

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle ust. § 2302 zák. č. 89/2012 Sb.,

## Zdravotnická záchraná služba Olomouckého kraje, příspěvková organizace

se sídlem Aksamitova 557/8, 779 00 Olomouc

IČ: 00849103

DIČ: CZ00849103

zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Ostravě v oddílu Pr, vložce č. 946

zastoupená ředitelkou Ing. Andreou Rakovičovou, MBA

t

(dále jen „pronajímatel“)

a

## Bc. Martin Bílek

IČ: 73221295

DIČ: CZ7805255304

Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona  
jednající Bc. Martin Bílek

(dále jen „nájemce“)

spolu dnešního dne uzavřeli smlouvu o nájmu nebytových prostor  
s tímto obsahem:

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že na základě Zřizovací listiny mu byl Olomouckým krajem předán nemovitý majetek k hospodaření a může tak být pronajímatelem budovy bez č.p. a č.e., jiná budova, nacházející se na pozemku p.č. st. 4990, zast. plocha a nádvoří, to vše zapsané na LV 8651 v katastru nemovitostí pro obec a katastrální území Šumperk, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk.
2. V přízemí budovy specifikované v předchozím odstavci se nachází prostory určené k nájmu o celkové výměře 60,46 m<sup>2</sup>, které jsou podle rozhodnutí Stavebního úřadu v Šumperku určeny k užívání jako nebytový prostor (prostor sloužící k podnikání). Jedná se o prostory:

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| č. 101A čekárna       | 12,08 m2 |
| č. 101B výdejna léčiv | 12,08 m2 |
| č. 102 chodba vstup   | 2,98 m2  |
| č. 103 soc. zař. - WC | 1,12 m2  |
| č. 104 ředění léčiv   | 6,06 m2  |
| č. 105 příjem dodávek | 8,80 m2  |
| č. 106 kancelář       | 5,58 m2  |
| č. 115 vrátnice       | 11,76 m2 |

Celkem 60,46 m2.

3. Vedle toho se v budově nachází společně užívané prostory (vstupní chodba). Společné prostory činí celkem 22,15 m<sup>2</sup>. Přepočtený podíl nájemce na společných prostorách činí 7,38 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha prostor dávaných do užívání dle této nájemní smlouvy činí celkem 67,84 m<sup>2</sup>.

## II.

### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu nebytový prostor uvedený v čl. I., a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jen „předmět nájmu“).
2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázících se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru hlavním vchodem do budovy a práva přístupu k nemovitosti.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Nájemce nebytový prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přijímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné (úhrada nájmu) a úhrady za služby spojené s nájmem, které jsou blíže specifikované v této smlouvě.
5. O předání a převzetí nebytového prostoru sepíší smluvní strany protokol. Užívání vnitřního vybavení je řešeno samostatnou nájemní smlouvou.
6. Nájemce je najatý prostor oprávněn užívat pro svou podnikatelskou činnost, a to pro živnost „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

### III. Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu neurčitou, s tříměsíční písemnou výpovědní lhůtou bez udání důvodu, která se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. V případě nejasností se má za to, že výpověď byla doručena druhé smluvní straně nejpozději třetí pracovní den následující po pracovním dnu, ve kterém byla písemná výpověď předána k poštovní nebo jiné přepravě do sídla (místa podnikání) druhé smluvní strany.
2. Tuto smlouvu lze skončit dohodou smluvních stran.

### IV. Úhrada za nájem

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem prostoru vymezeného v čl. I. této smlouvy úhradu ve výši **3 842,00 Kč** bez DPH měsíčně, tj. ročně **46 104,00 Kč** bez DPH. Nájemné je splatné měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem, splatnost faktur smluvní strany sjednávají ve lhůtě 14-ti dnů ode dne vystavení faktury. Fakturu se pronajímatel zavazuje vystavit nejpozději k poslednímu dni kalendářního měsíce, za který se nájem hradí.
2. Výši úhrad za nájem je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 31. března zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit.
3. Nájemce poukázal úhradu nájmu a úhradu za služby (čl. V.) řádně a včas, pokud v poslední den lhůty (v den splatnosti) byla připsána na účet pronajímatele příslušná platba odpovídající úhradě za nájem či úhradě za služby.

