

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

dle ust. §§ 2302 až 2315 zákona č. 89/2012, občanského zákoníku v platném znění

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:

### Zdravotnická záchranná služba Královéhradeckého kraje

se sídlem Hradecká 1690/2A, 500 12 Hradec Králové

IČ: 481 45 122

bankovní spojení: [REDAKCE] jednající

ředitelem MUDr. Liborem Senetou

zapsaná v OR u KS v HK, v oddíle Pr., vložka 829 dále

jen "**pronajímatel**"

a

### MEDICAR(e) cz s.r.o.

se sídlem Hradecká 1690/2a, Nový Hradec Králové, 500 12 Hradec Králové

IČO: 275 38 915

bankovní spojení: [REDAKCE]

jednající jednatelem MUDr. Martinem Bezděkem

dále jen "**nájemce**"

### čl. I.

#### Předmět a účel nájmu

1 Předmětem této smlouvy je nájem níže uvedených prostor sloužících k podnikání, umístěných v 1. nadzemním podlaží budovy Zdravotnické záchranné služby Královéhradeckého kraje (ZZS KHK), Hradecká 1690/2A, Hradec Králové, které jsou ve výlučném vlastnictví Královéhradeckého kraje a podle zřizovací listiny ZZS KHK jsou ve správě pronajímatele, včetně souboru movitých věcí (nábytku, zařízení ordinace):

- čekárna o celkové ploše 27,80 m<sup>2</sup> , č. 33
- 2 x sociální zařízení pro pacienty o celkové ploše 4.28 m<sup>2</sup> , č. 34
- úklidová místnost o celkové ploše 1.50 m<sup>2</sup> , č. 36
- chodba o celkové ploše 7,38 m<sup>2</sup> , č. 37
- sklad o celkové ploše 3,68m<sup>2</sup> , č. 38
- šatna o celkové ploše 4,77 m<sup>2</sup> , č. 39
- sprcha o celkové ploše 1,50 m<sup>2</sup> , č. 40
- ordinace o celkové ploše 19,66 m<sup>2</sup> , č. 41
- ordinace o celkové ploše 19,66 m<sup>2</sup> , č. 42

Celková výměra touto smlouvou pronajímaných prostor sloužících k podnikání činí 90,23 m<sup>2</sup> .

Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je oprávněn výše uvedené prostory sloužící k podnikání pronajímat třetím osobám.

2. Vyznačení předmětu nájmu je uvedeno v plánu podlaží, který je přílohou č. 1 smlouvy.
3. Pronajímatel dává touto smlouvou nájemci do nájmu nebytové prostory určené v čl. I., odst. 1. této smlouvy, a to za účelem poskytování ambulantní zdravotní péče nestátním zdravotnickým zařízením.
4. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící k podnikání pouze pro tento sjednaný účel. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro sjednaný účel podnikání na vlastní náklady. Prostor sloužící k podnikání lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.
5. Ordinance je pronajímána v pracovní dny v rozsahu 8 hodin denně, resp. ordinační doby. Mimo ordinační dobu slouží ordinace pro potřeby pronajímatele jako záložní pohotovostní ordinace.
6. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu řádně, v souladu s touto smlouvou a s účelem, ke kterému slouží a je povinen chránit jej před poškozením, ztrátou nebo zničením. Zajišťuje rovněž vlastním nákladem jeho opravy a řádnou běžnou údržbu, včetně malování, pokud k poškození předmětu nájmu prokazatelně nedošlo v době činnosti LSPP. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchyľují, jdou na náklady nájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu.

## **čl. II.**

### **Služby poskytované spolu s nájmem**

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

Poskytování nezbytných služeb zahrnuje:

- dodávku vody
- odvod odpadních vod
- dodávku tepla
- odvoz komunálního odpadu
- osvětlení a úklid společných částí budovy
- dodávku el. energie nebo plynu

Další služby, tzn. revize hasicích zařízení a prostředků, které jsou součástí budovy, telekomunikační přípojky, praní prádla, rozборы odpadní vody, odvoz a likvidace nebezpečného zdravotnického odpadu, služby ostrahy a vrátnice, parkování vozidel, opravy a údržba nad rámec běžných oprav a údržby apod. zajistí pronajímatel na žádost nájemce za úhradu.

