

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Zdravotnická záchranná služba Středočeského kraje, příspěvková organizace

se sídlem: Vančurova 1544, 272 01 Kladno

IČ: 750 30 926

zastoupena: MUDr. Pavlem Rusým, ředitelem

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Oblastní nemocnice Mladá Boleslav, a.s., nemocnice Středočeského kraje

se sídlem: třída Václava Klementa 147, 293 01 Mladá Boleslav

IČ: 272 56 456

zastoupená: JUDr. Ladislavem Řípou, předsedou představenstva a Mgr. Danielem Markem, místopředsedou představenstva

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10019

(dále jen „**nájemce**“)

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

uzavřeli 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 v ulici Laurinova, 293 01 Mladá Boleslav, v katastru nemovitostí vedené jako **budova č.p. 333** (dále jen „**budova**“), se zapsaným způsobem využití – stavba občanské vybavenosti, která je **součástí stav. pozemku parc. č. 1308/1 v k.ú. Mladá Boleslav** a obci Mladá Boleslav. Tento pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, na listu vlastnictví č. 15139 pro obec i k.ú. Mladá Boleslav.
2. Budova plní funkci nebytových prostor. Správcem budovy je Zdravotnická záchranná služba Středočeského kraje, příspěvková organizace na základě zřizovací listiny vydané Středočeským krajem jako zřizovatelem Zdravotnické záchranné služby Středočeského kraje, příspěvkové organizace.

Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za úplaty do užívání prostory o celkové výměře 71,48 m² nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy, a to:
 - a) zubní ordinace č. 1 o výměře 27,00 m² a ordinace LSPP č. 2 o výměře 13,68 m² – vše o celkové výměře těchto nebytových prostor 40,68 m²;
 - b) čekárna včetně chodeb č. 3 o celkové výměře těchto nebytových prostor 23,80 m²;
 - c) WC zubní č. 5 o výměře 4,00 m² a WC LSPP č. 6 o výměře 3,00 m² – vše o celkové výměře těchto nebytových prostor 7 m²;

(dále jen „**předmět nájmu**“) a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha obsahující popis předmětu nájmu, jeho strukturu, umístění v budově, jakož i orientační plán 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 budově také technické a sociální zázemí budovy (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 předal 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 za účelem provozování zubní lékařské pohotovostní služby.
2. Nájemce umístí v předmětu nájmu provozovnu s předmětem podnikání tak, jak je tento definován v předchozím odstavci, tedy poskytování zdravotních služeb – provozování zubní lékařské pohotovostní služby.
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 uzavření 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 **od 1.1.2022 do 30.4.2023**. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 1. 2022 za předpokladu jejího předchozího zveřejnění v registru smluv.
2. Smluvní vztah lze ukončit dohodou smluvních stran k jakémukoli datu.
3. Nájemce může jednostranně vypovědět nájemní vztah v těchto případech:
 - a) nájemce ztratí oprávnění k poskytování zdravotních služeb, pro které si pronajal předmět 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 k jinému účelu v rozporu s nájemní 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 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 doba je tříměsíční a počíná běžet první den kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
6. Při skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit, a to do 15-ti dnů ode dne skončení nájmu, a předat ho pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání předmětu nájmu se strany zavazují sepsat zápis, v němž zachytí jeho stav a stavy měřidel u jednotlivých médií.

Článek V.

Předání předmětu nájmu

1. Smluvní strany konstatují, že nájemce již předmět nájmu užívá. Z tohoto důvodu upustí od jeho protokolárního předání a převzetí na začátku nájmu.

Článek VI.

