

SMLOUVA O NÁJMU

PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

uzavřená ve smyslu § 2302 a násl. zákona č.89/2012 Sb.

Smluvní strany:

1. **SPRÁVA DOMŮ s.r.o.** se sídlem Čechova 2248/44, PSČ 370 04, IČO 25157337, DIČ CZ25157337, zapsaná ve veřejném rejstříku Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka č. 6692, zastoupena jednatelem společnosti panem Mgr. Petrem Šindelářem, tel. spojení [REDAKCE] dále jen **pronajímatel** na straně jedné,

a

2. **Zdravotnická záchranná služba Jihočeského kraje**, se sídlem B. Němcové 1931/6, 37001 České Budějovice, IČO 48199931, DIČ CZ 48199931, ve veřejném rejstříku Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl Pr, vložka 394, zastoupená ředitelem panem MUDr. Markem Slabým, MBA, dále jen **nájemce** na straně druhé,

uzavírají níže uvedeného dne měsíce a roku tuto:

SMLOUVU O NÁJMU

PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti uvedené v čl. II. této smlouvy.

II.

Předmět a účel pronájmu

- 2.1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v přízemí budovy na adrese Bezdrevská č.p./č.o. 1118/1, České Budějovice, jež jsou součástí nemovité věci – parcely číslo 2137/112, zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je budova č.p. 1118/1, když nemovitost je takto zapsána na LV č. 20990 vedeném Katastrálním úřadem v Českých Budějovicích pro katastrální území České Budějovice 2. Konkrétně se jedná o nebytové prostory o celkové výměře 97,1 m² a ostatní plochy příslušející k nebytovým prostorům. Spolu s předmětem pronájmu je nájemce oprávněn užívat zadní vchod. Specifikace předmětu nájmu je uvedena v situačním plánu, který je součástí smlouvy.
- 2.2. Bližší specifikace nebytových prostor je uvedena v protokolu o převzetí nebytových prostor do užívání, který je přílohou č. 1 této smlouvy. Nájemce svým podpisem protokolu o převzetí stvrzuje, že nebytové prostory převzal v řádném stavu a tyto jsou způsobilé smluvnímu užívání.
- 2.3. Pronajatý prostor je nájemce oprávněn užívat za účelem provozování výjezdové základny zdravotnické záchranné služby a dalších činností s tímto účelem bezprostředně souvisejících.

III.

Doba trvání nájmu

- 3.1. Nájem se sjednává **na dobu určitou 5 let, počínající běžet od 1. 7. 2019 do 30. 6. 2024.**
- 3.2. V případě, že ani jedna ze smluvní stran ve lhůtě tří měsíců před uplynutím sjednané doby nájmu, nesdělí písemně druhé ze smluvních stran, že trvá na ukončení nájemního poměru, prodlužuje se automaticky po dohodě smluvních stran nájemní poměr za podmínek této smlouvy o dobu pěti let, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Sdělení musí mít písemnou formu a musí být doručeno druhé ze smluvních stran ve stanovené lhůtě.
- 3.3. V případě hrubého porušení smlouvy je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která počíná běžet dnem následujícím po doručení písemné výpovědi. V případě, že si písemnou výpověď nájemce nevyzvedne na poště v úložní době, počíná běžet výpovědní lhůta posledním dnem úložní doby. Hrubým porušením smlouvy se rozumí:
- neplacení nájemného a záloh na poskytované služby ve stanovených lhůtách a stanovené výši;
 - provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele;
 - užívání předmětu nájmu k jinému účelu, než je smluvně dohodnuto;
 - porušení dalších povinností vyplývajících ze smlouvy, na jejichž porušování byl nájemce ze strany pronajímatele písemně upozorněn a přes toto upozornění v přiměřené lhůtě nedostatek neodstranil.
- 3.4. Nájemní poměr může zaniknout rovněž odstoupením od smlouvy některé ze smluvních stran, a to pouze z níže uvedených důvodů:
- a) Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit, pokud nájemce dal předmět nájmu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, nebo umožnil jeho užívání třetím osobám v případech, kdy je předchozí souhlas vyžadován.
- b) Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy:
- pokud se předmět nájmu stane v průběhu nájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání,
 - v případě zvýšení nájemného ze strany pronajímatele dle čl. 4.11., pokud by meziroční zvýšení nájemného bylo vyšší než 10 %.

