

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

č. 0397,

na které se dohodly smluvní strany:

město Písek, Velké náměstí 114, 397 19 Písek, IČO 00249998
zastoupené starostkou Mgr. Evou Vanžurovou
(v dalším pronajímatel)

a

Zdravotnická záchranná služba Jihočeského kraje, Boženy Němcové 1931/6, 370 01
České Budějovice, IČO 48199931
zastoupená ředitelem MUDr. Markem Slabým
(v dalším nájemce)

I.

Pronajímatel je výhradním vlastníkem objektu technické stavby bez čísla popisného nebo evidenčního, která je součástí pozemku parc. č. st. 2621 o výměře 219,10 m² z celkové výměry pozemku cca 353 m² v k. ú. Písek, zapsaného na listu vlastnictví č. 1 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj (dle aktuálního výpisu z LV - viz příloha č. 1, která je nedílnou součástí smlouvy), kde se nacházejí prostory sloužící k podnikání, které jsou předmětem nájemního vztahu, založeného touto smlouvou.

II.

Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání tyto prostory za nájemné ve výši 300 Kč/m²/rok.

Roční úhrada nájemného činí celkem 65.730 Kč (slovy: šedesátpěttisícisemsetřicetkorun českých).

III.

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 01.03.2019.
2. Tuto smlouvu lze ukončit písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
3. Tuto smlouvu lze rovněž ukončit dohodou smluvních stran.
4. K datu ukončení nájemní smlouvy je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a předat ve stavu, v jakém byly převzaty s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nebylo-li dohodnuto jinak.
5. Nesplní-li nájemce dohodnutý termín vyklizení, je pronajímatel oprávněn prostory vyklidit na vlastní náklady a náklady na vyklizení a skladování pak následně vymáhat právní cestou.

IV.

1. Nájemné je v souladu s ust. § 56a zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZDPH), osvobozeno od daně. Je sjednáno jako dílčí ve smyslu ZDPH a bude hrazeno na účet pronajímatele.
2. Nájemné dle čl. II. smlouvy bude hrazeno čtvrtletně na účet pronajímatele u KB Písek č. účtu 19-127271/0100, VS 9320000397, KS 2718 a to vždy do 15. dne prostředního měsíce daného kalendářního čtvrtletí, ve výši 16.432,50 Kč, což je také datum uskutečněného osvobozeného dílčího plnění ve smyslu § 21 odst. 8 ZDPH.
3. Společně s uzavřením nájemní smlouvy je nájemce povinen s pronajímatelem uzavřít Smlouvu o složení jistoty a splnit závazek z této smlouvy vyplývající.
4. Pronajímatel zajistí dodávku těchto energií a služeb:
 - elektrickou energii pro provoz – bude proveden přepis odběratele,
 - studená voda z rozvodu a odvod odpadních vod – bude provedena změna plátce u dodavatele ČEVAK,
 - odvoz a likvidace odpadu, nájemce uzavře smlouvu s dodavatelem - Městskými službami Písek s.r.o.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze náležitá poměrná část záloh.

V.

1. Pronajímatel prohlašuje, že pronajatý prostor je ve stavu způsobilém kužívání vzhledem k účelu nájmu a nadále jej bude udržovat ve stavu umožňujícím řádné užívání nájemcem.
2. Nájemce prohlašuje, že je řádně seznámen se stavem předmětu nájmu a všemi podmínkami i případnými omezeními užívání pronajatých prostor.
3. Změny na pronajatých prostorách a dalších věcech je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Případné stavební úpravy a úhradu vložených finančních prostředků řeší příloha č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy. Úhradu nákladů na provedení změn na pronajatých prostorách není nájemce oprávněn požadovat po skončení nájmu.
4. Pronajímatel se zavazuje, že veškeré stavební úpravy a investice, které provede na svůj náklad nájemce, nebude uplatňovat ve zhodnocení základních prostředků, ani v případných odpisech v daňovém přiznání.
5. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit prostory pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, nebylo-li dohodnuto jinak, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

VI.

1. Nájemce je oprávněn používat pronajaté prostory pouze k účelu, ke kterému byly přiděleny – pro potřeby zdravotnické záchranné služby.
2. V případě, že pronajaté prostory jsou původním kolaudačním rozhodnutím určeny k jinému účelu, je nájemce povinen před zahájením činnosti zajistit souhlas se změnou užívání prostor u stavebního úřadu.
3. Nájemce není oprávněn pronajaté prostory přenechat jiným osobám do podnájmu bez souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto ustanovení je důvodem k výpovědi této smlouvy pronajímatelem.

