

Dohoda o vypořádání práv a povinností
(se smlouvou o nájmu prostoru sloužícího podnikání)

Uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:

Fakultní nemocnice Olomouc

se sídlem: Zdravotníků 248/7, 779 00 Olomouc

IČ: 00098892,

DIČ: CZ00098892

zastoupena: prof. MUDr. Romanem Havlíkem, Ph.D., ředitelem

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 36334811/0710

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Auto Hégr, a.s.

se sídlem: Hněvotínská 658/54a, 779 00 Olomouc

zastoupená: Ing. Tomášem Doleželem, MBA, prokurou společnosti

IČ: 25869833

DIČ: CZ25869833

bank. spojení: KB a.s., Olomouc

číslo účtu: 19-994940217/0100

společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 2425

(dále jen „**nájemce**“)

I.

Popis skutkového stavu

1. Smluvní strany uzavřely dne 26. 3. 2019 smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání, jejímž předmětem bylo přenechání nebytového prostoru sloužícího podnikání o celkové výměře 68,39 m²(ozn.RZF_001100), 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, do dočasného užívání na období od 1. dubna 2019 do 31. března 2027 (dále též jen „smlouva“). Smlouva byla uzavřena po splnění postupu předvídaného zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „ZMS“), tedy po rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti prostor, uveřejnění nabídky užívání ostatním organizačním složkám na portálu ÚZSVM a realizaci výběrového řízení, ve kterém nájemce učinil pronajímateli nejvýhodnější nabídku. Smlouva byla dne 29. 3. 2019 uveřejněna v registru smluv.
2. Pronajímatel dne 12. 1. 2024 zjistil, že ve smlouvě v důsledku administrativního pochybení absentuje jedna z povinných náležitostí smlouvy předvídaná v ust. § 27 odst. 2 ZMS, a sice výslovné vyloučení možnosti pokračování smluvního vztahu po skončení sjednané doby užívání. Ve vazbě na ust. § 58a ZMS se k právnímu jednání, které neobsahuje některou z náležitostí stanovených v ZMS, nepřihlíží. Takovýto vztah je nutno vypořádat v režimu bezdůvodného obohacení.
3. V důsledku skutečností uvedených v odst. 2 shora, vzhledem k tomu, že po celou dobu, kdy si na základě smlouvy smluvní strany poskytovaly plnění, smluvní strany jednaly v dobré víře v řádné

uzavření nájemního vztahu, a podle této smlouvy si vzájemně plnily, se dohodly na vypořádání práv a povinností za období od 1. dubna 2019 do doby uveřejnění této dohody v registru smluv, a uzavření nové smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání na období od účinnosti uveřejnění této dohody v registru smluv do 31. března 2027, vše jak je blíže rozvedeno v následujících ujednáních.

II.

Práva a závazky smluvních stran

1. S ohledem na to, že v období od 1. dubna 2019 do doby uveřejnění této dohody v registru smluv již došlo k částečnému plnění předmětu smlouvy tím, že pronajímatel přenechal nájemci nebytové prostory uvedené v č. I odst. 1 této dohody do užívání a nájemce za jejich užívání hradil pronajímateli sjednanou úplatu - nájemné, se smluvní strany dohodly, že si ponechají již poskytnutá plnění vyplývající ze smlouvy, a tímto si vzájemně jednou pro vždy vypořádávají své nároky na vydání bezdůvodného obohacení.
2. Každá smluvní strana prohlašuje, že se v období od 1. dubna 2019 do doby uveřejnění této dohody v registru smluv neobohatila na úkor druhé smluvní strany a jednala při realizaci vzájemných plnění ze smlouvy v dobré víře. Smluvní strany v souvislosti s tímto užívacím vztahem vůči sobě neevidují žádná další práva a závazky, která by nebyla vypořádána touto dohodou či uzavřením nové smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání. Smluvní strany pro vyloučení případných pochybností shodně prohlašují, že nájemné spolu s poplatkem el. energie za měsíc leden 2024 bude řešeno a vypořádáno v rámci nově uzavírané smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání, která tvoří přílohu č. 1 této dohody.
3. Smluvní strany konečně narovnávají nedostatek spočívající v absenci ujednání uvedeného v čl. I odst. 2 této dohody současným uzavřením smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání, která tvoří přílohu č. 1 této dohody.

