

SMLOUVA O PODNÁJMU

nebytových prostor sloužících podnikání ve zdravotnictví „dále také Poliklinika v Telči“, uzavřená dle občanského zákoníku, zák.č. 89/2012 Sb. (dále jen „NOZ“).

I. Smluvní strany

Poliklinika Telč spol. s r o.,

se sídlem: Masarykova 330, 588 56 Telč - Podolí

za kterou jedná: MUDr. Jan Řičánek, jednatel

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. C 23774

IČ: 253 02 833

DIČ: CZ253 02 833

bankovní spojení: KB Jihlava

číslo účtu: 194633470297/0100

(dále jen nájemce)

a

Zdravotnická záchranná služba Kraje Vysočina, příspěvková organizace

se sídlem: Vrchlického 4843/61, 586 01 Jihlava

za kterou jedná: ředitelka Ing. Vladislava Filová

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. Pr, vl. 1343

IČ: 473 66 630

DIČ: CZ473 66 630

Bankovní spojení: Komerční banka Jihlava

číslo účtu: 26736681/0100

(dále jen podnájemce)

II. Prohlášení o vlastnictví, předmět a účel podnájmu

1. Nájemce prohlašuje, že není vlastníkem dále uvedeného objektu občanské vybavenosti, jehož část prostor sloužících podnikání ve zdravotnictví je předmětem podnájmu dle této smlouvy, avšak má s vlastníkem objektu (viz. dále) uzavřenou nájemní smlouvu ze dne 1.8.2006, která ho opravňuje **se souhlasem pronajímatele** předmětné prostory přenechat do podnájmu třetí osobě. Nezbytný souhlas pronajímatele je uveden na této podnájemní smlouvě.
2. Vlastníkem pozemku parc. č. st.2042, jehož součástí je budova č.p. 330, vše v k.ú. Telč, a je zapsán na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro kraj Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, s adresním místem Masarykova 330, 588 56 Telč-Podolí, je:

Město Telč

se sídlem: náměstí Zachariáše z Hradce 10, Telč- Vnitřní město, 588 56 Telč

IČ: 002 86 745

za které jedná starosta města Mgr. Roman Fabeš

3. Nájemce přenechává podnájemci do užívání společné nebytové prostory o výměře 36,3 m² a současně se zavazuje poskytovat podnájemci služby spojené s užíváním

předmětných nebytových prostor, zjm. úklid, za účelem provozování předmětu podnikání podnájemce uvedeného ve výpisu z OR vedeného u KS Brno, v oddíle Pr, vl. 1343, který je nedílnou součástí této podnájemní smlouvy jako Příloha č. 2.

4. Změna účelu podnájmu je možná pouze po předchozím písemném souhlasu nájemce. Jestliže podnájemce bude užívat předmět podnájmu k jinému účelu, než k němuž byl předmět podnájmu podnájemci nájemcem přenechán podle této smlouvy do užívání nebo bude užívat předmět podnájmu v rozporu s ustanovením odst. 5. tohoto článku smlouvy má se za to, že tato smlouva byla jednáním podnájemce porušena podstatným způsobem a nájemci vzniká právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
5. Podnájemce není oprávněn užívat předmět podnájmu ke skladování ekologicky závadných materiálů či jiných věcí s výjimkou případů, kdy je skladování realizováno plně v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Rovněž tak není podnájemce oprávněn užívat předmět podnájmu k takovému účelu, u něhož lze důvodně předpokládat vznik ekologických škod a/nebo škod na majetku nájemce či třetích osob a/nebo škod na zdraví či životě osob. V případě porušení tohoto ustanovení smlouvy nese podnájemce odpovědnost za škody tímto vzniklé nájemci, případně vlastníku nemovitosti.

III. Doba podnájmu

Podnájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu od **1.1.2017 do 30.6.2021**.

IV. Skončení podnájmu

1. Podnájem může skončit některým z dále uvedených způsobů a dále způsoby uvedenými v této smlouvě a v NOZ:

- a) písemnou dohodou smluvních stran s podpisy smluvních stran na téže listině,
- b) zánikem předmětu podnájmu,
- c) písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran s tříměsíční výpovědní dobou, přičemž výpověď musí být vždy odůvodněna některým z dále uvedených důvodů:

ze strany podnájemce:

- z důvodů uvedených v ust. § 2308 NOZ,

ze strany nájemce:

- z důvodů uvedených v ust. § 2309 NOZ,

Tříměsíční výpovědní doba počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

- d) písemnou výpovědí bez výpovědní doby:

ze strany podnájemce:

- porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím způsobí značnou újmu podnájemci,

ze strany nájemce:

- bude příslušným soudem zjištěn úpadek podnájemce nebo bude insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek majetku podnájemce,
- dojde ke zrušení podnájemce s likvidací,

