

Smlouva o nájmu

smluvní strany:

Fakultní nemocnice Olomouc

se sídlem: Zdravotníků 248/7, 77900 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
kontaktní osoba: prof. MUDr. Eliška Sovová, Ph.D., MBA
(dále jen „pronajímatel“)

a

Česká komora fitness z.s.

se sídlem: Ohradské náměstí 1628/7a, 155 00 Praha 5
zastoupená: Mgr. Janou Havrdovou, prezidentkou a Mgr. Pavlou Křečanovou, členkou
představenstva
IČ: 22766383
DIČ: CZ22766383
bank. spojení: komerční banka a.s.
číslo účtu: 107-1379250227/0100
kontaktní osoba: Mgr. Jana Havrdová, MPA

(dále jen „nájemce“)

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

I. Předmět a účel nájmu

1) Pronajímatel má příslušnost hospodařit s pozemkem **p. č. st. 584**, jehož součástí je budova **č. p. 537**, 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 Olomouc**.

2) Pronajímatel za níže uvedeným účelem pronajímá a nájemce k níže uvedenému účelu přijímá do nepravidelného krátkodobého nájmu **prostory tělocvičnu + místnost ergoterapie, o celkové výměře 56,71 m2 (ozn. A_O103180 + A_O103170)** ve III. NP, v nemovitosti-budově č. p. 537 (ozn. A_O1), umístěné na p. č. st. 584, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc na LV č. 6930 pro k. ú. Nová Ulice, okres Olomouc, jak je tento vymezen v situačním plánu, který je přílohou k této smlouvě (dále též jen „předmět nájmu“, pronajímané prostory“).

3) Pronajímané prostory splňují materiálně technické požadavky pro zkoušení z profesní kvalifikace **Instruktor pohybových aktivit osob s civilizačními onemocněními** definované v hodnotícím standardu zveřejněném na [Instruktor/instruktorka pohybových aktivit osob s civilizačními onemocněními - Národní soustava kvalifikací \(narodnikvalifikace.cz\)](http://narodnikvalifikace.cz).

4) Účelem pronájmu je krátkodobý nepravidelný pronájem tělocvičny pro zkoušení z profesních kvalifikací fitness. Nájemce je povinen 30 pracovních dnů před plánovaným pronájmem pronajímaných prostor požádat pronajímatele o sdělení, zda je předmět pronájmu k dispozici. Smluvní strany se následně dohodnou na konkrétním termínu a počtu účastníků. Komunikace mezi smluvními stranami bude probíhat emailem.

II. Výše a splatnost nájemného

1) Podle zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, se nájemné za pronajímané prostory stanoví dohodou smluvních stran a činí včetně připočtení ceny služeb při celkové výměře pronajímaných prostor 34,81 m², nájemné ve výši 500 Kč/za každou započatou hodinu.

2) Nájemce se zavazuje hradit nájemné na účet pronajímatele na základě faktury jím vystavené. Splatnost faktury je 14 (čtrnáct) dnů od data vystavení faktury.

3) V případě prodlení nájemce se zaplacením výše uvedených plateb v termínu splatnosti je povinen zaplatit zákonný úrok z prodlení za každý započatý den prodlení.

4) 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 2025, tj. ke dni 1. ledna 2026. 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.

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 k smluvenému nebo obvyklému užívání. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajímaných prostor a inventáře 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 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 má tento 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 zásahy 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 ukončení 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.

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.

13) Nájemce je povinen činit na vlastní náklady opatření k zajištění majetku uskladněného v pronajímaných prostorách před poškozením, ztrátou, zničením a zneužitím.

14) Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, ztrátu nebo odcizení věcí nájemce umístěných v předmětu nájmu.

15) 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.

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

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

18) 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.

19) 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.

20) Za odstranění závad zjištěných revizemi, nepůsobí-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.

21) 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 prodlení 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 prodlení, a to za každý den prodlení s vyklizením a odevzdáním pronajímaných prostor.

IV. Doba nájmu

Nájem pronajímaných prostor se sjednává **na dobu určitou od data podpisu smlouvy do 31.12.2030**

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 pronajímané prostory po dobu delší než jeden kalendářní měsíc, nebo neužívá-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, 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. Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna 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). Nájemce souhlasí s uveřejněním úplného znění smlouvy, s výjimkou osobních údajů osob, které nejsou dostupné z veřejných evidencí a vlastnoručního podpisu osoby nájemce. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí Pronajímatel. Situační plánec, představující přílohu č. 1 smlouvy, nemusí být s ohledem § 3 odst. 2 písm. b) zákona o registru smluv uveřejněn.

6) Bude-li tato smlouva uzavírána v listinné podobě, je sepsána ve dvou vyhotoveních v českém jazyce s platností originálu, z nichž každá strana obdrží jedno vyhotovení.

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 i pohledávky z ní vyplývající.

Přílohy: LV a situační plánec

Přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

V Olomouci dne:

V Praze dne:

.....
prof. MUDr. Roman Havlík, Ph.D.
ředitel Fakultní nemocnice Olomouc

.....
Mgr. Jana Havrdová
prezidentka

.....
Mgr. Pavla Křečanová
Členka představenstva