

Nájemní smlouva na prostor sloužící k podnikání

kterou podle §2201 a §2302 OZ (zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník) uzavřeli:

Pronajímatel:

Zdravotnická záchraná služba Plzeňského kraje, příspěvková organizace

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni, spisová složka Pr 684, Klatovská třída 2960/200i, 301 00 Plzeň, IČO 45333009, DIČ CZ45333009,
zastoupená ředitelem MUDr. Bc. Pavlem Hrdličkou
e-mail: [REDACTED] ID datové schránky: 5uimvsq

a

Nájemce:

Domažlická nemocnice, a.s.

se sídlem: Kozinova 292, 344 01 Domažlice, IČO 26361078
zastoupená: předsedou představenstva MUDr. Petrem Hubáčkem, MBA, LL.M. a místopředsedou představenstva Ing. Janou Naarovou,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 1073

I. Úvod

- (1) Touto nájemní smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání níže uvedené prostory k účelu provozování výjezdové základny Zdravotnické dopravní služby a nájemce tyto prostory do svého užívání za podmínek níže sjednaných přijímá a zavazuje se platit za to pronajímateli sjednané nájemné.
- (2) Nájemní právo podle této smlouvy se nezapisuje do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).
- (3) S odkazem na smluvní volnost dle §1, odst. (2) OZ smluvní strany výslovně ujednávají, že veškerá ustanovení této smlouvy mají přednost před ustanoveními zákonnými. Obsah a smysl zákonných ustanovení je oběma smluvním stranám dobře znám.

II. Předmět nájmu

- (1) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání tyto prostory:
 - obec (část obce): Domažlice
 - ulice: U Nemocnice
 - číslo popisné domu: 307
 - na pozemku: p. č. st. 473/2 v k.ú. Domažlice
 - popis (pojmenování prostorů): zdravotnické zařízení
 - umístění prostorů v domě:
 - 1.NP – zádveří, sklad pod schodištěm, schodiště
celková výměra nebytových prostor: **4,37 m²**
 2. NP –
 - Podesta: 2,37 m²
 - Chodba: 49,40m²
 - Dispečink: 13,30m²
 - Kancelář vedoucího řidiče: 18,4m²
 - Archiv: 11,55m²
 - Účtárna ZP: 7,65m²
 - Sprcha: 1,45m²
 - WC: 5,89
 - Místnost řidičů: 13,28m²
 - Celková výměra nebytových prostor: **123,29 m²**
 - společné prostory: nejsou
- (2) Pronajímané prostory jsou zobrazeny na plánu v příloze této smlouvy a byly zkolaudovány jako zdravotnické zařízení. Ujednává se, že případné rozdíly v uvedených výměrách, popisech, či

grafickém znázornění předmětu nájmu od skutečného stavu, jakož i budoucí změny v těchto údajích, nemají vliv na platnost a účinnost této nájemní smlouvy, ani na výši sjednaného nájemného, pokud nebude písemným dodatkem sjednáno jinak.

(3) Pronajímatel dále přenechává nájemci do užívání další prostory:

- obec (část obce): Domažlice
- ulice: U Nemocnice
- na pozemku: p. č. st. 3592, 3593, 3594, 3595, 3596, 3597, 3598, 3599, 3600, 3601, 996/3 a 996/4 v k.ú. Domažlice
- popis (pojmenování prostorů): garáže ZDS

Pro příjezd k pronajatým nemovitostem umožňuje pronajímatel nájemci průjezd přes pozemky 5430/5, 462/12, 2333/3 a 5866.

III. Práva a povinnosti stran

Účel nájmu

(1) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k tomuto účelu: výjezdová základna zdravotnické dopravní služby včetně zázemí. Změnit účel užívání smí nájemce jen po předchozím, písemném souhlasu pronajímatele nebo po uzavření písemného dodatku k této nájemní smlouvě..

Odevzdání předmětu nájmu

(2) Nájemce prohlašuje, že mu pronajímatel současně s uzavřením této smlouvy odevzdal předmět nájmu v kompletním a řádném stavu, bez poškození, včetně všeho, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu a nájemce takto předmět nájmu převzal.

