

**Smlouva o podnájmu nebytových prostor**  
uzavřená mezi smluvními stranami,  
kterými jsou:

**1. Nemocnice Boskovice s.r.o., IČ 269 25 974**

se sídlem Boskovice, Otakara Kubína 179, PSČ 680 21

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 45305

jednající **MUDr. Rostislavem Vernerem**, jednatelem

(dále jen „**nájemce**“)

a

**2. KUDU s.r.o., IČ 269 81 262**

se sídlem Brno, Heinrichova 8, PSČ 602 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 49693

jednající paní **Miladou Konečnou**, jednatelkou

(dále jen „**podnájemce**“)

**I.**

**Předmět podnájmu**

1. Nájemce prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy ze dne 25.5.2006 oprávněným nájemcem nemocničního areálu v Boskovicích, sestávajícího se z nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro k.ú. Boskovice, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, a to jako provozovatel nestátního zdravotnického zařízení.

2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn přenechat část nemovitostí výše uvedených do podnájmu třetím osobám za účelem poskytování léčebné a preventivní péče ambulantní a ústavní, směřující k ochraně a upevnění zdraví jednotlivců a kolektivů, k poskytování služeb a ke kancelářské a obchodní činnosti s tím spojené, v souladu s předmětem činnosti nájemce.

3. Nájemce přenechává podnájemci do podnájmu nebytové prostory, které se nachází v 1. nadzemním podlaží budovy na pozemku parc. č. 788/5 nacházející se v nemocničním areálu v Boskovicích (viz výše), a to místnosti specifikované v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jako „**nebytové prostory**“).

**II.**

**Projev vůle**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce přenechává podnájemci nebytové prostory do podnájmu a podnájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto nebytové prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.

### III. Účel nájmu

1. Podnájemce je oprávněn užívat nebytové prostory za účelem provozování nestátního zdravotnického zařízení v souladu se svou registrací a předmětem podnikání: vnitřní lékařství, nefrologie (bez poskytování hemodialýzy), rozšíření rozsahu poskytované péče o chronickou a akutní hemodialýzu v druhu nefrologie na adrese Otakara Kubína 179, 680 21 Boskovice, ode dne 19.4.2010. Podnájemce se zavazuje využívat pronajaté nebytové prostory pro tento účel.

2. Nájemce prohlašuje, že nebytové prostory jsou podle svého stavebně-technického určení vhodné pro uvedený účel nájmu a toto užívání odpovídá charakteru předmětu podnájmu v souladu s obecně závaznými předpisy, podnájemce byl se stavem nebytových prostor před uzavření této smlouvy řádně seznámen, a ve stavu způsobilém je do svého užívání za výše uvedeným účelem přebírá.

### IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce předává předmět podnájmu podnájemci ke dni podpisu této smlouvy ve stavu, v jakém se předmět podnájmu nachází a s nímž je podnájemce dobře obeznámen.
2. Podnájemce prohlašuje, že stav předmětu podnájmu je ke dni podpisu této smlouvy pro účely podnájmu vyhovující.
3. Podnájemce je oprávněn k výměně zámkové vložky u dveří a klíčů k předmětu podnájmu. O zamýšlené výměně je povinen informovat nájemce a v součinnosti s ním přijmout opatření k zajištění požární bezpečnosti, případně k řešení jiných krizových situací.
4. Nájemce je povinen zajistit řádný a nerušený výkon podnájemních práv podnájemce po celou dobu trvání podnájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání předmětu podnájmu.
5. Podnájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení předmětu podnájmu, movitého inventáře a dalších věcí, nalézajících se v předmětu podnájmu. Tím není dotčena zákonná odpovědnost podnájemce nebo nájemce.
6. Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání podnájemního vztahu.
7. Podnájemce je povinen hradit měsíční nájemné a cenu za služby dle čl. IV této smlouvy.
8. Podnájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu nájemci veškeré změny, které nastaly na předmětu podnájmu a na movitém inventáři, a to jak zapříčiněním podnájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu oprav, které má nájemce provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav – jinak podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti nájemci vznikla.
9. Podnájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět podnájmu.
10. Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu a movitý inventář jako řádný hospodář. V této souvislosti se zavazuje dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a ekologické předpisy prostřednictvím svých zaměstnanců či osob, které se s vědomím podnájemce v předmětu podnájmu zdržují.
11. Podnájemce není oprávněn přenechat předmět podnájmu a movitý inventář do dalšího nájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný výslovný souhlas nájemce.

