

Smlouva o nájmu

smluvní strany:

Fakultní nemocnice Olomouc

se sídlem: Zdravotníků 248/7, 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

GEMARE GROUP s.r.o.

Se sídlem: Horní lán 1196/ 9, Nová Ulice, 779 00 Olomouc
Zastoupená: Jiřím Hanákem, jednatelem společnosti
IČ: 29192765
DIČ: CZ29192765
bank. spojení: Raiffeisenbank
číslo účtu: 1505588/5500
(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 s pozemkem parc. č. st. **1643/1, jehož součástí je budova bez č. p./ č. e. (ozn. RZF), 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 **nebytový prostor sloužící podnikání o celkové výměře 138,68 m² (ozn.RZF_001060 + RZF_001070, každý o výměře 69,34 m²),** v nemovitosti bez č. p./č. e. umístěné na **p. č. st 1643/1(ozn. RZF),** 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, jak je tento vymezen v situačním plánu, který je přílohou k této smlouvě (dále také jen „pronajímané prostory“, též jen „nebytové prostory“, též jen „předmět nájmu“).

Účelem nájmu je zřízení skladu.

II. Výše a splatnost nájemného

1) Podle zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, se nájemné za nebytové prostory sloužící podnikání, specifikované v Čl.1, stanoví dohodou smluvních stran a činí bez připočtení ceny služeb: **1.120,- Kč/m²/rok, tj. při celkové výměře pronajatých nebytových prostor 138,68 m², roční nájemné ve výši 155.321,60 Kč.**
Měsíční nájemné činí: 12.943,46 Kč.

- 2) K nájemnému se připočítává poplatek za odběr el. energie ve výši **5.460,- Kč/ročně + DPH v zákonné výši**. Měsíční poplatek za odběr el. energie tak činí **455,- Kč + DPH v zákonné výši**. Smluvní strany výslovně ujednaly, že výše uvedený poplatek za odběr elektrické energie je koncipován jako paušální a nebude u něj prováděno vyúčtování. Poplatek je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit v případě změny vstupních cen elektrické energie.
- 3) Nájemce se zavazuje hradit nájemné a poplatek za odběr el. energie měsíčně, a to na účet pronajímatele na základě faktury jím vystavené. Splatnost faktury je 14 (čtrnáct)dnů od data vystavení faktury.
- 4) V rámci této smlouvy, neposkytuje pronajímatel – nájemci žádné další služby.
- 5) Nájemce se zavazuje uhradit kauci ve výši jednoho měsíčního nájemného, **tj. 12.943,46 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.
- 6) V případě prodlení nájemce se zaplacením plateb v termínu splatnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení z dlužné částky za každý den prodlení.
- 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 2023, tj. ke dni 1. ledna 2024. 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) Nebytové prostory budou nájemci předány pronajímatelem na podkladě předávacího protokolu.
- 2) Pronajímatel je povinen odevzdat nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém k smluvenému nebo obvyklému užívání. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor 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.
- 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 chce provést, jinak pronajímateli 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 udrzovacích 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 skončení nájemního vztahu.

8) 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.

9) Nájemce se zavazuje provádět na svůj náklad úklid nebytových prostor a prostor před všemi vstupy do nebytových prostor.

10) 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.

11) 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].

12) Nájemce je povinen činit na vlastní náklady opatření k zajištění majetku uskladněného v či na předmětu nájmu před poškozením, ztrátou, zničením a zneužitím.

13) 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 nebytových prostorách v rozsahu nutném pro provedení oprav a prací.

14) Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli neprodleně veškeré změny, které by mohli mít vliv na platnost této smlouvy.

15) Nájemce je povinen kdykoliv umožnit pronajímateli kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor.

16) 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.

17) Pronajímatel je povinen na své náklady zajišťovat v pronajatém nebytovém 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.

18) 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.

19) 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 pronajaté 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 pronajaté prostory řádně nebo včas, si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního nájmu kalkulovaného ke dni vzniku prodloužení, a to za každý den prodloužení s vyklizením a odevzdáním pronajatých prostor.

IV. Doba nájmu

1) Nájem nebytových prostor se sjednává **na dobu určitou od 1. července 2023 do 30. června 2031.**

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/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.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2016 09:06:10

Okres: CZ0712 Olomouc

Okres: 500496 Olomouc

území: 710717 Nová Ulice

list vlastnictví: 6930

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

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1272

St. 1273 336 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1273

St. 1416 71 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1416

St. 1443 1093 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Nová Ulice, č.p. 82, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1443

St. 1444 3448 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Nová Ulice, č.p. 85, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1444

St. 1445 932 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, bez LV

St. 1446 235 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1446

St. 1643/1 1504 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1643/1

St. 1643/2 908 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1643/2

St. 1643/3 501 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1643/3

St. 1643/4 1327 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Nová Ulice, č.p. 1189, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1643/4

St. 1643/5 601 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Nová Ulice, č.p. 1236, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1643/5

St. 1783 2080 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1783

St. 1793 1402 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1793

Munu státní pro územní úroveň, ve kterém týká se státu správy katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, území 6930

Budova RZF
Púđorys 1NP

