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:

Zdravotnická záchranná služba Královéhradeckého kraje, příspěvková organizace
se sídlem Hradecká 1690/2A, 500 12 Hradec Králové
zastoupená MUDr. Liborem Senetou, ředitelem organizace
IČO: 481 45 122
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. ú. 37237511/0100
zapsaná v OR u KS v Hradci Králové, oddíl Pr., vložka 829

(dále jen „*pronajímatel*")

a

Stomatologické centrum Drenko s.r.o., nestátní zdravotnické zařízení
s místem podnikání Hradecká 1690/2A, 500 12 Hradec Králové

jednající MUDr. Peterem Drenkem, jednatelem

IČO: 287 73 691

bankovní spojení: [redacted]

(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 ze dne 10. 9. 2009 svěřen k hospodaření

pozemek p. č. St. 2685, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2034 m^2, jehož součástí je stavba: ***Nový Hradec Králové, č. p. 1690, obč. vyb.***, stavba stojí na pozemku p. č. St. 2685,

pozemek p. č. St. 3400, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1549 m^2, jehož součástí je stavba: ***bez čp/če, obč. vyb.***, stavba stojí na pozemku p. č. St. 3400,

pozemek p. č. 725/171 o výměře 7073 m^2, ostatní plocha,

pozemek p. č. 725/173 o výměře 1962 m^2, ostatní plocha,

pozemek p. č. 725/261 o výměře 45 m^2, ostatní plocha,

pozemek p. č. 725/262 o výměře 6 m^2, ostatní plocha,

vše v k. ú. Nový Hradec Králové a obci Hradec Králové, zapsáno na listu vlastnictví č. 25653 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové.

2. Pronajímatel dále prohlašuje, že v budově č. p. 1690 blíže popsané v odst. 1. tohoto článku smlouvy, se nalézá **provozní a administrativní budova** Zdravotnické záchranné služby Královéhradeckého kraje, jejíž součástí je:

   - **ordinace** o celkové ploše 21,59 m^2, č. 50,
   - **čekárna** v rozsahu 50 % celkové plochy čekárny 24,85 m^2, tj. 12,425 m^2, č. 42,
   - **sociální zařízení pro pacienty** v rozsahu 50 % celkové plochy sociálního zařízení 2,70 m^2, tj. 1,35 m^2, č. 44,
   - **zázemí** (šatna č. 45, sklad č. 46, sprcha č. 47, WC č. 48 a denní místnost č. 51) o celkové ploše 38,80 m^2,

   celková plocha výše uvedených prostor činí **74,165** m^2,

jak odpovídá příloze č. 1 (plán podlaží), 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 poskytování ambulantní zdravotní stomatologické péče nájemcem, maloobchodu kosmetickým a drogistickým zbožím, potravinovými doplňky a hygienickými potřebami (dále jen „*účel nájmu*").

2. Nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat předmět nájmu v souladu se zákonem a touto smlouvou pouze pro sjednaný účel. Nájemce se zavazuje plnit zákonné a technické předpisy potřebné pro sjednaný účel nájmu, a to na vlastní náklady.

3. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.

4. Ohledně předání předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.

Čl. III.
Doba nájmu, skončení nájmu

1. Nájem dle této smlouvy se sjednává **na dobu určitou** s účinností **ode dne 1. 1. 2024 do 31. 12. 2027.**

2. Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo vypovědět nájem s tříměsíční 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.

3. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájem vypovědět i před uplynutím sjednané doby, a to z důvodů uvedených v §§ 2308 a 2309 občanského zákoníku. V písemné výpovědi musí být její důvod uveden; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího 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 třetího dne po jejím uložení na poště.

4. Kromě výše uvedeného způsobu skončení nájmu je možné kdykoli nájem ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.

5. 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. Pro případ nesplnění této povinnosti smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý, i započatý den prodlení, kterou je nájemce povinen uhradit pronajímateli. Ohledně předání předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.

Čl. IV.
Služby poskytované pronajímatelem nájemci

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

2. Poskytováním služeb se rozumí:
   - dodávky vody a odvod odpadních vod,

- dodávky tepla,
- dodávky el. energie a plynu,
- odvoz a likvidace komunálního odpadu,
- osvětlení a úklid společných částí budovy.

3. Další, výše neuvedené služby, tzn. revize hasících zařízení a prostředků, které jsou součástí budovy, telekomunikační přípojky, praní prádla, rozbory odpadních vod, odvoz a likvidace nebezpečného zdravotnického odpadu, služby recepce, parkování vozidel, opravy a údržba nad rámec běžných oprav a údržby apod., zajistí pronajímatele na žádost nájemce za úhradu.

