

SMLOUVA O PRONÁJMU **NEBYTOVÝCH PROSTORŮ č. 2025/0121**

Nájemní smlouva uzavřená mezi:

fa. WEREA, s.r.o. IČO: 27332691 DIČ: CZ27332691
Chrastavská 327/23, 46001, Liberec 2
č.úctu: 216149015/0300
email: xxxx
zastoupená jednatelem:
Wieser Radim, xxxx nar. xxxx, dále jen „pronajímatel“

a

Zdravotnická záchranná služba Libereckého kraje, p.o.
Klášteří 954/5, 46001 Liberec 1-Staré město
IČ: 46744991
č. účtu 78-6184890227/0100
Zastoupená: 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 nájemní smlouvy ze dne 21.11. 2016 od vlastníka nemovitosti oprávněn pronajmout nemovitost v areálu Chrastavská čp.231/32a, 46001 v Liberci 2 na pozemku p.č. 5275/1 v k.ú. Liberec o zastavěné výměře 285 m² dále pronajímat.
- 2) V rámci této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do nájmu nebytové prostory v 3.NP – kancelářské prostory.
Zpevněná příjezdová komunikace je přes části pozemků p.č. 5274/1,5275/2, 5283/1 vše v k.ú. Liberec v užívání více nájemců.
Pronajaté prostory jsou vyznačeny v příloze, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Jedná se o: **Kancelář č.1 - prostory označeny „4.06“**

- nebytové prostory – kancelář č.1 o výměře 52 m²

Prostory označeny „231S“

- přístupová chodba a schodiště - v užívání více nájemců

Parkovací místa označeny „231A“

- parkovací místa pro dva osobní automobily

Prostory označeny „231O“

- příjezdová komunikace - v užívání více nájemců

Parkovací místa označeny „231Z“

- parkovací místa pro tři osobní automobily

- 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 1.2. 2025 na dobu určitou jednoho roku (tj. do 31.1. 2026). Po uplynutí této doby se smluvní poměr mění na dobu neurčitou s oboustrannou výpovědní lhůtou v délce třech 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 nebytových prostor - kanceláře č.1 se sjednává smluvní cenou ve výši **11.500,- Kč měsíčně bez DPH.**
(Jedenácttisícpětsetkorun českých bez DPH) K nájemnému bude účtováno DPH v zákonné výši.
Vzhledem ke skutečnosti, že nájemce není plátcí DPH, bude základní nájemné ve smyslu DPH osvobozené podle § 56a z.č. 235/2004 Sb.

Základní nájemné za užívání parkovacích míst před domem pro dva osobní automobily se sjednává smluvní cenou ve výši **1.600,- Kč měsíčně bez DPH.** (Jedentisícšestsetkorun českých bez DPH) ozn. 231A (1 a 2). K nájemnému bude účtováno DPH v zákonné výši.

Dále se obě strany dohodly k bezplatnému navýšení o 3 parkovací místa ozn. 231Z (6,7,8). Parkovací místa jsou zakreslena v příloze této smlouvy.

- 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 plátce 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, vodné a stočné, datové služby – internet, úklid sněhu a úklidy spol. prostor budou hrazeny 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 (kanc. č.1 52+5=57m²)** a nevyúčtovává se, bude hrazeno pronajímateli ve výši..2.080,-Kč + DPH/měsíc. Cena vychází z cen dodavatele za listopad 2024. Pokud bude od dodavatele plynu navýšena cena, může pronajímatel poměrově navýšit i cenu za teplo, pokud cena plynu od dodavatele se sníží, je pronajímatel povinen poměrově cenu понížit.
 - **datové služby** (internet) 50/50 Mb/s s agregací 1:10.....350,-Kč + DPH/měsíc
 - **zimní údržba a venkovní osvětlení areálu**300,-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 způsobitelném 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, výlevků, 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, bezpečnostní a hygienická ustanovení a normy pro provoz nemovitostí a jejich příslušenství včetně hasících přístrojů vně kanceláře,
- 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. 2025 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.
- 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 21.01. 2025

V Liberci..... 29 -01- 2025

pronajímatel:

nájemce: