

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

uzavřená dle §§ 2201 a násl. ve spojení s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „Občanský zákoník“)

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely tyto smluvní strany:

Zdravotnická záchranná služba Jihočeského kraje

příspěvková organizace zřízená Jihočeským krajem

Sídlo: B. Němcové 1931/6, 370 01 České Budějovice

IČ: 481 99 931

zapsaná: v obchodní rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl Pr, vložka 394

Zastoupena: MUDr. Markem Slabým, MBA, LL.M., ředitelem

Bankovní spojení: ČSOB a.s.

Číslo účtu: 234602215/0300

(dále jen „pronajímatel“)

a

DSA a.s.

Sídlo: Mladoboleslavská 1085, Kbely, 197 00 Praha 9

IČO: 632 16 744

DIČ: CZ632 16 744

Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. oddíl B, vložka 11051

Zastoupena: Danielem Tučkem, prvním místopředsedou představenstva

Kontaktní osoba ve věcech technických: Ing. Martin Škvrně, tel: 602 972 419, e-mail: skvrne@dsa.cz

Bankovní spojení: ČSOB a.s.

Číslo účtu: 229315/0300

(dále jen „nájemce“)

I. Preambule

1. Pronajímatel je příspěvkovou organizací zřízenou Jihočeským krajem. Na základě zřizovací listiny ve znění ke dni 1. 1. 2025 mu byly svěřeny k hospodaření nemovitosti pozemky parc. č. 1699/2, jejíž součástí je budova – víceúčelová stavba, a parc. č. 1699/3 v katastrálním území Planá u Českých Budějovic. Na předmětných pozemcích se nachází „Heliport HEMS“.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě platné zřizovací listiny oprávněn uzavřít tuto smlouvu s nájemcem, který bude využívat pro svou činnost a účel předmět nájmu za podmínek dále uvedených.

II. Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Předmětem této smlouvy je užívání částí pozemků parc. č. 1699/2, jejíž součástí je budova – víceúčelová stavba, a parc. č. 1699/3 v katastrálním území Planá u Českých Budějovic, konkrétně
 - a) částí Heliportu pro výcvikovou činnost v celkové ploše 540,63 m²,
 - b) částí Heliportu hangár v celkové ploše 381 m²,
 - c) přilehlých ploch určených k parkování vrtulníku a manipulaci s nákladem při zajištění provozu Letecké záchranné služby (LZS),
 - d) sklad LPH a protipožární zařízení,
 - e) budovu hlavní objektvše na pozemcích parc. č. 1699/2 a parc. č. 1699/3 v katastrálním území Planá u Českých Budějovic.
2. Všechny výše uvedené prostory a plochy budou dále společně označovány také jen jako „předmět nájmu“.
3. Předmět nájmu je též vyznačen na situačním plánu v příloze č. 1 této smlouvy.
4. Nájemní vztah je sjednáván k podnikatelským účelům. Touto nájemní smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem provozování letecké záchranné služby a pro

činnosti s tím spojené. Vzhledem k činnosti nájemce se nájemci umožňuje skladovat na předmětu nájmu letecké palivo JET-A1 v mobilních nádržích, dále oleje a maziva nezbytná pro provozování vrtulníků. Nájemce je povinen skladovat tyto látky v souladu s platnými právními předpisy a je povinen dodržovat všechna bezpečnostní opatření spojená se skladováním a používáním leteckého paliva, olejů a maziv.

Nájemce prohlašuje, že si převzal do správy kompletní hospodářský LPH a bude provádět veškeré úkony dle předepsané provozní dokumentace.

