

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

c. 1-408/45030926/2014

Zdravotnická záchranná služba Středočeského kraje, příspěvková organizace

IČO: 75030926

se sídlem Vančurova 1544, 272 01 Kladno

zastoupená [redacted], ředitelem

bankovní spojení:

Česká spořitelna a.s., [redacted]

Kontakt:

[redacted] TEL.: [redacted] E-mail: [redacted]

(dále jen jako „Nájemce“)

a

TTJ, s.r.o.

IČO: 28415213

DIČ: CZ28415213

se sídlem Pivovarnická 1435/9, Libeň, 180 00 Praha 8

zastoupená [redacted], jednatelem

bankovní spojení:

[redacted]

Kontakt:

[redacted] TEL.: [redacted] E-mail: [redacted]

(dále jen jako „Pronajímatele“)

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

1.1. Pronajímatele prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:

1.1.1. **pozemku parc. č. 1862** o výměře 339 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova s číslem popisným Hořovice, č.p. 654, objekt bydlení, na adrese Pod Nádražím 654/15, 268 01 Hořovice,

1.1.2. **pozemku parc. č. 1865/16** o výměře 202 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního garáž,

všechny nemovité věci jsou vedeny na listu vlastnictví č. 273 Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, obec Hořovice a katastrální území Hořovice (dále jen „Nemovitosti“).

1.2. Předmětem nájmu tvoří:

⇒ nebytové prostory v budově č.p. 654 v ulici Pod Nádražím 654/15, 268 01 Hořovice, jež je součástí pozemku parc. č. 1862 v k.ú. Hořovice, označené v příloze této smlouvy jako komerční prostor č. 1 s celkovou plochou 225 m², včetně 5 (pěti) venkovních parkovacích stání,

⇒ nebytové prostory v budově bez čísla popisného nebo evidenčního, garáž, jež je součástí pozemku parc. č. 1865/16 v k.ú. Hořovice, označené v příloze této smlouvy jako prostor G 02 s celkovou plochou 89 m²,

oba nebytové prostory pro účely této Smlouvy společně (dále jen „Předmět nájmu“).

- 1.3. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává za úplaty Nájemci do užívání Předmět nájmu za podmínek dohodnutých níže v této Smlouvě a Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou a platit Pronajímateli řádně a včas nájemné a další peněžitá plnění stanovená touto Smlouvou.
- 1.4. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu po sjednanou dobu nájmu pouze k provozu zdravotnické záchranné služby.
- 1.5. Nájemce není oprávněn k Předmětu nájmu zřídit podnájemní právo nebo jinak dát Předmět nájmu, popř. i jen jeho část, do užívání třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Jakékoliv porušení těchto povinností Nájemce se považuje vždy za zvlášť závažný způsob porušení smluvních povinností Nájemce s tím, že pro tento případ může Pronajímatel tuto smlouvu jednostranně vypovědět bez výpovědní doby.
- 1.6. Nájemce výslovně prohlašuje, že skutečnosti týkající se Předmětu nájmu uvedené v ustanovení čl. 1.1. a 1.2. této Smlouvy jsou mu dobře známy, neboť si Předmět nájmu dostatečně prohlédl ještě před uzavřením této Smlouvy a potvrzuje, že shora uvedený Předmět nájmu včetně jeho vybavení a příslušenství se v době uzavření této Smlouvy nachází ve stavu plně způsobilém k řádnému užívání dle této Smlouvy, zejména dle čl. 1.4. této Smlouvy.

2. NÁJEMNÉ A SLUŽBY

- 2.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude za nájem Předmětu nájmu platit pravidelně měsíční nájemné ve výši [REDACTED] Kč osvobozené od DPH, které je splatné vždy nejpozději do 5 (pátého) dne měsíce za který se nájemné platí na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.

Smluvní strany si tímto sjednávají inflační doložku, na jejímž základě je Pronajímatel oprávněn každoročně vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku oprávněn zvýšit sjednané nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

První změnu nájmu o inflaci je Pronajímatel oprávněn provést 01.02.2026.

- 2.2. Nájemce je povinen vedle nájemného hradit Pronajímateli také náklady za správu Předmětu nájmu, za dodávky elektřiny, vodné a stočné, plyn a teplo, jakožto plnění poskytovaná Pronajímatelem spolu s užíváním Předmětu nájmu Nájemci (dále vše společně jen jako „Služby“).

