22502

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle ust. § 2302 zák. č. 89/2012 Sb.

Zdravotnická záchranná služba Olomouckého kraje, příspěvková organizace
IČ: 00849103
DIČ CZ00849103
se sídlem Aksamitova 557/8, 779 00 Olomouc
[redacted]
zapsaná v OR vedeném u KS v Ostravě oddíl Pr, vložka 946
zastoupená MUDr. Janem Weinbergem, MBA, ředitelem ZZS OK

(dále jen „pronajímatel")

a

Jiří Klanica st.,
IČ: 44903880
[redacted] fyzická osoba podnikající podle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku s místem podnikání:
H[redacted]

a

Jiří Klanica ml.
IČ: 705 93 591
[redacted]

(dále jen „nájemce")

spolu dnešního dne uzavírají smlouvu s tímto obsahem:

I.
Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že na základě Zřizovací listiny účinné od 30.12.2017 mu byl Olomouckým krajem předán nemovitý majetek k hospodaření a může tak být pronajímatelem prostor nacházejících se v budově bez č.p./č.e., jež je součástí pozemku p.č. st. 2251, kat. území Nová Ulice, obec Olomouc, LV 1294 a budovu bez č.p./č.e., garáž, jež je součástí pozemku p.č. st. 2148, kat. území Nová Ulice, obec, Olomouc, LV 1294. V předmětných budovách se nachází prostory sloužící k podnikání.

2. V budovách uvedených v čl. I. odst. 1 se nachází prostory sloužící k podnikání o celkové podlahové ploše **215,73 m2, sestávající z následujících prostor:**

a) **kancelář, chodby a sociální zařízení nacházející se v budově bez č.p./č.e, jež je součástí pozemku p.č. st. 2251, k.ú. Nová Ulice, obec Olomouc, LV 1294:**
   - místnost označena symbolem M1 - kancelář o výměře 4,8 m x 6,3 m, celkem - **30,24 m^2;**
   - místnost označena symbolem M2 - chodba o výměře 1,9 m x 2,4 m, celkem - **4,56 m^2**;
   - místnost označena symbolem M3 - chodba o výměře 1,9 m x 2,4 m, celkem - **4,56 m^2;**
   - místnost označena symbolem M4 - sociální zařízení o výměře 3,8 m x 3,8 m, celkem - **7,6 m^2**;
   - místnost označena symbolem **M5** - místnost o výměře 1,8 m x 3,2 m, celkem - 5,76 m^2;
   - místnost označena symbolem **M6** - místnost o výměře 3,0 m x 3,1 m, celkem - **9,30** m^2;

b) **autodílna a garáže nacházející se v budově bez č.p./č.e., garáž, jež je součástí pozemku p.č. st. 2148, k.ú. Nová Ulice, Olomouc, LV 1294:**
   - Autodílna - dvougaráž č. 27 a č. 26 označena symbolem **G27 a G26** - o výměře 9,2 m x 7,9 m, celkem - **72,68 m^2**
   - Garáž č. 25 - označena symbolem **G25** - o výměře 3,9 m x 7,3 m, celkem - **28,47 m^2**
   - Dvougaráž č. 23 a č. 22 - označena symbolem **G23 a G22** - o výměře 7,2 m x 7,3 m, celkem - **52,56 m^2**

Zakreslení prostor včetně umístění v budovách je obsahem půdorysu, který je nedílnou součástí této smlouvy (příloha č. 1).

3. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je oprávněn výše uvedené prostory sloužící k podnikání přenechat nájemci do nájmu za podmínek dohodnutých v této smlouvě.

II.
Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel tímto přenechává nájemci do dočasného užívání prostory vymezené v čl. I. odst. 2 této smlouvy za nájemné blíže specifikované v čl. IV. této smlouvy. Nájemce předmětné prostory za podmínek v této smlouvě přijímá.

2. Nájemce je oprávněn užívat najatý prostor pouze pro účely provádění činnosti nájemce, tj. „výroba, obchod a služby

neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a opravy silničních vozidel".

3. Nájemce se zavazuje k tomu, že najatý prostor bude využívat jen pro sebe a zaměstnance své obchodní firmy.

4. Nájemce prohlašuje, že v prostorách najatých od pronajímatele umístí provozovnu, v níž bude provozovat živnost dle odst. 2 tohoto článku.

