

## SMLOUVA o nájmu nemovité věci

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ), v platném znění.

Smluvní strany :

1. **AMZ Financial Group, s.r.o.**, se sídlem Praha 7, Přívozní 1054/2, PSČ 170 00, IČ: 26457016, DIČ : CZ26457016, zapsaná v Obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 83511, jednající jednatelem Františkem Kolomazníčkem (E-mail : (dále jen „**pronajímatel**“), na straně jedné

a

2. **Zdravotnická záchranná služba Středočeského kraje, příspěvková organizace**, se sídlem Kladno, Vančurova 1544, PSČ 272 01, IČ : 750 30 926, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeným MS v Praze, odd. Pr., vložka 979, jednající ředitelem MUDr. Martinem Houdkem (E-mail : (dále jen „**nájemce**“), na straně druhé

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**smlouvu o nájmu nemovité věci**  
(dále jen „**smlouva**“)

### I.

**Pronajímatel** prohlašuje, že je **vlastníkem nemovitosti** (budova čp. 298), postavené na pozemku parc. č. st. 525/41, zapsaném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ, **na listu vlastnictví č. 5554** pro katastrální území **Brandýs nad Labem** a obec Brandýs nad Labem - Stará Boleslav (průmyslový areál Pražská 298).

### II.

1. Touto smlouvou **pronajímatel** přenechává nájemci za úplaty do užívání **prostory** nacházející se v **části objektu č. 8** uvedeného v článku I. této smlouvy (dále jen „**prostory**“ nebo „**předmět nájmu**“) o celkové výměře 292 m<sup>2</sup>, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Předmětem nájmu je i pozemek 90 m<sup>2</sup> pod kovovým demontovatelným přístřeškem ZZS pro 3 vozidla výjezdového stanoviště.

2. Nájemce předmět nájmu od pronajímatele do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné v souladu s článkem V. této smlouvy a plnit si řádně a včas veškeré právními předpisy a touto smlouvou stanovené povinnosti.

### III.

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat prostory pro zajištění výjezdového stanoviště Zdravotnické záchranné služby.
2. Nájemce bude předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebnětechnického určení vhodný pro účel nájmu dle odst. 1 tohoto článku. Charakter předmětu nájmu odpovídá potřebě nájemce v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
4. Změna dohodnutého účelu nájmu je možná jen na základě předchozí písemné dohody smluvních stran.

### IV.

1. Pronajímatel pronajímá tyto prostory ve stávajícím stavu. Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem seznámen se stavem pronajatých prostor a s jejich stavebně-technickým určením. Nájemce potvrzuje, že je mu dobře znám stav předmětu nájmu, a že tento stav odpovídá sjednanému způsobu užívání a obvyklému stavu opotřebení. O předání a převzetí předmětu nájmu se sepíše protokol, který bude datován a opatřen podpisy obou smluvních stran.

### V.

1. Za pronájem shora specifikovaného předmětu nájmu bude nájemce platit pronajímateli **smluvní nájemné** ve výši **38.544,- Kč** (slovy: Třicetosmtisícpětsetčtyřicetčtyři korun českých) za jeden kalendářní měsíc, na základě faktury doručené nájemci, splatné vždy nejpozději do sedmého dne každého předchozího měsíce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, číslo účtu Nájemce není plátcem DPH. V případě, že se nájemce stanem plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost ihned písemně oznámit pronajímateli.  
Platby mohou být uhrazeny i v hotovosti do pokladny pronajímatele.

2. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně s účinností od 1. ledna 2019 bez dalšího upravit výši nájemného o „míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen“ vyhlášenou Českým statistickým úřadem ČR za celý předcházející kalendářní rok. Takové zvýšení nájmu může být pronajímatelem provedeno na základě písemného oznámení o zvýšení nájmu zasláného nájemci vždy nejpozději do 15.3. příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

3. V nájemném je zahrnuta i odměna pronajímatele za poskytnutí souhlasu k umístění informačního štítku na objektu, kde se předmět nájmu nalézá, pro potřeby nájemce. Umístění, rozsah a velikost každého informačního štítku podléhá předchozímu souhlasu pronajímatele.

4. Nájemce poskytne pronajímateli k zajištění řádného plnění povinností nájemce dle této smlouvy finanční záruku (dále je „kauce“) ve výši měsíčního nájemného. Kauce je splatná na základě této smlouvy do tří (3) dnů od uzavření smlouvy.

