

Nájemní smlouva

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „smlouva“), níže uvedeného roku, měsíce a dne mezi smluvními stranami:

Domov mládeže, internát a školní jídelna, Hradec Králové, Vocelova 1469/5

se sídlem Vocelova 1469/5, 500 02 Hradec Králové

zastoupený ředitelkou organizace

IČO: 00528315

DIČ: CZ00528315

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

č. účtu:

(dále jen „pronajímatel“)

a

MPK–DENT s.r.o.

se sídlem Na Biřičce 1269/1, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové

zastoupená jednatelkou

IČO: 28773667

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce oba společně dále jako „smluvní strany“)

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že má na základě zřizovací listiny č.j. 14684/SM/2009 ze dne 10. 9. 2009 svěřenu k hospodaření budovu, na adrese Jana Masaryka 632/28, 500 12 Hradec Králové, která je zapsaná na listu vlastnictví č. 20858 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Nový Hradec Králové.
2. Pronajímatel dále prohlašuje, že v budově na adrese čp. 632/28 blíže popsané v odst. 1. tohoto článku smlouvy, se nacházejí v I. nadzemním podlaží bloku B nebytové prostory, které se skládají ze dvou ordinací, čekárny, předsíňky, šatny, WC, zádveří a dvou lodžii o celkové výměře 68,2 m², jak je uvedeno v příloze č. 1, která je nedílnou součástí smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

Čl. II.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává předmět nájmu k užívání nájemci, a to za účelem provozování zdravotnického zařízení – stomatologické ordinace; nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat předmět nájmu v souladu se zákonem a touto smlouvou.
2. Ohledně předání předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.

Čl. III.

Doba nájmu

1. Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou s účinností ode dne 1. 1. 2024 do 31. 12. 2028.
2. Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo vypovědět nájem s šestiměsíční výpovědní dobou pro případ, že bude předmět nájmu a související prostory potřebovat pro svou činnost dle zřizovací listiny

ze dne 10. 9. 2009, případně též pro zájmy zřizovatele. Nájemci je tato skutečnost dobře známa a výslovně takové právo pronajímatele akceptuje. Smluvní strany pro vyloučení pochybností ve shodě uvádějí, že tento výpovědní důvod považují za závažný důvod pro vypovězení nájmu ve smyslu ustanovení § 2229 občanského zákoníku.

Čl. IV.

Nájemné a úhrada souvisejících služeb

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíční nájemné ve výši **12 412 Kč** (slovy: dvanácttisícčtyřistadvanáct korun českých).
2. Vedle nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje zaplatit také měsíční zálohy na plnění a služby spojené s užíváním předmětu nájmu: zálohu za vodné a stočné a odvádění odpadních vod ve výši 155 Kč, zálohu na dodávku tepla a teplé užitkové vody ve výši 700 Kč, zálohu na spotřebovanou elektrickou energii ve výši 1 250 Kč a ostatní zálohy na služby ve výši 80 Kč. Celková měsíční záloha za služby je ve výši **2 185 Kč s DPH**. Vyúčtování těchto služeb bude provedeno 1 x za rok, a to vždy v následujícím kalendářním roce.
3. Nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu jsou splatné vždy do 15. dne daného kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. _____, pod variabilním symbolem č. 3770074, vedeným u Komerční banky, a.s.. Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
4. Pronajímatel je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše nájemného v případě nárůstu inflace vyjádřené indexem nárůstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Nájemné je pronajímatel oprávněn zvýšit až o 100 % indexu nárůstu spotřebitelských cen vždy od 1. 7. příslušného kalendářního roku. Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou nejpozději do 30. 4. příslušného kalendářního roku.

Čl. V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má vůči nájemci za přenechání předmětu nájmu k užívání pro účel vymezený dle čl. II. odst. 1. smlouvy nárok na úhradu nájemného.
2. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu a souvisejících prostor, včetně služeb spojených s užíváním předmětu nájmu v rozsahu stanoveném v čl. IV. odst. 2. této smlouvy.
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.
5. Pronajímatel je povinen odstranit vady či poškození, které mu nájemce oznámí bez zbytečného odkladu a za které sám neodpovídá, neprodleně a na svůj náklad. V případě, že pronajímatel tyto včasné oznámené vady či poškození bez zbytečného odkladu neodstraní, je povinen nahradit nájemci odůvodněné náklady, které nájemce vynaložil sám na odstranění této vady či poškození. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které by se dotkly možnosti řádného užívání předmětu nájmu ze strany nájemce, je pronajímatel povinen poskytnout nájemci i přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu nájmu trvaly.

Čl. VI.
Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu a současně v nezbytném rozsahu související prostory v budově, kde se předmět nájmu nachází, přičemž je povinen zejména respektovat činnost pronajímatele a zdržet se veškerého jednání, kterým by tuto činnost omezil, a dále nahradit pronajímateli veškeré škody, které svým užíváním způsobil, případně též osoby, kterým do budovy umožnil přístup.
2. Nájemce hradí náklady spojené s běžnou údržbou a drobné opravy předmětu nájmu nepřesahující jednotlivým nákladem částku 3 000 Kč.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě, že pronajímatel neodstraní vady nebo poškození, které mu nájemce včas oznámí, bez zbytečného odkladu a řádně, je nájemce oprávněn je odstranit sám a požadovat po pronajímateli náhradu všech nákladů, které důvodně na jejich odstranění vynaložil. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které se dotkly možnosti řádného užívání předmětu nájmu, má právo vůči pronajímateli uplatnit nárok na poskytnutí přiměřené slevy z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu nájmu trvaly.
4. Nájemce nesmí provádět ve vztahu k předmětu nájmu stavební úpravy ani podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
5. 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.
6. 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.
7. 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, cejchování a uhradit náklady na jejich instalaci po předložení dokladů ze strany pronajímatele.
8. Nájemce je povinen nakládat s odpady v souladu s jejich charakterem dle zákona o odpadech v platném znění a jeho prováděcími vyhláškami.
9. Nájemce je povinen dodržovat požární řád pronajímatele, zejména je zakázána manipulace s otevřeným ohněm a zákaz kouření v prostorách pronajímatele, tzn. i v prostorách pronajatých nebytových prostor vč. 2 lodžii.
10. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. VII.
Zánik nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou může zaniknout kdykoliv písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí z důvodů a za podmínek uvedených v občanském zákoníku, zejména pak s výhradou dle čl. III. odst. 2. této smlouvy.
3. Při zániku nájmu je nájemce povinen předmět nájmu a související prostory vyklidit, a to do 15 dnů ode dne zániku nájmu, a předat ho pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Ohledně předání předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.

Čl. VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato smlouva je vypracována ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímatel obdrží dva stejnopisy, nájemce jeden stejnopis.
3. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
4. Touto smlouvou se ruší smlouva o pronájmu nebytových prostor ze dne 9. 11. 2009 včetně všech dodatků.
5. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

V Hradci Králové dne 4. 12. 2023

Za pronajímatele:

nájemce:

ředitelka organizace

jednatelka