5. Pro jiné účely a pro jiný předmět podnikání nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele není oprávněn najaté prostory užívat. Porušení této povinnosti zakládá pronajímateli důvod pro písemnou výpověď bez výpovědní doby.

6. Nájemce zná stav najímaných prostor. Prostory nájemce přebírá bez závad, způsobilé k řádnému užívání podle této smlouvy, což stvrzuje svým podpisem.

III.
Doba nájmu a výpovědní lhůta

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou, a to od 1.1.2018. Smlouvu může písemně vypovědět kterákoliv ze stran bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

2. Smlouvu lze skončit též dohodou smluvních stran.

3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty, pokud nájemce porušuje hrubě své povinnosti dle této smlouvy vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se v rozporu s ustanovením § 2305 zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění nebo je nájemce po dobu delší než 1 kalendářní měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání. Hrubým porušením povinností nájemce se dále rozumí takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala.

4. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou pronajímatelem bez námitek.

IV.
Cena nájmu a zálohy na služby spojené s nájmem

1. Celková výše ročního nájemného dle odst. 1 za najaté prostory činí **231 192,-** Kč ročně.

2. Nájemce je povinen hradit z částky sjednaného celkového ročního nájemného dle odst. 1 tohoto článku pravidelnou měsíční splátku ve výši 1/12 z částky ročního nájmu, tj. **19 266,-** Kč. Nájemce se zavazuje platit nájemné měsíčně bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, vedený u Komerční banky, pobočka Olomouc, číslo účtu 48335811/0100, a to vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce na základě faktury vystavené pronajímatelem.

3. Splatnost faktury byla smluvními stranami ujednána 14 kalendářních dnů ode dne vystavení faktury s tím, že pronajímatel fakturu vystaví vždy k prvnímu dni v měsíci, za který se nájemné a zálohy na služby spojené s nájmem hradí.

4. Kromě výše uvedené ceny za nájem prostor bude nájemce platit zálohy za služby s nájmem spojené. Konečné vyúčtování bude prováděno v termínech dle přílohy č. 2. Při konečném vyúčtování jsou doplatky či nedoplatky splatné do 15-ti dnů ode dne doručení konečného vyúčtování nájemci.

5. Poplatek za srážkovou vodu se zavazuje nájemce hradit pronajímateli v souladu s přílohou č. 2.

6. Poplatek za stálé platby spojené s odběrem el. energie a plynu se zavazuje nájemce hradit pronajímateli v souladu s přílohou č. 2.

7. Vzniknou-li chyby, nedorozumění nebo omyly při fakturaci mezi stranami, mají obě strany nárok na vyrovnání nesprávně vyfakturovaných částek. Nájemce uplatní písemně reklamaci neprodleně po zjištění, nejpozději však do 30 dnů od obdržení faktury nebo vyúčtování. Reklamace nemá odkladný účinek na splatnost, pokud nebylo dohodnuto mezi stranami něco jiného.

8. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s placením nájemného a záloh na služby dle této smlouvy, vzniká pronajímateli vůči nájemci nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tímto není dotčeno právo pronajímatele se domáhat práva na náhradu škody. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě nájemci.

9. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. března zvyšovat minimálně podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 31. března daného kalendářního roku.

V.
Práva a povinnosti stran

1. Nájemce poskytuje pro účely této smlouvy pronajímateli osobní údaje a souhlasí s jejich shromažďováním a zpracováním v souladu s příslušnými právními předpisy.

2. Nájemce uděluje podpisem pronajímateli výslovný souhlas se zasíláním zpráv, dokumentů, dokladů, informací, potvrzení o doručení zpráv, urgencí, upomínek a jiných sdělení ve věci smlouvy a jejího plnění prostřednictvím elektronických prostředků, zejména prostřednictvím elektronické pošty, na elektronický kontakt nájemce (zpravidla na jeho adresu elektronické pošty), pokud nájemce má tento kontakt (adresu elektronické pošty) k dispozici. Tento souhlas se dále vztahuje i na zasílání obchodních sdělení v elektronické podobě i v písemné formě ve věci souvisejících služeb.

3. Nájemce je povinen zajistit najaté prostory a jím prováděnou činnost, proti škodám, zejména havárii, požáru, krádeži a pro tento případ sjednat pojištění.

