

# Smlouva o podnájmu prostor sloužících podnikání,

kteřou dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

uzavírají

## **Nemocnice Třebíč, příspěvková organizace**

se sídlem Purkyňovo nám. 133/2, 674 01 Třebíč

IČO: 008 39 396

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl Pr., vložka 1441

zastoupená

bankovní spojení: číslo účtu:

*jako "nemocnice"*

a

## **ORTOTICKO PROTETICKÉ CENTRUM s. r. o.**

se sídlem Brno, Kamenná 178/7, PSČ 639 00

IČO: 276 67 065

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, C 50318

zastoupená

bankovní spojení:

číslo účtu:

*jako "společnost"*

takto:

### **I.**

#### **Úvodní ustanovení**

- 1.1 Nemocnice prohlašuje, že na základě Smlouvy o nájmu nemovitostí ze dne 30. 6. 2003, kterou uzavřela s Krajem Vysočina jako pronajímatelem a vlastníkem nemovitostí, ve znění pozdějších dodatků této smlouvy (dále také „Smlouva o nájmu“), je nájemcem nemovitostí, ve kterých jsou umístěny níže vymezené prostory a místnosti, které nejsou bytem, a tvoří předmět této smlouvy (pro účely této smlouvy dále také „nebytové prostory“).
- 1.2 Nemocnice je jako nájemce na základě Smlouvy o nájmu oprávněna v případě, že konkrétní pronajaté nemovitosti nebo jejich části dočasně nepotřebuje pro svou činnost, tyto přenechat k užívání třetí osobě, a to za podmínek stanovených Smlouvou o nájmu a na dobu nejdéle 3 let.
- 1.3 Účelem této smlouvy je úplatné a časově omezené užívání prostor a místností nesloužících k bydlení společností, která v nich bude vyvíjet podnikatelskou činnost na vlastní odpovědnost a nezávisle na personálním vybavení nemocnice jako poskytovatele zdravotních služeb. Touto smlouvou se nemocnice a společnost dohodli na podmínkách, za kterých je vyvíjení činnosti společnosti v pronajatých prostorách a místnosti možné a přípustné, které se společnost zavazuje dodržovat.

### **II.**

#### **Předmět podnájmu**

- 2.1 Předmětem podnájmu dle této smlouvy je **místnost č. 01.04 v 1. PP budovy „N“** (viz příloha č. 1 – Pasport) – **stavby bez č.p. a č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 2494 v k. ú. Třebíč** v areálu Nemocnice Třebíč, příspěvkové organizace, na adrese

- Purkyňovo nám. 133/2, Třebíč 674 01 (dále jen „místnost“), a to v rozmezí **od 9:00 do 12:00 hod. každé liché úterý** (dále také „v pronajaté době“). **Podlahová plocha pronajímané místnosti je celkem 20,50 m<sup>2</sup>.** Pronajímaná místnost se nachází ve zdravotnickém zařízení.
- 2.2 Nemocnice dává touto smlouvou výše uvedenou místnost společnosti do podnájmu a společnost ji do podnájmu bez výhrad přijímá. O fyzickém předání místnosti na počátku užívání smluvní strany vyhotoví předávací protokol, který bude obsahovat popis stavu předávané místnosti.
  - 2.3 Společnost je oprávněna v nezbytné míře využívat pro přístup do předmětu podnájmu přístupových komunikací v areálu Nemocnice Třebíč, příspěvkové organizace, a nebytové prostory sloužící komunikaci v rámci budovy, ve které se místnost nachází, tj. chodby a schodiště (dále také „prostory“).
  - 2.4 Společnost je pro účely užívání pronajaté místnosti v nezbytné míře oprávněna užívat pro osoby zajišťující činnost jejím jménem sociální zařízení (WC pro pacienty a personál) na stejném podlaží, ve kterém se místnost nachází.
  - 2.5 Pro případné nezbytné parkování vozidla společnosti je společnost oprávněna užití prostory v areálu Nemocnice Třebíč, příspěvkové organizace, za podmínek stanovených pro klienty nemocnice s tím, že pro účely parkování si může od nemocnice vyžádat vydání parkovací karty, a to za úhradu ve výši platné kalkulace pro daný kalendářní rok.
  - 2.6 Společnost bere na vědomí, že nebytový prostor je součástí zdravotnického zařízení, na které se vztahují zvláštní právní předpisy, včetně hygienických požadavků a zákazu některých aktivit.

