



Níže uvedeného dne, měsíce, roku uzavřeli

██████████ nar. ██████████, bytem ██████████
dále jen jako **pronajímatel**
a

město Dobříš, IČO 00242098, se sídlem Mírové náměstí 119, 263 01 Dobříš, zastoupené
starostou Ing. Pavlem Svobodou
dále jen jako **nájemce**

ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném
znění tuto

nájemní smlouvu

Preambule

Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu v návaznosti na smlouvu o budoucí nájemní smlouvě
ze dne 02.08.2023 (dále jen **SoBNS**).

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 1400/43 (orná půda), o
výměře 5401 m² v katastrálním území Dobříš, obec Dobříš vedeného v Katastrálním
úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram zapsaného na LV č. 4583
(dále jen **pozemek**).
2. Pronajímatel prohlašuje, že je investorem a stavebníkem stavby: Objekt výroby a prodeje
rukavic na skladové haly Dobříš, Průmyslová na pozemku parc. č. 1400/43 (orná půda)
v k.ú. a obci Dobříš (dále jen **stavba**). Stavební záměr byl schválen rozhodnutím
stavebního úřadu č.j. MDOB 19166/2019/Š'ta, ze dne 22.05.2019.
3. Pronajímatel v souladu se závazkem SoBNS (čl. I. odst. 4 SoBNS) realizoval stavební
úpravy stavby pro zázemí a provoz JSDH a ZZS v souladu s projektovou dokumentací
pro změnu stavby před jejím dokončením (stavba včetně vestavby zázemí). Na stavba
včetně vestavby zázemí vydal Městský úřad – Odbor výstavby a životního prostředí,
rozhodnutí o předčasném užívání č.j. MDOB 16975/2024/Mly dne 07.03.2024.

II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou části nebytových prostor stavby:
 - a) Hala č. 1 – 52 m² využitá plocha haly, cca 156 m³ obestavěného prostoru +
související prostory 210 m² (pro JSDH)
 - b) Hala č. 2 – 74 m² využitá plocha haly (zázemí 62 m², box 12 m², cca 222 m³
obestavěného prostoru + související prostory 175 m² (pro ZZS)Součástí pronájmu jsou i venkovní společné prostory a manipulační plocha 600 m² a 12
parkovacích stání v areálu (dále jen **předmět nájmu**).
2. Nájemní smlouva se sjednává za účelem umístění a zajištění provozu pro Jednotku
sboru dobrovolných hasičů Dobříš (dále jen JSDH) a Zdravotnické záchranné služby
Středočeského kraje (ZZS SK).

II. Prohlášení

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci úplatnému užívání předmět nájmu a nájemce prohlašuje, že předmět nájmu do nájmu přijímá ve stavu, v jakém se s předmětem nájmu seznámil ke dni podpisu této smlouvy a zavazuje se hradit za užívání předmětu nájmu nájemné.
2. Pronajímatel touto smlouvou uděluje nájemci pro účely předmětu nájmu předem souhlas k tomu, aby předmět nájmu nebo jednotlivé jeho části či jednotlivé prostory byly dále podnajímány třetím osobám (JSDH a ZZS). Nájemce není povinen si vyžádat k takovému podnájmu či jednotlivým podnájům další zvláštní souhlas pronajímatele. Tento souhlas s podnájmem se činí jako souhlas generální a ničím neomezený.
3. Pronajímatel se zavazuje na své náklady zajišťovat běžnou údržbu, opravy prostorů a venkovních ploch (zejména letní i zimní údržbu venkovních ploch) předmětu nájmu.¹
4. Pronajímatel neodpovídá za ztráty nebo škody na majetku vneseného do Předmětu nájmu Nájemcem, pokud ztrátu nebo vznik škody nezavinil.