5. Nájemce předmět nájmu do svého užívání přijímá a zavazuje se platit sjednané nájemné a platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
6. Předmět nájmu je přenecháván pronajímatelem nájemci k užívání ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že mu je právní i faktický stav předmětu nájmu znám, a to včetně přístupu k nim, že pro sjednaný účel je plně vyhovující a že proti němu nemá výhrad, což podpisem této smlouvy nájemce výslovně stvrzuje.
7. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu, ani věci v něm umístěné (vybavení, majetek nájemce nebo třetích osob atd.), pronajímatel nestřeží a nehlídá, ani předmětu podnájmu neposkytuje jakoukoliv ochranu. Nájemce zajistí dostatečnou a řádnou ochranu předmětu nájmu a věcí v něm umístěných sám. Pronajímatel neodpovídá za případný vznik jakékoliv újmy, která by nájemci vznikla v důsledku toho, že sobě nezajistil ochranu dle předchozí věty.
8. Každá změna účelu využívání předmětu nájmu musí být předem písemně schválena pronajímatelem, není-li v této smlouvě stanoveno jinak

III. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemné je sjednáno dohodou smluvních ve výši 57 225 Kč bez DPH za měsíc. Výše DPH se řídí právními předpisy platnými ke dni zdanitelného plnění.
2. Měsíční nájemné bude nájemcem uhrazeno na základě faktury vystavené pronajímatelem bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Měsíční nájemné se hradí předem na následující měsíc. Termín splatnosti faktury je 14 dní od data vystavení. Variabilní symbol je číslo faktury. Pronajímatel se s nájemcem dohodli na formě elektronické fakturace. E-mailová adresa nájemce pro příjem elektronických faktur je: office@dsa.cz. Nájemné za měsíc leden a únor 2025 bude vyfakturováno spolu s nájemným za březen 2025.
3. Faktura musí obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu podle platných právních předpisů. Nájemce si vyhrazuje právo před uplynutím lhůty splatnosti vrátit fakturu, pokud neobsahuje požadované náležitosti nebo obsahuje nesprávné cenové údaje. Oprávněným vrácením faktury přestává běžet původní lhůta splatnosti. Opravená nebo přepracovaná faktura bude opatřena novou lhůtou splatnosti.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce si sám na svůj náklad zajistí dodávku energií a služeb (např. elektrické energie, vody, svoz odpadu apod.) a dalších plnění souvisejících s užíváním předmětu nájmu s tím, že za spotřebu za ně bude hradit sám nájemce.
5. Výše sjednaného nájemného bude každý rok upravena o částku rovnající se inflaci vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v předcházejícím kalendářním roce, vyhlášené Českým statistickým úřadem pro předcházející rok. Jako základ pro tuto úpravu bude vždy vzato nájemné v předcházejícím kalendářním roce. O zvýšení nebo snížení nájemného informuje pronajímatel nájemce písemně, nejpozději do 31. 4. příslušného roku, ke změně výše nájmu může dojít vždy k datu 1. 5. K první změně výše nájmu může dojít nejdříve v roce 2026. Smluvní strany pro odstranění pochybností uvádí, že k úpravě ceny dle tohoto ustanovení smlouvy není třeba uzavírat dodatek ke smlouvě.
6. Pro případ prodloužení nájmu s platbou nájemného má pronajímatel právo zadržet movité věci nájemce, které má nájemce v předmětu nájmu. Toto ustanovení se nevztahuje na vrtulníky nájemce, které jsou používány pro působení v rámci LZS.

IV. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou s účinností od 1. 1. 2025 do 31.12.2028.
2. Pronajímatel i nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu. Výpověď musí být písemná a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba činí **3 měsíce** a počíná běžet

prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

V. Výpověď z nájmu bez výpovědní doby

1. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případě, že:
 - nájemce způsobí na předmětu nájmu či věcech s ním souvisejícími škodu,
 - nájemce opakovaně poruší své povinnosti vyplývající z této smlouvy,
 - nájemce bude v prodlení s úhradou faktur po dobu delší než 30 dní,
 - na nájemce bude prohlášen konkurs,
 - by došlo k ukončení platnosti a účinnosti Smlouvy o provozování vrtulníků pro leteckou záchrannou službu, jejíž smluvní stranou je nájemce a Ministerstvo zdravotnictví ČR.

VI. Doručování výpovědi z nájmu

1. Výpověď z nájmu dle čl. IV. bod 2, jakož i dle čl. V. musí být učiněna písemně a doručena druhé straně. Účastníci této smlouvy mají písemnost za doručenou, pokud nebyla úspěšně doručena příslušným držitelem poštovní licence, a to tak, že písemnost je doručena třetím dnem následujícím po dni, ve kterém byl učiněn první neúspěšný pokus o doručení, nedošlo – li k doručení dříve.