### V. Úhrada za služby

1. Nájemce se pronajímateli zavazuje v souvislosti se službami spojenými s užíváním předmětu nájmu platit v měsíčních platbách zálohy za:
  - a) dodávky el. energie,
  - b) vodné, stočné, odvod srážkové vody,
  - c) dodávky plynu,
  - d) ostatní služby (podíl na úklidu společných prostor, revize, komunální odpad).

2. **Úhrada záloh za služby** bude hrazena na bankovní účet pronajímatele měsíčně, a to vždy do posledního dne daného měsíce, za který se záloha hradí; první záloha na měsíc duben 2023 tak bude nájemcem uhrazena do 30. 4. 2023. Na zálohy bude pronajímatel vystavovat nájemci fakturu.

**Vyúčtování záloh za služby** bude prováděno v ročním intervalu na základě dokladu vystaveného pronajímatelem. Vyúčtování záloh bude provedeno v následujícím roce, a to nejpozději do konce měsíce následujícího po měsíci obdržení vyúčtování veškerých služeb spojených s nájmem od jejich dodavatelů. Splatnost vyúčtování záloh na služby smluvní strany sjednávají ve lhůtě 14-ti dnů ode dne vystavení faktury.

Faktury na zálohy a vyúčtování záloh bude pronajímatel odesílat nájemci [REDACTED]

#### Platby za služby:

|                              |   |
|------------------------------|---|
| elektrická energie           | Spotřeba na základě podružného elektroměru<br><b>Měsíční záloha celkem 3 430 Kč/měsíc bez DPH</b>   |
| vodné, stočné, srážková voda | Spotřeba vody na základě podružného vodoměru, stočné a srážková voda 3,65 % z celkové spotřeby budovy ZSS OK, Nerudova 41, Šumperk<br><b>Měsíční záloha celkem 240 Kč/měsíc bez DPH</b> |
| plyn                         | 3,65 % z celkové spotřeby budovy ZSS OK, Nerudova 41, Šumperk<br><b>Měsíční záloha celkem 1 900 Kč/měsíc bez DPH</b>  |
| ostatní služby               | 3,65 % z celkové spotřeby budovy ZSS OK, Nerudova 41, Šumperk<br><b>Měsíční záloha celkem 80 Kč/měsíc bez DPH</b>   |

3. Smluvní strany se dohodly, že výši záloh na služby může pronajímatel nájemci změnit např. z důvodu změny ceny energií a služeb nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změna rozsahu nájmu. Při změně výše záloh na služby bude nová výše záloh nájemci písemně oznámena a změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše záloh.

## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plný a nerušený

výkon práv spojených s užíváním nebytového prostoru vymezeného v čl. I. smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.

2. Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele provádět v nebytovém prostoru, jenž je předmětem nájmu, jakékoliv stavební a jiné úpravy, zejména takové, které by měly za následek změnu vnějšího vzhledu nebytového prostoru.
  
4. Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájemního vztahu předmět nájmu řádně udržovat a hradit drobné opravy a běžné náklady spojené s jeho provozem a údržbou. **Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu prostoru, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce sám a požadovat od nájemce náhradu toho, co pronajímatel vynaložil ze svého. Podle věcného vymezení se za drobné opravy se pro účely této smlouvy považují tyto opravy a výměny:**
  - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
  - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
  - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro prostor sloužící podnikání, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
  - e) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody,
  - f) za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazáříčů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění,
  - g) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v písm. f).

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavci 4 tohoto článku, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 3.000,- Kč. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají. Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru jsou náklady na udržování a čištění prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v čl. VI. odst. 4 písm. f) této smlouvy (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry."

Nájemce je povinen pronajímateli ohlásit jakoukoliv vzniklou škodu „v“ nebo „na“ předmětu nájmu, event. jakoukoliv poruchu rozvodných zařízení či jiných poruch, a to bez zbytečného odkladu poté, co se o jejím vzniku dozvěděl, jinak nájemce odpovídá za škodu, která pronajímateli nesplněním povinnosti vznikla.