4. Nájemce se zavazuje dodržovat všechny právní předpisy, zákony, vyhlášky, vládní nařízení, závazné normy včetně oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, životního prostředí vztahující se přímo k najatému prostoru a k jím vykonávané činnosti.

5. Nájemce se zavazuje počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku, na přírodě a životním prostředí. V případě hrozící škody je nájemce povinen k jejímu odvrácení zakročit způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti.

6. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově nebo v okolí, v němž se nachází najatý prostor.

7. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli změny ve svých právních poměrech, které mají nebo mohou mít důsledky na plnění povinností z této smlouvy. Zejména se jedná o insolvenční návrh, vstup do likvidace, o návrhu na nařízení exekuce, změny v registracích právních forem, adres, adres elektronické pošty, telefonních a faxových čísel a dalších významných skutečností.

8. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním prostoru.

9. Nájemci se zakazuje bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat prostor do užívání třetí osoby. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce. V případě porušení této povinnosti má pronajímatel nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč, a to za každé takové porušení. Tímto není dotčeno právo pronajímatele se domáhat práva na náhradu škody. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě nájemci.

10. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do najatého prostoru a vyhrazuje si právo kontroly dodržování předpisů dle této smlouvy a dále to, zda nájemce užívá prostor řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě a to za účasti nájemce a v případě vážného ohrožení majetku i bez něj. Pronajímatel je povinen nahlásit svůj vstup nejméně 3 pracovní dny předem nájemci.

11. Nájemce je povinen v prostoru zajistit a hradit drobné opravy a běžnou údržbu související s užíváním prostoru. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu prostoru, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce náhradu toho, co pronajímatel vynaložil ze svého. Podle věcného vymezení se za drobné opravy se pro účely této smlouvy považují tyto opravy a výměny:
  a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
  c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,

d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
e) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody,
f) za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění,
g) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v písm. f).

12. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavci 11 tohoto článku, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 4.000,- Kč. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají. Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru jsou náklady na udržování a čištění prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v čl. V. odst. 11 písm. f) této smlouvy (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

13. Nájemce se zavazuje zajišťovat v najatých prostorech na své náklady všechny druhy revizí (elektrická zařízení, tlakové nádoby, hasicí přístroje apod.).

14. Změny v prostorech určených k podnikání včetně změn vnitřního vybavení, které patří nájemci, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. V tomto případě činí nájemce změny na předmětu nájmu výhradně na své náklady. Nájemce nemá právo v průběhu trvání nájmu, tak i po jeho ukončení po pronajímateli požadovat úhradu nákladů, nebo požadovat protihodnotu toho o co se zvýšila hodnota věci.

15. Provede-li nájemce změny v najatých prostorech včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli bez souhlasu pronajímatele, uvede prostor či jinou věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostor či jinou věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

16. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které nájemce má v najatých prostorách.

17. Písemného souhlasu pronajímatele je třeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení, antén, odsávání, větrání, klimatizace, osvětlení, oplocení a tak podobně. Ustanovení se nevztahuje na povinné označení provozovny a otvírací doby na dveřích do najatých prostor.

18. Po skončení nájmu je nájemce povinen najatý prostor předat pronajímateli vyklizený ve stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení - včetně dohodnutých změn, které provedl se souhlasem pronajímatele.

19. Pronajímatel neodpovídá za škodu na věcech vnesených do najatých prostor a nájemce tuto skutečnost bere na vědomí.

20. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by nájemci, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných pronajímatelem.

21. Nájemce má povinnost odstranit závady a poškození, která v prostoru způsobil sám nebo která způsobil ten, kdo je u něho na návštěvě, na pracovní schůzce nebo který se u něj zdržuje jako zákazník atd. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu účelně vynaložených nákladů.

22. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Pokud tuto povinnost nájemce poruší, odpovídá pronajímateli za škodu, která mu nesplněním povinnosti nájemce vznikla.

VI.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž obdrží pronajímatel i nájemce po jednom výtisku.

2. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a smluvní strany mají shodnou vůli podřídit jí i užívání předmětu nájmu nájemcem od 1. 1. 2018 do doby platnosti této smlouvy.

