

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Smluvní strany :

Domov mládeže, internát a školní jídelna, Hradec Králové, Vocelova 1469/5
příspěvková organizace Královehradeckého kraje - školské zařízení ve smyslu ustanovení zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon), v platném znění,
se sídlem Vocelova 1469/5, Hradec Králové, PSČ: 500 02
zastoupená Mgr. Sylvou Nekolovou, ředitelkou
IČ: 00528315
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

MPK – DENT s.r.o.
se sídlem Hradec Králové, Edvarda Beneše 1428, PSČ: 500 12,
IČ: 28773667
zasoupená MUDr. Petrou Kolečkovou, jednatelkou
(dále jen „**Nájemce**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 3 zákona č. 116/1990 Sb., zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „**Smlouva**“)

Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným správcem budovy č.p. 632, katastrální území Nový Hradec Králové, část obce Nový Hradec Králové, nacházejícího se na adrese Jana Masaryka č. 632/28, Hradec Králové, PSČ: 500 12, která je ve výlučném vlastnictví Královehradeckého kraje, se sídlem na adrese Pivovarské náměstí 1245/2, Hradec Králové, PSČ: 500 03 (list vlastnictví č. 20858), postaveného na pozemku st. parc. č. 2576, katastrální území Nový Hradec Králové, část obce Nový Hradec Králové (dále jen „**Budova**“).
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, které se skládají ze dvou místností - ordinací o celkové výměře 37,51 m², chodeb o výměře 3,44 m² a 6,55 m², čekárny 12,6 m², šatny a WC 3,97 m² a dvou lodžii 6,28 m² celkem **70,35 m²**, vše v bloku B v I. nadzemním podlaží Budovy. Pronajímané nebytové prostory jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“).
3. Pronajímatel pronajímá předmět nájmu nájemci a nájemce předmět nájmu přijímá do nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě.

Článek II. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem provozování nestátního zdravotnického zařízení – stomatologické ordinace.

Článek III.

Doba nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce pěti (5) let od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2014 (dále jen „doba nájmu“).
2. Smluvní strany sjednávají, že pokud některá ze smluvních stran nejpozději šest (6) měsíců před skončením doby nájmu nedoručí druhé smluvní straně oznámení, že trvá na ukončení doby nájmu uplynutím její doby sjednané podle této smlouvy, prodlužuje se doba nájmu vždy o období dalšího jednoho roku.

Článek IV.

Nájemné a služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši 3921 ,- Kč (slovy: třítisícdevětsetdvacetjedna) měsíčně (dále jen „nájemné“).
2. Nájemce se zavazuje dále platit pronajímateli na úhradu elektrické energie, TUV, tepla a studené vody (vodného a stočného), zálohu ve výši 2665 Kč (slovy: dvatisícešestsetšedesátpět korun českých) měsíčně (dále jen „služby“).
3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zálohy na služby měsíčně, a to ve lhůtě nejpozději do pátého (5.) dne příslušného měsíce bezhotovostním bankovním převodem ve prospěch účtu Pronajímatele číslo [REDACTED] vedeného u pobočky Komerční banky, a.s. v Hradci Králové.
4. Skutečnou výši cen a záloh uhrazených Pronajímatelem jednotlivým poskytovatelům služeb vyúčtuje pronajímatel prokazatelným způsobem nájemci vždy za příslušný kalendářní rok nejpozději do dne 30. června následujícího roku. Vyúčtování bude doplněno všemi podklady a doklady rozhodnými a nutnými pro řádné a úplné vyúčtování skutečné cen služeb. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli případné nedoplatky vyplývající z vyúčtování ve lhůtě nejpozději do 15-ti dnů po doručení vyúčtování; pronajímatel je povinen uhradit nájemci případné přeplatky vyplývající z vyúčtování ve lhůtě nejpozději do 15-ti dnů po doručení vyúčtování.
5. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné může pronajímatel každoročně k 1.lednu, nejdříve však po 12 měsících od účinnosti této smlouvy, upravit o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku, zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Tuto úpravu nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou.
6. Výše zálohových plateb za služby (energie, média) může být změněna na základě skutečně zjištěných odběrů, po instalaci měřících přístrojů. V tomto případě dojde mezi pronajímatelem a nájemcem k dohodě o změně Výpočtového listu tak, aby základem pro určení výše měsíčních zálohových plateb za energie a média byla jedna dvanáctina skutečně vykazované roční spotřeby dle instalovaných měřičů.

Článek V.

Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ke dni vzniku nájemního vztahu nájemci ve stavu, který umožní nájemci užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu nájmu ve smyslu čl. II této smlouvy a v tomto stavu předmět nájmu svým nákladem udržovat.

2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu a zabezpečit řádné plnění služeb.
3. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn/a ke vstupu do předmětu nájmu za účelem prohlídky a kontroly předmětu nájmu, a to po předchozí dohodě s nájemcem s výjimkou havarijní situace.
4. Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, náradí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem nájemce s tím, že tuto povinnost má nájemce.

Článek VI. **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a cenu služeb spojených s užíváním předmětu nájmu řádně a včas.
2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel, a umožnit provedení těchto oprav. Běžnou údržbu předmětu nájmu je povinen provádět nájemce na své náklady.
3. Nájemce je oprávněn umístit při vstupu do budovy označení zdravotnického zařízení, případně s dalšími identifikačními údaji. Nájemce je dále oprávněn užívat jednu dopisní schránku v budově.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do předmětu nájmu za účelem prohlídky a kontroly předmětu nájmu, a to po předchozí dohodě s pronajímatelem s výjimkou havarijní situace.
5. Nájemce je povinen umožnit montáž a odečet měřidel v pronajatých prostorách pro stanovení spotřeby el. energie, tepla, teplé a studené vody. Dále je povinen umožnit kontrolu těchto měřidel a jejich výměnu v případě poruchy, cejkování a uhradit náklady na jejich instalaci po předložení dokladů ze strany pronajímatele.
6. Nájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.
7. Nájemce je povinen nakládat s odpady v souladu s jejich charakterem dle zákona o odpadech v platném znění a jeho prováděcími vyhláškami.
8. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený jej předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení za dobu nájmu při řádném užívání a údržbě.

Článek VII. **Skončení nájmu**

1. Tuto smlouvu je možno ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce z důvodů specifikovaných v zákoně č. 116/1990 Sb., zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, pro skončení nájmu nebytových prostor sjednaného na dobu určitou.

2. Výpovědní lhůta je šest měsíců. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním 1. dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena příslušné smluvní straně.

Článek VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabude účinnosti pouze v případě, že MUDr. Tomáš Gayer, bytem [redacted] jakožto současný nájemce, ukončí Smlouvu o pronájmu nebytových prostor uzavřenou dne 12. května 1995, ve znění pozdějších dodatků, k datu 31.12.2009. Pokud se tak nestane, účinnost této smlouvy bude po dohodě smluvních stran upravena dodatkem k této smlouvě.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) vyhotoveních, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom jejím vyhotovení.
3. Jakékoliv změny a dodatky k této smlouvě jsou platné a účinné pouze v písemné formě a musí být podepsány oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran.
5. Neoddělitelnou součástí této smlouvy je její příloha č. 1.
6. Tato smlouva byla uzavřena dle pravé a svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Obě smluvní strany na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

V Hradci Králové dne 9.11.2009

V Hradci Králové dne 9.11.2009

Pronajímatel [redacted]

Nájemce

.....
Mgr. Sylva Nekolová

.....
MUDr. Petra Kolečková