K odstoupení od smlouvy musí dojít doporučeným dopisem a je považováno za doručené jeho převzetím druhým účastníkem, v případě uložení na poště uplynutím úložní lhůty a v případě nedoručitelnosti pátým dnem po odeslání doručení dopisu na adresu druhého účastníka uvedenou v této smlouvě nebo na jinou adresu oznámenou jím jako novou adresu pro doručování. Jako doručovací adresa pro pronajímatele je adresa sídla SPRÁVY DOMŮ s.r.o. zapsaná v obchodním rejstříku. Smluvní strany se dohodly, že v případě odstoupení od smlouvy některou ze smluvních stran nezanklá tato smlouva od počátku, ale ke dni odstoupení.

IV.

Výše nájemného, splatnost a způsob placení

- 4.1. Roční výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran a činí **168.000, - Kč** (slovy: jedno sto šedesát osm tisíc korun českých). Měsíční nájemné pak činí **14.000, - Kč** (slovy: čtrnáct tisíc korun českých).
- 4.2. Měsíční nájemné je splatné do pátého dne kalendářního měsíce, za které se nájemné hraadí na základě Splátkového kalendáře (daňového dokladu), uvedeného v **Příloze č. 4** této smlouvy, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s., č.ú. [REDAKCE] pod variabilním symbolem [REDAKCE]. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy poslední den příslušného měsíce, za které je nájemné placeno.

- 4.3. Splátkový kalendář je vystaven na účetní období 7/2019 až 12/2019. Pronajímatel se zavazuje prokazatelně předat nájemci vždy nejpozději do 5.1. následujícího roku Splátkový kalendář na další účetní období.
- 4.4. V nájemném není zahrnuta výše úhrady za služby spojené s užíváním nebytových prostor, jejichž poskytování zajišťuje nájemci pronajímatel. Tyto úhrady bude nájemce hradit formou záloh a paušálních plateb, jejichž výše je uvedena v **Platebním kalendáři, který je Přílohou č. 5.**
- 4.5. Měsíční nájemné bude nájemce hradit předem v pravidelných měsíčních splátkách společně se zálohami za služby vždy do pátého dne kalendářního měsíce, za které se nájemné hradí.
- 4.6. Nájemce je povinen uzavřít samostatnou smlouvu s dodavatelem elektrické energie, aby svým jménem za tuto službu již od počátku nájmu platil úhradu přímo jemu.
- 4.7. Nájemce je povinen platit pronajímateli společně s nájemným zálohy na pronajímatelem zajišťované služby, jejichž výše se stanoví takto:
- | | |
|---|------------------|
| a) dodávka vody a odvádění odpadních vod (vodné a stočné) | 300,- Kč/měsíc |
| b) dodávka tepla a teplé vody | 2 500,- Kč/měsíc |
| c) likvidace komunálního odpadu | 200,- Kč/měsíc |

Celková měsíční výše platby sestávající z nájemného a výše měsíční úhrady záloh za služby bude činit celkem částku 17.000,-Kč, která je blíže specifikována v evidenčním listě, který tvoří **Přílohu č. 2** nájemní smlouvy.