5. Kauce činí při podpisu této smlouvy 38.544,- Kč (slovy Třicetosmtisícpětsetčtyřicetčtyři korun českých).

6. Kauce není úročena a nájemce je povinen udržovat kauci v plné výši po celou dobu trvání nájemního vztahu.

7. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv bez dalšího jednostranně použít kauci (nebo její část) na úhradu jakékoliv platební povinnosti či závazku nájemce vůči pronajímateli či náhradu nákladů vynaložených pronajímatelem na splnění závazku nájemce jeho nepeněžitě povinnosti. Pronajímatel je povinen výše uvedenou skutečnost bez zbytečného odkladu písemně oznámit nájemci. Nájemce je v takovém případě povinen do 20 dnů ode dne obdržení písemného oznámení kauci doplnit do původní výše.

8. Nájemci bude kauce vrácena po splnění těchto podmínek :

- dojde ke skončení nájemního vztahu dle této smlouvy,
- dojde k řádnému předání předmětu nájmu tak, jak je specifikováno v článku III, odst.1 zpět pronajímateli ve stavu dle této smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení,
- dojde k úhradě všech závazků nájemce vůči pronajímateli a budou vyúčtovány veškeré platby za služby.

5.. Případné poplatky související s předmětem nájmu hradí nájemce.

6. V případě, že nájemce neuhradí první platbu nájemného nejpozději do 14 dnů po podpisu smlouvy, nebo předmět nájmu řádně a včas nepřevzme, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku kauce specifikované v čl.V., odst. 5 této smlouvy.

## VI.

1. Nájemce se zavazuje platit úhradu za odběr medií (spotřeba el. energie, vodné – stočné, stočné srážkových vod, případně plynu) a dodávku tepla ve lhůtě 7 dnů po vystavení a doručení faktury pronajímatele (včetně fakturovaných záloh). Pronajímatel se zavazuje fakturovat provozní režii (vnitřní náklady) do výše 18% spotřeby, přičemž může být upravována v závislosti na dodavatelských cenách a poplatcích.

V případě, že cena za teplo, elektřinu a vodné-stočné je stanovena paušálně dohodou smluvních stran, smluvní cena činí :

- |                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| - teplo                 | 30,- Kč/m2/měsíc       |
| - elektřina             | 210,- Kč/1 osobu/měsíc |
| - vodné-stočné          | 106,- Kč/1 osobu/měsíc |
| - stočné srážkových vod | dle fakturace          |

Cena za media stanovená paušálně dohodou smluvních stran může být pronajímatelem upravována v závislosti na dodavatelských cenách. O úpravě cen za media je pronajímatel povinen písemně informovat nájemce bez zbytečného odkladu.

2. Měsíční paušální poplatek za každou zavedenou telefonní linku činí 200,- Kč + DPH. Poplatek za poskytnutí měsíčního výpisu hovorů poskytovaného na požádání činí 150,- Kč+DPH na telefonní linku. U každé telefonní linky je nájemce povinen zaplatit vratnou zálohu (kauci) ve výši 5.000,- Kč na základě zaslané faktury. V případě zrušení této telefonní linky či po ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy bud tato záloha nájemci zúčtována oproti telefonním poplatkům a zůstatek zaslán do 14 dnů na účet nájemce.

3. Nájemce provede úhradu platby za nájemné a media ve stanovených termínech na účet pronajímatele uvedený v čl.V, odst. 1 této smlouvy, přičemž platba se podle této smlouvy považuje za splněnou dnem připsání částky na účet pronajímatele. Úhradu nájemného a ostatní platby s předmětem nájmu související nelze provést pohledávkou bez písemného souhlasu pronajímatele.

4. Pro případ prodloužení nájemce s placením nájemného nebo poskytnutých služeb a spotřeby medií se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,2% (dvou promile) za každý den prodloužení z dlužné částky od

prvého dne prodlení až do úplné úhrady dluhu. Tuto smluvní pokutu je povinen zaplatit nájemce pronajímateli oproti faktuře stejným způsobem jako platby nájemného za celé období prodlení, tedy od splatnosti faktury až po její plnou úhradu. Pronajímatel je oprávněn smluvní pokuty vyúčtovat na zvláštní faktuře nebo současně s kteroukoliv fakturou vystavenou pronajímatelem.

5. Smluvní pokuty dle této smlouvy nemají vliv na případnou náhradu škody a to i v případě, že by převyšovala smluvní pokutu, přičemž povinnost zaplatit smluvní pokutu je povinen nájemce i v případě, že dojde k jejímu vzniku v souvislosti s jeho činností zaviněním třetí osoby.

