

S-0009/ZDRPO/2019

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Středočeský kraj

se sídlem: Zborovská 11, 150 21 Praha 5

IČ: 70891095

zastoupený

Zdravotnickou záchrannou službou Středočeského kraje, příspěvková organizace

se sídlem: Vančurova 1544, 272 01 Kladno

IČ: 750 30 926

zastoupená: MUDr. Jiřím Knorem, Ph.D., ředitelem

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Martina Šornová

se sídlem/bytem: [REDACTED]

IČ: 877 96 937

DIČ: CZ7059070953

(dále jen „**nájemce**“)

(nájemce a pronajímatel jsou společně ve smlouvě označení též jako „smluvní strany“)

uzavírají dle ust. § 2302 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání

(dále jen „**nájemní smlouva**“).

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Středočeský kraj je vlastníkem budovy **čp. 387** v ulici **třída Osvobození, 261 01 Příbram v k. ú. Březové Hory** (dále jen „**budova**“), se zapsaným způsobem využití – rodinný dům, nacházející se na stav. pozemku stp. č. 1273/1, v **k.ú. Březové Hory**, o výměře 782 m², který je ve vlastnictví jiné osoby. Budova je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, na listu vlastnictví č. 6114, pro obec Příbram, katastrální území Březové Hory.
2. Budova plní funkci nebytových prostor. Správcem budovy je Zdravotnická záchranná služba Středočeského kraje, příspěvková organizace na základě zřizovací listiny vydané Krajským úřadem jako zřizovatelem Zdravotnické záchranné služby Středočeského kraje, příspěvkové organizace.

Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za úplatu pro účely provozu rekondičního studia – rehabilitace do užívání prostory v 1. nadzemním podlaží budovy o celkové výměře 37,46 m², a to místnosti 1.34 o výměře 19,16 m², místnost 1.35 o výměře 12,80 m² a společné WC o výměře 5,50 m² (dále jen „**předmět nájmu**“) a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 obsahující popis předmětu nájmu, jeho strukturu, umístění v budově, jakož i orientační pláněk předmětné budovy, ve kterém se nachází předmět nájmu.
2. Nájemce předmět nájmu od pronajímatele do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné v souladu s článkem VI. této smlouvy a plnit si řádně a včas veškeré právními předpisy a touto smlouvou stanovené povinnosti.
3. Spolu s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat společně s ostatními subjekty provozujícími svoji činnost v předmětné budově také technické a sociální zázemí předmětné budovy nacházející se v pronajatých prostorách (vchody do budovy společné chodby, schodiště), a to způsobem a v rozsahu specifikovaném v této smlouvě.
4. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci přístup do předmětu nájmu. Za tímto účelem předá pronajímatel nájemci při předání předmětu nájmu k užívání klíče od předmětu nájmu, jakož i od budovy.

Článek III. Účel nájmu

1. Nájemce bude užívat předmět nájmu k podnikatelské činnosti, kterou je provoz rekondičního studia – rehabilitace, přičemž předmět podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu v rozsahu takového účelu podnájmu bude provoz rekondičního studia – rehabilitace.
2. Nájemce umístí v předmětu nájmu provozovnu s předmětem podnikání tak, jak je tento definován v předchozím odstavci.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně k výše uvedenému účelu nájmu, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
4. Změna dohodnutého účelu nájmu je možná jen na základě předchozího písemného dodatku k této nájemní smlouvě, podepsaného oběma smluvními stranami.

Článek IV.
Doba nájmu, ukončení nájemní smlouvy

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu určitou 2 let a počíná dnem 1. 3. 2019. Nájemce je povinen zahájit činnost specifikovanou v čl. III odst. 1 této smlouvy v pronajatých prostorách nejpozději do 31. 3. 2019; v případě nedodržení tohoto termínu je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy. Odstoupením se smlouva od počátku ruší a nájemce je povinen předat vyklizený předmět nájmu do 15 dnů ode dne doručení oznámení pronajímatele o odstoupení od smlouvy.
2. Smluvní vztah lze ukončit dohodou smluvních stran k jakémukoli datu.
3. Nájemce může jednostranně vypovědět nájemní vztah v těchto případech:
 - a) nájemce ztratí způsobilost k provozu rekondičního studia – rehabilitace, které provozoval v předmětu nájmu;
 - b) pronajatý předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
 - c) pronajímatel opakovaně hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z právních předpisů a z této smlouvy.
4. Pronajímatel může jednostranně vypovědět nájemní vztah z těchto důvodů:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou;
 - b) nájemce je o více než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek, jak v předmětu nájmu, tak i v předmětné budově;
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu;
 - e) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do nájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - f) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,
 - g) nájemce opakovaně porušil své povinnosti stanovené touto smlouvou, zejména v čl. VIII smlouvy.
5. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet první den kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
6. Při zániku nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit, a to do 15-ti dnů ode dne zániku nájmu, a předat ho pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. O předání předmětu nájmu se strany zavazují sepsat zápis, v němž zachytí stav předávaného nebytového prostoru a stavy jednotlivých rozdělovačů topných nákladů.