VII. Práva a povinnosti stran a další ujednání

1. Stavební úpravy nebo jiné změny předmětu nájmu a zařízení v něm se nacházejícího smí nájemce provádět jen s předchozím a včas vyžádaným písemným souhlasem pronajímatele a výhradně na svůj náklad. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat jako řádný hospodář k ujednanému účelu, po dobu nájmu provádět běžnou údržbu předmětu nájmu a na svůj náklad odstranit vady jím způsobené, provádět úklid, sečení trávy, úklid sněhu a drobné opravy nebytového prostoru, k těmto povinnostem patří i mazání a údržba vrat.
3. Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné bezpečnostní, dopravní, hygienické a požární předpisy, předpisy o ochraně životního prostředí apod. Povinnost platí i pro všechny pokyny, které mu pronajímatel sdělí písemně.
4. Nájemce je povinen při své činnosti v předmětu nájmu dodržovat všechny platné právní předpisy vztahující se k požární ochraně, zejména ustanovení zákona č.133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších úprav, vyhlášku č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb a českou technickou normou ČSN 73 0834 PBS Změny staveb. Výslovně je nájemci zakázáno rozdělovat a udržovat otevřený oheň v celém areálu.
5. Nájemce je povinen učinit všechna opatření k zajištění ochrany půdy, vod a životního prostředí před znečišťujícími látkami a vlivy. V případě vzniku škody na životním prostředí je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli i všem příslušným orgánům státní správy a na vlastní náklady učinit opatření k odstranění vzniklých následků bez nároků na jakékoliv úhrady od pronajímatele.
6. Nájemce je povinen nakládat s odpady dle stanovených právních a technických norem a zajistit jejich likvidaci na vlastní náklady.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení kontroly předmětu nájmu s cílem ověřit dodržování povinností nájemce plynoucích z obecně závazných předpisů, z pokynů pronajímatele a z této smlouvy. Kontrola bude provedena za přítomnosti zástupce určeného pronajímatelem a budou při ní zachována veškerá práva nájemce. Četnost kontrol nesmí být nepřiměřená a kontrola musí být naplánována tak, aby co nejméně rušila užívací práva nájemce. V odůvodněných případech, zejména v souvislosti s pácháním trestného činu, ohrožení majetku, ohrožení zdraví osob nacházejících se v areálu pronajímatele (např. v důsledku živelné události, havárie, teroristického činu nebo letecké havárie, či jiné, zde blíže nespecifikované katastrofy), souhlasí nájemce se vstupem zaměstnanců pronajímatele do předmětu nájmu bezodkladně.