6. Pronajímatel i nájemce výslovně prohlašují, že s výše uvedeným způsobem a podmínkami placení ceny nájmu, kauce, medií a případně služeb plně souhlasí, což potvrzují svými podpisy této smlouvy.

## VII.

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou, jako řádný hospodář.

2. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu v řádném stavu, provádět na své náklady úklid, drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu. Pro účely této smlouvy se za drobnou opravu považuje oprava, která jednorázově nepřesahuje finanční částku 10.000,- Kč bez DPH, které bude připočteno v souladu s účinným zněním rozhodných právních předpisů.

3. Rekonstrukce, stavební úpravy, nebo jiné úpravy charakteru technického zhodnocení hmotného majetku (a to i na vlastní náklady nájemce) a změny v užívání předmětu nájmu podléhají předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele. Před započítím těchto úprav je nájemce povinen uzavřít s pronajímatelem dohodu o podmínkách za kterých budou úpravy prováděny (t.j. o rozsahu úprav, jejich financování, odpisování nákladů atd.).

4. Nájemce je povinen po dobu nájmu dodržovat pravidla obvyklá pro chování v areálu, ve kterém se předmět nájmu nachází, pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. To platí zejména pro obtěžování hlukem, prašností a zápachem. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku.

5. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, protipožární, hygienické, ekologické a další předpisy vztahující se k předmětu nájmu, chránit pronajatý majetek před poškozením, ztrátou, zničením a zneužitím. Při porušení těchto povinností a způsobení škody na majetku pronajímatele odpovídá za tuto škodu nájemce a je povinen vzniklou škodu poškozenému nahradit.

6. Nájemce byl seznámen s Organizační směrnici k zabezpečení požární ochrany pro část areálu dle čl. 1, kde se nachází prostory pronajaté pronajímatelem. Nájemce je povinen počínat si v této části areálu a v pronajatých prostorech tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru, nebo jiné živelní události.

7. V pronajatém prostoru zajišťuje nájemce péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu platných, obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho provozní činností.

8. Nájemce se zavazuje neprodleně informovat pronajímatele o všech mimořádných událostech týkajících se předmětu nájmu, o škodě, která zde vznikla, nebo o hrozící škodě většího rozsahu.

9. Nájemce odpovídá i za škody způsobené pronajímateli nedbalým, nebo úmyslným chováním svých zaměstnanců a třetích osob, kterým nájemce umožní přístup a vstup do předmětu nájmu.

10. Pronajímatel zajistil na své náklady pojištění předmětu nájmu (budovy). Zajištěné pojištění se

nevztahuje na majetek vnesený nájemcem.

11. Nájemce zajistí na své náklady pojištění svého majetku umístěného v předmětu nájmu.
12. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu (příp. i jeho část) do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
13. Nájemce je povinen po uzavření nájemní smlouvy a převzetí prostor předat pronajímateli v zapečetěné obálce duplikáty klíčů od pronajatých prostor pro případ požáru či jiných živelných pohrom, nebo mimořádných událostí. Nájemce bere na vědomí, že veškeré škody vzniklé v důsledku nesplnění této povinnosti jdou na vrub nájemce.

## VIII.

1. Pronajímatel si vyhrazuje právo přístupu do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a dále k provedení prohlídky technického stavu předmětu nájmu. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném předstihu.
2. Nájemce je oprávněn používat klimatizační jednotky, nebo podobná zařízení v pronajatých prostorách (např. přímotopy) pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
3. Pro nákladní dopravu do areálu AMZ je určena **brána č.3** z ulice Strojírenská (případně **brána č.4**) a to i v nočních hodinách (GPS: N50°10.770'E014°39.568').

## IX.

1. Tato smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání se uzavírá na **dobu určitou**, a to **do 31.5.2020**.