### III.

#### Účel podnájmu a jeho podmínky

- 3.1 Nemocnice přenechává předmět podnájmu společnosti **za účelem provozování výdejny protetických pomůcek (dále také „výdejna“)** v jednom dni v týdnu dle bodu 2.1 této smlouvy (dále také „účel užívání“).
- 3.2 Společnost nesmí poskytnout ani umožnit užívání pronajaté místnosti jiným osobám, než-li klientům zařízení a dalším legálním uživatelům místnosti a nebytových prostor, a je povinna a oprávněna užívat místnost v souladu s touto smlouvou a pro smlouvou vymezený účel užívání.
- 3.3 Společnost je dále při užívání prostor a pronajaté místnosti povinna a zavazuje se:
  - užívat prostory a místnost pouze k provozování výdejny protetických pomůcek,
  - počínat si při činnosti v pronajaté místnosti s náležitou odbornou péčí a činnost provádět na vlastní odpovědnost,
  - opatřit si před započítím provozování činnosti dle bodu 3.1 této smlouvy příslušné oprávnění, povolení nebo jiné rozhodnutí, je-li to k provozování výdejny protetických pomůcek třeba,
  - opatřit si před započítím provozování činnosti dle bodu 3.1 této smlouvy příslušné věcné, technické a personální vybavení, je-li to k provozování výdejny protetických pomůcek třeba,
  - dodržovat provozní řád areálu nemocnice, požární řád a hygienický řád budovy a další předpisy vydané k provozu zdravotnického zařízení,
  - zneškodňovat odpady vzniklé z jeho činnosti při užívání pronajaté místnosti na vlastní náklady, a to v souladu s příslušnou legislativou (zejména zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů),
  - udržovat pronajatou místnost na své náklady, to v rozsahu odpovídajícím podílu na délce jejího užívání společně s jiným uživatelem, včetně nemocnice, během kalendářního roku,
  - při užívání prostor a místnosti dodržovat zásady běžné opatrnosti a pokyny a doporučení k provozu a používání věcí, jsou-li výrobci vydány,

- plnit veškeré platné hygienické požadavky v souladu se zásadami osobní a provozní hygieny při činnostech epidemiologicky závažných, zajišťovat hygienu pracovního prostředí a sanitaci v souladu s platnou legislativou,
- pronajatý prostory udržovat v čistotě a pořádku a zajišťovat úklid v pronajatých prostorách na své náklady,
- provádět běžnou údržbu pronajaté místnosti v podobě výmalby a zajistit provedení výmalby a vyčištění místnosti (včetně sanitárního zařízení, podlah a oken) při ukončení jejího užívání, a to v rozsahu odpovídajícím podílu na délce jejího užívání společně s jiným uživatelem, včetně nemocnice, během kalendářního roku,
- vlastní zařizovací předměty umisťovat do pronajaté místnosti pouze se souhlasem nemocnice a zajistit, aby zařizovací předměty splňovaly požadavky platných technických norem,
- řešit případné stížnosti a připomínky klientů týkajících se provozu výdejny protetických pomůcek,
- dodržovat pravidla upravující bezpečnost a ochranu zdraví při práci.

