Smlouva o nájmu nebytových prostor

Fakultní nemocnice Olomouc

se sídlem I. P. Pavlova 6, 775 20 Olomouc

zastoupená: doc. MUDr. Romanem Havlíkem, Ph.D., ředitelem

IČO: 00098892

DIČ: CZ00098892

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Centrála Praha 4

číslo účtu: 2934392/0800

SWIFT kód: GIBACZPX

(dále jen „pronajímatel“)

a

**ALPBAU s.r.o.**

se sídlem: Hněvotínská 1236/58A, 779 00 Olomouc

zastoupená: Ladislavem Procházkou - jednatelem

IČ: 26829657

DIČ: CZ26829657

bankovní spojení: KB, a.s. Olomouc

číslo účtu: 35-1786130257/0100

(dále jen „nájemce“)

uzavírají dle zákona č.89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, smlouvu o nájmu nebytových prostor tohoto obsahu:

# Předmět a účel nájmu

Pronajímatel má právo hospodaření s těmito nemovitostmi :

 **bod 1)** nemovitost-budova bez č.p., umístěná na **p.č.st.1643/5** o celkové výměře –

zastavěná plocha + nádvoří 601 m2

**bod 2)** nemovitost bez č.p., umístěná na **p.č.st. 2019** o celkové výměře – zastavěná

plocha + nádvoří 191 m2

**bod 3)** nemovitost bez č.p., umístěná na **p.č.st. 2018** o celkové výměře – zastavěná

 plocha + nádvoří 161 m2

nemovitosti jsou zapsány 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.

Pronajímatel pronajímá a nájemce přijímá do nájmu části shora uvedených nemovitostí takto:

 **bod 1)** nebytový prostor **o celkové výměře 42,3 m2, nájemci se povoluje užívání**

 **sociální zařízení v budově**

 **bod 2)** nebytový prostor – dvě zastřešená parkovací místa, každé o výměře 13,75 m2,

 **celková výměra pronajaté plochy je 27,5 m2**

 **bod 3)** a) nebytový prostor – **zděnou garáž o celkové výměře 17 m2,**

 b) nebytový prostor – **skladovací prostory o celkové výměře 17 m2,**

v nemovitostech shora popsaných, zapsaných 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.

**Účelem nájmu je :**

 **bod 1)** zřízení firemních kanceláří

 **bod 2)** parkování firemních vozidel

 **bod 3)** a)parkování firemního vozidla

b) skladování materiálu

# Výše a splatnost nájemného

Podle zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, se nájemné za nebytové prostory, specifikované v čl. 1, stanoví dohodou smluvních stran a činí bez připočtení ceny služeb :

**bod 1)** **za užívání sociálního zařízení** v budově poplatek **4.777,-Kč/rok**, **tj. 398,08**

 **Kč/měsíčně**

 **za nebytové prostory** o celkové výměře 42,3 m2, nájemné 907,68 Kč/m2/rok

tj. **38.394,86,-Kč/rok, tj. 3.199,57 Kč/měsíčně**

**bod 2)** za jedno parkovací místo nájemné **3.432,64 Kč** + DPH v zákonné výši/rok,

tj.**za dvě parkovací místa nájemné 6.865,28 Kč + DPH v zákonné výši/rok, tj. 572,10 Kč/měsíčně + DPH v zákonné výši**

**bod 3)** a) **za zděnou garáž** nájemné 567,30 Kč/m2/rok + DPH v zákonné výši tj. při

výměře garáže 17 m2 **roční nájemné 9.644,16 + DPH v zákonné výši/rok, tj.803,68 Kč/měsíčně + DPH v zákonné výši**

 b) **za skladovací prostory** nájemné 567,30 Kč/m2/rok, tj. při výměře 17 m2

 **nájemné ve výši 9.644,16 Kč/rok, tj. 803,68 Kč/měsíčně**

Nájemce se zavazuje hradit nájemné měsíčně a to na účet pronajímatele na základě faktury jím vystavené. Splatnost faktury se stanovuje na 14 dní (čtrnáct) od data vystavení.

Úhradu za služby spojené s užíváním nebytových prostor, tj. el. energie, vytápění, vodné a stočné, se nájemce zavazuje hradit pronajímateli na základě faktury jím vystavené rovněž měsíčně. Faktury budou vystavovány se splatností 14 (čtrnáct) dnů od data vystavení faktury. Účtování služeb provádí Odbor Hlavního energetika pronajímatele.

Na odvoz odpadu, telekomunikační služby, případně připojení k internetu, si nájemce uzavře svoje vlastní smlouvy s poskytovateli těchto služeb dle vlastního výběru a tyto služby si bude hradit sám nad rámec sjednaného nájemného.

V případě prodlení nájemce se zaplacením plateb v termínu splatnosti je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši **0,05%** z dlužné částky za každý den prodlení.

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.

# Práva a povinnosti stran

Pronajímatel je povinen odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém k smluvenému nebo obvyklému užívání. Nájemce 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.

Nájemce je povinen zajistit si příslušná povolení nutná k užívání předmětu nájmu ke stanovenému účelu. V případě neudělení potřebných povolení nemá taková skutečnost vliv na platnost a účinnost této smlouvy, zejména na povinnost nájemce řádně a včas platit nájemné a plnit další ze smlouvy vyplývající povinnosti.