VII.

1. Nájemce odpovídá za bezpečnost, protipožární ochranu a dodržování předpisů o ochraně majetku.
2. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu způsobenou prokazatelně z jeho provozní činnosti v objektu. Za škodu vzniklou z provozní činnosti se pro účely této smlouvy nepovažuje běžné opotřebení objektu.
3. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na předmět smlouvy na odpovědnost za škodu způsobenou třetím osobám a odpovědnost na věcech převzatých. V případě nedodržení této podmínky se nájemce vystavuje riziku ukončení smluvního vztahu. Nájemce se zavazuje doložit pronajímateli kopii výše uvedené pojistné smlouvy a to do 30 dnů od podpisu smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání oběma smluvními stranami.
4. Nájemce se zavazuje, že se bude starat o čistotu a pořádek v prostorách, které mu jsou smluvně přenechány.
5. Nájemce je povinen umožnit na žádost pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly užívání, odstranění havárie nebo provedení prací nad rámec běžné údržby.
6. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět běžnou údržbu na pronajatých prostorách a bezodkladně hlásit pronajímateli veškeré havárie a závady nad rámec běžné údržby.
7. Běžnou údržbou se pro účel této smlouvy rozumí například:
 - a) údržba povrchů – malování stěn, stropů a dalších ploch,
 - b) drobné opravy elektrických zařízení – výměna žárovek a zářivek, apod. (pomocí odborně způsobilé osoby),
 - c) drobné opravy vodoinstalace (pomocí odborně způsobilé osoby).
8. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady povinné revize elektrických a ostatních spotřebičů a zařízení umístěných v pronajatých prostorách, které nejsou součástí budovy a které používá ke své činnosti.
9. Revize rozvodů a zařízení, které jsou součástí budovy, zajišťuje pronajímatel.

10. Pronajímatel se zavazuje, že bez zbytečného odkladu odstraní veškeré závady na budově nahlášené nájemcem, které brání řádnému užívání pronajatých prostor. Toto se nevztahuje na závady způsobené činností nájemce.

VIII.

1. Tuto smlouvu je možno měnit pouze písemnými dodatky vzestupně číslovanými, odsouhlasenými a podepsanými oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech výtiscích s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě pare.
3. Obě smluvní strany souhlasí s tím, že pokud tato smlouva bude podléhat zveřejnění v informačním systému registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí zveřejnění smlouvy pronajímatel.
4. Rozsah smlouvy souhlasí s usnesením rady města Písku č. 113/19 ze dne 25.02.2019.

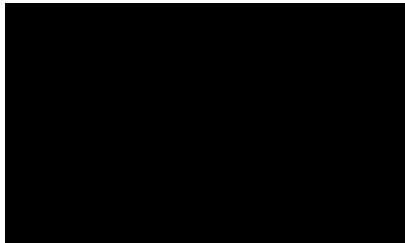
Přílohy:

Příloha č. 1: výpis z katastru nemovitostí

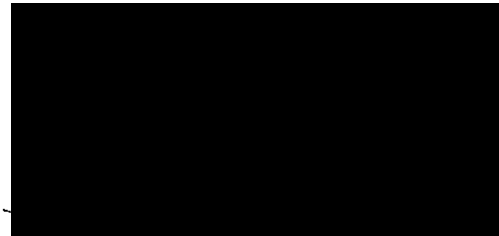
Příloha č. 2: charakteristika pronajatého prostoru

Příloha č. 3: pravidla pro umožňování investic do budov v majetku města

V Písku dne 01.03.2019



Mgr. Eva Vanžurová
starostka



MUDr. Marek Slabý
ředitel

Záměr byl zveřejněn - vyvěšen na úřední desku dne 06.02.2019.
Záměr byl sejmут z úřední desky dne 22.02.2019.
Schváleno v radě města dne 25.02.2019, č. usnesení 113/19.

