

SMLOUVA O PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ č. 9/2021

Nájemní smlouva uzavřená mezi:

fa. WEREA, s.r.o. IČO: 27332691 DIČ: CZ27332691

Chrastavská 327/23, 46001, Liberec 2

č.úctu: xxx,

zasoupená jednatelem:

Wieser Radim, Pod Strání 46, 463 03 Stráž nad Nisou, tel: xxxx nar.

xxxx, dále jen „**pronajímatel**“

a

Zdravotnická záchraná služba Libereckého kraje, p.o.

Klášteří 954/5, 46001 Liberec 1-Staré město

IČ: 46744991

č. účtu xxxx

Zatoupená: MUDr. Luděk Kramářem, MBA, ředitelem organizace

dále jen „**nájemce**“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu ve smyslu ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“), (dále jen „**Smlouva**“), a to takto:

I.

Předmět smlouvy

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že je na základě kupní smlouvy ze dne 20.10. 2016 vlastníkem nemovitostí v areálu xxxx, xxxx v Liberci x.
- 2) V rámci této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do nájmu nebytové prostory v 1 .NP – sklad a prostor určen k parkování OA - na pozemku p.č. xxxx v k.ú. Liberec o zastavěné výměře 285 m² za účelem provozování své podnikatelské činnosti a část pozemku p.č. xxxx v k.ú. Liberec určený k parkování vozidel.
Dále se pronajímají 4 parkovací místa o výměře (5,7m x 13,7m)=78 m² na ppč. xxxx, xxxx a xxxx vše v k.ú. Liberec.

Zpevněná příjezdová komunikace je přes části pozemků p.č. xxxx,xxxx, xxxx vše v k.ú. Liberec v užívání více nájemců Pronajaté prostory jsou vyznačeny v příloze, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Jedná se o: **Prostory označeny „231“**

- nebytové prostory sklad a prostor určen k parkování OA o zastavěné výměře 285 m²

Prostory označeny „231P“

- parkovací místa pro automobily o výměře cca 50 m²

Prostory označeny „231P4“

- parkovací místa pro 4 automobily o výměře cca 78 m²

Prostory označeny „231O“

- příjezdová komunikace - v užívání více nájemců

- 3) Stavy energií budou sepsány v předávacím protokolu.
- 4) Popis vybavení nebytových prostorů: *Podrobný popis vybavení bude přílohou předávacího protokolu.*
- 5) Nájemce byl seznámen se stavem předmětu nájmu.

II.

Doba nájmu

- 1) Smluvní poměr se uzavírá s účinností od 1.1. 2022 na dobu určitou 2 let (tj. do 31.12. 2023). Po uplynutí této doby se smluvní poměr mění na dobu neurčitou s oboustrannou výpovědní lhůtou v délce šesti měsíců, která započne běžet prvním dnem následujícího měsíce od doručení písemné výpovědi této smlouvy druhé smluvní straně.

III.

Ukončení smluvního vztahu

- 1) Smlouvu mohou smluvní strany ukončit dříve pouze vzájemnou písemnou dohodou.
- 2) Nájemní smlouvu lze jednostranně ukončit ze strany pronajímatele za předpokladu neplacení nájmu a služeb za dobu delší jak 60 dnů a to okamžitě bez výpovědní lhůty.

IV. Cena nájmu

- 1) Základní nájemné za užívání pronajatých prostor se sjednává smluvní cenou ve výši **35.000,- Kč měsíčně bez DPH.** (Třicetpěttisíckorun českých bez DPH)
K nájemnému bude účtováno DPH v zákonné výši.
Základní nájemné je složeno z pronájmu nebytových prostorů a venkovní parkovací plochy.
Nebytové prostory ozn. „231“ se pronajímají z 1/6 jako garáž k parkování vozidla ve výši 5.000,-Kč měsíčně bez DPH a z 5/6 jako sklad a zázemí pro zaměstnance ve výši 25.000,-Kč měsíčně (nájem osvobozený podle § 56a z.č. 235/2004 Sb.)
Venkovní parkovací plocha ozn. „231P“ určená k parkování vozidel se pronajímá ve výši 1.000,-Kč měsíčně bez DPH.
Dále se pronajímají parkovací místa pro 4 automobily ozn. „231P4“ ve výši 4.000,-Kč měsíčně bez DPH.
- 2) Nájemné bude hrazeno nájemcem měsíčně bezhotovostním převodem na účet pronajímatele na základě fakturace vždy nejpozději do 10-tého dne příslušného kalendářního měsíce. Datem platby se rozumí připsání platby na účet pronajímatele. Pronajímatel je plátcem DPH, datum vystavení faktur bude první den v měsíci včetně data uskutečnění zdanitelného plnění.
- 3) Prodlení s platbami nájemného podléhá smluvní pokutě ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Tuto smluvní pokutu z prodlení účtuje pronajímatel a nájemce se zavazuje zaplatit je v plné výši, pokud se s pronajímatelem písemně nedohodne jinak.
- 4) Úhrady za odebranou el. energii, plyn, PCO, vodné a stočné, datové služby – internet, úklid sněhu budou hrazeny samostatně nájemcem přímo dodavatelům nebo na základě přefakturace a to následovně:
 - **spotřeba el. energie a vodného, stočného** bude hrazena na základě poměrových měřidel nájemci. U přefakturace bude vždy příloha kopie celkové faktury od dodavatele.
 - **vytápění-teplo** je stanoveno na základě podlahové plochy a nevyúčtovává se, bude hrazeno pronajímateli ve výši.....13.750,-Kč + DPH/měsíc
 - **zabezpečovací zařízení** (alarm) napojené na PCO....1000,-Kč + DPH/měsíc
 - **datové služby** (internet) 20/20 Mb/s s agregací 1:10.....500,-Kč + DPH/měsíc
 - **zimní údržba a venkovní osvětlení areálu**600,-Kč + DPH/měsíc
- 5) Nájemce je povinen zajistit odvoz odpadků na vlastní náklady.

