Smlouva o nájmu nebytových prostor

smluvní strany :

Fakultní nemocnice Olomouc

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

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

IČ: 00098892

DIČ: CZ00098892

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

číslo účtu: 2934392/0800

SWIFT kód: GIBACZPX

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Andrea DVOŘÁKOVÁ**

místem podnikání : Masarykova 3, 779 00 Olomouc

IČ: 166 03 150

DIČ: CZ7257275344

bankovní spojení: KB a.s., Olomouc

číslo účtu: 43-9168960217/0100

(dále jen „nájemce“)

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

# Předmět a účel nájmu

1) Pronajímatel má právo hospodaření s nemovitostí bez č.p., umístěnou na **p.č.st. 1643/5,**  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 **nebytový prostor o celkové výměře 28 m2**, v nemovitosti bez č.p. umístěné na **p.č.st.1643/5**, zapsané 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, jak je tato vymezena v situačním plánku, který je Přílohou č. 1 k této smlouvě.

**Účelem nájmu je garážování vozidla** .

# Výše a splatnost nájemného

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

**540,- Kč/m2/ročně + DPH v zákonné výši,** k nájemnému se připočítává poplatek za odběr elektrické energie ve výši : **324,-Kč/ročně + DPH v zákonné výši.**

Roční nájem : **15.120,-Kč + DPH v zákonné výši**

Měsíční nájem :  **1.260,-Kč + DPH v zákonné výši**

Roční poplatek za elektřinu : **324,-Kč + DPH v zákonné výši**

Měsíční poplatek za elektřinu : **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 dnů od data vystavení faktury.

3) 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.

4) 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

1) Nebytové prostory budou nájemci předány pronajímatelem na podkladě předávacího protokolu.

2) Pronajímatel je povinen odevzdat nebytový prostor 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 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.

4) Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu, čímž se rozumí náklady do výše 15.000,- Kč v každém jednotlivém případu. Opravy, které nejsou drobné a údržba, která není běžná, může být nájemcem provedena jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. 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 skončení nájemního vztahu

8) 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.

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

10) **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.

11) 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 : paní Andrea DVOŘÁKOVÁ, tel. : 602 953 106, e-mail : iq.dvorakova@seznam.cz**

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

13) **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.

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

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

16) 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.

17) 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.

18) 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.

19) 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.

# Doba nájmu

1) Nájem nebytových prostor se sjednává **na dobu určitou, od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2020.**

#

# 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.

**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 pronajaté prostory buď vůbec, po dobu delší než jeden kalendářní měsíc, nebo neužívá-li nájemce pronajaté prostory ke sjednanému účelu nájmu, či užívá-li nájemce předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou.

#  VI. Závěrečná ujednání

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

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

Jakékoli smluvní pokuty sjednané touto smlouvou se nezapočítávají do náhrad škody/újmy/ušlého zisku.

Není-li ve smlouvě dohodnuto jinak, řídí se tento smluvní vztah zák. č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem.

**Smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem 1. ledna 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 Živnostenského listu

Přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

Za pronajímatele Nájemce

V Olomouci dne ………….. dne ……………

…………………………….. .…………………………….

**doc. MUDr. Roman Havlík, Ph.D.**  **Andrea DVOŘÁKOVÁ**

ředitel Fakultní nemocnice Olomouc nájemce