

**Smlouva o nájmu
nebytových prostor
č. O972080003**

Pronajímatel:

Povodí Labe, státní podnik

se sídlem: Víta Nejedlého 951, 500 03 Hradec Králové

zastoupený: Ing. Tomášem Vaňkem, generálním ředitelem

IČ: 70890005

DIČ: CZ70890005

Bankovní spojení:

Zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl A, vložka 9473

Nájemce:

MUDr. Marta Čiháková, ambulantní zdravotní zařízení

místo podnikání: Víta Nejedlého 951, 500 03 Hradec Králové

IČ: 45983208

Bankovní spojení:

Není plátcem DPH

Fyzická osoba podnikající dle jiných zákonů než živnostenského a zákona o zemědělství nezapsaná v obchodním rejstříku

Účastníci smlouvy uzavírají tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor

**Článek 1
Předmět nájmu**

Pronajímatel má právo hospodařit s budovou čp. 951 v ul. Víta Nejedlého v Hradci Králové 3, zapsanou na LV č. 20565 pro katastrální území Slezské Předměstí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště v Hradci Králové a k této budově vykonává práva vlastníka. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, místnosti s čísly 227 – 239 v uzavřeném kancelářském prostoru, umístěné ve 2. podlaží této budovy, označené jako objekt C, o celkové výměře 55,6 m² (dále jen "předmět nájmu")

**Článek 2
Účel nájmu**

1. Předmět nájmu bude nájemcem užíván výlučně jako prostor pro výkon ambulantní zdravotní péče jen pro vlastní potřebu.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebnětechnického určení vhodný pro účel nájmu podle článku 2. bodu 1. této smlouvy.

Článek 3

1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou předmět nájmu nájemci.
2. Nájemce od pronajímatele v souladu s touto smlouvou předmět nájmu přejímá do svého užívání.

Článek 4

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
2. Pronajímatel je povinen předmět nájmu vlastními náklady udržovat ve stavu způsobilém k obvyklému užívání. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat, zda předmět nájmu nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě.
3. Pronajímatel poskytne nájemci k dispozici telefonní linku.
4. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid a čistou přístupových chodeb a schodišť k pronajatému prostoru, jakož i přístup vně objektu na jeho pozemku, a to v rámci běžné údržby těchto prostor.
5. Pronajímatel umožní po vzájemné dohodě nájemci vhodné označení pronajatých prostor a prezentaci jeho činnosti uvnitř i vně budovy, v níž se předmět nájmu nachází.

Článek 5

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné dle níže uvedených ustanovení.
3. Nájemce je povinen hradit pronajímateli náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek tepla a teplé vody, elektrické energie, vodného a stočného, uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněné nájemcem, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. V opačném případě nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla.
5. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru, které pronajímatel přenechává nájemci do užívání.
6. Nájemce je povinen dodržovat organizační pokyny pronajímatele pro provoz v budově, v níž je umístěn předmět nájmu, rovněž tak požární, hygienické a technické předpisy, které mu pronajímatel předá v písemné formě.
7. Nájemce je povinen na vyzvání umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jeho užívání.
8. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu.
9. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru.
10. Po uplynutí doby, na kterou je nájem sjednán, je nájemce povinen předmět nájmu předat pronajímateli vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději 1 den po skončení nájmu.

11. Nájemce je povinen používat pro ukládání odpadu kontejnery k tomu určené pronajímatelem a zabezpečí, že odpad bude zahrnovat pouze běžný komunální odpad. Likvidaci jiných odpadů než běžných komunálních si zajistí nájemce sám v souladu s platnými předpisy.

Článek 6 Nájemné

1. Nájemné se vypočítá jako částka nájemného za jeden metr čtvereční pronajímané plochy násobený celkovou pronajímanou plochou. Nájemné zahrnuje i užívání společných prostor včetně vestavěného nábytku, jejich úklid, využívání služeb ústředny, podatelny, vrátnice, střediska údržby a 1 rezervované stání na parkovišti.
2. Smluvní strany se dohodly na nájemném ve výši 1.100,- Kč + DPH za jeden metr čtvereční pronajímané plochy a rok, tedy na celkové částce 61.160,- Kč + DPH v platné výši za rok
3. Nájemné dle článku 6 bodu 2. této smlouvy se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíčně (příčemž nájemné za toto období se stanoví jako 1/12 ročního nájemného dle čl. 6 bodu 2.), a to vždy na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem a zaslánoho nájemci do 10. dne následujícího měsíce. Daňový doklad je splatný do 14 dnů od jeho vystavení pronajímatelem.
4. Smluvní strany se dohodly na úroku z prodlení za nedodržení termínu splatnosti daňových dokladů ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
5. Dále se smluvní strany dohodly, že výše nájemného bude v průběhu platnosti smlouvy každoročně přehodnocována, a to ve stejném poměru ke změnám úředně stanoveného inflačního koeficientu růstu spotřebitelských cen vydaném Českým statistickým úřadem v Praze za uplynulý rok. Úprava nájemného a souvisejících služeb bude promítnuta do dodatku k této smlouvě, který bude vždy uzavřen k 31. 3. příslušného roku, pokud růst inflačního koeficientu přesáhne 1%.