4. Smluvní strany se dále touto smlouvou dohodly na tom, že tato smlouva ruší veškerá smluvní ujednání smlouvy o podnájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 20.5.2015, ve znění pozdějších dodatků, které byly mezi smluvními stranami uzavřeny.

5. Účastníci smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí a prohlašují, že nebyla uzavřena v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a že smlouvu uzavřeli vážně, svobodně a nikoliv pod nátlakem. Na důkaz pravdivosti a správnosti tohoto prohlášení připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

6. S ohledem na povinnost uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, se smluvní strany dohodly, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí ZZS OK.

V Olomouci dne 11-01-2018

Zdravotnická záchran…
Olomouckého kraje
příspěvková organizace
…amitova 557/8, 779…
(19)

[redacted]

za Zdravotnickou záchrannou službu Olomouckého kraje, p.o.
MUDr. Jan Weinberg, MBA, ředitel ZZS OK

[redacted]

[redacted] K[redacted]ca ml.

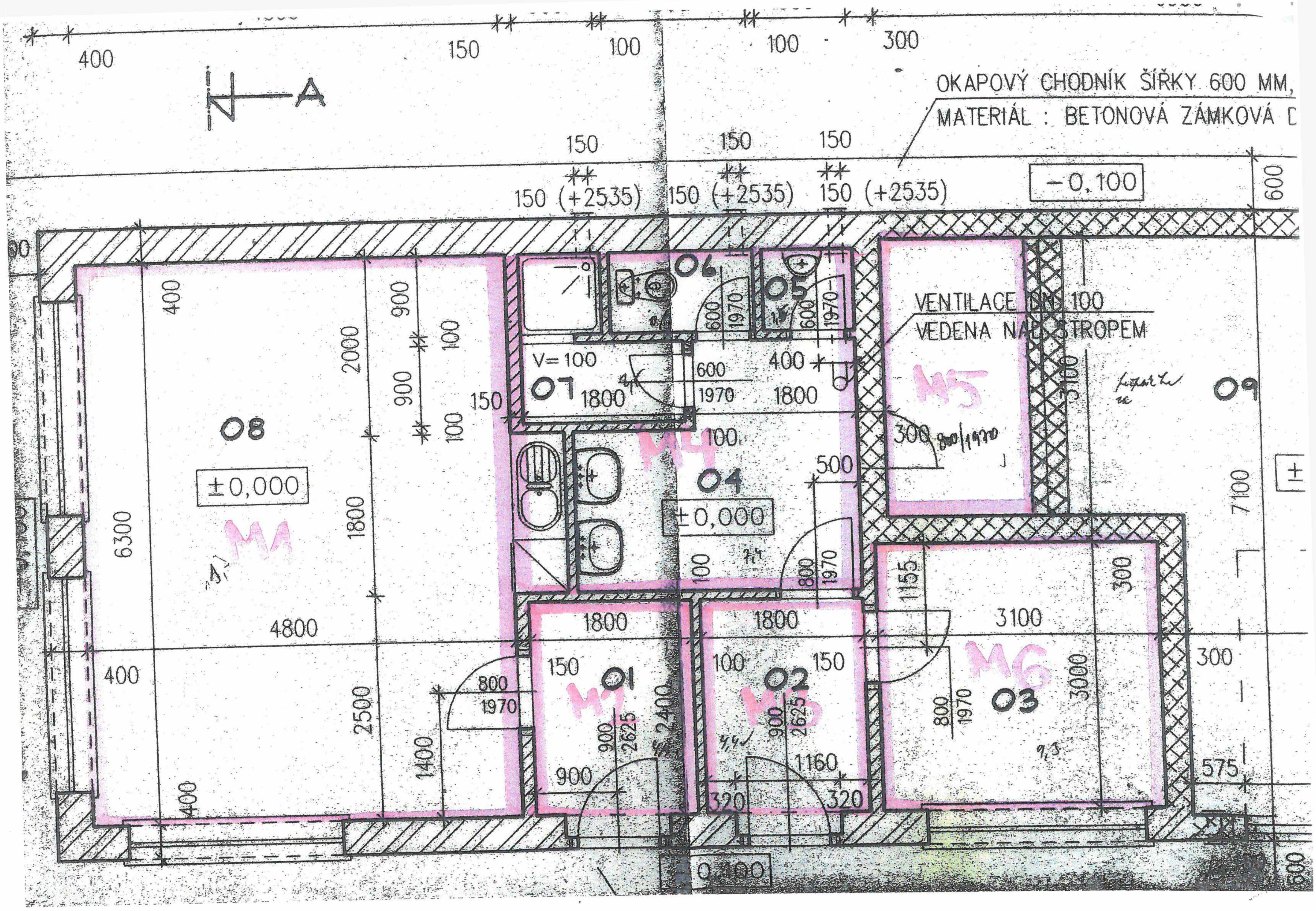
[redacted]