Práva a povinnosti pronajímatele

(3) Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k účelu sjednanému v této smlouvě. Tímto udržováním se rozumí i zajištění řádného stavu inženýrských sítí a celků pevně spojených s budovou (např. přívody elektřiny a ostatních médií, kanalizační svody a jímký, okna a dveře, stropní nebo střešní konstrukce, komíny a spalinové cesty apod.). Případné úpravy předmětu nájmu, provedené nájemcem s písemným souhlasem pronajímatele při změně účelu nájmu, si nájemce udržuje na své náklady sám.

Práva a povinnosti nájemce

- (4) Nájemce je povinen platit pronajímateli sjednané nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu.
- (5) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a výlučně k ujednanému účelu, který nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele měnit. Nájemce nesmí do předmětu nájmu vnášet předměty nebezpečné s výjimkou předmětů sloužících jeho činnosti, nepovolené nebo získané v rozporu se zákonem.
- (6) Přenechat předmět nájmu do užívání jiné osobě nebo zřídit jiné osobě k předmětu nájmu užívací právo smí nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- (7) Převést nájem na jinou osobu v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti smí nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- (8) Nájemce může dům, kde se nalézá předmět nájmu, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními, vždy však jen s předchozím, písemným souhlasem pronajímatele a jen v podobě, rozsahu a na místech, které pronajímatel předem písemně schválil.
- (9) Nájemce může provést jakékoli změny na domě, kde se předmět nájmu nachází, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Dojde-li touto změnou k jeho zhodnocení, vyrovná jej pronajímatel nájemci ke dni skončení nájmu částkou mezi stranami písemně dohodnutou.
- (10) Po dobu nájmu provádí nájemce na svůj náklad běžnou údržbu předmětu nájmu a úklid v bezprostředním okolí výjezdové základny bez nároku na protiplnění od pronajímatele. Za obvyklou údržbu se považují veškeré opravy a jiné úkony nepřesahující svou hodnotou v jednotlivém případě investici 5.000,-Kč. Mimo to je nájemce povinen na svůj náklad zajišťovat veškeré opravy poškození a nadměrného opotřebení, které na předmětu nájmu vznikly jeho činností nájemce, i činností osob, zdržujících se v předmětu nájmu na základě jeho práva, a to bez ohledu na výši investice. Neprovede-li tyto činnosti nájemce sám, má pronajímatel právo provést je sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené.

- (11) Nájemce oznámí pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání předmět nájmu zjistit mohl.
- (12) Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, vzniklé na předmětu nájmu, domě, nebo jejich vybavení v důsledku činnosti nájemce, i v důsledku činnosti osob, zdržujících se tam na základě jeho práva. Škodou se přitom rozumí i opotřebení jdoucí nad míru obvyklou.
- (13) Na výzvu pronajímatele je nájemce povinen umožnit kdykoli pronajímateli nebo osobě pronajímatelem určené přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu a způsobu, jakým jej nájemce užívá.
- (14) Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré bezpečnostní předpisy, zdravotnicko-hygienické a protipožární předpisy.
- (15) Nájemce se zavazuje dodržovat zákaz kouření v celé budově.

IV. Nájemné

- (1) Nájemce je povinen za užívání předmětu nájmu zaplatit pronajímateli nájemné za kalendářní rok ve výši **96.000,- Kč** (slovy: Devadesát_šest_tisíc korun_českých). V případě kratší doby trvání nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli poměrnou část nájemného. Stanovené nájemné se navýší o příslušnou sazbu DPH dle platných daňových předpisů k datu zdanitelného plnění.
- (2) Nájemné se hradí ve čtvrtletních splátkách na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy do pátého dne druhého měsíce daného čtvrtletí. Uvedené datum je současně dnem uskutečnění zdanitelného plnění.
- (3) Nájemné se hradí výlučně na bankovní účet pronajímatele č.ú. **772559293/0300**.