Příloha č. 1**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 05.03.2019 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 100 pro Město Písek

Okres: CZ0314 Písek

Obec: 549240 Písek

Kat.území: 720755 Písek

List vlastnictví: 1

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Písek, Velké náměstí 114/3, Vnitřní Město, 39701 Písek	00249998	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 2621	353	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2621					

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 2621

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

jistina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:1895/1998

Z-101895/1998-305

Pro: Město Písek, Velké náměstí 114/3, Vnitřní Město, 39701 Písek

RČ/IČO: 00249998

o Smlouva (dohoda) V1 327/1996 - právní účinky vkladu vznikly dnem 9.2.1996.

POLVZ:35/1999

Z-100583/1996-305

Pro: Město Písek, Velké náměstí 114/3, Vnitřní Město, 39701 Písek

RČ/IČO: 00249998

o Smlouva (dohoda) V1 199/1996 - právní účinky vkladu vznikly dnem 23.1.1996.

POLVZ:39/1999

Z-100039/1999-305

Pro: Město Písek, Velké náměstí 114/3, Vnitřní Město, 39701 Písek

RČ/IČO: 00249998

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.03.2019 13:35:02

Okres: CZ0314 Písek

Obec: 549240 Písek

kat.území: 720755 Písek

List vlastnictví: 1

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.

Vyhotovil:
katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.03.2019 13:54:12

Příloha č. 3

Způsob, jakým bude město Písek jako pronajímatel přistupovat k úhradě prostředků vložených nájemcem do pronajatého nebyt. prostoru:

1. Bezprostředně po převzetí:

- a) nájemce přebírá od pronajímatele nebytový prostor ve stavu, který umožňuje obvyklé užívání (tj. nevyžaduje stavební úpravy z důvodu zanedbanosti nebo nutné rekolaudace),
- b) nájemce přebírá od pronajímatele nebytový prostor, který je stavebně určen k jinému využití a nájemce musí v zastoupení pronajímatele provést stavební úpravy a rekolaudaci (např. vybudování obchodu ze společných prostor v panelovém domě).

Způsob řešení vložené investice:

ad a) nepřichází v úvahu - běžná údržba je součástí povinností nájemce,
ad b) nepřichází v úvahu - v současně době nejsou ze strany města nabízeny žádné prostory k tomuto účelu, pokud některý žadatel přesto prostor vyhledá a budou mu při splnění veškerých podmínek stavební úpravy povoleny, musí být provedeny zásadně zcela na vlastní náklady s tím, že nájemné se nesnižuje a hodnota budovy se nemění (účelem tohoto opatření je znevýhodnit další úpravy společných prostor v bytových domech na prostory s jiným určením, neboť takto adaptované prostory většinou nejsou hodnotné a nezajišťují dostatečně kulturu poskytovaných služeb),

- v zásadě by možnost 1b) neměla být užívána - prostory je třeba pronajímat v souladu s kolaudačním rozhodnutím k určeným účelům.

2. V průběhu nájmu:

- a) nájemce provádí stavební úpravy, které by jinak měl provádět pronajímatel (opravy podlah, fasády, střechy, vytápění atd.),
- b) nájemce provádí stavební úpravy, které zvyšují hodnotu budovy, ale jsou vyvolány činnostmi nájemce (vybudování soc. zařízení, výkladců, stavební přepážky, přemístění dveří a pod.).

Způsob řešení vložené investice:

ad a) celá oprava (nejde o investici) je předem písemně schválena včetně předpokládaných nákladů pověřeným pracovníkem a umožněna formou slevy z nájemného do výše 50% nájemného ročně, v případě ukončení nájmu před umožněním hodnoty celé opravy je zbytek proplacen nájemci nominálně v penězích, o opravu se nezvyšuje hodnota budovy,

ad b) navrhované úpravy jsou předem projednány a odsouhlaseny Radou města (v případě nebytových prostor v bytových domech po předchozím souhlasu DBS), se stavebními pracemi není možno začít před sepsáním dodatku ke smlouvě upravujícím předpokládané náklady na investici, určení maximálního podílu města a průběhu stavebního řízení včetně kolaudace,

- nájemce investici pořídí ze svého, 50% nákladů umožňuje formou slevy na nájemném (do výše 50% nájemného ročně), v případě ukončení nájmu před zaplacením je mu dlužná částka vyplacena nominálně v penězích, o částku vyplacenou městem se zvyšuje hodnota budovy, nájemce investici v nákladech neodepisuje.