



## SMLOUVA O PODNÁJMU

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) mezi níže uvedenými stranami

(dále jen „Smlouva“)

### statutární město České Budějovice

Se sídlem: nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 92 České Budějovice  
Zastoupeno: Ing. Jiřím Svobodou, primátorem  
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
Číslo účtu: 4209282/0800  
IČO: 00244732  
DIČ: CZ00244732  
ID datové schránky: kjgb4yx

na straně jedné jako „Nájemce“

a

Mgr. Renata Kašpárková, [redacted]  
bytem [redacted]

na straně druhé jako „Podnájemce“

(Nájemce a Podnájemce budou dále v této Smlouvě označovány společně také jako „Smluvní strany“ nebo jednotlivě také jako „Smluvní strana“)

### Článek I. Předmět a účel nájmu

- 1) Statutární město České Budějovice je na základě smlouvy o nájmu ze dne 21-12-2018 uzavřené s Českou správou sociálního zabezpečení (dále „Pronajímatel“) nájemcem prostor v budově v ulici Ant. Barcala čp. 1461 (administrativní budova), která je součástí pozemku parc. č. 2061/869, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1943 m<sup>2</sup> (dále jen „budova“), to vše v katastrálním území České Budějovice 2, obci České Budějovice, vše zapsané na listu vlastnictví č. 1932 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště České Budějovice.

Podle čl. V. odst. 4) smlouvy o nájmu ze dne ~~2.1.12.~~ 2018... vyslovil Pronajímatel souhlas se zřízením užívacího práva k prostorům uvedeným v čl. I. odst. 2) této Smlouvy.

- 2) Nájemce se na základě této Smlouvy zavazuje přenechat Podnájemci k užívání níže uvedené prostory v budově uvedené v odst. 1) tohoto článku této Smlouvy a to konkrétně:
  - prostory lékárny v pravé části přízemí, dle podrobné specifikace uvedené v Příloze č. 1 této Smlouvy – Půdorysný plánec pronajímaných prostor, o celkové výměře **116,08 m<sup>2</sup>** (dále jen „Prostory“).
- 3) Podnájemce se zavazuje platit Nájemci nájemné dle této Smlouvy a plnit veškeré své povinnosti z této Smlouvy vyplývající.
- 4) Účelem této Smlouvy je zajištění provozu lékárny Podnájemcem.
- 5) Podnájemce podpisem této Smlouvy stvrzuje, že je mu stav pronajatých Prostor dobře znám, neboť do současné doby byly využívány jako lékárna a všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému dalšímu užívání dle této Smlouvy a že jej Nájemce seznámil s pravidly, která je třeba při užívání pronajatých Prostor zachovávat. Podnájemce se zavazuje dodržovat pravidla stanovená provozním řádem budovy, se kterým bude prokazatelně seznámen. O převzetí Prostor bude sepsán předávací protokol podepsaný oběma Smluvními stranami.

## Článek II. Nájemné

- 1) Nájemné za užívání Prostor dle čl. I. odst. 2) této Smlouvy se sjednává ve výši 220 Kč/1 m<sup>2</sup>/1 měsíc (slovy: dvěštdvacet korun českých za jeden metr čtvereční za jeden měsíc). Celkové roční nájemné činí 306.460,- Kč (slovy: třištasesttisícčtyřštasadesát korun českých).
- 2) Podnájemce se zavazuje platit nájemné bezhotovostně na bankovní účet Nájemce č. 4209282/0800, a to ve čtvrtletních splátkách ve výši 76.615,- Kč (slovy: sedmdesátšesttisícšestsetpatnáct korun českých), vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí na základě oprávněně vystaveného daňového dokladu (faktury).
- 3) Skončí-li nebo započne-li nájem dle této Smlouvy v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží Nájemci pouze poměrná část nájemného za příslušné čtvrtletí.
- 4) Zaplacením se podle této Smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet Nájemce.
- 5) Platby budou probíhat výhradně v české měně (CZK) a rovněž veškeré cenové údaje budou uvedeny v této měně.

## Článek III. Doba nájmu

Podnájem se sjednává na dobu určitou, a to ode dne 1. 1. 2019 nebo ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy, podle toho, který okamžik nastane později, do dne 31. 12. 2019.

