

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Článek 1 STRANY SMLOUVY

Město Kralovice

se sídlem Markova 2, 331 41 Kralovice

zastoupené Ing. Karlem Popelem

IČO 00257966 DIČ CZ00257966

zastoupené Městskou bytovou správou Kralovice

se sídlem Kralovice, Plzeňská 265, 331 41 Kralovice

zastoupenou vedoucím Bc Jaroslavem Bodurkou

IČO 70935238 DIČ CZ70935238

bankovní spojení: č.ú. [REDACTED]

jako pronajímatel

a

Zdravotnická záchranná služba Plzeňského kraje, příspěvková organizace

Klatovská třída 2960/200i, 301 00 Plzeň

Zastoupena: MUDr. Pavlem Hrdličkou - ředitelem

IČ: 453 33 009

DIČ: CZ45333009

jako nájemce

Článek 2 PŘEDMĚT A ÚČEL TÉTO SMLOUVY

Předmětem této smlouvy je přenechání nebytových prostor ve vlastnictví pronajímatele specifikovaných v čl. 3 této smlouvy k dočasnému užívání nájemci za smluvené nájemné, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a právními předpisy.

Článek 3 PŘEDMĚT NÁJMU

Pronajímatel je vlastníkem nebytových prostor, které se nacházejí v Manětínské ulici 493, 331 41 Kralovice, část objektu: ordinace 14,9 m², dispečink 15,7 m², sklady 43 m², lékařské pokoje 76,8 m², chodby a sociální zařízení 77,6 m², garáž 60,7 m² o celkové výměře: 288,7 m².

Článek 4 ÚČEL NÁJMU

- 4.1. Účelem užívání předmětu nájmu je: provozování zdravotnické záchranné služby
- 4.2. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že předmět nájmu je vhodný pro účel užívání dle ustanovení bodu 4.1 této smlouvy.

Článek 5

OBEČNÁ USTANOVENÍ

- 5.1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a právními předpisy (zejména ustanoveními § 2302 a násl. zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník) předmět nájmu nájemci jako způsobilý řádného užívání.
- 5.2. Nájemce přejímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a právními předpisy předmět nájmu.

Článek 6

PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 6.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy.
- 6.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.
- 6.3. Obsahem povinností dle ustanovení čl. 6.2. této nájemní smlouvy je zejména dle technických možností zajištění dodávek elektrické energie, vody a odvodu použité vody.
- 6.4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech i bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost.

Článek 7

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 7.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- 7.2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy. Prodlení s hrazením nájemného či dalších poplatků spojených s užíváním předmětu nájmu je závažným porušením nájemní smlouvy.
- 7.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek energií uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 7.4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla. Tyto běžné opravy a drobnou údržbu hradí nájemce.
- 7.5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřípustné a bere se jako porušení nájemní smlouvy.

- 7.6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru.
- 7.7. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.
- 7.8. Nájemce je povinen nakládat s odpady vzniklými jeho činnostmi podle platného zákona o odpadech a všech souvisejících zákonů a předpisů, a to na své náklady.
- 7.9. Pronajímatel na základě této smlouvy bude zajišťovat a zabezpečovat veškeré činnosti související s dodržováním příslušných státních norem a předpisů z hlediska odborných prohlídek a revizí v oblasti požárního zabezpečení, tlakových nádob, spalinových cest, elektrického zařízení, hromosvodů, vnitřních rozvodů plynu a tepelných zdrojů v pravidelných lhůtách podle plánu revizí a odborných prohlídek, a to na náklady nájemce. Výše uvedené činnosti se netýkají zařízení a předmětů užívaných nájemcem pro účel nájmu.

Článek 8 PODNÁJEM

- 8.1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do dalšího podnájmu, pokud k tomu neobdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

Článek 9 STAVEBNÍ A JINÉ ÚPRAVY

- 9.1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl. 9.2. této smlouvy.
- 9.2. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného, předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu, jak je předložen v žádosti nájemce. Pokud není mezi pronajímatelem a nájemcem dohodnuto písemně jinak, není pronajímatel při skončení nájmu povinen hradit cenu úprav provedených na náklady nájemce ani případné zhodnocení předmětu nájmu.
- 9.3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení.
- 9.4. Souhlas pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu tabulky a podobně) umístěného mimo nájemcem pronajatý objekt. Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází předmět nájmu tabuli o své firmě či provozu a to bezúplatně, po projednání a se souhlasem pronajímatele. Při ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen odstranit jím umístěné tabulky, štítky či označení a uvést fasádu či podklad na kterém byly umístěny do původního stavu.
- 9.5. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl. Odchýlit od tohoto ustanovení se lze pouze písemnou dohodou stran.

