

R

S 2018 - 256

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

smluvní strany :

Fakultní nemocnice Olomouc

se sídlem: I. P. Pavlova 185/6, 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

Auto Hégr, a.s.

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

zastoupená: Ing. Tomášem Doleželem, MBA, generálním ředitelem a prokuristou

IČ: 25869833

DIČ: CZ25869833

kontaktní osoba: Ing. Zdeněk Blaták, ředitel provozovny

tel: +420 585 758 336, +420 731 468 802, e-mail: vedeni.ol@auto-hegr.cz

(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 právo hospodaření s nemovitostí bez č. p. umístěnou na **p. č. st. 1643/3 (označení RZG)** zapsanou 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 prostor sloužící podnikání - zděnou garáž č. 25 (označení RZG_001020), o celkové výměře 17,10 m², umístěnou na p. č. st. 1643/3 (označení RZG), zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc na LV č. 6930 pro k.ú. Nová Ulice, obec Olomouc, okres Olomouc, jak je tato vymezena v situačním plánu, který je přílohou k této smlouvě.

Účelem nájmu je parkování vozidla.

II. Výše a splatnost nájemného

1) Podle zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, se nájemné za prostor sloužící podnikání specifikovaný v čl.I stanoví dohodou smluvních stran a činí bez připočtení ceny služeb: **905,- Kč/m²/rok + DPH v zákonné výši, tj. při celkové výměře pronajatých nebytových prostor sloužící podnikání 17,10 m², nájemné ve výši 15.475,50 Kč ročně + DPH v zákonné výši / ročně.**

Měsíční nájemné činí: **1.289,63 Kč + DPH v zákonné výši**

K nájemnému se připočítává poplatek za odběr el. energie ve výši **324,-Kč/ročně + DPH v zákonné výši**. Měsíční poplatek za odběr el. energie tak činí **27,- Kč + DPH v zákonné výši**.

- 2) Nájemce se zavazuje hradit nájemné měsíčně a to na účet pronajímatele na základě faktury jím vystavené. Splatnost faktury je 14 (čtrnáct) dnů od data vystavení faktury.
- 3) Nájemce se zavazuje uhradit kauci ve výši jednoho měsíčního nájemného, tj. 1.289,63 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.
- 4) V rámci této smlouvy, neposkytuje pronajímatel - nájemci žádné další služby.
- 5) Pronajímatel je oprávněn jednostranným písemným úkonem doručeným nájemci zvýšit nájemné, pokud dojde k výraznému zvýšení obvyklých cen nájemného v daném místě a čase.
- 6) V případě prodloužení nájmu se zaplacením výše uvedených plateb v termínu splatnosti je povinen zaplatit zákonný úrok z prodloužení za každý započatý den prodloužení.
- 7) Po uplynutí každého kalendářního roku je pronajímatel nejpozději do 31. 5. oprávněn nájemné zvýšit o příslušné procento nárůstu inflace v uplynulém roce a to dle souhrnného inflačního koeficientu stanoveného Českým statistickým úřadem.

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 smlouvenému 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 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. 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 nájemci 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 udržovacích 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 ukončení nájemního vztahu. Po ukončení smluvního vztahu je povinností nájemce předat pronajímateli podklady o účetní a daňové zůstatkové ceně případného technického zhodnocení předmětu nájmu.

8) Pronajímatel prohlašuje, že o hodnotu provedených stavebních úprav nezvýší vstupní cenu pronajatého majetku 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 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.

10) Nájemce se zavazuje provádět na svůj náklad úklid pronajatých nebytových prostor.

11) **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.

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 Blatňák**, tel.: **731 468 802**, e-mail: **vedeni.ol@auto-hegr.cz**.

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

14) Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, ztrátu nebo odcizení věcí z majetku nájemce.

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 užívaných nebytových prostorách v rozsahu nutném pro provedení oprav a prací. Nájemce je povinen snášet omezení v užívaných nebytových 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 pronajatých nebytových 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.

19) 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.

20) 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.

21) 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 nebytové 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 najaté prostory, si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního nájmu za každý den prodlení s vyklizením a odevzdáním pronajatých prostor.

IV. Doba nájmu

Nájem nebytových prostor se sjednává na dobu určitou od 1. května 2018 do 30. dubna 2026.

V. Ukončení nájmu

1) Smlouvu lze vypovědět bez uvedení důvodu ve výpovědní době dvou 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/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.

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.

Přílohy: LV a situační plánec,
Přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

