

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ
dle ust. §§ 2302 až 2315 zákona č. 89/2012, občanského zákoníku v platném znění

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:

Zdravotnická záchraná služba Královéhradeckého kraje

se sídlem Hradecká 1690/2a, 500 12 Hradec Králové

IČO: 48145122

bankovní spojení: [REDAKCE], č. ú. [REDAKCE]

jednající ředitelem MUDr. Liborem Senetou

zapsaná v OR u KS v HK, v oddíle Pr., vložka 829, dne 27.2.2004

dále jen "**pronajímatel**"

a

MUDr. Luisa Kaiserová

se sídlem Hradecká 1690/2A, 500 12 Hradec Králové 12

IČO: 493 35 260

bankovní spojení: [REDAKCE] č. účtu: [REDAKCE]

jednající MUDr. Luisou Kaiserovou

dále jen "**nájemce**"

čl. I.

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem této smlouvy je nájem níže uvedených prostor sloužících k podnikání, umístěných ve 2. nadzemním podlaží budovy Zdravotnické záchrané služby Královéhradeckého kraje (ZZS KHK), Hradecká 1690/2a, Hradec Králové, které jsou ve výlučném vlastnictví Královéhradeckého kraje a podle zřizovací listiny ZZS KHK jsou ve správě pronajímatele:
 - ordinace o celkové ploše 24,00 m², č. 49
 - čekárna v rozsahu 50% z celkové plochy čekárny 24,85 m², č. 42, tj. 12,425 m²
 - sociální zařízení o celkové ploše 2,70 m², č. 43
 - sociální zařízení pro pacienty v rozsahu 50 % z celkové plochy sociálního zařízení 2,70 m², č. 44, , tj. 1,35 m²,
 - RTG pracoviště č. 38, úklidová komora č. 39, temná komora č. 40 a kancelář č. 41 o celkové ploše 25,66 m².

Celková výměra touto smlouvou pronajímaných prostor sloužících k podnikání činí 66,135 m².

Pronajímatel výslovně prohlašuje, že prostory sloužící k podnikání jsou ve vlastnictví Královéhradeckého kraje. Pronajímatel ve vztahu k těmto

prostorám, na základě zřizovací listiny, vykonává právo hospodaření a je oprávněn jej dále pronajímat.

2. Vyznačení předmětu nájmu je uvedeno v plánu podlaží, který je přílohou č. 1 smlouvy.
3. Pronajímatel dává touto smlouvou nájemci do nájmu nebytové prostory určené v čl. I. této smlouvy, a to za účelem poskytování ambulantní zdravotní stomatologické péče nájemcem, maloobchodu kosmetickým a drogistickým zbožím, potravinovými doplňky a hygienickými potřebami.
4. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící k podnikání pouze pro tento sjednaný účel. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro sjednaný účel podnikání na vlastní náklady. Prostor sloužící k podnikání lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.
5. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu řádně, v souladu s touto smlouvou a s účelem, ke kterému slouží a je povinen chránit jej před poškozením, ztrátou nebo zničením. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchyľují, jdou na náklady nájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu.

čl. II.

Služby poskytované spolu s nájmem

1. Po dobu nájmu zajistí pronajímatel poskytování služeb, a to buď přímo, nebo zprostředkovaně. Služby budou poskytovány v kvalitě a rozsahu úměrném poskytování služeb v celém objektu pronajímatele.

Poskytování nezbytných služeb zahrnuje:

- dodávku vody
- odvod odpadních vod
- dodávku tepla
- odvoz komunálního odpadu
- osvětlení a úklid společných částí budovy
- dodávku el. energie nebo plynu

Další služby, tzn. revize hasicích zařízení a prostředků, které jsou součástí budovy, telekomunikační přípojky, praní prádla, rozbory odpadní vody, odvoz a likvidace nebezpečného zdravotnického odpadu, služby ostražky a vrátnice, parkování vozidel, opravy a údržba nad rámec běžných oprav a údržby apod. zajistí pronajímatel na žádost nájemce za úhradu.

čl. III.
Nájemné a jeho splatnost,
náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost

1. Výše nájemného za užívání prostor sloužících k podnikání specifikovaných v čl. I. této smlouvy je stanovena smluvně a činí 1.355,-- Kč (slovy: jedentisíctřístapadesát pět korun českých) za 1 m² a rok, tj. 7.468,- Kč/1m²/kalendářní měsíc a celkem 89.616,-- Kč/rok.
2. Nájemné bude hrazeno měsíčně předem bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to na základě daňového dokladu - faktury vystavené pronajímatelem vždy ke každému prvnímu dni kalendářního měsíce. Lhůta splatnosti faktury se stanoví na 14 dní.
3. Pro případ neuhrazení faktury ve lhůtě splatnosti se sjednává úrok z prodlení ve výši 0,05 % z částky účtované neuhrazenou fakturou za každý den prodlení.
4. Kromě nájemného je nájemce povinen hradit měsíční zálohy na spotřebu energií (el. energie, vodné - stočné) ve výši 550,-- Kč/1 m²/ rok, celkem 36.372,-- Kč/rok (3.031,-- Kč/měsíc) s tím, že zaplacené zálohy budou pronajímatelem vyúčtovány 1 x ročně podle vyúčtování dodavatelů energií.
5. Poplatky za praní prádla budou nájemci rozúčtovány průběžně po obdržení vyúčtování od dodavatele těchto služeb v jejich skutečné výši.
6. Za pronajímatelem poskytované další služby (např. rozbory odpadní vody, parkování, používání výtahu, služby ostrahy a vrátnice, opravy a údržba, odvoz a likvidace zdravotnického nebezpečného odpadu apod.) se nájemci stanoví paušální režijní poplatek ve výši 700,-- Kč/měsíc, poplatek za užívání internetu ve výši 300,-- Kč/měsíc, poplatek za úklid ve výši 100,-- Kč/měsíc, celkem 13.200,-- Kč/rok (1.100,-- Kč/měsíc), splatný spolu s měsíční platbou nájemného.
7. Pronajímatel si vyhrazuje právo na jednostranné zvýšení záloh na úhradu jednotlivých služeb, pokud dojde k prokazatelným zvýšením jejich ceny.
8. Pronajímatel je za trvání nájmu dle této smlouvy oprávněn vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2020, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen Nájemci písemně oznámit do 15. března příslušného roku.

