



NÁJEMNÍ SMLOUVA NÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. ve spojení s § 2302 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
mezi smluvními stranami:

Obec Roztoky

se sídlem obecního úřadu Roztoky 128, 270 23 Křivoklát, IČO: 00639966
zastoupená Ing. Lenkou Peterkovou, starostkou

(dále jen „pronajímatel“)

a

Zdravotnická záchranná služba Středočeského kraje, příspěvková organizace

se sídlem Vančurova 1544, 272 01 Kladno, IČO: 75030926

zastoupená MUDr. Jiřím Knorem, Ph.D., ředitelem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Pr, vložka 979

(dále jen „nájemce“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy (stavby občanské vybavenosti) Roztoky č. p. 275, stojící na pozemku parcelní číslo st. 110/2, o výměře 897 m², zapsaného na LV č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, pro obec Roztoky a katastrální území Roztoky u Křivokláta.

Článek II. Předmět smlouvy a účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání níže specifikované nebytové prostory v odst. 2.2. za podmínek dohodnutých níže v této smlouvě a nájemce se zavazuje užívat tento prostor pouze ke sjednanému účelu a platit řádně a včas nájemné. V souvislosti s nájmem pronajímatel zajišťuje nájemci služby vymezené v čl. IV. odst. 4.1. této smlouvy.

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v 1. nadzemním podlaží až 3. nadzemním podlaží budovy specifikované v čl. I odst. 1.1. této smlouvy.

V 1. nadzemním podlaží se jedná o následující místnosti: místnost č. 1.1 garáž (o výměře 32 m²); místnost č. 1.5 prostor pro uložení nebezpečného odpadu (o výměře 3,06 m²) a č. 1.7 dekontaminace ZZS (o výměře 3,72 m²), společné prostory: 1.2 chodba (o výměře 4,68 m²), 1.3. dílna (o výměře 25,53 m²), tyto jsou zakresleny a blíže specifikovány v Příloze č. 1 (Výkres č. 3 půdorysu 1.N.P.- skutečné provedení, č. zakázky P30/07/II, datum 7/2010), která je neoddělitelnou součástí této smlouvy.

V 2. nadzemním podlaží se jedná o následující místnosti: společné prostory: 2.2 schodiště (o výměře 17,80 m²), tato je zakreslena a blíže specifikovány v Příloze č. 2 (Výkres č.4 půdorysu 2.N.P.- skutečné provedení, č. zakázky P30/07/II, datum 8/2008), která je neoddělitelnou součástí této smlouvy.

Ve 3. nadzemním podlaží se jedná o následující místnosti: společné prostory: 3.1 chodba (o výměře 28,31 m²), 3.2 schodiště (o výměře 19,79 m²); 3.4 zasedací místnost (o výměře 65,55 m²), 3.5 nocležna (o výměře 15,43), 3.16 kuchyňka (o výměře 16,03 m²), 3.17 WC s umývárnou (o výměře 4,24 m²), 3.10 koupelna (o výměře 4,27 m²), 3.12 úklid (o výměře 1,76 m²), 3.13 pračka (o výměře 4,40 m²), 3.14 sušárna (o výměře 2,97m²), tyto jsou zakresleny a blíže specifikovány v Příloze č. 3 (Výkres č. 5 půdorysu 3.N.P.- skutečné provedení, č. zakázky P30/07/II, datum 7/2010), která je neoddělitelnou součástí této smlouvy.

- 2.2. Místnosti označené jako 1.2, 1.3, 2.2, 3.1 a 3.2 budou užívány kromě nájemce společně též s třetí osobou (členy Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje).
- 2.3. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory za účelem provozování zdravotnické záchranné služby za níže uvedených podmínek.
- 2.4. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem nebytových prostor a jejich stav považuje za způsobilý ke sjednanému účelu.