8. Nájemce je povinen podřídit se bezpečnostním pravidlům pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje, že návštěvám, majícím vztah k nájemci, umožní vstup a vjezd do prostoru, který má nájemce pronajatý. Nájemce přebírá plnou odpovědnost za chování uvedených osob a zavazuje se neustále tyto osoby doprovázet a neumožnit jim jakoukoliv protiprávní činnost a činnost, která je v rozporu se zájmy pronajímatele a v rozporu s účelem nájmu.
9. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu či poskytnout někomu dalšímu jakékoliv právo užívání. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.
10. Nájemce ještě písemně upozorní pronajímatele na všechny okolnosti, které by mohly při jeho činnosti vést v areálu pronajímatele k ohrožení života, zdraví a majetku zaměstnanců nájemce, ale i dalších osob zde se zdržujících, případně i na okolnosti, které by mohly vést k ohrožení ostatního, zejména leteckého provozu nebo k ohrožení bezpečného stavu technických zařízení, budov a objektů pronajímatele.
11. Nájemce tímto souhlasí s tím, že v případě skončení platnosti této smlouvy v důsledku odstoupení je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a vyklidit ho. Nájemce se zavazuje převzít od pronajímatele vyklizené věci do tří dnů po dni skončení smlouvy. V případě prodloužení delším než 15 dní s převzetím vyklizených věcí je pronajímatel oprávněn věci prodat za přiměřenou cenu. Pronajímatel je oprávněn započítat výnos z prodeje vyklizených věcí na svou pohledávku za nájemcem.
12. Vadu předmětu nájmu je nájemce povinen bezodkladně oznámit pronajímateli a umožnit mu provedení oprav.
13. Za vadu předmětu nájmu je nájemce povinen zaplatit úhradu a veškeré náklady za opravu, způsobí-li vadu sám, jeho zaměstnanci, zákazníci nebo návštěvníci, jemu smluvně zavázaní partneři či opraváři nebo osoby pro něj pracující.
14. Nájemce se zavazuje provádět údržbu pronajaté plochy formou „sečení trávy a úklidu sněhu“.
15. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o pozbytí platnosti a účinnosti Smlouvy o provozování vrtulníků pro leteckou záchrannou službu, jejíž smluvní stranou je nájemce a Ministerstvo zdravotnictví ČR.
16. Nájemce je povinen do 15 dnů od skončení nájmu odevzdat předmět nájmu vyklizený, čistý a bez vad, s opotřebením odpovídajícím běžnému užívání pronajímateli.
O předání takto učiněným, bude pořízen písemný předávací protokol.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími ustanoveními platného právního řádu České republiky.
2. Tato nájemní smlouva nahrazuje v plném rozsahu Smlouvu o podnájmu prostor sloužících podnikání ze dne 8.10.2020 ve znění všech pozdějších dodatků.
3. Pronajímatel prohlašuje, že k uzavření této smlouvy není vyžadován souhlas Rady Jihočeského kraje.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy pronajímatel bezodkladně informuje druhou smluvní stranu. Smluvní strany prohlašují, že žádná část této smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství (§ 504 Občanského zákoníku).
5. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran a účinnosti nabývá jejím zveřejněním v registru smluv.
6. Smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti vzniklé z plnění a/nebo právních poměrů v rámci předmětu a rozsahu úpravy smlouvy, k nimž by případně došlo před nabytím její účinnosti ode dne podpisu smlouvy, se nahrazují závazky vzniklými z této smlouvy. Plnění a/nebo právní poměry v rámci předmětu a rozsahu úpravy této smlouvy před její účinností ode dne jejího podpisu se tudíž považují za plnění a právní poměry podle této smlouvy a práva a povinnosti z nich vzniklé se řídí touto smlouvou.
7. Pokud bude smlouva uzavřena v elektronické podobě, obdrží každý z účastníků její elektronický obraz opatřený elektronickými podpisy. V případě, že bude smlouva uzavřena v listinné podobě, bude vyhotovena ve dvou stejnopisech, když každá ze smluvních stran obdrží jeden.
8. Všechny změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze v písemné formě pořadově číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami a musí být druhé straně řádně doručeny. Řádným doručením se pro účely této smlouvy rozumí osobní odevzdání, doručení

- prostřednictvím datové schránky anebo převzetí, doručení doporučenou poštou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud nebyla písemně sdělena adresa jiná.
9. Pokud se jakýkoliv závazek vyplývající ze smlouvy stane nebo bude shledán neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo v části, platí, že je plně oddělitelný od ostatních ustanovení smlouvy a taková neplatnost či nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků ze smlouvy. Smluvní strany se zavazují neprodleně nahradit formou dodatku či jiného ujednání takovýto závazek novým, platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět a účel bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu a účelu původního závazku.
 10. Smlouva se vyhotovuje ve 2 (dvou) vyhotoveních, z nichž každá má platnost originálu. Každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení bezprostředně po uzavření smlouvy.
 11. Účastníci prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle. Účastníci dále prohlašují, že si smlouvu před podpisem přečetli, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Českých Budějovicích dne:

V Hradci Králové dne:

Zdravotnická záchranná služba Jihočeského kraje

DSA a.s.

MUDr. Marek Slabý, MBA, LL.M.
ředitel

Daniel Tuček
první místopředseda představenstva