Čl. V.
Nájemné a úhrada souvisejících služeb

1. Výše nájemného za užívání prostor sloužících k podnikání specifikovaných v čl. I. této smlouvy je stanovena smluvně a činí 1.670,-- Kč (slovy: jedentisícšestsetsedmdesát korun českých) za 1 m² a rok, tj. 10.321,-- Kč/1m²/kalendářní měsíc a celkem 123.852,-- 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 40.788,-- Kč/rok (3.399,-- Kč/měsíc) s tím, že zaplacené zálohy budou pronajímatelem vyúčtovány 1 x ročně podle vyúčtování dodavatelů energií.

6. Poplatky za praní prádla budou nájemci rozúčtovány průběžně po obdržení vyúčtování od dodavatele těchto služeb v jejich skutečné výši.

7. Za pronajímatelem poskytované další služby (např. rozbory odpadní vody, parkování, používání výtahu, služby recepce, odvoz a likvidace zdravotnického nebezpečného odpadu apod.) se nájemci stanoví paušální režijní poplatek ve výši 700,-- Kč/měsíc, poplatek za užívání internetu ve výši 400,-- Kč/měsíc, poplatek za úklid ve výši 1.000,-- Kč/měsíc, celkem 25.200,-- Kč/rok (2.100,-- Kč/měsíc), splatný spolu s měsíční platbou nájemného.

8. 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.

9. Pronajímatel si vyhrazuje právo na jednostranné zvýšení záloh na úhradu jednotlivých služeb, dojde-li ze strany dodavatelů těchto služeb k prokazatelnému zvýšení jejich cen nad míru přiměřenou okolnostem.

Čl. VI.
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. této smlouvy.

3. 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 včasně 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.

4. Pronajímatel je oprávněn žádat a nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do prostor, které užívá na základě této smlouvy nájemce, za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav a odečtů energií.

Čl. VII.
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. K zajištění ochrany majetku a zdraví v prostorách, které užívá na základě této smlouvy nájemce, uloží nájemce u pronajímatele při převzetí předmětu nájmu náhradní klíče náležející k těmto prostorám. Za účelem zabránění zneužití náhradních klíčů je nájemce před uložením zapečetí do obálky. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelní katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen informovat nájemce předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů. Náhradní klíče budou uloženy u pronajímatele (na recepci).

3. Stavební úpravy na předmětu nájmu může nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, jehož obsahem bude i ujednání o způsobu vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.

4. Nájemce vlastním nákladem hradí náklady spojené s obvyklým udržováním prostor v jeho výhradním užívání, zejména pak náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel apod. a také náklady na opravy poškození těchto prostor, které sám způsobil, včetně drobných oprav předmětu nájmu nepřesahující jednotlivým nákladem částku 3 000 Kč.

5. 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.

6. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7. Nájemce odpovídá za dodržování předpisů k zajištění požární bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v prostorách, které užívá na základě této smlouvy.

8. Nájemce je oprávněn zajistit si pojištění pronajatého prostoru a zařízení na své náklady a bere na vědomí, že vůči pronajímateli nemůže uplatňovat event. nároky vyplývající z případné pojistné události nebo nároky na náhradu jakékoli škody, za kterou podle této smlouvy neodpovídá pronajímatel.

9. Nájemce je oprávněn po předchozím souhlasu pronajímatele umístit na pronajatý prostor a u hlavního vchodu do budovy přiměřené označení své provozovny.

Čl. VIII.
Vstupování pronajímatele do předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav a odečtů energií, a to kdykoliv během provozní doby nájemce. Termín vstupu pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu. Tímto ujednáním není dotčeno právo pronajímatele mimořádně vstoupit do předmětu nájmu i bez předchozího oznámení nájemci v případech neočekávané poruchy technologického zařízení, havárie apod., a to za účelem minimalizace vzniku škod.

Čl. IX.
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 dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis.

3. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.

4. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran a účinnosti nabývá okamžikem jejího zveřejnění 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 bude pronajímatel bezodkladně informovat druhou smluvní stranu, jejích kontaktní údaj nebyl uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění. Smluvní strany prohlašují, že žádná část této smlouvy nenaplňuje znaky obchodního tajemství podle ust. § 504 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

6. 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 tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.

V Hradci Králové dne … 26. 01. 2024

[redacted]

MUDr. Libor Seneta
ředitel organizace

V Hradci Králové dne 26. 01. 2024

[redacted]