Článek 10 NÁJEMNÉ

- 10.1. V souladu s ustanovením čl. 7.2. této smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.
- 10.2. Nájemné se vypočítává částkou nájemného za jeden metr čtvereční pronajímané plochy násobený celkovou pronajímanou plochou.
- 10.3. **Dílčí zdanitelné plnění se má za uskutečněné posledním dnem kalendářního čtvrtletí na základě vystavených daňových dokladů. Výše celkového nájemného se sjednává na částku**

24 000,-- + příslušná sazba DPH ročně.

- 10.4. Smluvní strany si dohodly, že pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit nájemné, a to vždy ke každému 1. červenci procentem průměrného růstu spotřebitelských cen (index inflace) vyhlášeným za předcházející rok Českým statistickým úřadem, a to formou písemného dodatku ke smlouvě.

Článek 11 CENA SLUŽEB SOUVISEJÍCÍ S NÁJEMNÍM VZTAHEM

- 11.1. Dodávka tepla je řešena samostatnou smlouvou. Skutečné vyúčtování dodávek služeb (elektrická energie, dodávka vody, úklid spol. prostor, likvidace odpadu – jsou-li tyto energie do nebytového prostoru dodavatelem služeb poskytovány), včetně tepelné energie, bude provedeno dodavatelem služeb (Správa bytů Kralovice s.r.o. – IČO 22080759) vždy za ucelené období kalendářního roku na základě vystaveného daňového dokladu (faktura).
- 11.2. Nájemce uhradí vyúčtování služeb na účet dodavatele služeb (č.ú. 131-3101390267/0100) se stanoveným termínem splatnosti poté, co mu bude dodavatelem služeb předloženo. Dodavatel služeb předloží dané vyúčtování (fakturaci těchto nákladů, tedy ceny služeb souvisejících s nájemním vztahem) v takové podobě, aby byly splněny veškeré náležitosti účetního a daňového dokladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
- 11.3. Smluvní strany si dohodly, že dodavatel služeb je oprávněn jednostranně zvýšit zálohu na služby poskytované s užíváním nebytového prostoru v případě stanoví-li tak zvláštní předpis, dále v případě budou-li dodavateli služeb ze strany poskytovatelů jednotlivých služeb zvýšeny zálohy na služby anebo zvýší-li se spotřeba služeb nájemce natolik, že mu v přecházejícím vyúčtování služeb vznikl nedoplatek.

Článek 12 DOBA NÁJMU

- 12.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 12.2. Výpovědní lhůta pro výpověď bez uvedení výpovědního důvodu danou ze strany pronajímatele i ze strany nájemce se sjednává jako tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. V případě, že nájemce poruší povinnosti plynoucí z této nájemní smlouvy, (zejména povinnosti stanovené čl. 7.2. a 7.5. této smlouvy) sjednává se výpovědní doba jednoměsíční.

Článek 13
POJIŠTĚNÍ

- 13.1. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (zejména elementární vlivy-živly). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody na vnesených věcech, zařízení, ani za ně nepřebírá jinou další odpovědnost a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

Článek 14
USTANOVENÍ PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ

- 14.1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
- 14.2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná.
- 14.3. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 výtiscích, přičemž každá ze stran obdrží po jednom výtisku.
- 14.4. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva a její ustanovení ode dne sjednané účinnosti této smlouvy plně nahrazuje původní smlouvu, ve znění pozdějších dodatků.
- 14.5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv nebo dnem 1. 2. 2025, podle toho, která ze skutečností nastane později.
- 14.6. Zveřejnění smlouvy v registru smluv v zákonné lhůtě zajistí pronajímatel/nájemce...

V Kralovicích: 21. 01. 2025

24 -01- 2025

.....


pronajímatel

.....


nájemce