12. Veškeré úpravy (zejména úpravy stavební či jiné úpravy trvalého charakteru) prováděné podnájemcem na předmětu podnájmu vyžadují výslovný předchozí písemný souhlas nájemce. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, případný závazek nájemce, zda a do jaké výše podnájemci uhradí vynaložené náklady.
13. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je podnájemce povinen poslední den trvání podnájemního vztahu odevzdat předmět podnájmu nájemci vyklizený a v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení a se zachováním veškerých změn a úprav, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele včetně veškerého movitého inventáře. Pokud tak neučiní, zavazuje se podnájemce zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši dvanáctinásobku nájemného podle článku IV. této smlouvy, a to do 14 dnů ode dne, kdy mu pronajímatel doručí její vyúčtování. Právo na náhradu škody v plném rozsahu tím není dotčeno.

## V.

### **Nájemné a jeho splatnost, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost**

1. Nájemné za pronajímané nebytové prostory (dále jen „nájemné“) spolu s cenou za služby spojené s jejich užíváním (dále jen „cena za služby“) činí celkem částku 43.626,- Kč, bez DPH měsíčně, a to dle kalkulace měsíčního nájmu a služeb dle přílohy č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

2. Nájemné spolu s cenou za služby jsou splatné měsíčně na základě faktury vystavené nájemcem, a to bezhotovostním převodem na účet nájemce vedený u České spořitelny a.s., č.ú.: 000000-1888779399/0800.

3. Cena za služby zahrnuje i částku za užívání komunikací a dvou parkovacích míst podnájemcem v nemocničním areálu Boskovice.

4. V případě prodloužení podnájmu s placením nájemného, včetně ceny za služby se podnájemce zavazuje zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodloužení.

5. Skutečné náklady za ceny služeb, jmenovitě elektřiny, kyslíku a vody vedoucí k přístrojům, vyúčtuje nájemce podnájemci měsíčně, ve lhůtě do 30 dnů dle skutečné měsíční spotřeby.

6. Nájemce je oprávněn upravit nájemné na další kalendářní rok o průměrnou roční míru inflace stanovené ČSÚ ke dni 31. 10. příslušného roku, dále pak v případě, že dojde ke zvýšení některé z cen za služby.

## VI.

### **Doba podnájmu a výpověď**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 5 let. V případě že však žádná ze smluvních stran nesdělí alespoň 3 měsíce před ukončením doby, na níž byla tato smlouva sjednána, písemně druhé smluvní straně, že netrvá na prodloužení podnájemního vztahu, tato smlouva se automaticky prodlužuje o jeden rok, a to i opakovaně.

2. V průběhu trvání podnájemního vztahu, je tento možno ukončit:

a) písemnou dohodou obou smluvních stran k určitému datu

b) písemným odstoupením od smlouvy ze strany nájemce v případě, že je podnájemce v prodloužení se zaplacením nájemného popř. poplatku za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu (nebytových prostor) o více než 60 dnů. Dále je příslušná

smluvní strana oprávněna od smlouvy o podnájmu písemně odstoupit v případě závažného porušení povinností druhou smluvní stranou, nedojde-li ke zjednání nápravy ani ve lhůtě stanovení v písemné výzvě, přičemž lhůta musí být přiměřená způsobu porušení povinností. Také je příslušná smluvní strana oprávněna odstoupit bude-li soudem vydáno rozhodnutí o úpadku jedné ze smluvních stran. V tomto případě nájemní vztah skončí posledním dnem kalendářního měsíce, v němž nájemce doručí podnájemci odstoupení od smlouvy.

c) písemným odstoupením od smlouvy podnájemcem v případě závažného porušení povinností nájemcem, nedojde-li k nápravě ani ve lhůtě 10 dnů či jiné lhůtě písemně dohodnuté smluvními stranami ode dne doručení písemné výzvy podnájemce ke zjednání nápravy

d) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran, přičemž výpovědní doba činí 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně, nejdříve však po uplynutí 5 let, na něž je smlouva uzavřena.

Podnájemce prohlašuje, že nebude po nájemci nebo vlastníkově nemovitostí, v nichž se nachází nebytové prostory, požadovat úhradu nákladů, které vynaložil na úpravy/změny nebytových prostor, ani protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu podnájmu (nebytových prostor), a to za podmínky, že nedojde před uplynutím 5-ti let, na něž je smlouva uzavřena, k ukončení nájemního vztahu písemnou výpovědí ze strany pronajímatele.

## VII.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 3. 2012.

2. Platnost a účinnost této smlouvy není dotčena neúčinností jednotlivých ustanovení nebo případnou mezerou v úpravě. Neúčinné ustanovení, nebo mezeru v úpravě je nutné nahradit takovým platným ustanovením, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení nebo ostatním úpravám obsaženým ve smlouvě.

3. Změny jakéhokoli druhu, které se týkají podnájemního vztahu nebo nebytových prostorů jsou účinné pouze tehdy, pokud byly učiněny v písemné formě a byly podepsány nájemcem a podnájemcem.

4. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany.

5. Smluvní strany této smlouvy po jejím přečtení výslovně prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, že jí zcela rozumí a na důkaz toho připojují své podpisy.

12. 07. 2011

V Boskovicích dne .....

