodné stočné za nebytové prostory v budově ozn. SZN, se nájemce zavazuje hradit pronajímateli na základě faktury jím vystavené rovněž měsíčně. Splatnost faktury je 14 (čtrnáct) dnů od data vystavení faktury. Účtuje Oddělení energetiky pronajímatele.

V plechové hale ozn. QZL, neposkytuje pronajímatel nájemci žádné služby.

Pokud bude nájemce požadovat v budově ozn. SZN připojení k telekomunikačním službám (včetně připojení k internetu), či odvoz odpadu, uzavře si svoje vlastní smlouvy s dodavatelem těchto služeb dle vlastního výběru.

5) Pronajímatel je oprávněn jednostranným písemným úkonem doručeným nájemci zvýšit nájemné, pokud dojde k výraznému zvýšení obvyklých cen nájemného v daném místě a čase.

6) V případě prodlení nájemce se zaplacením plateb v termínu splatnosti, je nájemce povinen zaplatit úrok z prodlení v zákonné výši.

7) 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 2022, tj. ke dni 1. ledna 2023. 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 smluvenému 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 prostorách 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 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

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 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 1.000,- Kč za každý den prodloužení s vyklizením a odevzdáním pronajatých prostor.

IV. Doba nájmu

Nájem nebytových prostor se sjednává na dobu určitou od 01. března 2022 do 28. února 2030.

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 pronajatou část pozemku buď vůbec, po dobu delší než jeden kalendářní měsíc, nebo neužívá-li nájemce pronajatou část pozemku 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. Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí 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, specifikace prostor
Přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

za pronajímatele

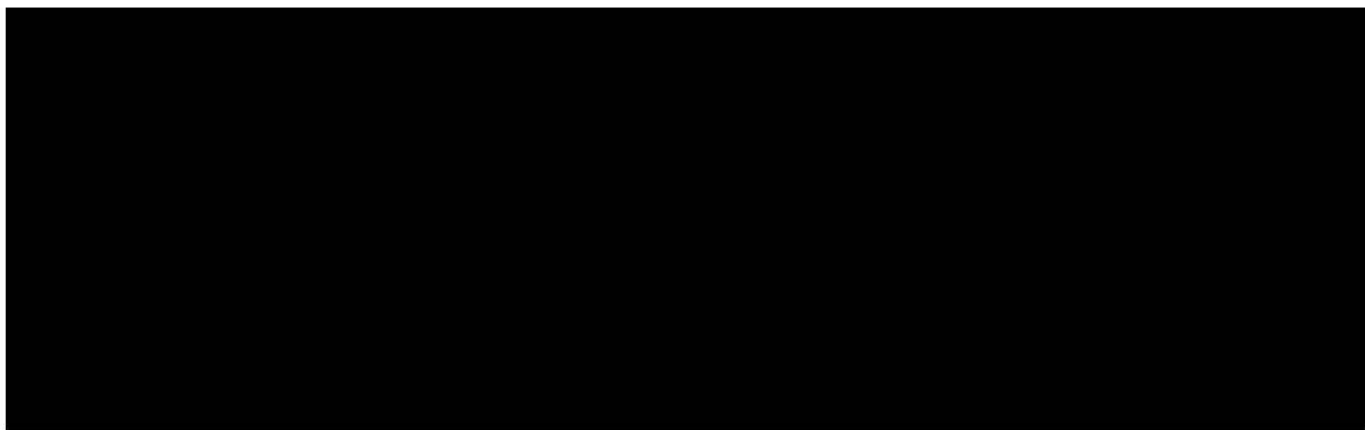
V Olomouci dne :

10.12.21

za nájemce

dne :

19.1.2022



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2020 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)

- nádvoří
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 8311
- St. 2346 4861 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2346
- St. 2347 152 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2347
- St. 2348 67 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2348
- St. 2349 3497 zastavěná plocha a nádvoří nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2349
- St. 2350 4931 zastavěná plocha a nádvoří nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2350
- St. 2351 2203 zastavěná plocha a nádvoří nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2351
- St. 2352 12 zastavěná plocha a nádvoří
- Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 8311
- St. 2381 13 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2381
- St. 2440 24 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2440
- St. 2441 23 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2441
- St. 2442 25 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2442
- St. 2469 1830 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2469
- St. 2480 62 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Nová Ulice, č.p. 1362, obč.vyb.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2480
- St. 2491 62 zastavěná plocha a