III.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Dohoda o vypořádání závazků nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
2. Tato Dohoda o vypořádání závazků je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý s hodnotou originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis.
3. Bude-li tato dohoda uzavřena v listinné podobě, je sepsána ve dvou vyhotoveních v českém jazyce s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
4. Nedílnou součástí této Dohody je její příloha č. 1.

V Olomouci dne:

V Olomouci dne: 16.1.2024

prof. MUDr. Roman Havlík, Ph.D.,
ředitel

Ing. Tomáš Doležel, MBA,
prokurista

Příloha č. 1

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

smluvní strany:

Fakultní nemocnice Olomouc

se sídlem: Zdravotníků 248/7, 779 00 Olomouc

IC: 00098892,

DIČ: CZ00098892

zastoupena: prof. MUDr. Romanem Havlíkem, Ph.D., ředitelem

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 36334811/0710

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Auto HÉGR, a.s.

se sídlem: Hněvotínská 658/54a, 779 00 Olomouc

zastoupená: Ing. Tomášem Doleželem, MBA, prokurou společnosti

IC: 25869833

DIČ: CZ25869833

bank. spojení: KB a.s., Olomouc

číslo účtu: 19-994940217/0100

společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl B, vložka 2425

(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají dle zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání tohoto obsahu:

I. Předmět a účel nájmu

1) Pronajímatel má příslušnost hospodařit 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 za níže uvedeným účelem pronajímá a nájemce k níže uvedenému účelu přijímá do nájmu **nebytový prostor o celkové výměře 68,39 m²(ozn.RZF_001100)**, v nemovitosti uvedené v čl. I odst. 1 této smlouvy, jak je tento vymezen v situačním plánu, který je přílohou k této smlouvě (dále také jen “pronajímané 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 předmět nájmu stanoví dohodou smluvních stran a činí bez připočtení ceny služeb **1.230,50 Kč/m²/rok, tj. při celkové výměře pronajímaných prostor 68,39 m², roční nájemné ve výši 84.153,89 Kč.**

Měsíční nájemné činí: 7.012,82 Kč.

2) K nájemnému se připočítává poplatek za odběr el. energie ve výši **3.639,66 Kč/ročně + DPH v zákonné výši.** Měsíční poplatek za odběr el. energie tak činí **303,30 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. První nájemné a poplatek za odběr el. energie bude nájemcem hrazen za měsíc leden 2024.

Faktury za nájemné a služby spojené s pronájmem, budou nájemci zasílány elektronicky, na e -mailovou adresu: fakturace@auto-hegr.cz

4) V rámci této smlouvy neposkytuje pronajímatel nájemci žádné další služby.

5) Nájemce uhradil při uzavření smlouvy o nájmu sloužícího podnikání ze dne 26. 3. 2019 kauci ve výši 5.158,- Kč, která bude po dohodě obou smluvních stran převedena pronajímatelem pro účely dle této smlouvy. Nájemce se výslovně vůči pronajímateli vzdává práva na úroky ze složené kauce. Složená kauce slouží zejména ke krytí škod způsobených na předmětu nájmu a k úhradě nesplacených závazků nájemce spojených s nájmem. Nepostačuje-li kauce na krytí uvedených závazků nájemce, je nájemce povinen je hradit z jiných zdrojů. Dojde-li k čerpání kauce v průběhu trvání smluvního vztahu, je nájemce povinen složit u pronajímatele kauci novou, případně tuto kauci dorovnat do její původní výše, a to nejpozději do 5 pracovních dní od doby, kdy byl nájemce vyrozuměn pronajímatelem o jejím čerpání. Nesplní-li nájemce tuto povinnost ve sjednané lhůtě, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Při skončení smlouvy o nájmu bude kauce s nájemcem vypořádána. Kauce bude započtena na poslední předepsanou úhradu za nájem, jiné závazky nájemce, v případě neexistence pohledávek pronajímatele vůči nájemci, bude vrácena nájemci v hotovosti na pokladně pronajímatele či převodem na bankovní účet nájemce.

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 2024, tj. ke dni 1. ledna 2025. Upravená částka úhrady bude splatná v prvním platebním období následujícím po úpravě. Jestliže výše uvedený index přestane být zveřejňován nebo nebude moci být z jakéhokoli 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.

8) Smluvní strany výslovně prohlašují a souhlasí, že v případě jednostranného zvýšení ceny pronajímatelem dodávaných médií, které jsou sjednány jako paušální, jakož i aplikace sjednané inflační doložky k nájemnému ze strany pronajímatele, nebudou strany vyhotovovat písemný dodatek k této smlouvě. Pronajímatel je však povinen jednostranné zvýšení ceny dodávaných služeb, které jsou sjednány jako paušální či zvýšení nájmu aplikací inflační doložky, oznámit nájemci písemně.