*cl*

#### **Článek IV. Služby spojené s užíváním Prostor**

- 1) Dodávku elektrické energie si Podnájemce zajišťuje přímo na základě smlouvy s distributorem a prodejcem elektrické energie.
- 2) Měření spotřeby elektrické energie pronajímaných Prostor je zajištěno fakturačním měřidlem.
- 3) Nájemce zajišťuje Podnájemci dodávku tepla pro vytápění Prostor, dodávku teplé a studené vody, odvod odpadních vod.
- 4) Náklady spojené s dodávkou tepla, teplé a studené vody a odvod odpadních vod budou Podnájemci Nájemcem přeúčtovány na základě podružného měření. Měsíčně bude Nájemcem prováděna fakturace na základě dodavatelských faktur. Nájemce vyfakturuje Podnájemci dodávku tepla, teplé a studené vody a odvod odpadních vod nejpozději do 20 kalendářních dnů od obdržení faktury od Pronajímatele.
- 5) Splatnost daňového dokladu (faktury) činí 30 (slovy: třicet) kalendářních dnů ode dne jeho doručení Podnájemci.
- 6) Odvoz a likvidaci pevného odpadu si bude Podnájemce zajišťovat na vlastní náklady a v souladu s příslušnými právními předpisy. Nádoba na odpad Podnájemce bude umístěna ve dvoře Pronajímatele.

#### **Článek V. Práva a povinnosti Smluvních stran**

- 1) Podnájemce bere na vědomí, že pronajaté Prostory bude využívat výhradně pro zajištění provozu lékárny.
- 2) Pronajaté Prostory může Podnájemce užívat přiměřeně jejich povaze a stavebnímu určení, a nesmí při tom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.
- 3) Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých Prostor Podnájemcem jsou vyloučeny.
- 4) Podnájemce je povinen hradit náklady spojené s úklidem a obvyklým udržováním pronajatých Prostor, zejm. náklady na malování, opravy a výměny zámků, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých Prostor, které vznikly v souvislosti s jeho činností.
- 5) Potřebu oprav, které přesahují běžnou údržbu nebo zasahují do stavební podstaty objektu, je Podnájemce povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak Podnájemce odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
- 6) Podnájemce je povinen při svém provozu dodržovat všechny hygienické, bezpečnostní, ekologické, protipožární a další předpisy vztahující se k jeho předmětu podnikání, včetně provádění školení svých zaměstnanců a osob v obdobném postavení v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a vedení jejich evidence. Současně je Podnájemce povinen chovat se tak, aby svou činností nerušil ostatní nájemce v budově.

- 7) Za zajištění požární ochrany v pronajatých Prostorách odpovídá Podnájemce. Odpovědný pracovník Pronajímatele je oprávněn kontrolovat prokazatelné plnění povinností vyplývajících z požární ochrany a bezpečnosti objektu Podnájemcem.
- 8) Podnájemce prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že Prostory nejsou ze strany Pronajímatele pojištěny. Veškeré věci Podnájemce umístěné v Prostorech si Podnájemce pojistí na své náklady a na své jméno.
- 9) Pronajímatel není odpovědný Podnájemci za dočasné přerušení dodávky elektrické energie, tepla, plynu, vody či poruchy kanalizace vzniklé bez zavinění Pronajímatele.
- 10) K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží Podnájemce u Pronajímatele při protokolárním převzetí pronajatých Prostor na počátku podnájmu náhradní klíče od pronajatých Prostor. Proti zneužití náhradních klíčů je Podnájemce před uložením zapečetí v obálce. Podnájemce 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 živelné pohromy). O případném použití náhradních klíčů je Pronajímatel povinen Podnájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
- 11) Podnájemce je povinen umožnit Pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých Prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
- 12) Pronajímatel umožní přístup do budovy klientům Podnájemce.
- 13) Podnájemce může na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu budovy vhodné označení své firmy či osoby (název). Umístěné označení musí být v souladu s obecně platnými předpisy a Podnájemce jej umístí s předchozím písemným souhlasem dle pokynu Pronajímatele. Pronajímatel bude předem seznámen s vizuální podobou informačního označení Podnájemce.
- 14) Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých Prostorách Podnájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých Prostorách.
- 15) Ke dni skončení podnájmu je Podnájemce povinen Nájemci předat Prostory řádně vyklizené a ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí Prostor bude Smluvními stranami sepsán protokol (zápis) o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

#### **Článek VI.**

##### **Sankční ujednání a náhrada škody**

- 1) Neuhradí-li Podnájemce včas oprávněně vystavené daňové doklady (faktury), má Nájemce právo požadovat po Podnájemci smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý i započatý kalendářní den prodlení.
- 2) Nepředá-li Podnájemce po skončení nájmu pronajaté Prostory včas a řádně vyklizené tak, jak je stanoveno v čl. V. odst. 15 této Smlouvy, zavazuje se zaplatit Nájemci pokutu ve výši 1.000,- Kč, za každý i započatý den prodlení.
- 3) Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 30 kalendářních dnů ode dne doručení oznámení o uložení smluvní pokuty Podnájemci. V případě prodlení s úhradou smluvní pokuty uhradí Podnájemce Nájemci úrok z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků

z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěrenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Nařízení“).