Článek III. Nájemné

3.1. Nájemné sestává z úhrady:

- a) za užívání nebytových prostor uvedených v čl. II. odst. 2.2. této smlouvy činí částku ve výši **17.000,- Kč** (slovy: Sedmnáct tisíc korun českých) měsíčně, a je splatné vždy nejpozději k 15. dni kalendářního měsíce, za který se nájem platí;
- b) za poskytované služby (dále specifikované v čl. IV. odst. 4.1.) v souvislosti s nájmem, které činí paušálně **3.000,- Kč** (slovy: Tři tisíce korun českých)

a je splatné vždy nejpozději k 15. dni kalendářního měsíce, za který se nájem platí.

3.2. Bude-li nájem trvat déle než jeden rok, může pronajímatel výši nájemného v části za užívání nebytových prostor dle odst. 3.1. písm. a) jednostranně upravit o přírůstek nebo pokles průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu (CPI — Consumer Price Index), dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Bude-li nájem trvat déle než jeden rok, může pronajímatel jednostranně upravit též výši nájemného v části za úhradu za poskytované služby dle odst. 3.1. písm. b), a to ve výši, o jakou bude zvýšena cena služeb poskytnutá pronajímateli dodavatelem jednotlivých služeb; obdobně tak může učinit při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro určení výše plateb za užívání nebytových prostor nebo ceny odebíraných služeb.

3.3. O zvýšení nebo snížení jakékoliv části nájemného informuje pronajímatel nájemce písemně, nejpozději do 31. 3. příslušného roku. Nájemné se zvýší od 1. ledna příslušného roku, přičemž rozdíl mezi dosud zaplaceným nájemným a nově stanoveným nájemným za již uplynulé měsíce příslušného roku (zpravidla leden a únor) bude splatný s nájemným za měsíc duben, bude-li v té době smluvní vztah trvat; v opačném případě bude splatný dnem následujícím po dni, v němž nájemce oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného obdrží.

3.4. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného po dobu, po kterou pronajímatel i přes nájemcovo upozornění neodstraní v nebytových prostorách závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním nebytových prostor, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání nebytových prostor podstatně zhoršilo. Jestliže nájemce pronajímatele na závadu či vadné poskytování služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem nebytových prostor písemně neupozorní, právo na slevu z nájemného nevznikne.

3.5. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného také po dobu, po kterou je povinen strpět provádění oprav na nebytových prostorách pronajímatelem, jestliže tyto opravy působí nájemci obtíže nebo omezení užívání nebytových prostor. Nájemce nemá právo na slevu, pokud potřebu těchto oprav způsobil vlastní činností.

- 3.6. Právo na slevu z nájemného se uplatňuje bez zbytečného odkladu u pronajímatele, a to písemně. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad, nebo obnovení řádného poskytování služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem nebytových prostor.
- 3.7. Nájemné je splatné na účet pronajímatele č. 540586399/0800, var. symbol 16168. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet pronajímatele.

Článek IV.

Služby poskytované v souvislosti s nájmem

- 4.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci prostřednictvím dodavatelů v souvislosti s užíváním nebytových prostor za následující služby: dodávky vody, dodávky tepla, elektrické energie a odvádění odpadních vod.

Článek V.

Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmětné nebytové prostory specifikované v čl. II. odst. 2.2. k prvnímu dni trvání nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a k ujednanému účelu a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním nebytových prostor.
- 5.2. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory jako řádný hospodář pouze k ujednanému účelu a platit ujednané nájemné řádně a včas.
- 5.3. Nájemce může přenechat nebytové prostory k užívání či požívání třetí osobě, a to včetně podnájmu, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 5.4. Nájemce se zavazuje o nebytové prostory řádně pečovat, udržovat je v řádném a čistém stavu, chránit je před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jejich drobné opravy a běžnou údržbu. Nájemce je povinen zachovávat nebytové prostory, jakož i přilehlé prostory a pozemky, které v souvislosti s nájmem užívá, v čistotě.
- 5.5. Drobné opravy nebytových prostor související s jejich užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou se vykládá dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění. Ostatní údržbu nebytových prostor provádí pronajímatel. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání nebytových prostor.
- 5.6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně

vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.