5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav pronajímateli, jinak nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, která mu nesplněním povinnosti nájemce vznikla.
6. Nájemce odpovídá plně za škody, které způsobil porušením svých právních povinností v souvislosti s nájmem nebytového prostoru, i za škody způsobené třetími osobami, kterým v rozporu se svými právními povinnostmi umožnil do předmětu nájmu vstup či nezabránil jakýmkoliv zákonnými prostředky jejich vstupu.
7. Nájemce je povinen ke dni ukončení nájmu vrátit nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele během doby nájmu.
8. Nájemce nese veškerou odpovědnost za dodržování požárních, bezpečnostních, hygienických a dalších předpisů v pronajatých prostorách.
9. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci v případě odcizení nebo jakéhokoliv poškození nebo zničení majetku v nebytovém prostoru, vyjma případu, kdy škoda vznikne porušením právní povinnosti pronajímatele.

10. Nájemce se zavazuje nepoužívat nebytový prostor k jinému než touto smlouvou sjednanému účelu. Pro případ jakéhokoliv porušení této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení této povinnosti. Uhrazení smluvní pokuty nezabavuje pronajímatele práva domáhat se po nájemci náhrady skutečné způsobené škody.

## VII. Sankce

1. Smluvní strany si tímto ujednávají, že pronajímatel je oprávněn pro případ prodlení s placením úhrad za nájem (čl. IV.) a za služby uvedené v čl. V. této smlouvy si účtovat vůči nájemci smluvní pokutu ve výši 0,2 % denně z dlužné částky. Tímto není dotčeno právo pronajímatele se domáhat práva na náhradu škody.
2. V případě ukončení nájemního vztahu založeného touto nájemní smlouvou některým ze způsobů, který upravuje tato smlouva, je nájemce povinen předmětný nebytový prostor vyklidit a předat pronajímateli ke dni jeho ukončení. Pokud nájemce poruší povinnost vyplývající mu z předcházející věty, má pronajímatel právo si za každý byť i započatý den prodlení se splněním takto ujednané povinnosti účtovat smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč.

## VIII. Ukončení smlouvy

1. Smlouva může být pronajímatelem ukončena okamžitě doručením písemné výpovědi nájemci, jestliže:
  - nájemce se dostal do prodlení s placením úhrad uvedených v čl. IV. a V. této smlouvy po dobu delší než 30 kalendářních dnů,
  - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
  - nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, hrubě porušují klid nebo pořádek,
  - bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo změně stavby, jež brání užívání nebytového prostoru,
  - nájemce svévolně ničí předmět nájmu.

V případě jakýchkoliv pochybností ohledně doručení shora uvedené výpovědi se má za to, že tato byla doručena nájemci třetí den poté, co byla zásilka obsahující tuto výpověď předána držiteli poštovní licence

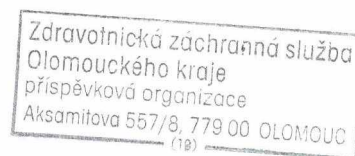
2. Nájemní vztah dále končí ke dni, ke kterému dojde ke změně skutečností popsanych v čl. I. odst. 1 této smlouvy.

3. Tato smlouva může být též ukončena vzájemnou dohodou obou smluvních stran.

**IX.  
Závěrečná ujednání**

1. Tato smlouva může být pozměněna nebo doplněna pouze se souhlasem obou stran, a to ve formě písemného dodatku. Případné spory se budou řešit podle platného českého práva.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a smluvní strany mají shodnou vůli podříditi jí i užívání předmětu nájmu nájemcem od 1. 4. 2023 do doby platnosti této smlouvy.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvojím vyhotovení s platností originálu, když každý účastník obdrží po jednom vyhotovení.
4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich úplnou, svobodnou, určitou a vážnou vůli, nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
5. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
6. S ohledem na povinnost uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, se smluvní strany dohodly, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí ZS OK.

V Olomouci dne 30 -03- 2023



\_\_\_\_\_  
**Ing. Andrea Rakovičová, MBA, ředitelka ZS OK**

30 -03- 2023

V Šumperku dne

\_\_\_\_\_  
**Bc. Martin Bílek**