V. Služby

- (1) Poskytovatel se zavazuje pro nájemce zajistit následující energie a služby:
plyn pro výrobu tepla a TUV, elektřina, voda a stočné, úklid, likvidace odpadů, parkování zaměstnanců na 3 místech u VZ, údržba ovládání závory, mytí sanitek v myčce. napájení z náhradního zdroje v případě výpadku elektřiny

Úhrada nákladů

- (2) Náklady za poskytnuté energie a služby budou účtovány buď podle skutečnosti, lze-li Odběratele jednoznačně určit, nebo podle paušálu stanoveného níže.
- (3) Paušál pro rozpočtení nákladů je vypočten na základě
 - a) poměru pronajaté plochy ku celkové ploše v obou nadzemních podlažích
výpočet=127,66 m² pronajaté plochy : 801 m² celkové plochy ve 2 podlažích = 15,9 %
 - b) podle průměrného počtu osob za 24 hodin ve službě
výpočet=15 osob * 8 hodin/den * 6 dní/týden : (15*8*6 + 6 osob * 24 hodin * 7 dní/týden) = 41,6%
 - c) odhadem podle zkušeností z minulých let

Kvalifikovaným odhadem jsou některé formálně vypočtené paušály kráceny podle specifických reálných podmínek.

1. Plyn pro výrobu tepla a TUV - Nájemce zaplatí na základě výpočtu a) roční paušál 15,9% z fakturované ceny plynu za předchozí rok.
2. Elektřina ve staré a nové budově – Nájemce by měl na základě výpočtu a) zaplatit roční paušál 15,9% z fakturované ceny za předchozí rok. Na základě kvalifikovaného odhadu c) podle běžně používaných spotřebičů je tento paušál redukován na 50%. Nájemce tedy zaplatí roční paušál 8% z fakturované ceny elektřiny za rok za předchozí rok.
3. Elektřina v garážích ZDS – Nájemce zaplatí na základě odečtu samostatného elektroměru spotřebovanou elektřinu podle skutečnosti uvedené na faktuře dodavatele
4. Voda a stočné - Nájemce zaplatí na základě výpočtu b) roční paušál 41,6% z fakturované ceny vodného a stočného za předchozí rok..
5. Úklid - Nájemce zaplatí na základě výpočtu a) roční paušál 15,9% z celkových nákladů úklidu za předchozí rok
6. Odpady - Nájemce zaplatí na základě výpočtu b) roční paušál 41,6% z fakturované ceny za likvidaci odpadů za předchozí rok
7. Nájemce zaplatí za parkování zaměstnanců na 3 místech u VZ, údržbu ovládání závory a mytí sanitek v myčce na základě kvalifikovaného odhadu c) roční paušál 12.000 Kč
8. Nájemce zaplatí za využití náhradního zdroje elektřiny roční paušál 3.000 Kč

Ke každé jednotlivé položce služeb bude připočtena zákonná sazba DPH.

Nájemce je povinen za výše uvedené služby spojené s nájmem zaplatit pronajímateli za kalendářní rok paušál podle výše uvedených výpočtů. Paušál bude fakturován poskytovatelem ve čtvrtletních splátkách vždy do pátého dne druhého měsíce daného čtvrtletí. K faktuře bude přiložen i doklad o fakturované ceně za předchozí rok

Skutečné náklady za elektřinu v garážích ZDS a případné další činnosti vyžádané Nájemcem budou fakturovány Poskytovatelem vždy po obdržení faktury od dodavatele.

VI. Doba nájmu, skončení nájmu a vrácení předmětu nájmu

Doba nájmu

- (1) Tato smlouva se uzavírá a nájemní poměr se tak sjednává na dobu určitou. Nájemní vztah počíná dne **01.01.2020** a končí **31.12.2020**.
- (2) V případě, že jedna ze smluvních stran této smlouvy nedoručí minimálně měsíc před uplynutím doby nájmu sjednané v odst. 1 tohoto článku smluvní straně Oznámení o ukončení smlouvy ke dni uplynutí doby sjednané v odst.1 tohoto článku, prodlužuje se trvání nájmu dle této smlouvy a za týchž podmínek, za jakých byla sjednána, na dobu jednoho roku. Prolongace doby trvání nájmu dle předcházející věty se sjednává jako opakovaná, tzn. že po uplynutí prodloužení doby nájmu o jeden rok se bude postupovat opět dle předcházející věty tohoto odstavce o prolongaci.