III. Nájemné, způsob úhrady, inflační doložka, úhrada za služby

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši 111.200,00 Kč měsíčně (JSDH: 52.200 Kč + ZZS: 59.000 Kč). Nájemné je osvobozeno od DPH.
2. Nájemné je splatné v měsíčních splátkách vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce, na který nájem přísluší bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 4336268033/0800, VS 00242098.
3. Pronajímatel může nájemné každoročně k datu 1. dubnu zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem (inflace), a to až do výše 100% úhrnného růstu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, nejdříve však za uplynulý kalendářní rok následující po kalendářním roce, v němž byla nájemní smlouva uzavřena. Zvýšení nájemného musí být nájemci oznámeno písemně bez zbytečného odkladu.
4. V ceně za užívání předmětu nájmu nejsou zahrnuty platby za služby s nájmem poskytované (energie a jiné služby dodávané do předmětu nájmu).
5. Nájemce se zavazuje přehlásit na sebe následující služby: dodávky elektrické energie. Smluvní strany si zavazují poskytnout součinnost potřebnou k přehlášení uvedených služeb na Nájemce.
6. Pronajímatel bude účtovat ostatní náklady spotřeby dle skutečného odběru na základě samostatných měřidel zvlášť pro každou halu, a to na základě pronajímatelem vystavené faktury se splatností min. 14 dnů včetně doložení podkladů a vyúčtování.

¹ Vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy se užije analogicky dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

IV. Pojištění

1. Pojištění Předmětu nájmu je věcí Nájemce. Nájemce je povinen nejpozději do zahájení užívání Předmětu nájmu Předmět nájmu pojistit, a to minimálně na pojistnou částku 10.000.000 Kč.
2. Pojištění zařízení a ostatního majetku Nájemce, uloženého v Předmětu nájmu, je věcí Nájemce.
3. Nájemce se zavazuje pro účely plnění povinností podle této smlouvy udržovat po celou dobu trvání nájemního vztahu řádné pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou Nájemcem, jeho zaměstnanci nebo osobami, které se na jeho žádost vyskytují v Předmětu nájmu, a to do výše způsobené škody minimálně 20.000.000 Kč.
4. V případě pojistné události jsou smluvní strany povinny neodkladně si vzájemně poskytnout nezbytnou součinnost, zejména sdělit si potřebné údaje, resp. přijmout veškerá opatření, která jsou podle pojistné smlouvy potřebná k vyplacení plnění z pojistné smlouvy.

V. Doba nájmu, zánik nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 5 let (60 kalendářních měsíců), která počíná běžet ode dne účinnosti této smlouvy (čl. VI, odst. 2 této smlouvy).
2. Nájemce má právo přednostního prodloužení nájmu min. na další 2 kalendářní roky za stejných podmínek nájemní smlouvy, pokud o prodloužení písemně požádá nejpozději 90 dnů před koncem lhůty, na kterou byl nájemní vztah sjednán.
3. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními Stranami.
4. Nájemní smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran. Nájem zaniká dnem, který je jako den skončení nájmu uveden v písemné dohodě. Bude-li ukončení nájemního vztahu dohodu iniciováno ze strany nájemce před uplynutím sjednané nájemní doby, bude obsahem dohody o ukončení nájemní smlouvy ujednání o výši náhrady za zmařenou návratnost investice včetně přiměřeného zisku ve výši měsíčního nájemného za každý předčasně ukončený měsíc do konce sjednané nájemní doby.
5. Nájemní smlouva může být vypovězena nájemcem i před uplynutím ujednané nájemní doby z důvodu (§ 2038 občanského zákoníku):
 - a) ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen
 - b) přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
6. Pronajímatel má právo nájemní smlouvu vypovědět i před uplynutím ujednané nájemní doby z důvodu (§ 2309 občanského zákoníku):
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo

- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 občanského zákoníku³, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se uzavřela v souladu se zákonem obcí se souhlasem Rady města Dobříše ze dne 27.02.2024 usnesení č. 16/40/2024/RM.
2. Platnosti nabývá tato smlouva okamžikem podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá tato smlouva 01.04.2024, nejdříve však dnem zveřejnění v registru smluv. Povinnost zveřejnit smlouvu v registru smluv má nájemce v zákonem stanovené době.
3. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy řádně seznámily, že byla sepsána dle jejich svobodné a vážné vůle a nebyla sjednána v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
6. Přílohou č. 1 této smlouvy je situační plánek stavby včetně vestavby zázemí.
7. Přílohou č. 2 této smlouvy je rozhodnutí o předčasném užívání.