- 5.7. Pokud pronajímatel neprovedl opravu nebytových prostor, ke kterým je povinen, bez zbytečného odkladu, je nájemce oprávněn provést tuto opravu sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
- 5.8. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku nebytových prostor, jakož i přístup k němu nebo do něho za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 5.9. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu nebytových prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání nebytových prostor. Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné nebytové prostory vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jiné nebytové prostory, má-li vhodné nebytové prostory k dispozici.
- 5.10. Nevyplývá-li to z této smlouvy, písemné dohody obou smluvních stran, ze zákona, či z rozhodnutí orgánu veřejné správy, nejsou pronajímatel ani nájemce oprávněni nebytové prostory po dobu trvání nájmu měnit.
- 5.11. Pronajímatel tímto dává nájemci souhlas k tomu, aby budovu, ve které se nachází nebytové prostory, opatřil v přiměřeném rozsahu vývěsními štíty nebo tabulemi. Po skončení nájmu nájemce tato označení odstraní a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
- 5.12. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce, má-li být nebytové prostory znovu pronajaty, zájemci o nájem přístup do nebytových prostor v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele. Pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem, aby nemařila účel, za kterým jsou nebytové prostory nájemcem pronajaty.

Článek VI.

Zajištění závazků a prodlení

- 6.1. V případě prodlení nájemce s placením nájemného se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem. Pro právo nájemce v případě prodlení pronajímatele s finančním plněním platí shora uvedené obdobně.

Článek VII.

Doba trvání nájmu a jeho ukončení

- 7.1. Smlouva se uzavírá na dobu 10 (deseti) let ode dne účinnosti této smlouvy.
- 7.2. Nájem založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou. Tuto smlouvu lze také ukončit jednostrannou výpovědí. Výpovědními důvody jsou pouze důvody uvedené v této smlouvě.
- 7.3. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé smluvní straně. Pronajímatel i nájemce uvede důvod výpovědi, a zda se jedná o výpověď bez výpovědní doby; pronajímatel navíc poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.
- 7.4. Výpovědní doba činí tři 3 (tři) měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně, leda by šlo o výpověď bez výpovědní doby. Byla-li podána výpověď bez výpovědní doby, je nájemce povinen odevzdat nebytové prostory nejpozději do 1 (jednoho) měsíce od skončení nájmu.
- 7.5. Nájemce má právo vypovědět nájem na dobu určitou s výpovědní dobou i před uplynutím ujednané doby nájmu:
- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu nebytové prostory dle této smlouvy užívá,
 - b) změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval,
 - c) přestanou-li být nebytové prostory z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, ke které jej nájemce dle této smlouvy užívá, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostory do deseti dnů od vzniku této překážky, nebo
 - d) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vyplývající z nájmu.
- 7.6. Nájemce má právo vypovědět nájem na dobu určitou bez výpovědní doby i před uplynutím ujednané doby nájmu:
- a) přestanou-li být nebytové prostory z důvodů na straně pronajímatele způsobilé k výkonu činnosti, ke které jej nájemce dle této smlouvy užívá, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostory za dobu delší, než je jeden (1) měsíc od vzniku této překážky, nebo
 - b) neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě alespoň šesti (6) měsíců poté, co mu byly nájemcem oznámeny a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá.
- 7.7. Pronajímatel má právo vypovědět nájem na dobu určitou s výpovědní dobou i před uplynutím ujednané doby nájmu,