- podnájemce užívá pronajaté prostory tak, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jejich zničení a ani po písemné výzvě nájemce doručené podnájemci nedojde ze strany podnájemce k nápravě ve lhůtě za tímto účelem nájemcem podnájemci stanovené, která nesmí být kratší než 7 dnů. Hrozí-li však v případě uvedeném shora naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má nájemce právo podnájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž podnájemce vyzval k nápravě,
 - porušuje-li podnájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím způsobí značnou újmu nájemci.
2. Podnájemce se zavazuje vyklidit pronajaté prostory nejpozději v den ukončení podnájemního vztahu mezi nájemcem a podnájemcem. V případě ukončení podnájemního vztahu se zavazuje podnájemce pronajaté prostory předat nájemci ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k případným stavebním úpravám, pokud byly provedeny s předchozím písemným souhlasem nájemce. V případě prodlení podnájemce s předáním vyklizených pronajatých prostor nájemci je dále nájemce oprávněn uplatnit vůči podnájemci smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení** se splněním této smluvní povinnosti podnájemce. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčen nárok nájemce na náhradu případně vzniklé škody v plné výši.

V. Výše podnájemného a služeb, jeho splatnost

1. Cena za podnájem předmětných prostor se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 3.086,-- Kč (slovy: tři tisíce osmdesát šest korun českých) měsíčně,

Roční nájemné činí 37.032,00 Kč

2. K podnájemnému **nebude** účtováno DPH.
3. Podnájemné bude podnájemce hradit nájemci na jeho účet uvedený v záhlaví této Smlouvy v měsíčních splátkách po 3.086,- Kč plus dále uvedené měsíční zálohy na služby ve výši 8.228,- Kč, **celkem 11.314,- Kč vždy do 5. dne příslušného měsíce.**
4. Spolu s podnájemným bude podnájemce ve stejných lhůtách platit nájemci zálohy na služby spojené s užíváním pronajatých prostor ve výši 8.228,- Kč (slovy: osm tisíc dvě stě dvacet osm) měsíčně. Přílohou č. 1 této Smlouvy je splátkový kalendář všech plateb dle této Smlouvy.
5. Přehled poskytovaných služeb a záloh za poskytované služby :
 - 5.1. Zajištění úklidu prostor pronajatých i těch, které má podnájemce pronajaté přímo od vlastníka a prostor společných (dále jen „veškeré užívané prostory“)
 - měsíční zúčtovatelná záloha 5.800,- Kč +21 % DPH
 - 5.2. Odvoz a likvidace komunálního a infekčního odpadu
 - měsíční zúčtovatelná záloha 150,- Kč + 21 % DPH
 - 5.3. Běžná údržba společných užívaných prostor, tj. údržba či odstranění takové vady na předmětu podnájem, u nichž výše nákladů na jejich provedení v každém jednotlivém případě nepřevyší částku **5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) bez DPH**
 - měsíční zúčtovatelná záloha 100,- Kč + 21 % DPH
 - 5.4. Požární ochrana, revize a další služby spojené s řádným užíváním veškerých užívaných prostor.

měsíční zúčtovatelná záloha 100,- Kč + 21 % DPH

5.5 Používání sociálního zařízení

měsíční zúčtovatelná záloha 100,- Kč + 21 % DPH

5.6 Používání umývárny

měsíční zúčtovatelná záloha 550,- Kč + 21 % DPH

6. Zálohy za služby budou vyúčtovány podle skutečně vynaložených nákladů, zpravidla do 30. 4. násl. roku po zúčtovatelném období. Přeplatky a nedoplatky budou vyrovnány do 1 měsíce po vyúčtování. Splatnost doplateků je 14 dnů.
7. Pro případ prodlení s veškerými platbami si účastníci Smlouvy sjednávají úrok z prodlení ve výši 0,1 % za každý den prodlení počínaje 11 dnem prodlení. Povinná strana uhradí vyúčtovaný úrok z prodlení do 14 dnů od jeho vyúčtování.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce odevzdá podnájemci předmětné prostory sloužící podnikání vyklizené, ve stavu schopném řádného užívání a bude je v tomto stavu svým nákladem po dobu podnájmu udržovat. Nájemce se zavazuje zabezpečovat řádné poskytování služeb, které je s užíváním předmětných prostor spojeno.
2. Nájemce zabezpečí podnájemci provedení oprav nebo úprav předmětných prostor sloužících podnikání nad rámec stavu, ve kterém byly podnájemci předány, pokud se na tom smluvní strany a Město Telč písemně dohodnou.
3. Ostatní práva a povinnosti nájemce se řídí NOZ.

VII. Práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce je oprávněn spoluužívat vedle předmětných prostor sloužících podnikání i přilehlé společné prostory objektu (vstupy, chodby, schodiště, výtahy), v němž se předmětné prostory nachází a společné sociální zařízení.
2. Podnájemce je oprávněn umístit na budovu i uvnitř budovy č.p. 330 uvedené v čl. II. odst. 2 této smlouvy, v níž se nachází předmět podnájmu, informační tabuli s ohledem na jednotný ráz orientačních tabulí v rámci celé budovy.
3. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu oprav předmětných prostor, které je nájemce povinen podle této Smlouvy provést, a umožnit mu jejich řádné provedení.
4. Podnájemce není oprávněn v pronajatých prostorách provádět jakékoliv stavební nebo jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu nájemce. Písemným souhlasem nájemce se rozumí taktéž souhlas zasláný nájemcem podnájemci prostřednictvím veřejné datové sítě. Nedodržení výše zmiňovaného je podstatným porušením této smlouvy a opravňuje nájemce k vypovězení této smlouvy bez výpovědní doby.

