

Smlouva o podnájmu prostor sloužících k podnikání

která byla uzavřena mezi níže uvedenými smluvními stranami:

Nemocnice Dačice, a.s.

na straně jedné (dále jen „nájemce“)

a

K-DERMA s.r.o

na straně druhé (dále jen „podnájemce“)

I. Předmět a účel podnájmu

1. Nájemce má ode dne 21. 11. 2009 na základě nájemní smlouvy s Jihočeským krajem v pronájmu nemovité věci v areálu Nemocnice Dačice. Jihočeský kraj jako vlastník a pronajímatel udělil nájemci souhlas k tomu, aby tyto prostory sloužící podnikání poskytl do užívání třetím osobám.
2. Touto smlouvou přenechává nájemce za úplaty podnájemci předmět podnájmu specifikovaný v odst. 3. a odst. 4. tohoto článku, aby jej podnájemce ve sjednané době užíval v souladu s účelem uvedeným v odst. 5. tohoto článku.
3. **Předmětem podnájmu jsou prostory přenechané do podnájmu výhradně podnájemci:**

1.	místnost č.1208	19,40 m ²
	místnost č.1209	19,40 m ²
	místnost č.1210	19,40 m ²
	Samostatné prostory - celkem	58,20 m²
2.	Společné prostory	41,10 m²

4. Tyto prostory jsou situovány v 1.NP budovy označené jako objekt č. 1 na adrese Antonínská 85/II, 380 01 Dačice (dále jen „předmět podnájmu“). Stavba je zapsána jako objekt občanské vybavenosti na listě vlastnictví 10001 pro obec a katastrální území Dačice jako budova bez č.p., č.e. na pozemku p.č. 274/23.
5. Účelem podnájmu je provozování níže uvedené činnosti v rámci předmětu podnikání (registrace) podnájemce v prostorách umístěných v předmětu podnájmu. Předmětem

podnikání ve vztahu k předmětu podnájmu je výlučně poskytování zdravotní péče – dermatovenerologická ambulance.

II. Podnájemné a úhrada za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu

1. Podnájemné

- a) Podnájemce je povinen platit nájemci za užívání podnájemné, jehož výše pro předmět podnájmu vzešla z níže uvedených sazeb. Podnájemné je považováno za cenu užívání sjednanou ve výši obvyklé v době uzavření této smlouvy s přihlédnutím k hodnotě předmětu podnájmu a způsobu jeho užívání.

Prostory samostatné 58,20 m ²	598,00 Kč/ m ²	34 804,00 Kč
Prostory společné 41,10 m ²	289,00 Kč/ m ²	11 878,00 Kč

Podnájemné se sjednává roční a činí 46 682,00 Kč

- b) Podnájemné sjednané v odst. 1. písm. a) tohoto článku je stanoveno pro rok 2019 a v dalších letech vždy od prvního dne daného kalendářního roku je nájemce oprávněn formou sdělení podnájemci ve faktuře vystavované vždy nejpozději k poslednímu dni měsíce března daného kalendářního roku valorizovat podnájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen za kalendářní rok, který předchází danému kalendářnímu roku tak, jak bude tento ukazatel zveřejňován Českým statistickým úřadem. Navýšení podnájemného dle předchozí věty tohoto odstavce lze uplatnit oznámením Nájemce, přičemž tato skutečnost není pokládána za změnu smlouvy ve smyslu Čl. IV., odst. 8. smlouvy. Pokud nájemce novou výši podnájemného dle předchozího odstavce podnájemci nesdělí, zůstává podnájemné sjednané mezi nájemcem a podnájemcem za předchozí kalendářní rok v platnosti i nadále.