Článek V. Předání předmětu nájmu

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu a to dne **1. 3. 2019**.
2. Předání předmětu nájmu, včetně předání klíčů sepsání případných nedostatků předmětu nájmu budou písemně zaprotokolovány na základě písemného předávacího protokolu podepsaného oběma smluvními stranami. Nároky z vad předmětu nájmu mohou být uplatněny jen tehdy, jsou-li tyto nedostatky a vady uvedeny v předávacím protokolu. Právo nájemce na užívání předmětu nájmu vzniká až okamžikem podepsání předávacího protokolu.
3. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu do nájmu ve stavu, který je nájemci dobře znám, a v takovém jej převzal.
4. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.

Článek VI. Výše nájemného, jeho splatnost, způsob placení, smluvní sankce

1. Nájemné se sjednává jako smluvní a činí **28.104,- Kč** (slovy: dvacet osm tisíc jedno sto čtyři korun českých) **ročně**. Nájemné bude hrazeno v pravidelných **měsíčních platbách po 2.342,- Kč** (slovy: dva tisíce tři sto čtyřicet dva korun českých) splatných vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí, a to na bankovní účet **6522192/0800** vedený u **České spořitelny a.s.** Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na výše uvedený účet pronajímatele. Nájemné za nebytové prostory bylo sjednáno jako plnění osvobozené od daně z přidané hodnoty dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty.
2. V případě prodlení nájmu s placením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,5% p.a. z dlužné částky běžící ode dne následujícího po splatnosti platby nájemného až do úplného zaplacení.
3. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1.4. příslušného roku, počínaje 1. 4. 2020, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit vždy nejpozději 15. 3. příslušného roku, jinak toto právo zaniká.
4. Platby budou prováděny formou měsíčních splátek na základě pronajímatelem vystavených faktur.

Článek VII.

Poskytování služeb spojených s nájmem prostor sloužících k podnikání

1. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu zajistí na své náklady tyto činnosti:
 - a) úklid všech prostor tvořících předmět nájmu dle této smlouvy;
 - b) odvoz veškerého jiného odpadu mimo tuhého komunálního odpadu;
2. Za užívání pronajatých nebytových prostor bude nájemce platit pronajímateli úhrady za služby, které jsou spojeny s provozem pronajatých prostor nebytových prostor:
 - za vytápění 12.831,- Kč ročně,
 - za elektrickou energii 3.769,- Kč ročně,
 - za vodné a stočné 1.629,- Kč ročně,
 - za odvoz tuhého komunálního odpadu 718,- Kč ročně,
 - internet 500,- Kč ročně,

celkem tedy činí služby **19.447,- Kč ročně** (slovy: devatenáct tisíc čtyři sto čtyřicet sedm korun českých). Služby budou hrazeny v pravidelných **měsíčních platbách po 1.620,6 Kč** (slovy: jeden tisíc šest sto dvacet korun šedesát halířů českých) splatných vždy v den spolu s nájmem, a to na bankovní účet **6522192/0800** vedený u **České spořitelny, a.s.** Služby se považují za zaplacené okamžikem připsání na výše uvedený účet pronajímatele. Veškeré platby za služby jsou vedeny bez DPH, jelikož tyto platby zůstávají Zdravotnické záchranné službě SČK, příspěvkové organizaci a organizace není plátcem DPH.

3. Smluvní strany sjednávají, že platba úhrady za vytápění je platbou zálohovou. Vyúčtování nákladů na vytápění bude provedeno v souladu s platnou legislativou, a sice vyhl. č. 269/2015 Sb., vyhláškou č. 194/2007 Sb., a vyhláškou č. 78/2013 Sb. V souladu s těmito předpisy tak 40% nákladů na teplo bude rozúčtováno dle započitatelné podlahové plochy, 60% dle náměrů na poměrových měřičích s použitím korekcí a výpočtových metod s ohledem na tepelnou stabilitu objektu.
4. Ostatní platby za služby nejsou zálohy, které podléhají vyúčtování. Jedná se o paušální platby.
5. Platby budou prováděny formou měsíčních plateb na základě pronajímatelem vystavených faktur.

Článek VIII.