Z titulu úprav pronajatých prostor nebude podnájemce oprávněn po nájemci ničeho požadovat (ani mu nevznikne nárok na zhodnocení předmětu podnájmu).

5. Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce přenechat předmětné prostory sloužící podnikání nebo jejich část do podnájmu jiné osobě.

6. Podnájemce je povinen po skončení podnájmu vrátit nájemci předmětné prostory sloužící podnikání ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s úpravami provedenými s písemným souhlasem nájemce v průběhu podnájmu.
7. Podnájemce přebírá veškerou odpovědnost za bezpečnost a ochranu zdraví svých zaměstnanců, návštěvníků a pacientů pohybujících se v předmětných prostorách a v objektu s výjimkou případů způsobených prokazatelně činnostmi nájemce nebo jeho hostů a zaměstnanců.
8. Podnájemce přebírá veškerou odpovědnost za škody způsobené na předmětných prostorách činnostmi svou, svých zaměstnanců, návštěvníků a zákazníků.
9. Nájemce prohlašuje, že vlastník má budovu č.p. 330 uvedenou v čl. II. této smlouvy pojištěnou na živelní pojištění v rozsahu požár, vichřice, vodovod a pojištění odpovědnosti za škodu – obecná odpovědnost z vlastnictví nemovité věci. Nájemce není povinen uzavírat jakékoliv pojištění ve vztahu k vybavení předmětu podnájmu a nacházejícího se v předmětu podnájmu, které bude ve vlastnictví podnájemce nebo třetích osob.
10. Podnájemce se zavazuje nahlásit nájemci neprodleně všechny změny v OR (změna názvu firmy, změna jednatele, apod.) a dodat potřebné podklady tak, aby mohl nájemce případně vyhotovit dodatek k této smlouvě, tyto změny zahrnující.
11. Ostatní práva a povinnosti podnájemce se řídí NOZ.

VIII. Obnovení podnájemního vztahu

1. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že tato Smlouva se obnoví za stejných podmínek, pokud kterákoli smluvní strana neoznámí písemně druhé smluvní straně nejpozději **30** dnů před uplynutím dohodnuté doby podnájmu dle čl. III. této smlouvy, že nesouhlasí s jejím obnovením.

IX. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují aplikaci ustanovení § 2315 NOZ, tedy ve vztazích mezi nájemcem a podnájemcem vyplývajících z této smlouvy, se toto ustanovení neuplatní.
2. Přílohou této smlouvy a její nedílnou součástí je:
Splátkový kalendář pro podnájemce

X. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
2. Tato Smlouva může být změněna pouze po dohodě smluvních stran jejím písemným dodatkem podepsaným oprávněnými zástupci smluvních stran, tedy smluvní strany výslovně vylučují změny této smlouvy ujednáními v ústní formě.

3. Práva a povinnosti touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními NOZ, resp. dalších obecně závazných právních předpisů.
4. Smluvní strany nejsou oprávněny postoupit žádné pohledávky z této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu druhého z účastníků.
5. Pro vyloučení pochybností smluvní strany výslovně potvrzují, že jsou podnikateli, uzavírají tuto smlouvu při svém podnikání.,
6. Obě smluvní strany stvrzují svým podpisem, že obsah této smlouvy je výsledkem jejich vzájemného ujednání vedeného vážně, určitě a pro obě strany srozumitelně, nikoliv v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a že je výrazem jejich pravé a svobodné vůle.
7. Rada Kraje Vysočina projednala návrh smlouvy na svém zasedání dne 29.11.2016 a usnesením č. 1987/39/2016/RK udělila souhlas s uzavřením smlouvy.

V Telči dne: 2016

V Jihlavě dne 1.12.2016

.....
Za nájemce

Poliklinika Telč spol. s r o.,

MUDr. Jan Řičánek, jednatel

.....
Za podnájemce

**Zdravotnická záchranná služba Kraje
Vysočina, příspěvk. org.**

Ing. Vladislava Filová, ředitelka

Souhlas vlastníka s uzavřením této podnájemní smlouvy:

Město Telč, se sídlem: náměstí Zachariáše z Hradce 10, Telč- Vnitřní město, 588 56
Telč, IČ: 002 86 745, jakožto vlastník nemovité věci uvedené v čl. II. podnájemní
smlouvy uvedené shora tímto prohlašuje, že souhlasí s jejím uzavřením.

.....
Za vlastníka

Město Telč

Mgr. Roman Fabeš, starosta