## X.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom obě strany dohodnou. Dohoda o skončení nájmu musí mít písemnou formu. Dalším způsobem, kterým lze smlouvu ukončit, je výpověď.
3. Nájemce i pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v zákoně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Pronajímatel i nájemce uvede důvod výpovědi, a zda se jedná o výpověď bez výpovědní doby. Pronajímatel navíc je povinen nájemce poučit o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně, leda by šlo o výpověď bez výpovědní doby.
4. Nájemce má právo nájem vypovědět bez výpovědní doby z těchto důvodů :
  - a) stane-li se předmět nájmu nepoužitelný k ujednanému účelu touto smlouvou, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce,
  - b) porušuje-li pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím způsobí značnou újmu nájemci,
5. Pronajímatel může jednostranně vypovědět nájemní vztah bez výpovědní doby z těchto důvodů :
  - a) užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou

okolnostem nebo že hrozí zničení věci nájemce přes upozornění a výzvu pronajímatele, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování nebo odstranil protiprávní stav, pokračuje v užívání předmětu nájmu stejným způsobem,

b) nezaplatí-li nájemné ani do splatnosti příštího nájemného a nájemce přes písemné upozornění a výzvu pronajímatele, aby v přiměřené době sjednal nápravu, a nájemce takto neučiní,

c) nájemce užívá předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno,

d) poškozování předmětu nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem a nájemce přes písemné upozornění pronajímatele a výzvu pronajímatele, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování nebo odstranil protiprávní stav, pokračuje,

e) porušení povinností stanovených v čl.VII smlouvy.

6.Smluvní strany se dohodly, že nájem lze ukončit výpovědí a to bez udání důvodu kteroukoli ze smluvních stran s **tří měsíční výpovědní lhůtou**, počínající běžet první den kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

7.Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O odevzdání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol, který bude datován a opatřen podpisy obou smluvních stran.

8.V případě, že by nájemce nepředal pronajímateli předmět nájmu řádně a včas, uhradí pronajímateli za každý i započatý měsíc prodlení, jako smluvní pokutu, částku ve výši trojnásobku měsíčního nájemného za poslední měsíc nájemního vztahu.

## XI.

1.Jakákoliv písemnost, která má být doručena podle této smlouvy, může být doručena osobně, nebo „do vlastních rukou“ prostřednictvím provozovatele poštovních služeb smluvní straně, které má být doručena, na její adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, příp. na jinou adresu, kterou smluvní strana sdělila písemně druhé straně.

2.Jakákoliv taková písemnost bude považována za doručenu:

a) jestliže byla doručena osobně,

b) v případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb dnem doručení písemnosti jejímu adresátovi, v případě nepřevzetí písemnosti, příp. odepření převzetí nebo nevyzvednutí zásilky, desátým (10) dnem od uložení písemnosti u provozovatele poštovních služeb.

3. Pronajímatel určil adresu pro doručování písemností :

**AMZ Financial Group, s.r.o.**  
Pražská 298  
250 01 Brandýs nad Labem - Stará Boleslav

## XII.

1.Další práva a povinnosti obou smluvních stran ve smlouvě neuvedená se řídí ustanoveními zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ), v platném znění.

2. Smluvní strany berou na vědomí, že oprávnění pronajímatele ke vstupu a právo zadržovací je upraveno příslušnými předpisy.

3. Případné spory vzniklé z této smlouvy či v souvislosti s ní budou řešeny především dohodou. Pokud případné spory nebudou vyřešeny, může je kterákoliv smluvní strana řešit u místně a věcně příslušného soudu.

### XIII.

1. Smluvní strany si ujednaly, že tato smlouva, jakož i ostatní právní vztahy mezi jejími účastníky z ní vzniklé, se řídí příslušnými ustanoveními právních předpisů České republiky a Obchodními (smluvními) podmínkami (zveřejněné na [http://www.amz.cz/images/documents/Obchodni\\_smluvni\\_podminky-5-2018.pdf](http://www.amz.cz/images/documents/Obchodni_smluvni_podminky-5-2018.pdf)). Nájemce prohlašuje, že měl možnost se s těmito podmínkami seznámit a s jejich zněním souhlasí.

2. Pronajímatel ani nájemce se nemohou v budoucnu dovolávat jakýchkoliv ústních dohod a veškeré změny i doplňky k této smlouvě je možné sjednat jen písemnými dodatky k této smlouvě, podepsanými všemi účastníky smlouvy.

3. Práva a povinnosti pronajímatele i nájemce z této smlouvy přecházejí na jejich případné právní nástupce.

### XIV.

1. Smlouva o nájmu nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky této smlouvy a **účinnosti dnem 1.června 2018.**

2. Veškeré změny, dodatky, zrušení nebo ukončení této smlouvy musí mít písemnou formu.

2. Smlouva je sepsána ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.

3. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří Příloha č.1 – Situační náskres (plánek s vyznačením pronajímaných prostor).

\* \* \*

Všichni účastníci po přečtení této smlouvy výslovně prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a že byla uzavřena dobrovolně, bez nátlaku na některou ze stran, určitě, srozumitelně a podle jejich svobodné a vážné vůle, a na důkaz toho připojují ke smlouvě své vlastnoruční podpisy.