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2016 00:00:00



Okres: C20712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat. území: 710687 Neředín

List vlastnictví: 314

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu Fakultní nemocnice Olomouc, I. P. Pavlova 185/6, Nová Ulice, 77520 Olomouc	00098892	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 584	518	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Neředín, č.p. 525, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 584				
St. 585	347	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Neředín, č.p. 895, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 585				
St. 586	346	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Neředín, č.p. 894, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 586				
150/13	5376	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kolaudační rozhodnutí 592/1978 ze dne 1.3.1978
geom. plán 24-8-93-78-79050.

POLVZ:25/1978

Z-12900025/1978-805

Pro: Česká republika

RČ/IČO: 00000001-001

o Ohlášení o zániku práva hospodař. a vzniku přísluš. hosp. s maj.státu ze dne 04.10.2007.

Z-25711/2007-805

Pro: Fakultní nemocnice Olomouc, I. P. Pavlova 185/6, Nová Ulice,
77520 Olomouc

RČ/IČO: 00098892

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2016 00:00:00

Okres: CZ0712 Olomouc
Kat.území: 710687 Neřečín

Obec: 500496 Olomouc
List vlastnictví: 314

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Doleželová Ivana

Vyhotoveno: 04.10.2016 07:29:32

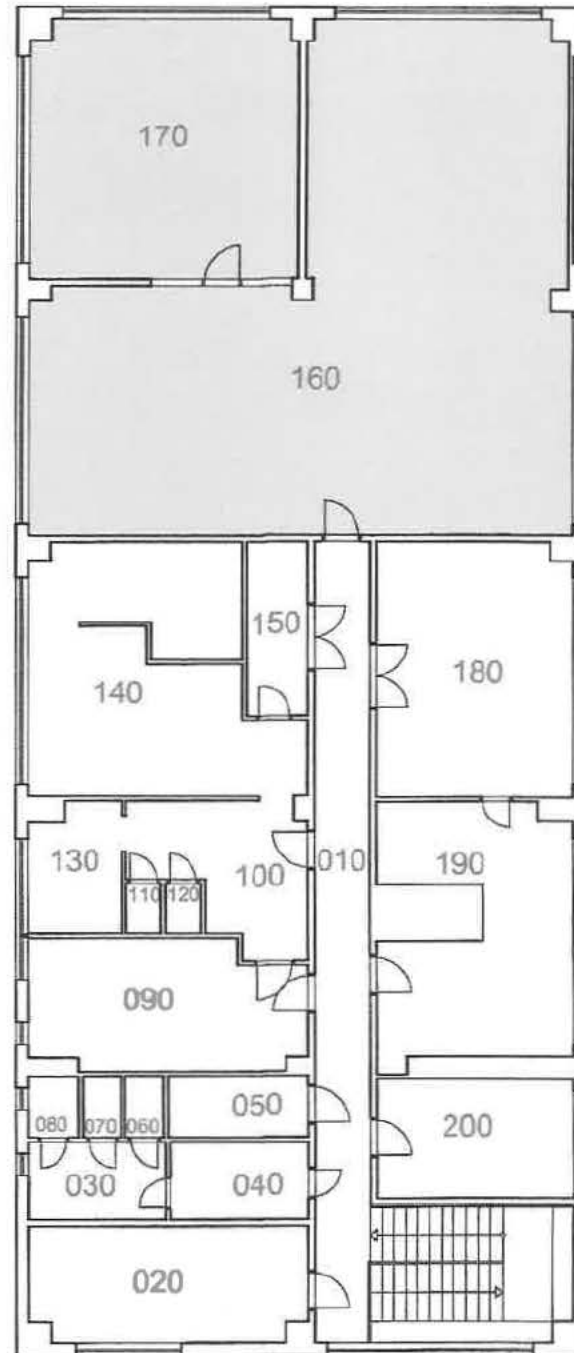
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: 8053/1/16-314