2. Služby dodávané do užívaných prostor a jejich úhrada

- a) Touto smlouvou se zavazuje nájemce za úplatu podnájemci do předmětu podnájmu dle článku I. odst. 3. této smlouvy poskytovat a dodávat níže specifikované služby.
- b) Za služby dodávané do předmětu podnájmu, k jejichž poskytování je zavázán nájemce od

data nabytí účinnosti této smlouvy a podnájemce je zavázán k jejich úhradě s účinností od téhož okamžiku, je dohodou smluvních stran považováno: **dodávka tepla, el.energie a vody včetně stočného, zajištění úklidu společných prostor a telefonní a informační služby.**

Ceny za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu pro rok 2019:

	Cena bez DPH
dodávka tepla	37 406,00-
dodávka el. energie	10 253,00-
dodávka vody,vč. stočného	5 833,00-
zajištění úklidu	2 178,00-
telefonní a inf. služby	2 000,00-
C e l k e m	57 670,00-

- c) Uvedené ceny služeb jsou sjednány jako ceny konečné, a tudíž nepodléhají jakémukoli následnému vyúčtování. Uvedené ceny jsou sjednány na kalendářní rok 2019 a následující kalendářní roky, pokud nedojde ke změně dle písm. d) tohoto článku. Ke každé položce bude připočtena platná sazba DPH.
- d) Pro následující roky je nájemce oprávněn vždy od prvního dne daného kalendářního roku formou sdělení podnájemci ve faktuře vystavované vždy nejpozději do konce března daného kalendářního roku upravovat o částku, která odpovídá prokazatelné změně ceny příslušného druhu energie za kalendářní rok tak, jak bude tato změna vyúčtována dodavatelem energií. Úprava ceny příslušného druhu energie není pokládána za změnu smlouvy ve smyslu Čl. IV., odst. 8. smlouvy.

3. Způsob placení podnájemného a služeb

úhrada	cena bez DPH
podnájemné	46 682,00

cena služeb	57 670,00
souhrn celkem	104 352,00

- a) Podnájemné společně s cenami služeb budou hrazeny čtvrtletně a za dané kalendářní čtvrtletí jsou splatné bezhotovostním převodem na běžný účet nájemce nebo hotovostní platbou v pokladně nájemce na základě faktury - daňového dokladu - vystavené a předané nájemcem pro podnájemce vždy v průběhu druhého měsíce daného kalendářního čtvrtletí. Splatnost faktur se mezi smluvními stranami sjednává na patnáct dnů ode dne jejího doručení.
- b) Každá faktura musí splňovat náležitosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Podnájemce je oprávněn před uplynutím lhůty splatnosti vrátit bez proplacení fakturu, která nebude obsahovat výše uvedené náležitosti nebo bude mít jiné vady v obsahu podle této smlouvy či příslušných právních předpisů. Ve vrácené faktuře musí být vyznačen důvod jejího vrácení. Nájemce je povinen podle povahy nesprávnosti fakturu opravit anebo nově vyhotovit.

III. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen odevzdat předmět podnájmu podnájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu podnájmu a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat.
2. Dodávka tepla do předmětu podnájmu zahrnuje i ohřev užitkové vody.
3. Nájemce stvrzuje, že prostory sloužící podnikání uvedené v čl. I. odst. 3. a 4. smlouvy jsou vybaveny odpovídajícím počtem hasicích přístrojů a jsou pravidelně prováděny jejich revize.
4. Oznámí-li to nájemce předem v přiměřené době, umožní mu podnájemce přístup do předmětu podnájmu, a to za účelem kontroly stavu předmětu podnájmu, či za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu podnájmu. Předchozí oznámení nájemce se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
5. Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu způsobem stanoveným v této smlouvě, a to v souladu s účelem podnájmu uvedeným v čl. I. odst. 5. této smlouvy.
6. Změny předmětu podnájmu je podnájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem nájemce, a to na svůj vlastní náklad, přičemž je mezi smluvními stranami výslovně sjednáno, že podnájemce není oprávněn požadovat po skončení podnájmu protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota předmětu podnájmu.
7. Podnájemce je povinen strpět omezení v užívání předmětu podnájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav, úprav a údržby.