Pronajímatel

Nájemce

V Dobříši dne 11 -03- 2024

V Dobříši dne 11 -03- 2024

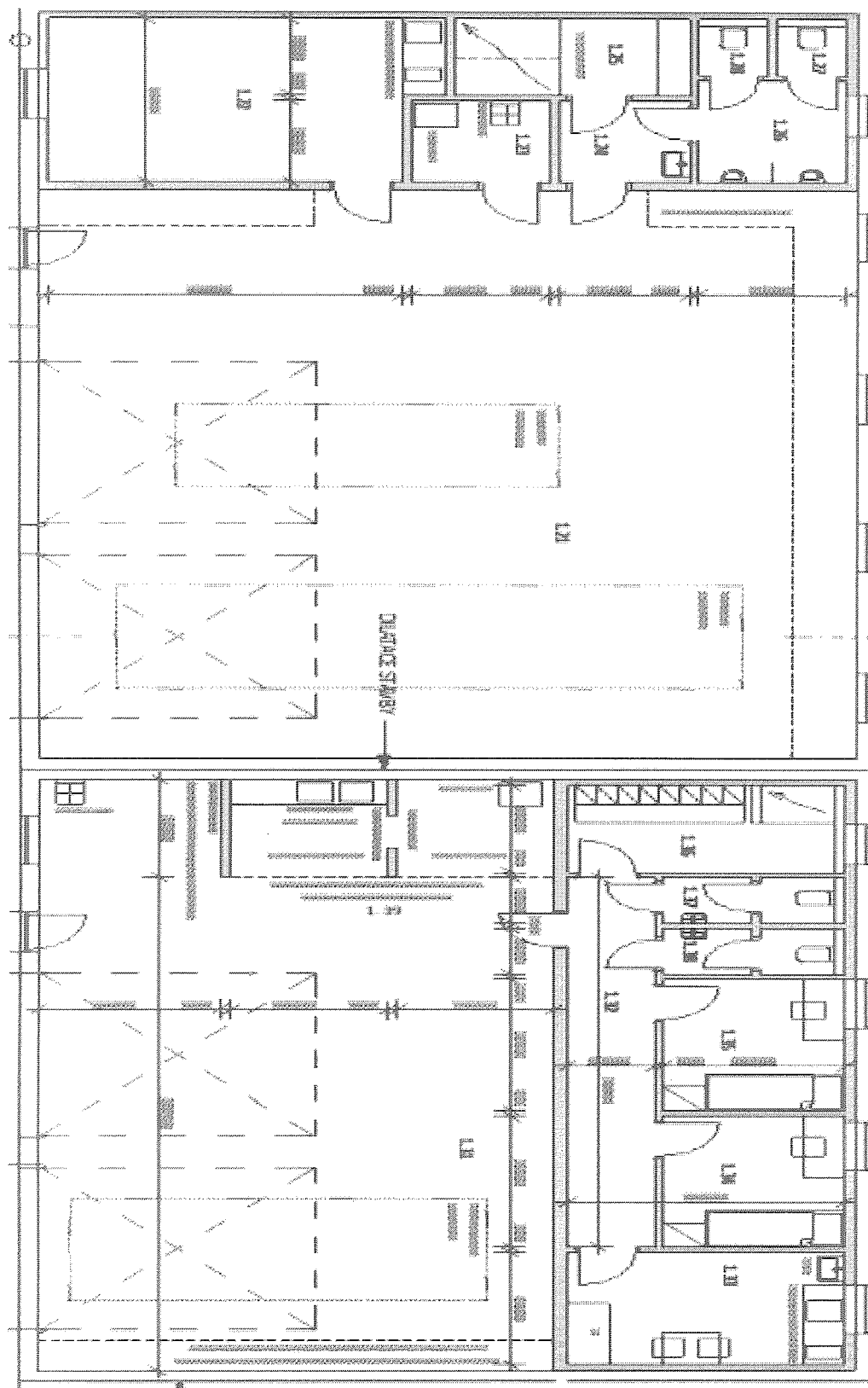
Jan Vácha

Ing. Pavel Svoboda
starosta



³ Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádřil-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.

Příloha č. 1 - situační plánec stavby včetně vestavby zázemí





MĚSTSKÝ ÚŘAD DOBŘÍŠ

Odbor výstavby a životního prostředí
Oddělení výstavby

Dobříš

VÁŠ DOPIS ZN.:

ZE DNE:

IDENTIFIKÁTOR: MDOBX00ZES08

Dle rozdělovníku

ČJ.: MDOB 16975/2024/Mly

SPIS. ZN.: MDOB/556/2024/VŽP

VYŘIZUJE: Jana Mlynářová

TELEFON: 318 533 331

E-MAIL: mlynarova@mestodobris.cz

DATUM: 07.03.2024

ROZHODNUTÍ PŘEDČASNÉ UŽÍVÁNÍ

Výroková část:

Městský úřad Dobříš, Odbor výstavby a životního prostředí, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), v souladu s § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, projednal podle § 123 stavebního zákona žádost o kolaudační souhlas, kterou dne 15.01.2024 podal

Jan Vácha, IČO 71709444, nar. 20.12.1983, Balabánova 2000, 263 01 Dobříš

(dále jen stavebník), a na základě tohoto projednání:

I. Podle § 123 odst. 1 stavebního zákona

povoluje předčasné užívání

stavby

**změna ze skladových hal na dispečink s garáží záchranné služby a dispečink s garáží JSDH
Dobříš
