

# Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu  
a podnájmu nebytových prostor

mezi

1. **obcí:** Město Ústěk  
sídlem Mírové náměstí 83, 411 45 Ústěk  
IČ 00264571  
DIČ CZ264571  
zastoupenou Pavlem Kundrátem, starostou  
(dále také jen „**pronajímatel**“)

a

2. **nájemcem:** Zdravotnická záchranná služba Ústeckého kraje, příspěvková  
**organizace**  
sídlem Sociální péče 799/7A, P.O. BOX 44, 400 11 Ústí nad Labem  
IČ 00829013  
zastoupeným MUDr. Iljou Deylem, ředitelem  
(dále také jen „**nájemce**“)

společně také „**smluvní strany**“

I.

## Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy – stavba technického vybavení. Jedná se o budovu Požární stanice Ústěk, číslo popisné 272, která se nachází na pozemku parcelní číslo 304/2 – zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném na listu vlastnictví číslo 1 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, pro katastrální území Ústěk 775533, obec Ústěk, okres Litoměřice.
2. V 1 Np a v 2.NP budovy specifikované v předchozím odstavci se nachází soubor místností o celkové výměře 132 m<sup>2</sup> (viz. příloha č. 2), který je podle rozhodnutí stavebního úřadu v Litoměřicích ze dne 13.3.1978 určen k užívání jako požární zbrojnice (dále jen „nebytový prostor“ nebo „předmět nájmu“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát nebytový prostor nájemci do nájmu.

II.

## Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu nebytové prostory specifikované v čl. I. smlouvy, a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jen „předmět nájmu“).
2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázících se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru hlavním vchodem do nemovitosti a práva přístupu k nemovitosti po pozemku – ostatní plocha, parcelní

číslo 304/3, zapsaném na listu vlastnictví číslo 1 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, pro katastrální území Úštěk 775533, okres Litoměřice.

3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Nájemce nebytový prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů v souladu s článkem IV. této smlouvy.
5. O předání a převzetí nebytového prostoru sepiší smluvní strany protokol.

### III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat nebytový prostor pro výkon jeho činnosti, tj. provozování výjezdové základny Zdravotnické záchranné služby Ústeckého kraje, p.o. v Úštěku. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

### IV. Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné, které smluvní strany sjednaly ve výši **xxx,-- Kč/m2/rok**. Celková roční výše nájemného za předmět nájmučiní **xxxxx,-- Kč**. S ohledem na nájemcem vyžádané stavební úpravy předmětu nájmu se pro první dva roky (tzn. rok 2014 a rok 2015) výše nájemného zvyšuje o náklady stavebních úprav, dle kalkulace uvedené v příloze č. 1 smlouvy. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli v prvních dvou letech nájemné, které smluvní strany sjednaly ve výši **xxxxx,--Kč/m2 /rok**. Celková roční výše nájemného v prvních dvou letech činí **xxxxx,-- Kč**.
2. Nájemné ze kalendářní rok je splatné předem, nejpozději do 31.3. příslušného kalendářního roku. Nájemné za období od 1.1. – 31.12. 2014 bude uhrazeno do 31.1.2014. Nájemné za období od 1.1. – 31.12.2015 bude uhrazeno do 31.1.2015.
3. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele č. 19-1003723399/0800 u České spořitelny a.s., pod variabilním symbolem IČO nájemce, tj. 00829013. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet.
4. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit náklady na elektrickou energii, teplo a teplou užitkovou vodu, vodné a stočné, (dále jen „náklady za služby“), a to následovně :  
**Náklady na elektrickou energii** budou hrazeny zálohově, a to čtvrtletně na základě vystavené zálohové faktury ve výši .....Kč. Vyúčtování skutečné spotřeby el. energie předloží pronajímatel do 30.4. následujícího roku a případné rozdíly ( přeplatek/nedoplatek ) budou mezi oběma stranami vyrovnány.  
**Náklady za teplo a teplou vodu** budou hrazeny zálohově, a to měsíčně ve výši .....Kč. Vyúčtování skutečné spotřeby tepla a teplé vody předloží pronajímatel nejméně jednou ročně a případné rozdíly ( přeplatek/nedoplatek ) budou mezi oběma stranami vyrovnány. Na základě každého vyúčtování bude upravena výše měsíčních záloh, které budou ve výši ½ zálohy od

dodavatele tepla a teplé vody. Měsíční zálohy jsou splatné do konce měsíce, za který jsou placeny.

Náklady na skutečně spotřebované teplo a teplou vodu budou přefakturovány ve výši 2/3 z celkové spotřeby nájemci neprodleně po obdržení vyúčtování.

**Náklady za skutečně spotřebovanou užitkovou vodu ( včetně stočného )** budou přefakturovány ve výši 2/3 z celkové spotřeby nájemci neprodleně po obdržení faktury.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

#### 1. Nájemce je povinen:

- a) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby;
- b) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
- c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
- d) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (např. vymalování místností), limitní náklad na tyto práce činí 5.000,- Kč za jeden případ. Náklady na opravy a jiné úpravy v hodnotě přesahující tento limit za jednu opravu hradí v plné výši pronajímatel.
- e) provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5.000,-Kč; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele. Náklady na opravy a jiné úpravy v hodnotě přesahující tento limit za jednu opravu hradí v plné výši pronajímatel.
- f) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu úmysl změnit předmět činnosti v předmětu nájmu a vyžádat si jeho souhlas;
- g) provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad;
- h) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
- i) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
- j) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak.

#### 2. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
- b) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství;

- c) provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.

## VI. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává ode dne 1.1. 2014 na dobu určitou do 31.12.2024. Rada města schválila uzavření nájemní smlouvy dne....., usnesením.....
2. Nájem lze ukončit před uplynutím doby nájmu pouze:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran
  - b) písemnou výpovědí
  - pronajímatele v případě, že nájemce bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo nákladů za služby nebo v případě, že podstatným způsobem poruší jiné povinnosti z této smlouvy;
  - nájemce v případě, že pronajímatel podstatným způsobem poruší své povinnosti z této smlouvy.

Výpověď musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta je v případě podání výpovědi ze strany pronajímatele 1 rok a v případě podání výpovědi nájemcem 3 měsíce. Počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Nájem dle této smlouvy se po uplynutí doby sjednané v odst. 1 mění na nájem na dobu neurčitou v případě, že některá ze smluvních stran nesdělí písemně druhé smluvní straně nejmeně 2 roky před uplynutím doby uvedené v odst. 1, že na dalším trvání nájemního vztahu nemá zájem.

## VII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
3. Smlouva byla vypracována ve 4 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po 2 exemplářích.
4. 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. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

V Úštěku, dne .....

V Ústí n.L., dne .....

.....  
proniajimatel

.....  
nájemce

Přílohy:

č. 1 Kalkulace nájemného

č. 2 a) Pronajaté prostor v 1. NP – nájem ZZS ÚK, p.o.

b) pronajaté prostory v 2 NP – nájem ZZS ÚK, p.o.