

SMLOUVA

o nájmu garážového stání a úhradě služeb spojených s jeho užíváním

Pronajímatel: Správa nemovitostí Olomouc, a.s., se sídlem v Olomouci, Školní 202/2, IČO 25898736, zastoupená Ing. Romanem Zelenkou, předsedou představenstva a JUDr. Denisou Trávníčkovou, místopředsedou představenstva

Bankovní spojení:
Číslo účtu:

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce: Oftalmologie MUDr. Tavandzi s.r.o.
Zastoupený: MUDr. Uraníř Tavandzi, jednatelkou
Adresa sídla: I.P.Pavlova 184/69, Nová Ulice, 779 00 Olomouc
IČO: 03038246
Nájemce není plátcem DPH.
(dále jen nájemce) na straně druhé

uzavírají

po vzájemné dohodě a zejména v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění tuto smlouvu o **nájmu garážového stání** a úhradě služeb spojených s jeho užíváním.

Čl. 1 Účel nájmu

- 1.1 Pronajímatel je vlastníkem nemovité věci – budovy č.p. 184, obč. vyb., (I. P. Pavlova č.o. 69), která je součástí pozemku parc.č.st. 1431 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Nová Ulice, obec Olomouc, vše zapsáno na LV č. 6220 u Katastrálního úřadu v Olomouci.
- 1.2 Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání **garážové stání č. 15** nacházející se v 1. NP budovy č.p. 184, obč. vyb., na adrese **I. P. Pavlova č.o. 69**, která je součástí pozemku parc.č.st. 1431 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Nová Ulice, obec Olomouc za účelem **užívání garážového stání** v rozsahu a za nájemné dle odst. 2.1 tabulka A a odst. 3.1 tabulka B a odst. 3.2.
- 1.3 Nájemce se zavazuje užívat pronajaté garážové stání v souladu s touto smlouvou a platit nájemné a úhradu za služby poskytované pronajímatelem.

Čl. 2 Předmět nájmu

- 2.1 Předmětem nájmu je garážové stání č. 15 v 1. NP výše uvedeného objektu, jak je popsáno v čl. 1 této smlouvy, a také viz. tabulka A:

Tabulka A:

<u>1.NP</u>	<u>m²</u>
Garážové stání č. 15	13,75
Celková plocha	13,75

Čl. 3 Výše nájemného a úhrad za služby

3.1 Tabulka B:

Roční nájemné bez DPH činí celkem:		12.000,00 Kč
Nájemné bez DPH	- měsíční	1.000,00 Kč
Záloha na úklid bez DPH	- měsíční	60,00 Kč
Záloha na osvětlení bez DPH	- měsíční	60,00 Kč
Záloha na srážkovné bez DPH	- měsíční	60,00 Kč
Tepelný zdroj:	bez vytápění	

3.2 K měsíčnímu nájemnému a zálohám na služby bude účtována DPH v zákonem stanové výši.

Čl. 4 Způsob platby nájemného a záloh na služby

- 4.1 **Nájemné a zálohy na služby jsou splatné podle platebního kalendáře**, který tvoří přílohu této smlouvy.
- 4.2 Nájemné a zálohy na služby jsou splatné v pravidelných měsíčních splátkách vždy do 5. dne příslušného měsíce na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Olomouc č. 27-4230500287/0100 s variabilním symbolem číslo 920439, a to převodním příkazem, složenkou nebo hotově do pokladny SNO, a.s.
- 4.3. V případě zpoždění platby nájemného a služeb se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle příslušného obecně závazného právního předpisu.
- 4.4. Sjednané nájemné nezahrnuje náklady spojené s dalšími službami nad rámec těch, které zajišťuje pronajímatel. Tyto poplatky hradí nájemce samostatně ze svých finančních prostředků přímo dodavatelům.
- 4.5 V případě změny v ceně dodávaných služeb souhlasí nájemce se změnou výše záloh na jejich úhradu, a to v souladu s cenovými předpisy na základě oznámení pronajímatele nejméně 14 dnů před dnem její splatnosti.
- 4.6 Vyúčtování záloh se provádí 1x ročně v měsíci dubnu za uplynulý kalendářní rok. Přeplatky nebo nedoplatky budou zúčtovány do 21 dnů po uplynutí reklamační lhůty, která bude uvedena na formuláři vyúčtování služeb.
- 4.7 Nájemce bere na vědomí, že smluvní strany provedou nejpozději do 31.3. každého kalendářního roku počínaje rokem 2024 přepočítání dohodnutého ročního nájemného s účinností vždy od 1.1. toho kalendářního roku, ve kterém byl přepočítání provedeno, a to v závislosti na souhrnný inflační koeficient stanovený Českým statistickým úřadem pro uplynulý kalendářní rok převzatý z výroční zprávy tohoto úřadu, když tato zpráva je podkladem pro zprávu Mezinárodního měnového fondu, a to pouze v případě inflačního nárůstu.