Článek 7 Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

1. Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, a to především za dodávku elektrické energie, vody a tepla dle kalkulace uvedené v příloze č. 1 této smlouvy, jakož i veškeré telekomunikační poplatky dle ceníku pronajímatele.
2. Nájemce je povinen pronajímateli hradit spolu s nájemným měsíční a roční paušální sazby za energie, a to na základě pronajímatelem vystavených daňových dokladů. Plnění spojená s užíváním předmětu nájmu se zavazuje nájemce platit pronajímateli takto:
 - a) ústřední vytápění -- vyúčtováním skutečných nákladů dle pronajaté plochy, přičemž záloha na vytápění za pronajátou plochu činí 4.500,- Kč/rok a je splatná měsíčně ve výši 1/12 spolu se splátkou nájemného dle daňového dokladu vystaveného pronajímatelem,
 - b) elektrická energie spotřebovaná v pronajátých prostorách -- paušální sazbou 5.870,- Kč/rok + DPH, splatnou měsíčně ve výši 1/12 spolu se splátkou nájemného dle daňového dokladu vystaveného pronajímatelem,
 - c) vodné a stočné studená voda - paušální sazbou 550,- Kč/rok + DPH, splatnou jednou ročně společně se splátkou nájemného za měsíc leden dle daňového dokladu vystaveného pronajímatelem,
 - d) teplá voda - paušální sazbou 400,- Kč/rok + DPH, splatnou jednou ročně společně se splátkou nájemného za měsíc leden dle daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.

3. Náklady na provoz telefonní linky je povinen nájemce hradit pronajímateli měsíčně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, dle skutečně uskutečněných hovorů.
4. Vyúčtování záloh na vytápění bude prováděno v souladu s termíny stanovenými pro vyúčtování velkoobdobí. Tímto obdobím je obvykle 1 kalendářní rok. Nájemce uhradí pronajímateli rozdíl mezi zaplacenými zálohami na vytápění a skutečnou spotřebou do 14 dnů poté, co mu bude pronajímatelem předloženo vyúčtování. Případný přeplatek na zálohách na vytápění vrátí pronajímatel nájemci nejpozději do 14 dnů po provedeném vyúčtování.

Článek 8 Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou od 1. 1. 2009 s výpovědní lhůtou 1 rok.
2. Nájemní smlouvu lze ukončit dohodou obou smluvních stran, dále výpovědí jedné nebo druhé strany ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. Důvodem výpovědi ze strany pronajímatele může být potřeba nebytového prostoru k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.
3. Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými a číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
4. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích, z nichž každý má platnost originálu. 1 vyhotovení smlouvy obdrží nájemce, 3 pronajímatel.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran s účinností od 1. 1. 2009.
6. Dnem 31. 12. 2008 končí platnost smlouvy č.972/1366/2003.

Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 „Kalkulace nájemného a nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu“.

V Hradci Králové 18.12. 2008

Povodň Labs,
s.r.l.
Vita Nosedického 951
500 03 HRADEC KRÁLOVĚ

61	MUDr. Marta Čiháková
008	ind. ležbař
001	V Nosedického 951, tel. Hradec Králové

.....
za pronajímatele
Ing. Tomáš Vaněk, generální ředitel

.....
za nájemce
MUDr. Marta Čiháková

Příloha č. 1
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. O972080003

Kalkulace nájemného a nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu

1. Užívání kanceláří

roční nájemné za 1 m ² pronajaté plochy	1.100,- Kč + DPH
celková plocha 55,60 m ²	61.160,- Kč + DPH

(v ceně je zohledněno 1 rezervované parkovací stání)

2. Ústřední vytápění

roční záloha na pronajatou plochu	4.500,- Kč
-----------------------------------	------------

3. Spotřeba el. energie

paušální roční sazba	5.870,- Kč + DPH
----------------------	------------------

4. Vodné a stočné

studená voda – roční paušální sazba	550,- Kč + DPH
teplá voda – roční paušální sazba	400,- Kč + DPH

Hradec Králové, dne 18.12.2008

Za pronajímatele:

Povodň Labe,
státní podnik
Vita Nejedlého 951
500 03 HRADEC KRÁLOVÉ
(33)

Za nájemce:

61	Místo: vltava	Místo: vltava
008	Prakucko	Prakucko
001	V Nejedlého 951, Hradec Králové	V Nejedlého 951, Hradec Králové