Dobříš, Průmyslová**

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 1400/43, st. 4016 v katastrálním území Dobříš před jejím úplným dokončením.

Stavba obsahuje:

- Jedná se o stavební úpravy části povolené stavby objektu výroby a prodeje rukavic. V roce 2019 byla povolena změna stavby před jejím dokončením v této části na skladové prostory "Hala A" a "Hala B". Navrhovanými úpravami došlo ke změně stavby před jejím dokončením Hala A - dispečink JSDH Dobříš. Dispoziční řešení - garáž se skladem, šatna s čajovou kuchyňkou, technická místnost, předsíní, sprchy, pisoáry a WC. Hala B - dispečink Záchranné služby Středočeského kraje.

IČO: 00242098

Mírové náměstí 119, 263 01 Dobříš

ID DS: pnxbx8u

www.mestodobris.cz

epodatelna@mestodobris.cz

Ústředna: 318 533 311

Dispoziční řešení - garáž se skladem, čistící box, chodba, šatna se sprchou, WC muži, WC ženy, 2x pobytová místnost, denní místnost. Garáže se skladem jsou bez vytápění, provozní části jsou vytápěny podlahovým vytápěním, zdrojem jsou tepelná čerpadla vzduch/vzduch a vzduch/voda. Ohřev TUV pomocí bojleru. Větrání sociálních zařízení je nucené. Vodovod, splašková kanalizace, elektro jsou napojeny na stávající rozvody areálu. Stavba má ochranu před bleskem.