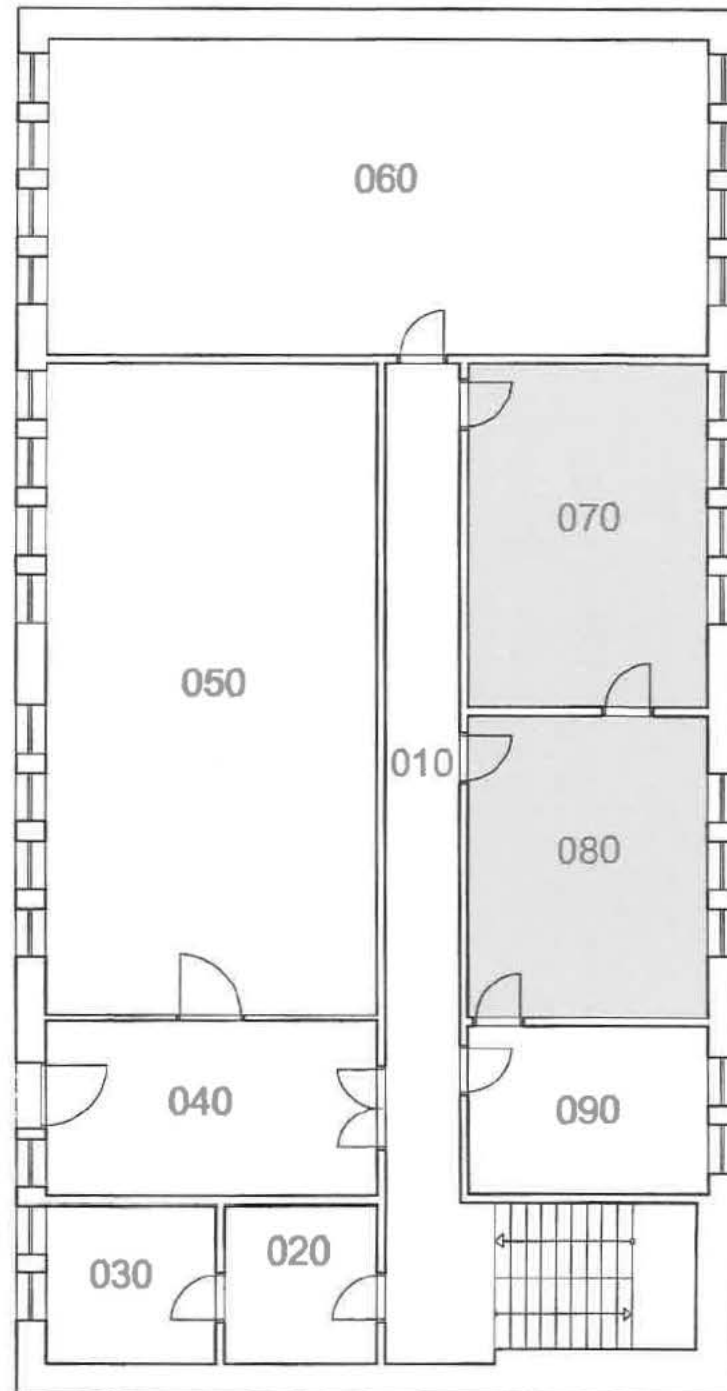
SPRÁVNÍ POHLEDY DOKOZEN
ve výši Kč



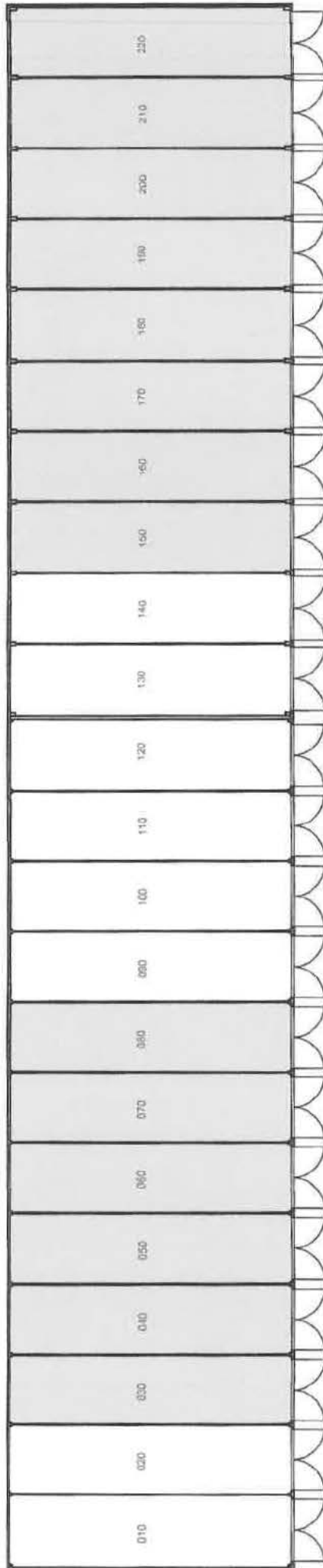
Budova SZN
Půdorys 2NP



Budova SZN
Půdorys 1PP



Budova QZL
Přístavky TNP



Specifikace prostor

Kód	Plocha podlahy (m2)	Poznámky odborného útvaru
SZN002160	108,21	kancelář II.NP
SZN002170	36,74	kancelář II. NP
celkem :	144,95	
Kód	Plocha podlahy (m2)	Poznámky odborného útvaru
SZN091070	27,23	sklad I.PP
SZN091080	23,84	sklad I.PP
celkem :	51,07	
Kód	Plocha podlahy (m2)	Poznámky odborného útvaru
QZL001030	80,24	sklad, plechová hala
QZL001040	80,24	sklad, plechová hala
QZL001050	80,24	sklad, plechová hala
QZL001060	80,24	sklad, plechová hala
QZL001070	80,24	sklad, plechová hala
QZL001080	80,24	sklad, plechová hala
QZL001150	80,1	sklad, plechová hala
QZL001160	80,1	sklad, plechová hala
QZL001170	80,1	sklad, plechová hala
QZL001180	80,1	sklad, plechová hala
QZL001190	80,1	sklad, plechová hala
QZL001200	80,1	sklad, plechová hala
QZL001210	80,1	sklad, plechová hala
QZL001220	82,07	sklad, plechová hala
celkem :	1124,21	



FAKULTNÍ NEMOCNICE
OLOMOUC

Odbor Provozu a služeb

Předávací protokol na nebytové prostory.

Dne 19.01.2022 předává pronajímatel :

Fakultní nemocnice Olomouc

