Nájemní Smlouva

dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, sjednávají smluvní strany níže uvedenou nájemní smlouvu v tomto znění:

Pan Jiří Kaiser, XXXXXXXXX, bytem XXXXXXXXXXXX Plzeň
bankovní spojení: 0-1793452123/0800
(dále jen „**pronajímatel**“)
a
Zdravotnická záchranná služba Plzeňského kraje, příspěvková organizace
se sídlem v Plzni, Klatovská třída 2960/200i, PSČ 301 00
IČ: 45333009
DIČ: CZ45333009
zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl Pr, vložka 694
Bankovní spojení: ČSOB a.s. č. ú.: 772 559 293/0300
zastoupená ředitelem MUDr. Pavlem Hrdličkou
(dále jen „**nájemce**“)

Preambule

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě Smlouvy o převodu nemovitostí Darovací smlouvy ze dne 18.6.2008 výlučným vlastníkem domu č.p. 3 na adrese Ke Sv. Jiří 3/2 postaveného na pozemku parc. č. 2063 v kat. území Doubravka, obec Plzeň, okres Plzeň-město, zapsáno Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, katastrálním pracovištěm Plzeň-město na LV č. 527 (dále jen nemovitosti).
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn s předmětnou nemovitostí volně disponovat.
3. Pronajímatel prohlašuje, že investoval do úpravy nemovitosti částku potřebnou k tomu, aby vyhovovala účelu pronájmu. Toto částku je v případě potřeby připraven doložit účetními doklady.

Čl. I
Předmět a účel pronájmu

1. Předmětem nájmu, který pronajímatel přenechává nájemci, jsou prostory umístěné v nemovitosti na adrese Ke Sv. Jiří 3/2, Plzeň, jak je detailně specifikováno v preambuli, o celkové výměře 390 m^2, z toho ve 2.NP jsou užitné prostory pro zázemí výjezdové základny (předsíň s kuchyňskou linkou, dvě obytné místnosti bez vikýřů se střešními okny a koupelna s WC) o celkové výměře 70 m^2 a v 1.NP jsou prostory garáží (+ místnost WC, místnost umývárny, dvě další užitné místnosti) o celkové výměře 320 m^2.
2. Přílohu č. 1 této smlouvy a její nedílnou součást tvoří snímek z katastrální mapy s vyznačením budovy a vyznačením pronajatých prostor.
3. Tyto prostory pronajímá pronajímatel nájemci za účelem zřízení a provozování výjezdové základny zdravotnické záchranné služby, parkování služebních vozidel a skladování zdravotnického materiálu.
4. Předmět nájmu je podle stavebně technické dokumentace, jakož i prohlášení pronajímatele v souladu s účelem nájmu.
5. Nájemce může užívat předmět nájmu k jiným účelům, než jak je sjednáno v odst. 2. tohoto článku, toliko s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. II
Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.března 2017 do 28. února 2018.
2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem předání a převzetí předmětu nájmu k jeho užívání. O předání a převzetí předmětu nájmu bude vyhotoven písemný protokol.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že neoznámí-li prokazatelně minimálně 6 týdnů před ukončením smlouvy ani jedna strana druhé straně svoji vůli, že v této smlouvě již dále nechce pokračovat, bude smlouva automaticky prodloužena o 1 rok za týchž podmínek.

Čl. III
Nájemné

1. Měsíční smluvní nájemné za předmět nájmu činí 33.000,- Kč (slovy Třicettřitisíckorunčeských). V případě užívání předmětu nájmu po část měsíce se platí poměrná část nájemného.
2. Smluvní strany se dohodly, že k nájemnému dle odst. 1. tohoto článku nebude pronajímatel účtovat DPH.
3. Úhrada nájemného se provádí v jednotlivých měsíčních platbách na základě faktury vystavené pronajímatelem nejpozději k uvedenému datu splatnosti. Splatnost faktury je 14 dnů od data jejího vystavení.
4. Nájemce bude hradit skutečně spotřebovanou elektrickou energii samostatně podle vlastní smlouvy s dodavatelem. Náklady na vodné a stočné bude nájemce hradit pronajímateli podle údajů na vodoměru v pronajatých prostorech, k čemuž mu pronajímatel vystaví fakturu doloženou spotřebovaným množstvím vody a dokladem dodavatele. Splatnost faktury je 14 dnů od data jejího vystavení.