Skončení nájmu dohodou nebo výpovědí

- (3) Nájem lze kdykoli ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.
- (4) Nájem lze vypovědět ze zákonem stanovených důvodů. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi vypovídající straně. Dává-li však výpověď pronajímatel z důvodu:
 - a) prodlení nájemce s hrazením nájemného nebo nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší 15 dnů, nebo
 - b) proto, že nájemce, nebo osoby zdržující se tam na základě jeho práva poškozují předmět nájmu nebo nemovitou věc, v níž se nachází, či přes výzvu pronajímatele k nápravě užívají předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem,
 - c) proto, že nájemce ani po písemném upozornění neplní článek III., odst. 15.

je výpověď bez výpovědní doby a nájem končí ke dni doručení výpovědi nájemci; všechny tyto výpovědní důvody přitom strany považují za zvlášť závažné porušení povinností nájemce, které působí značnou újmu pronajímateli (§2232 OZ).

Odevzdání předmětu nájmu

- (5) Následující pracovní den po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej přebíral, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. V případě výpovědi bez výpovědní doby je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu dle předcházející věty tohoto odstavce ve lhůtě do 15 kalendářních dnů ode dne skončení nájmu. Při odevzdání předmětu nájmu si nájemce oddělí a vezme vše, co do předmětu nájmu vnesl či zabudoval a co se nestalo součástí předmětu nájmu podle zákona.
- (6) Zabudované věci, které se staly součástí předmětu nájmu, připadají do vlastnictví pronajímatele, pokud se smluvní strany písemně dohodnou na vyrovnání za toto zhodnocení.
- (7) Nedojde-li k takové dohodě, bez ohledu na to z jakého důvodu, odstraní nájemce tyto věci a uvede předmět nájmu na svůj náklad do původního stavu, jinak má pronajímatel právo provést tyto činnosti sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené.
- (8) Při prodlení nájemce s vyklizením a odevzdáním předmětu nájmu po skončení nájmu, vzniká nájemci povinnost platit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení, a to vedle způsobené škody a bez ohledu na zavinění. Nájemce hradí náhradu ve výši ujednaného nájemného a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu až do dne skutečného odevzdání předmětu nájmu v řádném stavu pronajímateli.
- (9) Při prodlení nájemce s vyklizením a odevzdáním předmětu delším více než 30 kalendářních dnů má pronajímatel právo i proti vůli nájemce předmět nájmu vyklidit, či znemožnit jeho užívání nájemcem; za tím účelem je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez přítomnosti a

souhlasu nájemce a uskutečnit vyklizení věcí tam umístěných. S vyklizenými věcmi bude naloženo jako s věcí nalezenou ve smyslu občanského zákoníku. Za škodu způsobenou nájemci při výkonu tohoto práva pronajímatel neodpovídá.

VII. Obecná a závěrečná ustanovení

- (1) Všechny písemnosti, související s touto nájemní smlouvou, lze podle volby odesílatele doručit se stejnými účinky písemnou, nebo elektronickou formou do datové schránky adresáta.
- (2) Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední smluvní strany, nebo dnem uveřejnění v Registru smluv MV ČR, nebo dnem 1.1.2020, a to tím dnem, který nastane později. Do Registru smluv MV ČR ji uloží pronajímatel..
- (3) Nabytím platnosti této smlouvy se zároveň ukončuje předchozí smlouva na pronájem předmětu smlouvy a smlouva na zajištění služeb, obě uzavřené mezi smluvními stranami.
- (4) Tato smlouva byla uzavřena v dobré víře, podle pravé a svobodné vůle smluvních stran. Žádná strana se nebude dovolávat neznalosti nebo tísně při uzavírání této smlouvy. Žádná ze smluvních stran není v postavení spotřebitele. Žádná ze smluvních stran nemá postavení slabší strany.

Přílohy

Přílohou č. 1 této smlouvy je plánek 2. NP staré části budovy U nemocnice čp. 307, Domažlice

Přílohou č. 2 této smlouvy je katastrální mapa s vyznačením pronajatých nemovitostí na pozemcích p. č. st. 3592, 3593, 3594, 3595, 3596, 3597, 3598, 3599, 3600, 3601, 996/3 a 996/4

V Plzni dne 20. 12. 2019

V Domažlicích dne 2019

Pronajímatel:
ZZSPK, příspěvková organizace

Nájemce:
Domažlická nemocnice a.s.