Výše nájemného, jeho splatnost, způsob placení, smluvní sankce

1. Nájemné se sjednává jako smluvní a činí:

- Za užívání pronajatých nebytových prostor uvedených v článku II. odst. 1 písm. a) této smlouvy bude nájemce platit pronajímateli nájemné ve výši 590,-Kč/1 m²/rok, tj. 24.001,20 Kč;
- Za užívání pronajatých nebytových prostor uvedených v článku II. odst. 1 písm. b) této smlouvy bude nájemce platit pronajímateli nájemné ve výši 205,-Kč/1 m²/rok, tj. 4.879,-Kč;
- Za užívání pronajatých nebytových prostor uvedených v článku II. odst. 1 písm. c) této smlouvy bude nájemce platit pronajímateli nájemné ve výši 105,-Kč/1 m²/rok, tj. 735,-Kč;

Celkem nájemné činí **29.615,20 Kč** (slovy: dvacet devět tisíc šest set patnáct korun českých a dvacet haléřů) **ročně**. Nájemné bude hrazeno v pravidelných **čtvrtletních platbách po 7.403,80 Kč** (slovy: sedm tisíc čtyři sta tři korun českých a osmdesát haléřů) splatných vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního čtvrtletí, za které 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 nájemce s placením nájemného nebo paušálních plateb dle čl. VII. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,5% p.a. z dlužné částky, běžící ode dne následujícího po splatnosti 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. 2022, 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 na základě pronajímatelem vystavených faktur.

Článek VII.

Poskytování služeb spojených s nájmem prostor sloužících k podnikání

1. Nájemce je povinen vedle nájemného platit pronajímateli paušální úhradu provozních nákladů, tj. nákladů na tepelnou energii, elektřinu, plyn, vodu a telefonní linku ve výši

178.400,-Kč ročně (slovy: sto sedmdesát osm tisíc čtyři sta korun českých) bez daně z přidané hodnoty. Služby budou hrazeny v pravidelných **čtvrtletních platbách po 44.600,- Kč** (slovy: čtyřicet čtyři tisíc šest set korun českých) splatných vždy spolu s nájemným, 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 uvedeny bez DPH, jelikož tyto platby zůstávají Zdravotnické záchranné službě SČK, příspěvkové organizaci a organizace není plátcem DPH.

2. Platby budou prováděny na základě pronajímatelem vystavených faktur.
3. Úhrady za poskytované služby přímo související s užíváním pronajatých nemovitostí a kompenzace spotřeby energií, médií (tel. linka) a vodného a stočného (el. energie, plyn, voda), jsou příjmem (vlastním plněním) správce nemovitostí – Zdravotnická záchranná služba Středočeského kraje, příspěvková organizace, která vykonává správu pronajatého majetku ve vlastnictví pronajímatele.

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. 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.
2. 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.
3. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli veškeré vady znemožňující užívat předmět nájmu písemně a pronajímatel neprodleně oznámí nájemci termín zahájení opravy.
4. 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.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po předchozím upozornění kontrolu stavu předmětu nájmu. Nájemce je dále povinen oznamovat pronajímateli neprodleně veškeré

mu známé škody vzniklé na předmětu nájmu a potřebu případných oprav, které je povinen provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti je nájemce povinen nahradit škodu, která by pronajímateli v důsledku tohoto vznikla.

6. 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 budově samotné se souhlasem nájemce či odvozeně od jeho podnikatelské činnosti zdržují.
7. 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.
8. Nájemce odpovídá za veškeré škody na majetku či zdraví v předmětu nájmu, na které se nevztahuje odpovědnost pronajímatele za škodu.
9. Nájemce má možnost pojistit svůj majetek umístěný v předmětu nájmu, zejména proti jeho odcizení.
10. 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.
11. Nájemce se podpisem této smlouvy vzdává veškerých budoucích nároků plynoucích z ustanovení § 2315 občanského zákoníku (náhrada za převzetí zákaznické základny).

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. Nájemce zároveň prohlašuje, že byl před podpisem této smlouvy seznámen s Prohlášením pronajímatele o ochraně osobních údajů na jeho webových stránkách – www.zachranka.cz
6. 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:

Situační plán areálu a předmětu nájmu

V dne

V dne

za pronajímatele

MUDr. Pavel Rusý
ředitel ZZS SK

za nájemce

JUDr. Ladislav Řípa
předseda představenstva

Mgr. Daniel Marek
místopředseda představenstva

Příloha

Situační plánek

1) Zubní ordinace	27,00 m ²
2) Ordinace LSPP	13,68 m ²
3) Chodba a čekárna	23,80 m ²
5) WC zubní	4,00 m ²
6) WC LSPP	3,00 m ²