Čl. IV
Smluvní pokuta a úrok z prodlení

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce nesplní povinnost zaplatit řádně podloženou platbu v době její splatnosti, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení až do úplného zaplacení pohledávky a příslušného úroku z prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody, který mu i nadále náleží v plném rozsahu.
2. Smluvní strany se dohodly, že ukončí-li nájemce smlouvu dříve než po uplynutí tří (3) let, zaplatí pronajímateli za každý předčasně ukončený rok 1/3 z částky, kterou pronajímatel investoval do úpravy předmětu nájmu. Tato částka za každý předčasně ukončený rok bude doložena řádnými účetními doklady a nemůže činit více než 90.000 Kč (slovy Devadesáttisíckorunčeských) včetně DPH.
3. Smluvní strany se dohodly, že ukončí-li pronajímatel smlouvu dříve, nebude od nájemce požadovat žádnou úhradu proinvestovaných nákladů.

Čl. V
Základní práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou (zejména se sjednaným účelem nájmu) a hradit pronajímateli smluvně ujednanou úhradu za nájem.
2. Předmět nájmu je přenecháván do nájmu bez vnějších stěn a pláště předmětné nemovitosti a nájemce tak není oprávněn na tyto plochy umisťovat žádné informační tabule, poutače, cedule, plakáty apod. bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel podpisem této smlouvy zároveň vyjadřuje souhlas s umístěním označení výjezdové základny zdravotnické záchranné služby.
3. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména dodržovat a zabezpečit dodržování protipožárních předpisů, předpisů o ochraně památek a životního prostředí, apod.
4. Nájemce se zavazuje na výzvu pronajímatele umožnit na dobu nezbytně nutnou v souladu s ustanovením čl. VI. odst. 2. této smlouvy vstup do předmětných prostor pracovníkům pronajímatele, popř. jím zmocněným osobám.
5. Nájemce se dále zavazuje zajistit a vykonávat na vlastní náklady údržbu předmětu nájmu a bezprostředního okolí a udržovat jej v takovém stavu, v jakém byl převzat, s ohledem na běžné opotřebení. Údržbou předmětu nájmu smluvní strany shodně rozumí zejména veškeré opravy, jejichž potřeba vznikla běžným užíváním předmětu nájmu (zejména malování, instalatérské práce až ke stoupacím rozvodům, elektroinstalace bez zásahu do rozvodů ve zdi, nátěrové práce, opravy podlahových krytin, apod.).
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
7. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích práv v předmětném objektu a jeho okolí, zejména pak zdržet se rušivých a hlasitých projevů, pachů apod.
8. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel není odpovědný za jakoukoli škodu nebo zranění způsobené nájemcem nebo jeho zaměstnanci na předmětu nájmu, klientům nebo zaměstnancům pronajímatele, nájemci nebo třetím osobám. Nájemce nesmí pronajatý prostor podnajmout třetí osobě.
9. Nájemce nesmí provádět v pronajatém prostoru žádné stavební úpravy bez povolení

pronajímatele.
10. Po skončení nájemního poměru podle této smlouvy je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli vyklizený a ve stavu, který vyhovuje podmínkám této smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a v původním stavu prostorového uspořádání s přihlédnutím k dodatečným úpravám, které provedl s písemným souhlasem pronajímatele, nebude-li dojednáno jinak.