Čl. 5 Doba nájmu

5.1 Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou**.

Výpovědní doba pro obě smluvní strany je tříměsíční (s níže uvedenými výjimkami popsanými v čl. 6 této smlouvy) a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Nájem se sjednává počínaje dnem **11. 4. 2023**.

Čl. 6 Skončení nájmu

6.1 Nájem skončí:

1. Písemnou dohodou smluvních stran.

2. Písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce. Výpovědní doba činí tři měsíce (s níže uvedenými výjimkami) a začíná běžet prvního dne měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena.

V případě, že nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu (je v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než jeden měsíc, neužívá předmět nájmu k dohodnutému účelu, poskytl předmět nájmu do podnájmu jiné osobě bez souhlasu pronajímatele, přes písemné upozornění hrubě porušuje klid a pořádek, nebo porušuje podmínky nájemního vztahu jiným zvláště závažným způsobem), je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, která počne běžet prvního dne měsíce, který následuje po měsíci, v kterém byla výpověď doručena.

Čl. 7 Jiná ustanovení

7.1 Nájemce se zavazuje:

7.1.1 Povinnosti nájemce

- a) užívat předmět nájmu,
- b) užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obvyklým užíváním,
- c) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, umožnit pravidelné kontroly dodržování těchto předpisů, řídit se pokyny pronajímatele, jeho odborných pracovníků (správce objektu, bezpečnostní, revizní a požární technici, pověřené pracovníci pronajímatele apod.),
- d) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním,
- e) neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- f) platit včas a řádně nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním garážového stání,
- g) nedávat bez souhlasu pronajímatele pronajaté garážové stání do podnájmu třetím osobám,
- h) při skončení nájmu odevzdat garážové stání řádně vyklizené s klíči a dálkovým ovladačem k vratům pronajímateli ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a pořádku o tom písemný zápis, který bude obsahovat zejména dohodu o případných investicích do předmětu nájmu apod. V případě, že nájemce garážové stání ve stanoveném termínu nevyklidí, smluvní strany se dohodly, že vyklizení provede pronajímatel na náklady nájemce,
- i) nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobenou škodu,
- j) udržovat čistotu a pořádek v přilehlém objektu, v němž je garážové stání pronajato,
- k) respektovat dobré sousedské vztahy a dbát dobrých mravů, a to i za třetí osoby,
- l) umožnit provedení stavebních úprav, které by byly nařízeny příslušným stavebním úřadem,
- m) nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které byly způsobeny jako důsledek jím provozované činnosti v pronajatých prostorech, společných prostorech v objektu, nebo přilehlém okolí

7.1.2 Oprávnění nájemce

- a) Nájemce je oprávněn užívat garážové stání v souladu s touto smlouvou přiměřeně povaze a určení věci.
- 7.2 Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem pronajímaného garážového stání, o kterém je pořízen písemný zápis - protokol o převzetí garážového stání, v tomto stavu je přebírá a zavazuje se hradit případné náklady spojené s uvedením do provozu a udržovat předmět nájmu v provozuschopném stavu vlastním nákladem.
- 7.3 **Pronajímatel přenechává nájemci do užívání dálkový ovladač k elektronickému otevírání garážových vrat a 1 ks klíčů.** Nájemce se zavazuje při skončení nájmu dálkový ovladač a klíče odevzdat pronajímateli. V případě poškození dálkového ovladače nájemcem bude nájemci účtována částka 1.000,- Kč.
- 7.4 Nájemce uhradil pronajímateli před uzavřením této nájemní smlouvy peněžitou jistotu ve výši 5.000,- Kč na základě Smlouvy o peněžitě jistotě (kauci) ze dne 11. 4. 2023.
- 7.5 Pronajímatel se zavazuje:
- a) udržovat předmět nájmu a objekt, v němž se nachází, v trvale provozuschopném stavu,

Čl. 8 Závěrečná ujednání

- 8.1 Tato smlouva, pokud v ní není stanoveno jinak, se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 8.2 Nedílnou součástí této nájemní smlouvy je Smlouva o peněžitě jistotě na garážové stání, uzavřená podle § 1746 odst. 2, občanského zákoníku.
- 8.3 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
- 8.4 Tuto smlouvu podepisují účastníci na důkaz souhlasu s jejím obsahem. Změnu smlouvy lze provést pouze písemně se souhlasem obou smluvních stran, a to formou dodatku v jednotné číselné řadě.
- 8.5 Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

V Olomouci dne 11. 4. 2023

Nájemce:

Za pronajímatele:

Oftalmologie MUDr. Tavandzi s.r.o.,
zast. MUDr. Uranií Tavandzi,
jednatelkou

Ing. Roman Zelenka
předseda představenstva

JUDr. Denisa Trávníčková
místopředseda představenstva