 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 je povinen na své náklady v pronajatých prostorách provádět běžné udržovací práce a opravy, čímž se rozumí náklady do výše 40.000,- Kč v každém jednotlivém případu. Opravy, které nejsou drobné a údržba, která není běžná, může být nájemcem provedena jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

V případě, že nájemce nebude schopen zajistit provádění běžných udržovacích prací nebo oprav v jemu pronajatých prostorách vlastními silami či stanovený limit pro jeden případ bude vyšší než 40.000,- Kč, je povinen předat pronajímateli v případně stavebních prací či oprav písemnou objednávku na provedení požadovaných prací přímo pracovníkovi Správy budov FNOL (tel.kl.2863), který zajistí provedení požadovaných prací, a následně mu FNOL vyfakturuje tyto realizované výkony dle platného ceníku pro aktuální kalendářní rok. V případě elektroprací pověřený pracovník nájemce předá písemnou objednávku na provedení požadovaných prací přímo pověřenému zástupci externí firmy pro FNOL, který dle objednávky zajistí provedení požadovaných prací a následně je nájemci vyfakturuje.

Způsobí-li nájemce na pronajatých prostorách, zařízení či inventáři, majetku a zdraví jiných osob škodu užíváním v rozporu s touto smlouvou, nebo pokud užíváním třeba i v souladu s touto smlouvou opotřebí pronajaté prostory, zařízení či inventář 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, zařízení či inventář z důvodu provádění údržby a oprav pronajmout jinému subjektu, stejně jako veškeré škody v plném rozsahu uhradit.

Nájemce nesmí v pronajatých prostorách provádět žádné úpravy, vyjma běžných udržovacích prací, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce bez tohoto souhlasu zejména nesmí provádět žádné stavební úpravy, ani takové, které nepodléhají ani stavebnímu povolení, či ohlášení stavebnímu úřadu.

 Nájemce prohlašuje, že pokud mu pronajímatel dá písemný souhlas k provedení stavebních úprav dle předchozího odstavce, provede je výlučně na své náklady a nebude požadovat náhradu těchto nákladů po skončení nájemního vztahu.

**Povinností nájemce v souvislosti se stavebními úpravami je zejména :**

**nájemce je povinen před započetím stavebních úprav předložit pronajímateli projekt stavebních úprav ke schválení a po skončení stavebních úprav předat pronajímateli 1 paré dokumentu podrobně zaznamenávajícího skutečné provedení,**

Pronajímatel prohlašuje, že o hodnotu provedených stavebních úprav nezvýší vstupní cenu pronajatého majetku a zároveň dává nájemci souhlas k odpisování provedeného technického zhodnocení v jeho účetnictví.

**Po ukončení smluvního vztahu je povinností nájemce předat pronajímateli podklady o účetní a daňové zůstatkové ceně technického zhodnocení nebytových prostor.**

Pokud dojde v souvislosti se stavebními úpravami i k zásahu do stávající elektroinstalace, je povinností nájemce předložit pronajímateli nejen projekt, ale i revizní zprávu.

 Nájemce prohlašuje, že nebude požadovat úhradu zůstatkové ceny provedeného technického zhodnocení v případě ukončení nájemní smlouvy.

V případě, že pronajímatel zjistí, že nájemce provedl bez jeho předchozího 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.

Nájemce se zavazuje provádět na svůj náklad úklid nebytových prostor a prostor před všemi vstupy do nebytových prostor.

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.

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele měnit v pronajatých prostorách účel nájmu.

 Nájemce nese veškerou odpovědnost za dodržování požárních, bezpečnostních a 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 a hygienických a jiných právních předpisů je : **p. Ladislav Procházka, tel.: 602714562, e-mail :** **alpbau@seznam.cz**

Nájemce je povinen činit na vlastní náklady opatření k zajištění majetku uskladněného v či na předmětu nájmu před poškozením, ztrátou, zničením a zneužitím.

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 ohlásit pronajímateli neprodleně veškeré změny, které by mohli mít vliv na platnost této smlouvy.

Nájemce je povinen kdykoliv umožnit pronajímateli kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor.

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, jenž v důsledku porušení povinnosti dle tohoto ustanovení vznikne pronajímateli či třetím osobám.

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.

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.

Do pěti dnů po ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen nebytové 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 1.000,- Kč za každý den prodlení s vyklizením a odevzdáním pronajatých prostor.

#  IV. Doba nájmu

Nájem nebytových prostor se sjednává na dobu **pěti let** s účinností od **1.února 2015.**

# V. Skončení nájmu

 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.

**Smluvní strany mohou též nájem skončit písemnou dohodou stran.**

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.

# VI. Závěrečná ujednání

Tuto smlouvu lze měnit jen písemně formou chronologicky číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy převodu, nebo přechodu veškerých práv a povinností z této smlouvy na případného právního nástupce. Výjimku tvoří ta ustanovení smlouvy, která se z titulu obecných právních předpisů, jako i dalších předpisů vztahují k postavení stran v době uzavření smlouvy.

Tato smlouva stejně, jako otázky její platnosti se řídí právním řádem České republiky. V záležitostech neupravených touto Smlouvou se použije zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že vylučují použití těchto ustanovení občanského zákoníku: § 1726, § 1728, § 1729, § 1757 odst. 2, 3, § 1950 a § 2315

Jakékoli smluvní pokuty sjednané touto smlouvou se nezapočítávají do náhrad škody/újmy, která bude vymáhána zvláště nad její rámec.

Veškeré písemnosti učiněné v souvislosti s touto smlouvou se v pochybnostech považují za doručené třetím dnem po jejich prokazatelném odeslání.

Smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti **dnem 1. února 2015.**

Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

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 plánek, kopie výpisu z OR

Přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

Za pronajímatele nájemce

V Olomouci dne : dne :

…………………………….. .…………………………….

**doc. MUDr. Roman Havlík, Ph.D. Ladislav Procházka**

ředitel Fakultní nemocnice Olomouc jednatel