Čl. VI
Základní práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému plnění účelu nájmu. O tomto předání bude sepsán Předávací protokol.
2. Pronajímatel je odpovědný za stavební a technickou způsobilost pronajatého objektu, včetně na své náklady prováděných platných revizí elektroinstalací, hromosvodů, vnitřních a vnějších hydrantů apod.
3. Pronajímatel je oprávněn v provozních hodinách nájemce provádět kontrolu předmětu nájmu za účelem dodržování podmínek této smlouvy, zejména zachování účelu nájmu. Pronajímatel provádí kontrolu předmětu nájmu sám nebo prostřednictvím kontrolního orgánu, který si určí, za přítomnosti nájemce. Zmocněný zástupce pronajímatele je oprávněn se po předchozím písemném vyrozumění nájemce přesvědčit, že provoz a údržba předmětu nájmu jsou nájemcem zajišťovány řádně a pečlivě.
4. Pronajímatel je dále oprávněn i mimo provozní hodiny nájemce, bez jeho účasti či účasti jím pověřené osoby, vstoupit do předmětu nájmu, pokud si to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav. O takové skutečnosti je pronajímatel povinen nájemce neprodleně informovat. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít k dispozici náhradní sadu klíčů pro vstup do předmětu nájmu. Tyto klíče budou uloženy v zapečetěné obálce a budou použity výjimečně, pouze v případě havárie či při jejím bezprostředním předcházení. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele vyměnit zámky ve vstupních dveřích do předmětu nájmu.
5. Pronajímatel je oprávněn smlouvu kdykoli během trvání smluvního vztahu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době v případě, že:
a) nájemce, ač upomenut, nezaplatil splatnou úhradu za nájem do 30 dnů od její splatnosti,
b) nájemce i přes písemnou výstrahu pronajímatele porušuje povinnosti stanovené v čl. VI a v čl. VII odst. 1 této smlouvy a v týdenní lhůtě od doručení písemné výstrahy nájemce pokračuje v tomto porušování povinností, případně neodstraní následky tohoto porušování,
c) užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajímatele předmět nájmu nebo trpí-li užívání předmětu nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda,
d) provádí-li nájemce na předmětu nájmu takové změny, v jejichž důsledku pronajímateli vzniká škoda,
e) užívá-li nájemce předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu stanoveném v čl. I této smlouvy.
6. Pronajímatel se zavazuje sdělit nájemci nejméně 10 pracovních dnů předem nutnost provádění oprav většího rozsahu, při nichž by mohlo dojít k omezení způsobu užívání předmětu nájmu nájemcem.
7. Pronajímatel neručí za škody způsobené nájemcem na předmětu nájmu, jeho vybavení nebo na věcech v něm uložených.

Čl. VII
Stavební úpravy

1. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provádět jakékoli stavební úpravy, ani jiné podstatné změny či měnit charakter předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Součástí písemného souhlasu pronajímatele bude i způsob vypořádání finanční náhrady za provedené technické zhodnocení předmětu nájmu a to v případě ukončení nájemní smlouvy. Při sporu se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoli zařízení, jako i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
2. Drobné opravy předmětu nájmu do výše 5 000,00 Kč (vč. DPH) hradí sám nájemce.
3. Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem seznámen s celkovým technickým stavem předmětu nájmu, který si prohlédl.

Čl. VIII
Korespondenční adresy

1. Smluvní strany této smlouvy se dohodly následujícím způsobem na adresách pro doručování

písemné korespondence:
a) adresa pro doručování pronajímateli: Jiří Kaiser, Ke Sv. Jiří 3/2, Doubravka, 31200 Plzeň
b) adresa pro doručování nájemci: Zdravotnická záchranná služba
Plzeňského kraje
Klatovská 2960/200i, 301 00 Plzeň

2. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou stranu.

Čl. IX
Vrácení předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen při skončení účinnosti této smlouvy předat protokolárně pronajímateli předmět nájmu ve stavu, který vyhovuje podmínkám této smlouvy, a to ve lhůtách dle harmonogramu dohodnutého smluvními stranami.
2. Na základě výzvy kterékoli ze smluvních stran se tyto strany zavazují dohodnout na harmonogramu předávání předmětu nájmu, a to nejpozději do 10 dnů před skončením účinnosti této smlouvy. Pronajímatel a nájemce se zavazují nebránit postupnému a plynulému vrácení předmětu nájmu.
3. V období posledního měsíce trvání nájemního poměru založeného touto smlouvou je pronajímatel oprávněn vstupovat do předmětu nájmu v provozních hodinách nájemce za přítomnosti nájemce nebo osoby jím pověřené, a to v doprovodu osob, které jsou potenciálními zájemci o nájem předmětných prostor. Nájemce je povinen jim umožnit vstup a prohlídku veškerých prostor, které tvoří předmět nájmu. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci čas takové prohlídky písemně nejméně 24 hodin předem. Při prohlídce je pronajímatel povinen postupovat tak, aby byl co nejméně narušen běžný provoz nájemce.

Čl. X
Závěrečná ujednání

1. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu oběma smluvními stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
2. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
3. V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této smlouvy.
4. Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy a prohlašují, že si ji přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými níže připojenými vlastnoručními podpisy osoby oprávněné jednat jménem smluvních stran.
5. Tato smlouva byla sepsána ve dvou výtiscích s platností originálu, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti po připojení podpisu poslední ze smluvních stran a po zveřejnění v Registru smluv MV ČR (kam ji uloží nájemce).

Příloha 1: Katastrální mapa s vyznačením budovy a vyznačením pronajatých prostor

V Plzni dne 28.2.2017

Za pronajímatele: **Za nájemce:**

....
pan Jiří Kaiser **MUDr. Pavel Hrdlička**