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

IČ : 00098892

(dále jen „pronajímatel“)

nájemci :

TECHNOBAL s.r.o.

se sídlem: Karafiátová 525/5, 779 00 Olomouc

IČ: 26877805

DIČ: CZ26877805

(dále jen „nájemce“)

nebytové prostory :

a) nebytový prostor, tj. **kancelářské prostory v II. NP (ozn. SZN002160, SZN002170) o celkové výměře 144,95 m², a skladové prostory v I.PP (ozn. SZN091070, SZN091080) o celkové výměře 51,07 m², v nemovitosti-budově č. p. 525 (ozn. SZN), umístěné na p. č. st. 584, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc na LV č. 314 pro k. ú. Neředín, obec a okres Olomouc.**

b) nebytový prostor, tj. **skladové prostory (ozn. QZL001030, QZL001040, QZL001050, QZL001060, QZL001070, QZL001080, QZL001150, QZL00160, QZL001170, QZL001180, QZL001190, QZL001200, QZL001210, QZL001220) o celkové výměře 1.124,21 m², v plechové hale bez č.p. (označení QZL), umístěné na parcele. č. 2469 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.**

Pronajímatel předává nebytové prostory nájemci na základě Smlouvy o nájmu NP s platností od 01.03.2022.

Nájemce se seznámil s fyzickým stavem pronajímaných prostor a v tomto stavu je přebírá.

Nájemci předány tyto klíče od NP :

klíče od hlavní Vjezdové brány 1 ks

klíče od NP 6 ks