Cena za správu Předmětu nájmu se řídí platným ceníkem jejího poskytovatele. V roce 2024 byla dohodnut ve výši [REDACTED] Kč včetně 21% DPH za měsíc. V této základní sazbě je zahrnut Help Desk fungující od Po-Pa od 08:00 do 17:00, zajištění servisních kontrol, revizí a pravidelné každoroční vyúčtování služeb. Náklad na vlastní servisní kontrolu nebo revizi není zahrnut a bude Pronajímatelem přefakturován Nájemci v poměru 1:1 s připojenou fakturou od třetí osoby dodavatele. Jiné náklady za Správu budou Nájemci fakturovány v hodinové odměně [REDACTED] Kč včetně 21% DPH.

V ceně služeb není zahrnut internet (služby elektronických komunikací), nádoba na komunální odpad, svoz komunálního odpadu, koncesionářské poplatky za TV a rádio.

Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude náklady za poskytované služby spojené s užíváním Předmětu nájmu platit formou pravidelných měsíčních záloh na Služby celkem ve výši [REDACTED] Kč bez DPH, které budou splatné vždy nejpozději do 5 (pátého) dne měsíce za který se zálohy na Služby platí na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.

Podle skutečné ceny poskytnutých Služeb bude Nájemci za každý kalendářní rok vyúčtována cena Služeb včetně DPH po obdržení vyúčtování za příslušné zúčtovací období od jednotlivých dodavatelů Služeb nejpozději do 30.04. následujícího kalendářního roku. Pronajímatel vrátí případný přeplatek na zálohách Nájemci nejpozději do 30 dnů po obdržení takového vyúčtování. Nájemce uhradí případný nedoplatek Pronajímateli do 30 dnů od obdržení takového vyúčtování na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.

Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení výše zálohy za Služby je Pronajímatel oprávněn přiměřeně jednostranně upravit výši záloh. Změnu Pronajímatel oznámí Nájemci písemně. Nájemce je povinen tuto změnu akceptovat a hradit takto zvýšenou zálohu již v první platbě záloh na Služby za měsíc následující po obdržení oznámení.

3. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 3.1. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání Předmět nájmu na dobu určitou 3 (tři) let. Nájemní na základě této Smlouvy počíná dnem 01.01.2025 a končí dnem 31.12.2027.
- 3.2. Nájemní vztah může skončit na základě písemné dohody Smluvních stran.
- 3.3. Pokud by Pronajímatel požadoval po Nájemci ukončení Smlouvy uzavřené na dobu určitou před termínem 31.12.2027 a nejednalo by se o případ sankčního ukončení Smlouvy, musí od okamžiku uplatnění takového požadavku poskytnout Nájemci lhůtu 6 (šesti) měsíců potřebnou k tomu, aby měl Nájemce dostatečný časový prostor k obstarání náhradních nebytových prostor pro zajištění své činnosti.

4. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 4.1. Pronajímatel předal Předmět nájmu Nájemci před zahájením nájemního vztahu.
- 4.2. Po ukončení nájemního vztahu je Nájemce povinen k poslednímu dni trvání nájemního vztahu Předmět nájmu fakticky vyklidit a vyklizený jej protokolárně předat zpět Pronajímateli, a to ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

5. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1. Pronajímatel je povinen přenechat Předmět nájmu Nájemci ve stavu způsobilém k užívání a zajistit Nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu před uzavřením této Smlouvy řádně prohlédl a prohlašuje, že Předmět nájmu je plně způsobilý ke smluvenému užívání za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 5.2. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda Nájemce užívá Předmět nájmu řádným způsobem, a to na základě dohody Pronajímatele a Nájemce nebo do 3 (tří) pracovních dnů od písemné výzvy Nájemci. V době 3 (tří) měsíců před skončením doby nájmu je Nájemce povinen umožnit Pronajímateli prohlídky Předmětu nájmu s dalšími zájemci o nájem Předmětu nájmu.
- 5.3. Nájemce je odpovědný za užívání Předmětu nájmu a své aktivity v nich v souladu s obecnými ustanoveními občanského práva o náhradě újmy. Nájemce odpovídá za osoby, které do Předmětu nájmu přijal, a to i za újmu, kterou tyto osoby způsobí na Předmětu nájmu.