**čl. III.**  
**Nájemné a jeho splatnost,**  
**náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost**

1. Výše nájemného za užívání prostor sloužících k podnikání specifikovaných v čl. I. této smlouvy je stanovena smluvně a činí 1.281,-- Kč (slovy: jedentisícdvěstěosmdesátjedna korun českých) za 1 m<sup>2</sup> a rok, tj. 9.632,-- Kč/kalendářní měsíc a celkem 115.584,- 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 m<sup>2</sup>/rok, celkem 49.626,-- Kč/rok (4.135,50 Kč/měsíc) s tím, že zaplacené zálohy budou pronajímatelem vyúčtovány 1 x ročně podle vyúčtování dodavatelů energií.
5. Telekomunikační poplatky a praní prádla budou nájemci rozúčtovány průběžně po obdržení vyúčtování od dodavatelů těchto služeb v jejich skutečné výši.
6. Za pronajímatelem poskytované další služby (např. rozbory odpadní vody, parkování, používání výtahu, služby ostrahy a vrátnice, opravy a údržba, odvoz a likvidace zdravotnického nebezpečného odpadu apod.) se nájemci stanoví paušální režijní poplatek ve výši 700,-- Kč/měsíc, poplatek za užívání internetu ve výši 300,-- Kč/měsíc, poplatek za úklid ve výši 1.000,-- Kč/měsíc, celkem 24.000,-- Kč/rok, splatný spolu s měsíční platbou nájemného.
7. Nájemce si vyhrazuje právo na jednostranné zvýšení záloh na úhradu jednotlivých služeb, pokud dojde k prokazatelným zvýšením jejich ceny a na valorizaci ceny nájemného tak, aby odpovídala ceně v místě a čase obvyklém.

**čl. IV.**  
**Doba nájmu, výpověď a provozní podmínky**

- 1 Doba nájmu se sjednává na dobu určitou, a to na padesát pět (55) měsíců, počínaje dnem 1.9.2018. Nájem končí dnem 31.3.2023 bez nutnosti zvláštní výpovědi.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněn nájem vypovědět i před uplynutím sjednané doby, a to z důvodů uvedených v ust. §§ 2308 a 2309 občanského zákoníku.
3. V písemné výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem 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 3. dnem po jejím uložení na poště.
4. Kromě výše uvedeného způsobu skončení nájmu je možné kdykoli nájem ukončit po dohodě obou stran.
5. Ordinační doba ordinace je po vzájemné dohodě stanovena takto:

pondělí	06:30 - 16:30
úterý	16:00 - 20:00
středa	06:00 - 09:00
čtvrtek	16:00 - 20:00
pátek	06:00 - 11:00.

#### **čl. V.**

#### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Práva a povinnosti pronajímatele:
  - přenechat nájemci prostor ve stavu způsobilém k ujednanému účelu,
  - umožnit nájemci řádné užívání prostoru v souladu s touto smlouvou,
  - poskytovat nájemci služby spojené s nájmem prostor uvedené v čl. II.
2. Práva a povinnosti nájemce:

užívat prostor jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nepřenechávat prostor ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,

po dobu nájmu provádět běžnou údržbu a opravy prostor na svůj náklad a nebezpečí; bez souhlasu pronajímatele je oprávněn provést na svůj náklad drobné vnitřní úpravy a opravy, to platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem,

řádně a včas oznámit pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, jinak odpovídá za škodu způsobenou neplněním této povinnosti a nemůže z tohoto důvodu žádat slevu z nájmu; v případě provádění oprav a údržby, které má provést pronajímatel, je nájemce povinen snášet omezení užívání prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování prostor,

provádět, resp. zajistit provádění úklidu v pronajatém prostoru, zdržet se jakýchkoli zásahů do práv pronajímatele nad rámec dohodnutý v této smlouvě,

- zdržet se jakéhokoliv jednání, kterým by rušil ostatní ve výkonu jejich práv v souvislosti s provozováním pronajatého prostoru,
- nájemce je oprávněn zajistit si pojištění pronajatého prostoru, vybavení 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 dle této smlouvy neodpovídá pronajímatel,
- nájemce je oprávněn po předchozím souhlasu pronajímatele umístit na pronajatý prostor a u hlavního vchodu do budovy přiměřené označení své provozovny,
- nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již pronajatý prostor slouží; v případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

#### **čl. VI. Odpovědnost nájemce**

Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.

#### **čl. VII. Vrácení předmětu nájmu, sankce**

Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a ve stavu, ve kterém jej do nájmu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to nejpozději ke dni skončení nájmu, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak. Při nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.

#### **čl. VIII. Vstupování pronajímatele do předmětu nájmu**

Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby mohli vstupovat do pronajatých prostor za účelem prohlídky, a to kdykoliv během provozní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.

#### **čl. IX. Závěrečná ustanovení**

1. Změny jakéhokoli druhu, které se týkají nájemního vztahu nebo předmětu nájmu jsou účinné pouze tehdy, pokud byly učiněny v písemné formě a byly právoplatně podepsány pronajímatelem a nájemcem.

2. Jako výraz své celkové souhlasné vůle připojují strany pod tuto smlouvu své podpisy.
3. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany.

V Hradci Králové dne 31.08.2018

V Hradci Králové dne 31.08.2018

Za pronajímatele:

Zdravotnická záchranná služba  
MUDr. Libor Seneta, ředitel

Za nájemce:

MEDICAR(e) cz s.r.o.  
MUDr. Martin Bezděk

Přílohy:

č. 1 - plán podlaží

č. 2 - výpis z obchodního rejstříku nájemce