

Smlouva o nájmu nebytového prostoru

dle z. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „o. z.“)

1. Smluvní strany

1.1. název	Vodohospodářská společnost Olomouc, a. s.
IČO	47675772
sídlem	Tovární 1059/41, Olomouc – Hodolany, 779 00
e-mail	vhs@vhs-ol.cz
tel.	585536384
bankovní spojení	
zastoupený	doc. Ing. Tomáš Kučera, Ph.D.

dále jen „pronajímatel“

1.1. název	AQOL s.r.o.
IČO	05109469
sídlem	Tovární 1059/41, 77900 Olomouc
e-mail	
tel.	
bankovní spojení	
Zastoupený	Ing. Lukášem Zimmermannem, jednatelem

dále jen „nájemce“

Smluvní strany spolu níže uvedeného roku, měsíce a dne uzavřely tuto Smlouvu o nájmu nebytového prostoru (dále jen „Smlouva“)

2. Úvodní ustanovení

- 2.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem stavby č. p. 1059, která se nachází na pozemku p. č. st. 1695., k. ú. Hodolany (710873), zapsaná na LV č. 1342, vedené u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc. V této budově se nachází nebytové prostory, které se skládají z kanceláří **516b, 517b, 520, 521a, 524c, 525, 526b, 527, 528 a skladu 129**. Celková plocha nebytového prostoru činí 188,54 m² (dále jen „nebytový prostor“ nebo „předmět nájmu“). Pronajímatel dále prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 562/7, k. ú. Hodolany (710873), zapsaná na LV č. 1342, vedené u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, jehož součástí jsou 4 označená parkovací stání ve vnitřním areálu.

- 2.2. Schéma nebytového prostoru je zakresleno v půdorysu budovy, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako příloha č. 1. Schéma parkovacích stání ve vnitřním areálu je zakresleno v plánu parkovacích míst, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2.

3. Předmět nájmu

- 3.1. Předmětem nájmu je nebytový prostor vymezený v čl. 2 odst. 2.1. této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci do dočasného úplatného užívání a nájemce se zavazuje za toto užívání platit nájemné.
- 3.2. Účelem nájmu je podnikání a výkon činnosti v oblasti projektová činnost ve výstavbě.

4. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním nebytového prostoru

- 4.1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši úhrady nájemného za užívání nebytového prostoru ve výši **227.994,- Kč** (k tomuto bude připočtena DPH dle platných předpisů) v období od 1. 4. do 31. 12. 2025 (dále též „nájemné“).
- 4.2. Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši úhrady pronájmu za užívání 4 parkovacích stání ve výši **18.000,- Kč** (k tomuto bude připočtena DPH dle platných předpisů)
- 4.3. Nájemce se zavazuje hradit současně s nájmem paušál pronajímateli na dodávky plynu, el. energie, vody a dalších služeb (úklid společných prostor, ostraha, provoz klimatizací, provoz budovy) související s provozem budovy, a to v celkové výši **122.436,- Kč** (k tomuto bude připočtena DPH dle platných předpisů) (dále též „služby“), za období od 1. 4. 2025 do 31. 12. 2025.
- 4.4. Celková částka za nájemné, parkovací stání a služby ve výši **368.430,- Kč** (k tomuto bude připočtena DPH dle platných předpisů) bude uhrazena ve třech splátkách, každá ve výši **122.810,- Kč** (k tomuto bude připočtena DPH dle platných předpisů). Splátky budou hrazeny na základě faktur vystavených pronajímatelem v měsících dubnu, červenci a říjnu. Každá faktura bude mít splatnost 14 dnů od jejího doručení nájemci.
- 4.5. Nezaplacení nájemného včetně úhrady za služby s nájmem spojených v termínu uvedeném výše opravňuje pronajímatele uplatňovat zákonný úrok z prodlení.

5. Doba trvání nájmu

- 5.1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
- 5.2. Výše nájemného a služeb je pevně stanovena do 31. 12. 2025, přičemž s účinností vždy od 1. 1. každého následujícího roku bude výše nájemného a služeb aktualizována na základě dohody smluvních stran, přičemž přihlédne zejména k:
- a) míře inflace vyjádřené indexem spotřebitelských cen zveřejněným Českým statistickým úřadem;
 - b) změnám cen nájmu obdobných prostor v dané lokalitě;
 - c) změnám provozních nákladů na správu objektu;
 - d) dalším relevantním ekonomickým ukazatelům.
- 5.3. Nedohodou-li se smluvní strany na nové výši nájemného a služeb pro následující období nejpozději 3 měsíce před skončením období, na které byla výše nájmu a služeb stanovena, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 3 měsíců, která počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi.