- 4.8. Pro případ prodloužení se zaplacením nájemného, záloh nebo úhrad za zajišťované služby je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodloužení a to až do úplného zaplacení dlužné částky.
- 4.9. Po skončení kalendářního roku provede pronajímatel roční vyúčtování služeb a nedoplatek nebo přeplatek vyúčtuje nájemci daňovým dokladem se splatností 15 dnů od jeho doručení. Způsob ročního vyúčtování jednotlivých služeb byl mezi smluvními stranami sjednán dohodou a je uveden v **Příloze č. 3** nájemní smlouvy. Pokud se na spotřebě služeb bude podílet více subjektů (nájemníků) bude rozúčtování služeb provedeno pronajímatelem dle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty a Vyhlášky MMR ČR č. 269/2015 Sb.
- 4.10. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit zálohy na služby v případě, že dojde ke zvýšení cen dodavateli těchto služeb, a to přímo úměrně tomuto zvýšení. Oznámení o zvýšení (snížení) záloh za služby zašle pronajímatel nájemci nejpozději do 14 dnů před splatností zvýšené (snížené) zálohy za služby.
- 4.11. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné podle indexu cen ostatních podnikatelských služeb (pronájem vlastních nemovitostí), zveřejněných Českým statistickým úřadem v publikaci Indexy cen tržních služeb v produkční sféře, a to vždy dle porovnání za období uplynulého kalendářního roku. Úprava se provede vždy zpětně ke dni 1. ledna následujícího běžného roku, a to za podmínky, že pronajímatel oznámí písemně změnu výše nájemného nájemci nejpozději do 30.6. daného kalendářního roku a doručí mu současně nový Splátkový kalendář. Nedoplatek na nájemném v důsledku jeho valorizace od 1.1. běžného roku je splatný spolu s nejbližší splatnou platbou nájemného po oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného. Pokud by meziroční zvýšení nájemného bylo vyšší než 10%, je nájemce oprávněn od smlouvy odstoupit. Smluvní strany sjednaly, že výše nájemného bude upravována nejdříve však od 1.1.2020.
- 4.12. V případě, že nájemní poměr nebude sjednán od počátku kalendářního měsíce uhradí nájemce za část kalendářního měsíce denně částku rovnající se 1/30 nájemného a zálohy na služby připadající na 1 kalendářní měsíc.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. Pronajímatel je povinen předat nebytové prostory ke dni vzniku nájemního poměru ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání. Převzetí nebytových prostor, včetně jeho stavu, stavu elektroměru, plynoměru, počtu předaných klíčů a vybavení bude protokolováno ve zvláštním zápise, který podepíše pronajímatel a nájemce.
- 5.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy.
- 5.3. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku služeb poskytovaných s užíváním nebytových prostor, ke kterým se zavázal touto smlouvou. Důsledků porušení této povinnosti se zproští, prokáže-li, že porušení bylo způsobeno okolnostmi vylučujícími jeho odpovědnost.
- 5.4. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn vstoupit do nebytových prostor za přítomnosti nájemce nebo jím pověřené osoby v pracovních dnech a v běžných provozních hodinách nájemce za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Návštěvu a důvod návštěvy je povinen nájemci včas předem oznámit a jejím termínem a naplňováním jejího účelu co možná nejméně rušit provoz nájemce.
- 5.5. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- 5.6. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět v nebytových prostorách stavební úpravy ani jinou změnu nebytových prostor nebo jejich vybavení, a to ani na svůj náklad. V případě, že pronajímatel odsouhlasí stavení úpravy a opravy předmětu pronájmu hrazené nájemcem nad rámec běžné údržby, jsou smluvní strany povinny písemným dodatkem smlouvy odsouhlasit rozpočet stavebních úprav, termín realizace stavebních úprav, podmínky daňových (účetních) odpisů, způsob vzájemného finančního vyrovnání v případě skončení nájmu, jakož i další podmínky týkající se konkrétních stavebních úprav, které si smluvní strany stavoví.
- 5.7. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by prokazatelně a pravidelně nad obvyklou míru rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nebytové prostory nachází.
- 5.8. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v nebytových prostorách nebo objektu způsobil on sám nebo osoby, které do nebytových prostor s jeho souhlasem nebo vědomím vstoupily. Nestane-li se tak, je pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit sám a požadovat od nájemce náhradu vynaložených nákladů.
- 5.9. Nájemce je povinen zajistit odvoz a zneškodnění odpadu vzniklého z jeho podnikání.
- 5.10. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu nebo umožnit jinak jejich užívání s výjimkou takového užívání subjekty, v nichž má kapitálovou účast.
- 5.11. Nájemce je povinen udržovat nebytové prostory v řádném stavu, jinak odpovídá za škodu, která tím pronajímateli vznikne. Náklady spojené s provozem a obvyklým udržováním nebytových prostor hradí nájemce.
- 5.12. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajaté věci v rozsahu nezbytně nutném pro provedení těchto oprav a udržovacích prací.
- 5.13. Nájemce a jeho zaměstnanci jsou povinni dodržovat Domovní řád pro bytové a nebytové objekty a zařízení v majetku města České Budějovice účinný od 1.1.2018. Tento

Domovní řád je dostupný na internetové adrese <http://sdcb.cz/pages/6> a je rovněž Přílohou č. 6 této smlouvy.