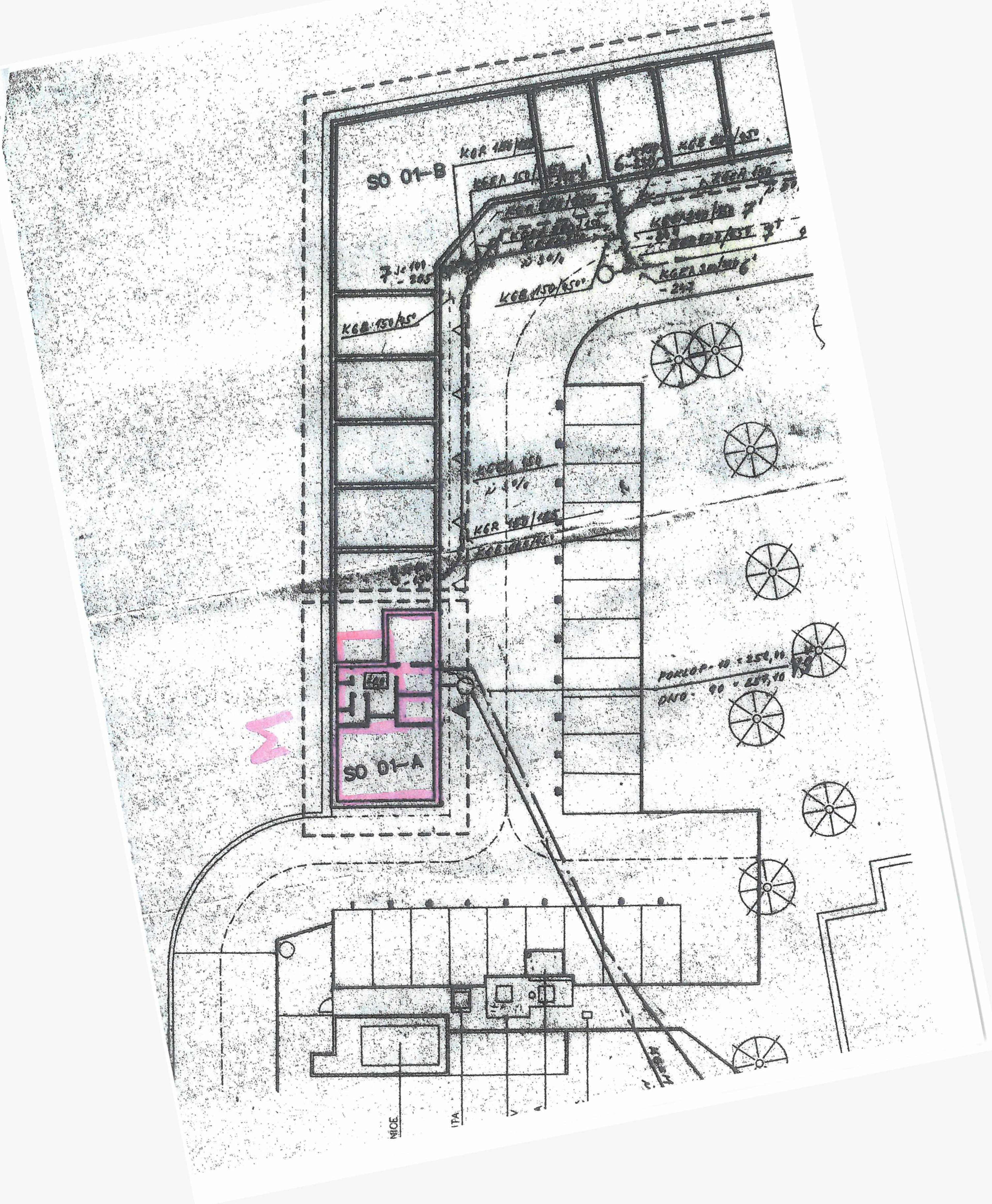
AUTO KLANICA
provozovna • tel. 585 411 152
Hněvotínská 60,a., 779 00 Olomouc

za Jiří Klanica st.