V Brandýse nad Labem – Staré Boleslavi  
dne 14.5. 2018

V Kladně  
dne .....09.-07- 2018

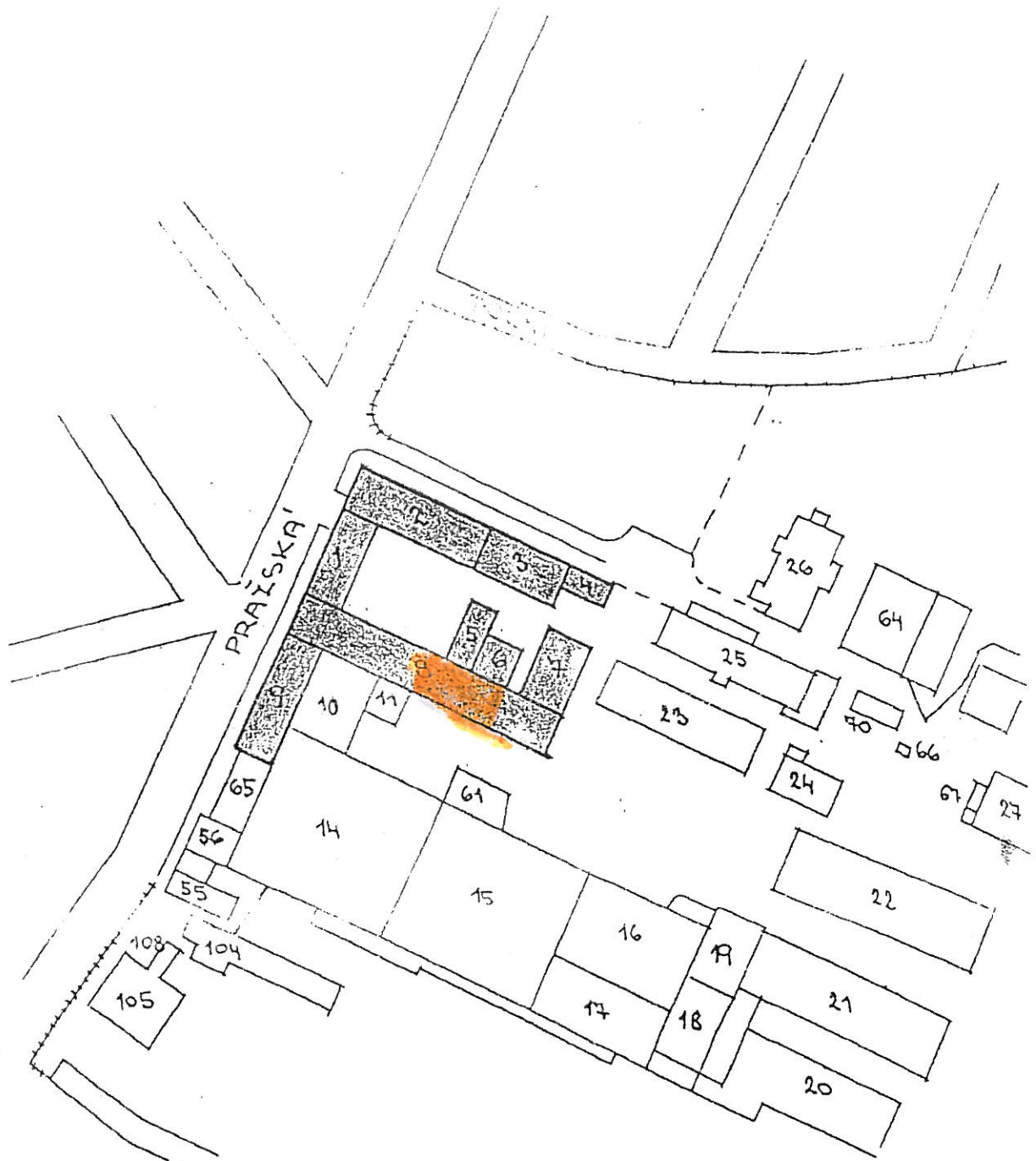
**Za pronajímatele:**

**Za nájemce:**

AMZ Financial Group, s.r.o.  
I/0 00 Praha 7  
DIČ: CZ26457016  
Tel.: 326 377 710

Vančurova 1544, 272 01 Kladno  
IČ: 750 30 926  
Tel.: 312 256 601

36



SITUACE 1 : 2000