čl. IV.
Doba nájmu, výpověď a provozní podmínky

1. Doba nájmu se sjednává na dobu určitou, a to na **čtyři roky**, počínaje dnem 1.1.2020. Nájem končí dnem 31.12.2023 bez nutnosti zvláštní výpovědi.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájem vypovědět i před uplynutím sjednané doby, a to z důvodů uvedených v ust. § 2308 a 2309 občanského zákoníku.
3. V písemné výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena druhé smluvní straně třetího dne po jejím odeslání doporučenou poštou. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 3. dnem po jejím uložení na poště.
4. Kromě výše uvedeného způsobu skončení nájmu je možné kdykoli nájem ukončit po dohodě obou stran.
5. Ordinační doba stomatologické praxe je po vzájemné dohodě stanovena takto:
pondělí - pátek 07:00 - 19:00
včetně 30 min. polední přestávky.

čl. V.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti pronajímatele:
 - přenechat nájemci prostor ve stavu způsobilém k ujednanému účelu,
 - umožnit nájemci řádné užívání prostoru v souladu s touto smlouvou,
 - poskytovat nájemci služby spojené s nájmem prostor uvedené v čl. II.
2. Práva a povinnosti nájemce:

užívat prostor jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nepřenechávat prostor ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,

po dobu nájmu provádět běžnou údržbu a opravy prostor na svůj náklad a nebezpečí; bez souhlasu pronajímatele je oprávněn provést na svůj náklad drobné vnitřní úpravy a opravy, to platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem,

řádně a včas oznámit pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, jinak odpovídá za škodu způsobenou neplněním této povinnosti a nemůže z tohoto důvodu žádat slevu z nájmu; v případě provádění oprav a údržby, které má provést pronajímatel, je nájemce povinen snášet omezení užívání prostor v rozsahu nutném pro

- provedení oprav a udržování prostor,
- provádět, resp. zajistit provádění úklidu v pronajatém prostoru, zdržet se jakýchkoli zásahů do práv pronajimatele nad rámec dohodnutý v této smlouvě,
 - zdržet se jakéhokoliv jednání, kterým by rušil ostatní ve výkonu jejich práv v souvislosti s provozováním pronajatého prostoru,
 - nájemce je oprávněn zajistit si pojištění pronajatého prostoru, vybavení a zařízení na své náklady a bere na vědomí, že vůči pronajímáři nemůže uplatňovat event. nároky vyplývající z případné pojistné události nebo nároky na náhradu jakékoli škody, za kterou dle této smlouvy neodpovídá pronajímáři,
 - nájemce je oprávněn po předchozím souhlasu pronajimatele umístit na pronajatý prostor a u hlavního vchodu do budovy přiměřeně označení své provozovny,
 - nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajimatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již pronajatý prostor slouží; v případě porušení této povinnosti je pronajímáři oprávněn od smlouvy odstoupit.

čl. VI.

Odpovědnost nájemce

Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jim pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.

čl. VII.

Vrácení předmětu nájmu, sankce

Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a ve stavu, ve kterém jej do nájmu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to nejpozději ke dni skončení nájmu, nedohodne-li se s pronajímáři jinak. Při nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímáři smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.

čl. VIII.

Vstupování pronajímáři do předmětu nájmu

Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímáři, nebo jím pověřené osoby mohli vstupovat do pronajatých prostor za účelem prohlídky, a to kdykoliv během provozní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímáři oznámí nájemci v dostatečném předstihu.

čl. IX.
Závěrečná ustanovení

1. Změny jakéhokoli druhu, které se týkají nájemního vztahu nebo předmětu nájmu jsou účinné pouze tehdy, pokud byly učiněny v písemné formě a byly právoplatně podepsány pronajímatelem a nájemcem.
2. Jako výraz své celkové souhlasné vůle připojují strany pod tuto smlouvu své podpisy.
3. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany.
4. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran a účinnosti nabývá zveřejněním v registru smluv.
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu včetně příloh k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného na základě zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv Ministerstvem vnitra ČR. O zveřejnění smlouvy pronajímatel bude bezodkladně informovat druhou smluvní stranu, jejíž kontaktní údaj nebyl uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění. Smluvní strany prohlašují, že žádná část této smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství podle ust. § 504 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

4. 12. 2019

V Hradci Králové dne

V Hradci Králové dne *11.12.2019*

Za pronajímatele:

Zdravotnická záchraná služba
Královéhradeckého kraje

 A

MUDr. Libor Seneta, ředitel

Za nájemce:



MUDr. Luisa Kaiserová

Přílohy:

č. 1 - plán podlaží

č. 2 - výpis z obchodního/ živnostenského rejstříku nájemce