Podnájem

1. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

Článek IX. Ostatní ujednání

1. Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém pro sjednaný účel nájmu a nájemce tuto skutečnost svým podpisem na této smlouvě potvrzuje. Potvrzuje jím zároveň i skutečnost, že je mu znám technický stav předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen v předmětu nájmu provádět běžnou údržbu a hradit náklady spojené s běžným udržováním a běžnými opravami předmětu nájmu, především pak malování, výměnu vadných vypínačů, zásuvek, žárovek nebo jiných svítidel apod. Běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu nájemce zajišťuje na své náklady. Pro účely této smlouvy se za drobnou opravu považuje oprava, která jednorázově nepřesahuje finanční částku 10.000,- Kč bez DPH, které bude připočteno v souladu s účinným zněním rozhodných právních předpisů. Není přípustné opravy sčítat.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které není povinen provést sám dle předchozího odstavce a umožnit pronajímateli jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této oznamovací povinnosti.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli veškeré vady znemožňující užívat předmět nájmu písemně a pronajímatel neprodleně oznámí nájemci termín zahájení opravy.
5. Škody na předmětu nájmu a v něm, musí být pronajímateli nebo jím pověřené osobě oznámeny, jakmile je nájemce zpozoruje. Za další škody způsobené pozdním oznámením je odpovědný nájemce. Při nebezpečí prodlení je nájemce povinen sám provést nezbytná opatření, aby uchránil pronajímatele před škodami.
6. Nájemce odpovídá stejným způsobem za škody způsobené jeho zaměstnanci, rodinnými příslušníky, pomocným personálem, podnájemníky, návštěvníky, dodavateli a zákazníky, atd.
7. Nájemce je povinen škody, za něž odpovídá, ihned odstranit. Nesplní-li tuto povinnost ani po písemné výstraze v přiměřené lhůtě, může pronajímatel nechat provést potřebné práce na náklady nájemce. V případě nebezpečí hrozících škod se nevyžaduje písemná výstraha a stanovení lhůty.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, či osobám z jejich strany k tomu pověřeným, provádění ostatních oprav v předmětu nájmu a kontrolu stavu předmětu nájmu. Nájemce je dále povinen oznamovat pronajímateli neprodleně veškeré mu známé škody vzniklé na pronajatém majetku a potřebu případných oprav. Při porušení této povinnosti je nájemce povinen nahradit škodu, která by pronajímateli v důsledku tohoto vznikla.
9. Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu, jakož i v předmětné budově samotné, protipožární, hygienické a bezpečnostní předpisy a zdržet se jakéhokoliv jednání, kterým by mohl ohrozit cizí majetek. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které by nastaly na jeho majetku ze strany nájemce či ze strany osob, které se v předmětu nájmu či

v předmětné budově samotné se souhlasem nájemce či odvozeně od jeho podnikatelské činnosti zdržují.

10. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební úpravy nebo jiné změny. Porušení tohoto ustanovení je důvodem k výpovědi za strany pronajímatele.
11. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
12. Nájemce má možnost pojistit svůj majetek umístěný v předmětu nájmu, zejména proti jeho odcizení.
13. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání nájemního vztahu bude mít uzavřenu pojistnou smlouvu týkající se odpovědnosti za škody způsobené vlastní podnikatelskou činností, tedy tou činností, kterou provozuje v předmětu nájmu v souladu s touto nájemní smlouvou. Porušení tohoto ustanovení je důvodem k výpovědi ze strany pronajímatele. Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, resp. na jeho vstupních dveřích, informační tabuli přiměřené velikosti o své firmě či provozu.
14. Nájemce se podpisem této smlouvy vzdává veškerých budoucích nároků plynoucích z ustanovení § 2315 občanského zákoníku.

Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
3. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po 1 exempláři.
4. Pokud jednotlivá ustanovení této smlouvy budou neúčinná nebo neproveditelná, zůstávají ostatní ustanovení přesto v platnosti. Smluvní strany jsou povinny nahradit neúčinné nebo neproveditelné ustanovení se zpětným účinkem právoplatnou formou jinou úpravou, která se bude co do ekonomického účelu co nejvíce přibližovat neúčinnému nebo neproveditelnému ustanovení.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně případných dodatků, bude za účelem provádění zásady transparentnosti uveřejněna v Registru smluv v souladu s platnou legislativou, zejm. pak zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy zajistí pronajímatel – Středočeský kraj. Prodávající zároveň prohlašuje, že byl před podpisem této smlouvy seznámen s Prohlášením pronajímatele o ochraně osobních údajů na jeho webových stránkách – www.zachranka.cz

6. Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronajmout nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy byl dle zákona č. 129/2010 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce a internetových stránkách Krajského úřadu Středočeského kraje od 26. 11. 2018 do 27. 12. 2018.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem

Přílohy:

- 1) Situační plánec areálu a předmětu nájmu

V Kladně dne 08-02-2019

V Příbrami dne 11.1.2019



Za pronajímatele
MUDr. Jiří Knor, Ph.D., ředitel ZZS SČK



za nájemce
Martina Šornová