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se nebytové prostory nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání nebytových prostor, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
 - b) mají-li být nebytové prostory vyklizeny, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné naložit s těmito prostory tak, že jej nebude možné vůbec užívat,
 - c) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vyplývající z nájmu.
- 7.8. Pronajímatel má právo vypovědět nájem na dobu určitou bez výpovědní doby i před uplynutím ujednané doby nájmu:
- a) užívá-li nájemce nebytové prostory takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, hrozí jeho závažné poškození nebo znehodnocení a k nápravě nedošlo ani v 10 (desetidenní) lhůtě, kterou nájemci stanovil pronajímatel v písemném upozornění,
 - b) nezaplatí-li nájemce nájemné za dobu 3 (tří) měsíců,
 - c) provede-li nájemce změnu nebytových prostor bez souhlasu pronajímatele a nebytové prostory neuvede do původního stavu ani na žádost pronajímatele,
 - d) porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti a ani do 10 (deseti) dnů od písemné výzvy pronajímatele nezanechá závadného chování či neodstraní závadný stav.
- 7.9. Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zejména, jestliže
- a) dá nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu či je jiným způsobem přenechá k užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas pronajímatele,
 - b) neoznámí pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby nebo mu neumožní provedení těchto oprav, v důsledku čehož hrozí na majetku pronajímatele či třetích osob škoda.
- 7.10. Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem zejména, jestliže:
- a) bez písemné dohody s pronajímatelem užívá nebytové prostory k jinému účelu, nebo jiným způsobem, než který byl sjednán čl. II odst. 2.4. této smlouvy a specifikován v čl. V. odst. 5.3. a 5.4. této smlouvy.
 - b) neoznámí pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby nebo mu neumožní provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku pronajímatele či třetích osob škoda ve výši desetinásobku měsíčního nájemného.

Článek VIII.

Vrácení nebytových prostor

- 8.1. Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady nebytové prostory vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat pronajímateli nebytové prostory ve stavu, v jakém je od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení nebytových prostor či jeho vybavení, odpovídá nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do nebytového prostoru, byť z nevědomé nedbalosti umožnil přístup.
- 8.2. Pro případ prodloužení nájmu s vyklizením či předáním nebytových prostor má pronajímatel právo kdykoli nebytové prostory na náklady nájemce sám vyklidit, s čímž nájemce výslovně souhlasí.
- 8.3. Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si nájemce věci, které zanechal v nebytových prostorách ani do 30 (třiceti) dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za nájemcem. Případný peněžní přebytek zašle pronajímatel nájemci na účet nájemcem sdělený.
- 8.4. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání nebytových prostor (skončení nájmu). Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad nájemce pronajímatel. S tím nájemce vyslovuje souhlas.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

- 9.1. Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, které jsou součástí právního řádu České republiky, zejména občanským zákoníkem.
- 9.2. Záměr obce, jako pronajímatele, pronajmout předmětné nebytové prostory byl vyvěšen na úřední desce od 2.5.2018 do 21.5.2018. Tato smlouva byla schválena zastupitelstvem obce, jako pronajímatelem, dne 25.9.2018, usnesením č. 7-25/9/2018
- 9.3. Tato smlouva byla schválena radou Středočeského kraje, jako zřizovatele nájmu, se sídlem krajského úřadu Zborovská 11, 150 21 Praha 5, IČO: 70891095, dne 12.11.2018 usnesením č. 023-35/2018/RK.
- 9.4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom stejnopisu obdrží každá ze smluvních stran.
- 9.5. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou způsobilé k tomuto právnímu jednání, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, rozumí jí a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují své vlastnoruční podpisy.

