**Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání**

**Domov U Biřičky**, IČ 00579033

K Biřičce 1240, 500 08 Hradec Králové

č.účtu: 25535511/0100 vedený u Komerční banky

zastoupený Ing. Danielou Luskovou, MPA, MHA, ředitelkou

*jako* ***pronajímatel*** *na straně jedné*

a

**EUC Klinika Hradec Králové s.r.o.**

Bratří Štefanů 895/1, 500 03 Hradec Králové

IČ: 48169820

číslo účtu: 564760267/0100 vedený u Komerční banky

zastoupený RNDr. Romanou Mrázovou, Ph.D., ředitelkou

*jako* ***nájemce*** *na straně druhé*

uzavírají za níže uvedených podmínek tuto

**smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání**

(dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů)

1. Úvodní ustanovení
2. Předmětem této smlouvy je pronájem níže vymezených nebytových prostor včetně základního vybavení movitým majetkem a vybavením, který má dle zřizovací listiny čj.12605/SV/2009/Ta ze dne 10. 9. 2009 v platném znění právo hospodaření příspěvková organizace Královéhradeckého kraje Domov U Biřičky Hradec Králové.
3. Předmět smlouvy
4. Touto smlouvou o nájmu nebytových prostor přenechává pronajímatel nájemci k užívání tyto nebytové prostory o celkové rozloze 33,64 m2, z toho:

- čekárna 226a 9,35 m2

- předsíň WC 226b 1,66 m2

- WC 226c 1,14 m2

- úklid 226d 0,93 m2

- ordinace lékaře 227 20,56 m2

1. Nájemce se oprávněn užívat nebytové prostory pronajaté touto nájemní smlouvou pouze v dohodnutém rozsahu a pouze k dohodnutému účelu.
2. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaným prostor a v tomto stavu je přebírá.
3. Nájemce bere na vědomí, že bez souhlasu pronajímatele nemůže přenechat nebytové prostory ani jejich části jinému subjektu bez výslovného a písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemné a úhrada souvisejících služeb
5. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli:
   1. nájemné za užívání nebytových prostor uvedených v čl. I této smlouvy. Výše nájemného je stanovena dohodou.
   2. úhradu skutečných nákladů vynaložených za poskytnuté služby, tj. za vodné a stočné.
   3. úhradu paušálních nákladů vynaložených za poskytnuté služby, tj. za teplo a elektřinu.
6. Výše nájemného je stanovena dohodou. Celková výše nájemného za pronajaté nebytové prostory činí **ročně Kč 70 644,-.** Cena zahrnuje úklidové práce v rozsahu 0,5 hodiny 2x v měsíci v předem dohodnutých termínech a za přítomnosti lékaře.
7. Úhrada za teplo je stanovena paušálně **ve výši Kč 6 552,- za kalendářní rok**.
8. Úhrada za elektřinu je stanovena paušálně **ve výši Kč 4 752,- za kalendářní rok.**
9. Úhradu za ostatní služby bude nájemce hradit formou záloh v celkové **výši Kč 3 960,- za** **kalendářní rok**, z toho činí záloha:
10. na vodné Kč 1 860,-
11. na stočné Kč 2 100,-
12. Tyto zálohy budou vyúčtování po uplynutí kalendářního roku dle skutečné spotřeby a skutečně vynaložených nákladů ze strany pronajímatele.
13. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli na úhradu nájemného a služeb poskytovaných v souvislosti s pronajatými nebytovými prostorami měsíčně předem alikvotní částku
14. z nájemného ve výši Kč 5 887,-
15. z paušálu za teplo a elektřinu ve výši Kč 942,-
16. ze zálohy na poskytnuté služby ve výši Kč 330,-

**celkem Kč 7 159,-, a to do pokladny nebo na účet pronajímatele vždy nejpozději k poslednímu dni v měsíci předcházejícího měsíce, na který se úhrada vztahuje.**