- 4) V případě prodlení s úhradou oprávněně vystaveného daňového dokladu (faktury) uhradí Podnájemce Nájemci z nezaplacené částky úroky z prodlení ve výši určené Nařízením.
- 5) Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo Nájemce na náhradu škody způsobené porušením povinností, na kterou se smluvní pokuta vztahuje.
- 6) Smluvní pokuty mohou být libovolně kombinovány, tzn., uplatnění jedné smluvní pokuty nevylučuje souběžné uplatnění jiné smluvní pokuty.
- 7) Nájemce je oprávněn požadovat na Podnájemci a Podnájemce je povinen poskytnout Nájemci náhradu škody, kterou Podnájemce způsobil Nájemci porušením povinností daných touto Smlouvou nebo v souvislosti s plněním této Smlouvy, včetně případů, kdy se jedná o takové porušení povinností dané touto Smlouvou, na které se vztahuje smluvní pokuta. Jakékoliv omezení výše či druhu náhrady škody není přípustné. Škoda se hradí v penězích, případně uvedením do předešlého stavu, podle volby Nájemce v každém konkrétním případě.

#### **Článek VII. Ukončení nájmu**

- 1) Nájemní vztah založený touto Smlouvou zaniká uplynutím sjednané doby podnájmu.
- 2) Podnájem je možné ukončit písemnou, oboustranně podepsanou, dohodou Smluvních stran.
- 3) Podnájem dle této Smlouvy před ~~skončením~~ <sup>21-12-2018</sup> dohodnuté doby zaniká rovněž okamžitým ukončením smlouvy o nájmu ze dne ..... ze strany Pronajímatele. V takovém případě skončí podnájem dle této Smlouvy dnem doručení okamžitého ukončení Smlouvy Podnájemci.
- 4) Smluvní strany mají možnost tuto Smlouvu písemně vypovědět, a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 1 kalendářní měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně.

#### **Článek VIII. Závěrečná ujednání**

- 1) Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti nabývá dnem jejího zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o registru smluv“), Nájemcem.
- 1) Podnájemce souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uveřejněna Nájemcem v registru smluv v souladu se Zákonem o registru smluv.
- 2) Práva a povinnosti výslovně v této Smlouvě neupravené se řídí platnými předpisy České republiky.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že se vylučuje použití ustanovení § 2230 a § 2315 OZ.
- 4) Smluvní strany se dohodly na tom, že Podnájemce není oprávněn činit jednostranná započtení jakýchkoliv svých pohledávek vůči pohledávkám Nájemce.

- 5) Tuto Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou Smluvních stran. Bez dodržení těchto podmínek není změna Smlouvy platná.
- 6) Všechna ujednání mezi Smluvními stranami, která se vztahují k této Smlouvě nebo která mají být učiněna na základě této Smlouvy, musí být učiněna písemně a druhé Smluvní straně doručena buď doporučeným dopisem na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy prostřednictvím datové schránky, nebo e-mailem, není-li v této Smlouvě stanoveno nebo mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak.
- 7) Stane-li se některé z ujednání této Smlouvy neplatné nebo neúčinné, nebude to mít vliv na platnost a účinnost ujednání ostatních a na platnost a účinnost této Smlouvy jakožto celku. Neplatné nebo neúčinné ujednání bude nahrazeno po vzájemné dohodě Smluvních stran takovým ujednáním, které bude odpovídat svým účinkem co nejbližně původnímu záměru a účelu neplatného či neúčinného ujednání v ekonomickém i právním smyslu.
- 8) Případné spory vzešlé z této Smlouvy se Smluvní strany zavazují řešit nejprve dohodou. Pokud se Smluvní strany nedohodnou, bude spor řešen před věcně a místně příslušným obecným soudem České republiky. Rozhodčí řízení se vylučuje.
- 9) Tímto se ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že byly splněny podmínky pro platnost právního jednání Statutárního města České Budějovice, a to usnesením Rady města č. 1647/2018 ze dne 17.12.2018.
- 10) Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že Smlouva byla sepsána určitě, srozumitelně, na základě jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své podpisy.
- 11) Tato Smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Podnájemce a Podnájemce obdrží 2 stejnopisy a Pronajímatel obdrží 1 stejnopis.
- 12) Nedílnou součástí této Smlouvy je Příloha č. 1 – Půdorysný plán pronajímaných Prostor.

V Českých Budějovicích dne: 28.12.2018

Českých Budějovicích dne: 27.12.2018

Za Nájemce:

Za Podnájemce:



Ing. Jiří Svoboda  
primátor

Mgr. Renata Kašpárková

**KaPa MED s.r.o.**  
ul. A. Barcala 1461  
370 05 České Budějovice  
IČ: 25177508, č.ú. 575570389/0800  
Tel.: 395 511 813, Mgr. R. Kašpárková

č. 1- Půdorysný plánek pronajímaných Prostor