Přílohy

Příloha č. 1

Příloha č. 2

Příloha č. 3

V Roztokách dne 27. 11. 2018



Ing. Lenka Peterková
za pronajímatele

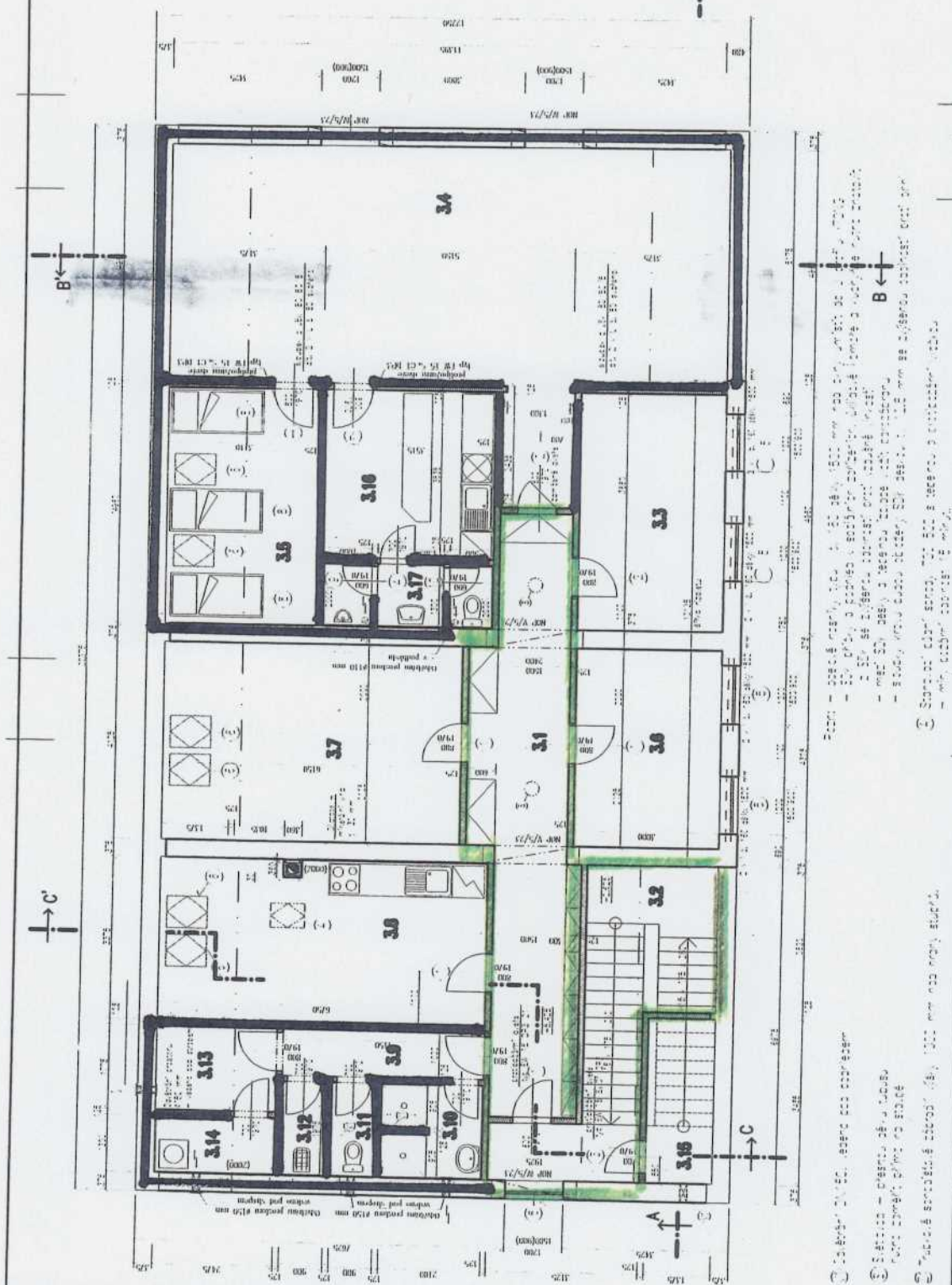


V Kladně dne 12 -12- 2018



MUDr. Jiří Knor, Ph.D.
za nájemce

Zdravotnická záchranná služba
Středočeského kraje
příspěvková organizace
Vančurova 1544, 272 01 Kladno
IČ: 750 30 926
Tel.: 312 256 601

[illegible][illegible][illegible][illegible]

SPRINGS PROPERTY (SEE PAGE 100)

was set, 14/5/2019, 20/07/2019