1. Pronajímatel je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše nájemného v případě nárůstu inflace vyjádřené indexem nárůstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení ČSÚ. Nájemné je pronajímatel oprávněn zvýšit až o 100% indexu nárůstu spotřebitelských cen vždy od 1. 7. daného kalendářního roku. Změnu ve výši nájemného je pronajímatel povinen nájemci oznámit písemnou formou nejpozději do 30. 4. příslušného kalendářního roku.
2. Při nedodržení platebních termínů je pronajímatel oprávněn vyúčtovat a vymáhat na nájemci poplatek za prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
3. Práva a povinnosti pronajímatele
4. Pronajímatel se zavazuje přenechat pronajaté prostory nájemci ke smluvnímu užívání k účelu a v termínu stanoveném touto smlouvou.
5. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání a je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním pronajímaných prostor.
6. Pronajímatel je povinen odstranit vady či poškození, které mu nájemce oznámí bez zbytečného odkladu a za něž sám neodpovídá, neprodleně a na svůj náklad.
7. Pronajímatel dále zajišťuje na svůj náklad opravy a údržbu budovy a zařízení nad rámec povinností nájemce, a to zejména opravy fasády, střechy, žlabů, klempířských prvků, komínů, revize hromosvodů, jejich montáž a zajišťování oprav po revizích vyhrazených zařízení, nátěry oken a dveří.
8. Pronajímatel má právo vstoupit do pronajatých prostor za účelem kontroly stavu BOZP a PO.
9. Práva a povinnosti nájemce
10. Nájemce je oprávněn provádět samostatně svou podnikatelskou činnost tak, jak je uvedeno v předmětu této smlouvy.
11. Nájemce je dále oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu stanovenému touto smlouvou.
12. Nájemce je povinen zabezpečovat běžnou údržbu pronajatých prostor a hradit náklady připadající na běžnou údržbu a drobné opravy (výměna žárovek, opravy baterií apod.) nepřesahující jednotlivým nákladem částku Kč 2000,-.
13. Nájemce je dále povinen udržovat pronajaté nebytové prostory včetně zabudovaných základních zařizovacích předmětů s péčí řádného hospodáře a zejména dbát na to, aby nedocházelo k poškozování nebo nadměrnému opotřebení majetku pronajímatele.
14. Nájemce je povinen dodržovat všechny bezpečnostní a protipožární předpisy, je povinen zabezpečovat požární ochranu a bezpečnost práce v souladu s platnými předpisy v pronajatých prostorách a umožnit pověřeným zaměstnancům kontrolu plnění těchto opatření a způsobu zabezpečování požární ochrany a bezpečnosti práce.
15. Nájemce je dále povinen ohlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu závady a nedostatky, které má odstranit pronajímatel a umožnit jejich odstranění, jinak odpovídá za škodu způsobenou neplněním této povinnosti.
16. Vynaloží-li nájemce v havarijních případech náklady na opravu, kterou je povinen provést pronajímatel, přísluší mu náhrada ve výši skutečně vynaložených nákladů. Nárok na náhradu musí provést písemně a bez zbytečného odkladu, nejdéle do 30 dnů od uskutečnění opravy. K později uplatňovaným nárokům nebude brán zřetel.
17. Nájemce bere na vědomí, že není oprávněn provádět bez souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební či jiné úpravy v pronajatých nebytových prostorách, stejně jako není oprávněn bez souhlasu pronajímatele, jakkoliv měnit podstatu užívaných nebytových prostor.
18. Nájemce je dále povinen hlásit všechny pojistné události vztahující se k majetku pronajímatele, a to bez zbytečného odkladu po jejich zjištění.
19. Doba trvání nájemní smlouvy
20. Tato smlouva se sjednává na dobu určitou od 1. 4. 2024 do 31. 3. 2026.
21. Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní lhůtou pro případ, že bude nebytové prostory potřebovat pro svou činnost dle ZL 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 pro vypovězení nájmu ve smyslu ustanovení § 2288 odst. 1 písm. d) Občanského zákoníku.
22. Nájemní vztah založený touto smlouvou může zaniknout kdykoli písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nebo písemnou výpovědí z důvodů a za podmínek uvedených v Občanském zákoníku. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.
23. Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. K tomu bude vyhotoven předávací protokol zachycující stav předávaných prostor a stavy měřidel.
24. Při ukončení smluvního vztahu bude provedeno majetkoprávní vypořádání případných závazků, a to nejdéle do 30 dnů od ukončení smluvního vztahu.
25. Nájemci byly pronajímatelem předány ks klíčů od pronajatých prostor. Tyto klíče je nájemce povinen vrátit pronajímateli současně s předáním prostor po ukončení smluvního vztahu.
26. Závěrečná ustanovení
27. Veškeré změny v této smlouvě lze provádět pouze písemně formou číslovaných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
28. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1. 4. 2024 a v plném rozsahu nahrazuje smlouvu uzavřenou dne 20. 3. 2020 včetně dodatků.
29. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nich každé má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis.
30. Pronajímatel i nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, a že byla uzavřena po podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.

V Hradci Králové dne

Pronajímatel Nájemce

Příloha č. 1 – seznam pronajímaného movitého majetku a vybavení