8. Podnájemce je povinen provádět na svůj náklad obvyklou údržbu předmětu podnájmu. Za obvyklou údržbu předmětu podnájmu jsou dohodou smluvních stran považovány zejména následující úkony:
- malování a drobné instalatérské opravy,
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí, včetně výměny zámků, kování, klik,
 - výměny vypínačů, zásuvek, zvonků, osvětlovacích těles, včetně žárovek a zářivkových trubic.
9. Podnájemce je oprávněn, v souladu s účelem uvedeným v čl. I. odst. 5. této smlouvy, zrealizovat na svůj náklad zavedení pevné telefonní linky, sítě Internet a poplachových zabezpečovacích a tísňových systémů do předmětu podnájmu.
10. Podnájemce je oprávněn v souladu s příslušnými předpisy označit předmět podnájmu na svůj náklad informačním zařízením. Jeho umístění bude provedeno pouze s předchozím souhlasem nájemce. Montáž informačního zařízení nebude považována za technické zhodnocení pronajatých prostor.
11. Podnájemce není oprávněn předmět podnájmu dále přenechat do užívání jinému.
12. Podnájemce odpovídá za dodržování právních předpisů týkajících se požární prevence, ochrany životního prostředí, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, dodržování hygienických opatření a obecně závazných předpisů týkajících se ochrany zdraví a majetku osob, které jsou nebo budou důsledkem užívání prostor podnájemcem. Tuto odpovědnost přebírá podnájemce též za své případné zaměstnance.
13. Podnájemce je povinen dodržovat v okolí předmětu podnájmu pořádek a vyvarovat se jeho narušování.
14. Podnájemce se zavazuje zajistit předmět podnájmu, kterou užívá na základě této smlouvy, před vniknutím nepovolaných osob.
15. Podnájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit nájemci změnu skutečností týkajících se osoby podnájemce.

IV. Ostatní a závěrečná ustanovení

1. Podnájemce není v prodlení s úhradami vyplývajících z této smlouvy, pokud nejpozději v den splatnosti bude daná peněžní částka připsána na běžný účet nájemce. Při prodlení s úhradami vyplývajících z této smlouvy je nájemce oprávněn vyúčtovat podnájemci úroky z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy.

2. Skončí-li podnájem, je podnájemce povinen nájemci vrátit prostory uvedené v čl. I. odst. 3. této smlouvy ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (místnosti poskytnuté do podnájmu výhradně podnájemci před předáním vyklidí, vyčistí a předá nájemci), a to v pětidenní lhůtě ode dne ukončení účinnosti této smlouvy. O převzetí a předání předmětu podnájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.
3. **Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 1. 2019.** Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní dobou v délce tří měsíců. Výpovědní doba se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Pokud bude podnájemce ve více než třicetidenním prodlení s úhradami nájemci vyplývajících z této smlouvy, je mezi smluvními stranami sjednáno, že v takovém okamžiku je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit.
5. Pokud nebude předmět podnájmu způsobilý sloužit sjednanému účelu podnájmu, je mezi smluvními stranami sjednáno, že v takovém okamžiku je podnájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit.
6. Podnájem založený touto smlouvou zanikne dnem ukončení nájemního vztahu mezi Jihočeským krajem a Nemocnicí Dačice, a.s. k předmětu nájmu.
7. Nájemce je povinným ve smyslu § 2 odst. 1) písmene n) zákona č.340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „Zákon o registru smluv“) a jako takový je povinen tuto smlouvu v souladu se Zákonem o registru smluv uveřejnit.
8. Tato smlouva je uzavřena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž jedno obdrží podnájemce a jedno nájemce. Nestanoví-li tato smlouva jinak, lze ji měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky uzavřenými za souhlasu obou smluvních stran.
9. Smluvní strany konstatují, že uzavření této smlouvy bylo realizováno podle jejich skutečné vůle, svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, že smlouva neodporuje zákonu, zákon neobchází, nepřichází se dobrým mravům a že nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

V Dačicích dne

V

dne