II. Stanoví podmínky pro předčasné užívání stavby:

1. Předčasné užívání se povoluje do **31.12.2024**.
2. Žádost o kolaudační souhlas bude podána včetně haly C.
3. Do doby kolaudace budou vyřešena parkovací místa na pozemku.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Jan Vácha, nar. 20.12.1983, Balabánova 2000, 263 01 Dobříš

Odůvodnění:

Stavebník požádal dne 15.01.2024 o vydání kolaudačního souhlasu. Stavební úřad vydal na stavbu územní rozhodnutí sp. zn.: MDOB/335/2006/VYST; stavební povolení spis. zn. MDOB/2585/2006/VYST; rozhodnutí sp. zn.: MDOB/1317/2019/VŽP, č.j.: MDOB 19166/2019/Šřa ze dne 22.05.2019 a rozhodnutí sp. zn.: MDOB/12356/2023/VŽP, č.j.: MDOB 85614/2023/Šřa ze dne 06.10.2023. Na část stavby SO 01 byl vydán kolaudační souhlas sp. zn.: MDOB/2169/2021/VŽP, č.j.: MDOB 16841/2021/Šřa ze dne 12.04.2021.

Stavební úřad dne 19.01.2024 vyzval stavebníka a Krajskou hygienickou stanici Stř. kraje, územní pracoviště Příbram k účasti na závěrečné kontrolní prohlídce na den 29.02.2024. Z jednání byl sepsán protokol.

Na místě samém bylo zjištěno, že hala A a hala B jsou stavebně dokončeny. V hale B byla čistá část čistícího dekontaminačního boxu zcela stavebně uzavřena doplněním stropu. Dále bylo zjištěno, že parkovací místa byla přesunuta oproti původnímu projektu do západní části pozemku. Po předložení situace rozmístění povrchů bylo zjištěno, že plochy na pozemku má stavebník v úmyslu využít jinak, než jak bylo povoleno ve vydaných povoleních. Na pozemku budou osazeny lampy veřejného osvětlení. Z toho důvodu bude změna stavby před dokončením povolena v samostatném řízení. Se stavebníkem bylo dohodnuto, že výstupem žádosti bude rozhodnutí o povolení předčasného užívání stavby.

Stavebník předložil geometrický plán č. 3624-201/2017 ze dne 01.11.2017; zprávu o výchozí revizi elektroinstalace ze dne 26.02.2024; zprávu o výchozí revizi hromosvodu ze dne 26.02.2024; protokol o tlakové zkoušce vnitřního vodovodu ze dne 12.08.2023; protokol o tlakové zkoušce vytápění ze dne 14.12.2023; protokol o zkoušce těsnosti chladicí soustavy ze dne 14.12.2023; protokol o zkoušení vnitřní kanalizace ze dne 12.08.2023; skutečné provedení – půdorys I.NP; předávací protokol ze dne 28.02.2024, doklady o likvidaci odpadů; souhlas stavebního podnikatele a protokol o proměření radonu.

Z předložených dokladů stavební úřad zjistil, že předčasné užívání stavby nemá podstatný vliv na užitelnost stavby a neohrožuje bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí a nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Stanoviska sdělili:

- Krajská hygienická stanice Stř. kraje, územní pracoviště Příbram sp. zn.: S-KHSSC 29766/2023, č.j.: MDOB KHSSC 15771/2024 ze dne 05.03.2024.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Středočeského kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Stavba nesmí být předčasně užívána, dokud toto rozhodnutí nenabude právní moci.

Jana Mlynářová
referentka oddělení výstavby

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích byl zaplacen ve výši 1000 Kč.

Obdrží:

účastníci řízení (dodejky)

1. [REDACTED], IDDS: twe7vm8
místo podnikání: Balabánova č.p. 2000, 263 01 Dobříš

dotčené orgány (doporučeně)

2. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, IDDS: hhcai8e
sídlo: Dittrichova č.p. 329/17, 120 00 Praha 2-Nové Město
3. Městský úřad Dobříš, Odbor výstavby a životního prostředí, Mírové náměstí č.p. 119, 263 01 Dobříš