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 ke smluvenému nebo obvyklému užívání. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajímaných 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 pronajímané prostory užívat s péčí řádného hospodáře, ohleduplně, maximálně je šetřit a předcházet všem škodám. Nájemce je povinen chovat se při své činnosti ekologicky, tzn. mimo jiné, neskladovat v pronajímaných prostorách látky, které by mohly poškozovat životní prostředí.

Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně 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 chce provést, jinak pronajímateli odpovídá za škody, které by porušením této povinnosti mohly vzniknout.

5) Způsobí-li nájemce na pronajímaných prostorách škodu užíváním v rozporu s touto smlouvou, nebo pokud užíváním třeba i v souladu s touto smlouvou opotřebí pronajímané prostory nad míru přiměřenou sjednanému rozsahu a způsobu užívání, případně nezajistí jejich údržbu ve sjednaném rozsahu či neoznámí-li včas potřebu jejich 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 pronajímaných prostorách provádět žádné úpravy, vyjma běžné údržby a drobných oprav. Nájemce bez tohoto souhlasu zejména nesmí provádět žádné zásady do rozvodů včetně elektroinstalace, 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. Po ukončení smluvního vztahu je povinností nájemce předat pronajímateli provedené stavební úpravy (technické zhodnocení) předmětu nájmu a podklady k jejich účetní a daňové zůstatkové ceně.

8) Pronajímatel prohlašuje, že o hodnotu provedených stavebních úprav nezvýší vstupní cenu pronajímaných prostor a zároveň dává nájemci souhlas k odpisování provedeného technického zhodnocení.

9) V případě, že pronajímatel zjistí, že nájemce provedl bez jeho písemného souhlasu stavební úpravy předmětu nájmu, 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 jiných zásahů a je povinen nahradit pronajímateli i případný ušlý zisk.

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

11) **Nájemce není oprávněn pronajímané prostory 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.

12) 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: **ing. Zdeněk Blaták, tel. +420 731 468 802 e-mail: vedeni.ol@auto-hegr.cz**

13) Nájemce je povinen činit na vlastní náklady opatření k zajištění majetku uskladněného v či na předmětu nájmu před poškozením, ztrátou, zničením a zneužitím. Pronajímatel neodpovídá nájemci za případné poškození, ztrátu nebo odcizení věcí nájemce umístěných v předmětu nájmu.

14) 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 pronajímaných prostorách v rozsahu nutném pro provedení oprav a prací.

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

16) Nájemce je povinen kdykoliv umožnit pronajímateli kontrolu stavu pronajímaných prostor.

17) 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. Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že má uzavřeno pojištění pro případ škod způsobených nájemcem či osobami, za které nájemce odpovídá, na zdraví či majetku třetích osob, a zavazuje se udržovat toto pojištění po celou dobu trvání nájemního vztahu.

18) Pronajímatel je povinen na své náklady zajišťovat v pronajímaných prostorách provádění předepsaných periodických revizí, elektroinstalace a případně dalších zařízení, která jsou vlastnictvím pronajímatele a u nichž jsou periodické revize předepsány.

19) Za odstranění závad zjištěných revizemi, nezpůsobí-li je nájemce, 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.

20) Do pěti dnů po ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen pronajímané prostory vyklidit a vyklizené je pronajímateli předat ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a smluvenému způsobu užívání. Nebudou-li pronajímané 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 pronajímané 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 pronajímaných prostor.

IV. Doba nájmu

1) Nájem pronajímaných prostor se sjednává **na dobu určitou od doby uveřejnění této smlouvy v registru smluv do 31. 3. 2027.**

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 neuvádí-li nájemce pronajímané prostory po dobu delší než jeden kalendářní měsíc, nebo neuvádí-li nájemce pronajímané prostory 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) Není-li touto smlouvou výslovně sjednáno jinak, 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/újmou/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) Bude-li tato smlouva uzavřena v listinné podobě, je sepsána ve dvou vyhotoveních v českém jazyce s platností originálu, 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.

Za pronajímatele

V Olomouci dne

.....

prof. MUDr. Roman Havlík, Ph.D.

ředitel Fakultní nemocnice Olomouc

Za nájemce

V Olomouci dne 16.1.2024

.....

Ing. Tomáš Doležel

prokurista