6. Skončení nájmu

- 6.1. Nájem končí:
- 6.1.1. dohodou
 - 6.1.2. výpovědí podanou písemně i bez udání důvodu kteroukoliv ze stran
- 6.2. Výpovědní doba výpovědi dle č. 6 odst. 6.1.2. činí 3 měsíce a počíná běžet počátkem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

7. Práva a povinnosti stran

- 7.1. Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu v jakém jej přebíral s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 7.2. Předání a převzetí předmětu nájmu bude vždy potvrzeno předávacím protokolem, který se po podpisu stane nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 3.
- 7.3. Nájemce se zavazuje:
- 7.3.1. platit pronajímateli nájemné řádně a včas,
 - 7.3.2. provádět na vlastní náklady opravy a údržbu spojené s běžným užíváním předmětu nájmu

- 7.3.3. bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen zajistit pronajímatel, a umožnit mu za tím účelem přístup k předmětu nájmu,
 - 7.3.4. užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému ve smlouvě (např. kanceláře, sklady, garáže),
 - 7.3.5. dodržovat Provozní řád budovy, který je součástí této smlouvy jako příloha č. 4,
 - 7.3.6. neumístit paraboly ani antény na vnější parapety, střechu či fasádu budovy,
 - 7.3.7. zdržet se hlučných činností uvnitř budovy v době od 7:00 do 15:30 hodin,
 - 7.3.8. nepouštět do objektu ani nechovat v něm zvířata,
 - 7.3.9. nevnášet ani neskladovat zapáchající, nebezpečné či hořlavé látky,
 - 7.3.10. dodržovat závazné bezpečnostní, hygienické, požární, popř. další právní předpisy a pokyny pronajímatele vztahující se k řádnému užívání předmětu nájmu za sjednaným účelem.
- 7.4. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu jakékoli změny či úpravy (např. rekonstrukce, stavební úpravy atd.) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Náklady spojené s těmito změnami nebo úpravami nese nájemce a nemá nárok na jejich úhradu.

8. Závěrečná ujednání

- 8.1. Tato smlouva nahrazuje veškerá předchozí právní jednání, která byla mezi stranami uzavřena k předmětu nájmu. Smluvní strany shodně prohlašují, že mezi nimi neexistuje žádný jiný závazek vztahující se k předmětu nájmu, než závazky založené touto smlouvou.
- 8.2. Smlouva a z ní vyplývající právní vztahy se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména pak o. z. O všech sporech vyplývajících z této smlouvy nebo sporech týkajících se jejího porušování, zrušení či neplatnosti, rozhodne věcně a místně příslušný soud.
- 8.3. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každý účastník smlouvy obdrží po jednom výtisku, jež má platnost originálu. Veškeré změny a dodatky této smlouvy mohou být provedeny pouze se souhlasem obou smluvních stran písemnou formou.
- 8.4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle z. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných smluvních stran, účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Pronajímatel se zavazuje, že bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy ji uveřejní v registru smluv tak, aby byly dodrženy lhůty stanovené příslušným zákonem.

8.5. Účastníci si smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

9. Přílohy:

- Příloha č. 1 – Půdorys budovy
- Příloha č. 2 – Plánek parkování
- Příloha č. 3 – Předávací protokol
- Příloha č. 4 – Provozní řád budovy

10. Podpisy smluvních stran

V Olomouci

doc. Ing.
Tomáš Kučera,
Ph.D.



Digitálně podepsal doc.
Ing. Tomáš Kučera, Ph.D.
Datum: 2025.03.20
12:31:49 +01'00'

doc. Ing. Tomáš Kučera, Ph. D.
Pronajímatel

Ing. Lukáš
Zimmermann



Digitálně podepsal Ing.
Lukáš Zimmermann
Datum: 2025.03.06
09:39:47 +01'00'

jednatel AQOL s.r.o.
Nájemce