V.
Práva a povinnosti účastníků

1) Pronajímatel se zavazuje:

- a) Zabezpečovat svým nákladem pronajaté nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smluvnímu nebo obvyklému užívání,
- b) Zajišťovat opravy pronajatých prostor, odstraňovat závady nad rámec běžné údržby.

2) Nájemce se zavazuje:

- a) Užívat pronajaté nebytové prostory pouze k činnosti, která je předmětem jeho povoleného předmětu činnosti,
- b) Provádět na své náklady běžnou obvyklou údržbu a úklid a udržovat nebytové prostory a jejich zařízení ve stavu způsobilém k smluvně určenému způsobu užívání. Za běžnou údržbu se považuje:

- Malování, tapetování
- Vnitřní nátěry
- Opravy omítek
- Čištění podlahových krytin, obkladů, stěn,
- Pravidelné prohlídky čištění a údržba veškerého vnitřního zařízení (např. vodovodních výtoků, odsavačů par, sprch, umyvadel, výlevek, dřezů, vařičů, vestavěných skříní apod.)
- Opravy prostor včetně vnitřního vybavení vyplývající z nutnosti odstranění závad a škod způsobených nájemcem

- c) nepřenechat pronajaté prostory ani jejich část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele,
- d) dodržovat veškerá protipožární (zodpovídá za stav hasících přístrojů), bezpečnostní a hygienická ustanovení a normy pro provoz nemovitostí a jejich příslušenství, roční kontroly sekčních vrat,
- e) je oprávněn změnit způsob užívání nebytových prostor jen s písemným souhlasem pronajímatele,
- f) umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě za účasti nájemce nebo jím pověřené osoby kontrolu pronajatých prostor a dodržování závazků a povinností nájemce, které vyplývají z této smlouvy a právních předpisů,
- g) uhradit pronajímateli veškerou škodu, kterou způsobí užíváním nebytových prostorů sám nebo osoby v prostorách se zdržující s jeho souhlasem,

- h) pronajaté nebytové prostory a jejich zařízení užívat s péčí řádného hospodáře a chránit je před poškozením, nezasahovat do nosných konstrukcí haly.
- i) nájemce je oprávněn umístit si na vstupní část budovy (kanceláře) své vlastní reklamní zařízení a označení své firmy. Při skončení nájmu je nájemce povinen toto na svůj náklad odstranit.
- j) přiměřeně pojistit proti živelným pohromám vnitřní zařízení pronajatých prostor, zásob a zboží zde uložených,
- k) oznámit pronajímateli potřebu oprav (mimo oprav běžných), které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla, v případě vzniku pojistné události ihned informovat pronajímatele

VI.

Jiná ustanovení

- 1) Nejdéle tři dny před ukončení nájmu se nájemce zavazuje předat nebytové prostory vyklizené a bíle vymalované ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení – včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele.
- 2) Pronajímatel si vyhrazuje právo po 31.12. 2021 zvýšit každoročně základní nájemné k 1. březnu a to o míru inflace, kterou vyhláší Český statistický úřad za uplynulý rok. Zvýšení je účinné od data jeho oznámení nájemci. Zvýšení je však třeba oznámit nájemci písemně nejdéle do prvního března roku, kterého se má zvýšení týkat..
- 3) Nájemce nemá za povinnost složit na účet pronajímatele kauci
- 4) Pro případ, že nájemce není plátcem DPH a v průběhu nájemního vztahu se jím stane, je povinen to do 5 dnů písemně sdělit pronajímateli.

VII.

Společná a závěrečná ustanovení

- 1) V případech touto smlouvou neřešených platí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.
- 2) Změny v této smlouvě lze sjednat pouze formou písemných číslovaných dodatků k této smlouvě.
- 3) Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli ustanovení této Smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost jejích ostatních ustanovení. V případě, že kterékoli ustanovení této Smlouvy by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), smluvní strany se zavazují k nahrazení takového neplatného nebo

nevynutitelného ustanovení ustanovením novým, které bude nejbližší odpovídat jeho účelu a smyslu.

- 4) Práva a povinnosti smluvních stran přecházejí na jejich právní nástupce, pokud to zákon nevylučuje, a to i v případě změny vlastníka nebytových prostor.
- 5) 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. Autentičnosti této smlouvy stvrzují svým podpisem.
- 6) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Vyhotovuje se ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

VIII. Doručování

Veškerá oznámení, žádosti nebo jiná sdělení učiněná některou smluvní stranou na základě této Smlouvy budou učiněna písemně a budou považována za řádně učiněná, jakmile budou doručena druhé smluvní straně osobně, kurýrní službou poskytující potvrzení o doručení nebo doporučenou poštou na adresu příslušné smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jinou adresu, kterou příslušná smluvní strana písemně oznámí druhé smluvní straně.

V Liberci 9.11.2021

V Liberci 31-12-2021