- 5.4. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu informovat Pronajímatele o jakékoliv škodě na Předmětu nájmu a/nebo pojistné události ve vztahu k Předmětu nájmu.
- 5.5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět stavební či jakékoliv jiné úpravy Předmětu nájmu, včetně změn technického vybavení a zařízení Předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu pouze za sjednaným účelem, a to obvyklým způsobem a zároveň opatrovat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a činit veškerá opatření potřebná k tomu, aby se předešlo jeho poškození, nepřiměřenému opotřebení nebo jakékoliv škodě na něm.
- 5.6. Nájemce se dále zavazuje, že nad rámec sjednaného nájemného uhradí veškeré náklady a škody, které Pronajímateli vzniknou poškozením Předmětu nájmu ze strany Nájemce nad rámec obvyklého opotřebení. Pronajímatel je povinen tyto odstranit na náklady Nájemce. Nájemce udržuje v Předmětu nájmu náležitý pořádek a dodržuje pravidla obvyklá pro chování v Předmětu nájmu a pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku v Předmětu nájmu. Nájemce je povinen dodržovat v Předmětu nájmu veškeré protipožární a hygienické právní předpisy a technické normy.
- 5.7. Při poruchách a poškozeních na zásobovacích vedeních a instalacích je Nájemce povinen zajistit přerušení příslušného přívodu a o poruše neprodleně vyrozumět Pronajímatele. Nájemce je povinen rovněž informovat Pronajímatele o potřebě jakékoliv opravy, ať již je k jejímu provedení odpovědný kdokoliv. Při porušení této povinnosti odpovídá Nájemce za škody tím způsobené a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívání Předmětu nájmu pro vady Předmětu nájmu, jež nebyly včas Pronajímateli oznámeny. K provedení opravy poskytne Nájemce veškerou nezbytnou součinnost. Jestliže Nájemce nebude v době hrozící škody v Předmětu nájmu k zastizení, opravňuje tímto Pronajímatele, aby zajistil možnost vstupu do Předmětu nájmu a podnikl v něm kroky nezbytné k odvrácení hrozící škody.
- 5.8. Běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu v rozsahu a významu jak jsou tyto vymezeny nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy, provádí výlučně Pronajímatel na náklady Nájemce. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu údržby a oprav v Předmětu nájmu, které má provést nebo zajistit Pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá Nájemce za škody tím způsobené a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívání Předmětu nájmu pro vady Předmětu nájmu, jež nebyly včas Pronajímateli oznámeny.
- 5.9. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu po podpisu této Smlouvy uzavřít příslušnou pojistnou smlouvu u renomované pojišťovny, po celou dobu trvání práva nájmu Předmětu nájmu udržovat takovéto pojištění v platnosti a řádně a včas hradit pojistné. Toto pojistné musí krytí pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám, krytí případné škody způsobených Nájemcem a/nebo osobami užívajícími Předmět nájmu, jakož i osobami, jimž byl Nájemcem umožněn přístup do předmětného Předmětu nájmu, vč. pojištění vybavení Předmětu nájmu a pojištění pro tzv. sdružený živel. Kopii pojistné smlouvy je Nájemce povinen předat Pronajímateli bezprostředně po jejím sjednání. Jakékoliv porušení těchto povinností Nájemce se považuje vždy za zvlášť závažný způsob porušení smluvních povinností Nájemce s tím, že pro tento případ může Pronajímatel tuto smlouvu jednostranně vypovědět bez výpovědní doby.
- 5.10. Nájemce není oprávněn požadovat po Pronajímateli nebo novém nájemci Předmětu nájmu jakoukoli případnou náhradu za převzetí zákaznické základny vybudované Nájemcem v Předmětu nájmu.

- 5.11. Jakékoliv reklamní nápisy, informační tabule, jejich druh a umístění budou provedeny vždy jen na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 5.12. V případě, že Předmět nájmu nebo jeho provoz obsahuje zařízení, na kterém se musí provádět pravidelná prohlídka, pravidelná údržba, nebo pravidelná revize (jako jsou např. plynové a elektro spotřebiče, komín, VZT, klimatizace, požární bezpečnostní prvky, pohyblivá vrata, výtahy a podobně) je vlastník Pronajímatel povinen provést tuto zajistit v termínech stanovených výrobcem zařízení, vyhláškou nebo zákonem a Nájemce je povinen uhradit náklady na zajištění a provedení této Služby.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 6.1. Tato Smlouva v jejím aktuálním znění nahrazuje veškerá předchozí ústní a písemná ujednání Smluvních stran, která jsou s jejím aktuálním obsahem v rozporu.
- 6.2. Tato Smlouva je závazná a účinná dnem jejího podpisu všemi Smluvními stranami a vyhotovuje se ve 2 (dvou) stejnopisech po 1 (jednom) pro každou Smluvní stranu.
- 6.3. Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemných dodatků, které budou jako takové označeny, očíslovány a podepsány Smluvními stranami.
- 6.4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že odpovídá jejich vlastní, svobodné a vážně míněné vůli, a že obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy.

V Hořovicích dne 17.12.2024

Pronajímatel:

TTJ, s.r.o.



jednatel společnosti

V *KLADNĚ* dne 27-12-2024

Nájemce:

Zdravotnická záchranná služba Středočeského kraje, příspěvková organizace



ředitel