- 5.14. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody vzniklé v pronajatých prostorách, zejména za škody na vnesených věcech, pokud takové škody sám nezpůsobil, a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
- 5.15. Nájemce je povinen zajistit vlastním nákladem pojištění movitých věcí a zařízení nacházejících se v nebytových prostorách.
- 5.16. Pronajímatel zajistí na svůj náklad pojištění předmětu nájmu. V případě vzniku pojistné události je povinen pronajímatel pojistné plnění použít k odstranění vzniklé škody a k obnově předmětu nájmu, bude-li to účelné.
- 5.17. Pronajímatel podpisem této smlouvy uděluje jako vlastník nemovitosti nájemci souhlas k uzavření obchodních smluv s dodavateli služeb (medií) souvisejících s nájmem nebytových prostor.
- 5.18. V posledním dnu nájmu je nájemce povinen pronajímateli odevzdat nebytové prostory vyklizené (od movitých věcí vlastnický patřících nájemci) a v řádném stavu, s přihlédnutím k jejich obvyklému opotřebení. O předání nebytových prostor sepiší smluvní strany zápis, ve kterém bude uveden zejména stav předaných nebytových prostor s uvedením případných závad, stav elektroměru, plynoměru, počet předaných klíčů a vybavení. Nájemné a zálohy za služby je nájemce povinen platit do vyklizení nebytových prostor. Předání se uskuteční nejpozději do 18.00 hodin výše uvedeného dne.
- 5.19. Pro případ, že nájemce nebytový prostor nejpozději do 2 (dvou) dnů ode dne skončení nájmu nevyklidí, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10,- Kč/m²/den (deset korun českých za každý metr čtvereční neoprávněně užívaného nebytového prostoru denně), počínaje prvním dnem následujícím po zániku nájmu. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do jednoho týdne ode dne, kdy na ni oprávněný uplatní u nájemce nárok.
- 5.20. Nájemce je oprávněn po dohodě s pronajímatelem přiměřeným způsobem na dohodnutém místě označit předmět nájmu názvem své obchodní firmy, včetně nahrazení stávajícího světelného označení svým logem, případně subjektů uvedených v odst. 5.10. tohoto článku smlouvy, eventuálně dalšími údaji.
- 5.21. Pronajímatel se zavazuje na své náklady osadit v předmětu pronájmu podružná měřidla, a to vodoměr, plynoměr, elektroměr apod., pokud možno k počátku nájmu. Toto ustanovení platí v těch případech, kde se nájemci nepodaří uzavřít samostatné smlouvy s dodavateli příslušných služeb. Od osazení podružnými měřidly platí nájemce zálohy na služby a jejich vyúčtování podle stavu těchto měřidel.
- 5.22. Nájemce je povinen v nebytových prostorách řídit se a dodržovat platné právní předpisy českého právního řádu související s předmětem jeho činnosti, zejména protipožární, hygienické, bezpečnostní, ekologické apod.

VI.

Další ujednání

- 6.1. Smluvní strany se dohodly, že případné spory vyplývající z této smlouvy se pokusí vyřešit především smírnou cestou.
- 6.2. V případě, že nájemce přes písemnou výstrahu opakovaně prokazatelně porušuje povinnosti vyplývající z této smlouvy způsobem, který je závažným porušením podmínek této smlouvy, je pronajímatel oprávněn mu vyúčtovat smluvní pokutu ve výši jedné desetiny měsíčního nájmu, a to za každé takovéto porušení smluvní povinnosti. Ujednání o smluvním úroku není tímto ustanovením dotčeno.

VII.

Závěrečná ujednání

7.1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích majících charakter originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Nedílnou součástí této smlouvy je:

- Předávací protokol - **Příloha č. 1**
- Evidenční list – **Příloha č. 2**
- Způsob rozúčtování služeb – **Příloha č. 3**
- Splátkový kalendář – nájemné – **Příloha č. 4**
- Platební kalendář – služby - **Příloha č. 5**
- Domovní řád účinný od 1.1.2018 - **Příloha č. 6**

7.2. Nájemce bere na vědomí, že na tuto smlouvu se vztahují povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany si tímto ujednávají, že uveřejnění dle tohoto zákona zajistí pronajímatel způsobem, v rozsahu a ve lhůtách z něho vyplývajících. O provedeném uveřejnění pronajímatel nájemce informuje poté, co obdrží ze strany správce registru smluv potvrzení o provedeném uveřejnění. Nájemce bere dále na vědomí, že pronajímatel je povinen či oprávněn tuto smlouvu, jakož i jiné skutečnosti z ní nebo z jejího naplňování vyplývající, uveřejnit či poskytnout třetím osobám, pokud takový postup vyplývá z jiných právních předpisů. Pro účely uveřejňování či poskytování dle předchozích vět smluvní strany současně shodně prohlašují, že žádnou část této smlouvy nepovažují za své obchodní tajemství bránící jejímu uveřejnění či poskytnutí.

7.3. Není-li touto smlouvou nebo obecně závazným právním předpisem stanoveno jinak, řídí se právní vztahy smluvních stran ustanoveními § 2302 a násl. z.č. 89/2012 Sb..

7.4. Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti, nebo ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti a místo neplatných nebo neúčinných ustanovení smlouvy se použijí ustanovení obecně závazného právního předpisu. Na platnost a účinnost celé nájemní smlouvy nemá neplatnost či neúčinnost některého ustanovení žádný vliv a smlouva jako celek zůstává platnou a účinnou, nejde-li o neplatnost ujednání o náležitosti pro platnost smlouvy podle zákona podstatnou.

7.5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a že jí rozumí. Dále prohlašují, že smlouva je výrazem jejich svobodné a pravé vůle a že není uzavírána v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

V Českých Budějovicích, dne 24.6.2019

Za pronajímatele:

Za nájemce :

Mgr. Petr Šindelář
jednatel společnosti

MUDr. Marek Slabý, MBA
ředitel ZZS JČK