Příloha č.1

PŘELOŽKA VODOVODU
7
umístění nádoby na olej
27
26
25
23
22
±0,0 HANGÁRU
VZTAŽENO
VZTAŽENO K±0,0 HANGÁRU
NAPOJ PŘELOŽ
±0,0=258,600
GARÁŽE
2
±0,0 = 258,650
HANGÁR
SEDIMENTAČNÍ JÍMKA
6
5
3
1
KV
PT=258,200-0,450
UT=258,600-0,050
PT=257,480-1,170
UT=258,500-0,15
PT=258,600-1,100
UT=258,650-0,450
PT=258,500-0,600
UT=258,850-0,250
PT=258,400-0,250
UT=258,650-0,000
PT=258,600-0,500
UT=259,000-0,100
PT=258,100-1,000
UT=258,650-0,450
±0,0=259,100
±0,0=258,35
23 080
13 900
3 500
7 700
9 200
13 600
300
2001
2002
garáže
NAPOJ NA ZI
60771
V2


A
OKAPOVÝ CHODNÍK ŠÍŘKY 600 MM,
MATERIÁL : BETONOVÁ ZÁMKOVÁ D
-0,100
VENTILACE DN 100
VEDENA NAD STROPEM
V= 100
07
08
±0,000
04
±0,000
06
05
09
01
02
03
M1
M4
M5
M6
0,100


SO 01-B
SO 01-A

Služby spojené s podnájmem nebytových prostor Jiří Klanica st. a Jiří Klanica ml.

PŘÍLOHA SMLOUVY č. 2

Vyúčtováni na základé spotřeby v budově parc. čislo 2251 - stanoveno v % z celkové spotřeby budovy.

objekt	označeni místnosti	plocha v m2	el.energie		vodné, stočné
			čtvrtletně		ročně
Objekty M	celkem	62,02	12,21%		100%

Vyúčtováni na základé spotřeby na podružných měřidlech v budově parc. číslo 2251 - budova III. etapy. Celková plocha p.č. 2251 je 508 m2

Vyúčtováni na základé spotřeby v budově parcelní číslo 2148 - stanoveno v % z celkové spotřeby budovy.

objekt	označeni místnosti	plocha v m2	el.energie	plyn	vodné, stočné
			čtvrtletně	ročně	ročně
Objekty G	celkem	153,71	85%	19,61%	100%

Plyn: Vyúčtování plynu na základě skutečné spotřeby hlavního plynoměru areálu
po odečtu spotřeb budov LZZS, hangár a budovy DTS - za období topné sezóny (1.10.-31.5.). Celková plocha p.č. 2148 a 2147 je 784 m2.
Elektrická energie: Procentuální vyjádření elektrické energie - elektroměr pro p.č. 2148 je odhad vyššího příkonu autodílny vůči ostatním garážím ZZS OK.
Vodné a stočné: podružné měřidlo umístěné v místnosti M6 a G26.

Srážková voda - vyúčtováni na základě fakturace - stanoveno % z celkové plochy areálu Hněvotinská.

objekt	označeni objektů				srážková voda
					ročně
Objekty M+G	dle podnáj. smlouvy	215,73 m2			3,46%

Celková plocha areálu Hněvotínská pro výpočet srážkové vody je 6226 m2.

Stálé platby - vyúčtováni na základě fakturace -stanoveno v % z celkové spotřeby hlavních měřidel areálu Hněvotinská.

objekt	označeni objektu		el.energie	plyn	
			čtvrtletně	ročně	
Objekty M+G	dle podnáj. smlouvy		% na základě vyúčtování	% na základě vyúčtování	

Stanovení % u stálých plateb je prováděno na základě vyúčtování odběru el. energie a plynu od dodavatele.

Zálohové platby

objekt	označeni objektů		el.energie	plyn	vodné, stočné, srážková voda
			měsíčně	měsíčně	měsíčně
Objekty M+G	dle podnáj. smlouvy		2 400,00 Kč	2 400,00 Kč	700,00 Kč