#### IV.

#### Doba podnájmu

Podnájemní vztah se sjednává na **dobu určitou v délce 3 let počínaje dnem 1. 6. 2019 do 31. 5. 2022.**

#### V.

#### Úhrada za podnájem a související platby a způsob úhrady

- 5.1 Úhrada za užívání prostor a místnosti (**nájemné**) byla sjednána dohodou v rámci platných předpisů a výše nájemného za předmět podnájmu v čl. II. této smlouvy bez provozních nákladů (energií, služeb) činí **805,-- Kč měsíčně**.
- 5.2 Smluvní strany se dohodly, že společnost bude dále nemocnici hradit provozní náklady spojené s užíváním prostor a místnosti v podobě ceny **dodávek energií a dalších služeb** spojených s jejich užíváním (dále také „služby“), a to takto:
  - cena dodávek za služby činí **1.690,-- Kč včetně DPH měsíčně** (dle výpočtového listu),
  - dodávky ostatních služeb, jsou-li poskytovány, např. tel. hovory atd. (dle skutečnosti).
- 5.3 **Přehled a rozpis dodávek energií** a ostatních služeb poskytovaných a zajišťovaných společností ze strany nemocnice uvede nemocnice na faktuře vystavené dle čl. 5.4 této smlouvy. Faktura se současně považuje za vyúčtování, včetně specifikace dodávek a služeb, které podléhají a které nepodléhají zákonné DPH (její výši je nájemce oprávněn měnit v souladu s platnou legislativou). Společnost prohlašuje, že byla s předběžnou výší plateb za energie a služby předem seznámena.
- 5.4 Na základě této smlouvy nemocnice vystaví fakturu za nájemné a služby v daném měsíci. **Splatnost faktur** (daňového dokladu) smluvní strany sjednaly na **14 dní ode dne vystavení faktury**. Platby bude společnost provádět na **bankovní účet** nemocnice uvedený na příslušné faktuře a použije přitom i specifikační údaje platby (např. VS, KS) uvedené na faktuře.
- 5.5 V případě **prodlení** společnosti s jakoukoli platbou uvedenou shora je nemocnice oprávněna vyúčtovat zákonné či smluvní sankce. Smluvní strany se dohodly, že za každý, byť i započatý den prodlení s placením nájemného či ostatních plateb dle tohoto článku smlouvy je nemocnice oprávněna účtovat společnosti smluvní pokutu ve výši 0,05 % denně z dlužné částky.

## VI.

### Inflační doložka, změna výše souvisejících plateb

- 6.1 Smluvní strany se dohodly, že roční úhrada za podnájem (nájemné) bude automaticky od 1. 1. 2020 povýšena o příslušnou míru inflace v ČR vykazovanou příslušným statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nájemce zjistí uznanou míru inflace pro ČR za předchozí kalendářní rok a o tuto částku se automaticky výše ročního nájemného navýší. Nájemce novou výši nájemného písemně sdělí podnájemci do 31. 3. Podnájemce se zavazuje, že novou výši nájemného bude respektovat a **zjištěný rozdíl (navýšení) uhradí nejpozději se splátkou na měsíc květen roku, ve kterém ke zvýšení nájemného dochází**, a dále bude platit měsíční splátky v navýšené částce.
- 6.2 Podnájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že nájemce může jednostranně s účinností od 1. 1. 2020 poměrně upravit výši roční a měsíční platby za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu v případě, pokud se prokazatelně změní ceny či náklady na služby, které odebírá od dodavatelů nebo provádí ve vlastní režii. Oznámení o úpravě je nájemce povinen sdělit podnájemci písemně. Podnájemce se zavazuje oznámenou úpravu plateb respektovat a hradit.

## VII.

### Další práva a povinnosti smluvních stran, další ujednání

- 7.1 Nemocnice přenechává předmět podnájmu specifikovaný v čl. II. této smlouvy společnosti ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání.
- 7.2 Společnost není oprávněna a nesmí provádět stavební nebo jiné úpravy prostor a pronajaté místnosti.
- 7.3 Na provádění údržby prostor a místnosti, které by mohlo mít dopad na činnost nemocnice a pohodu jejích klientů, je společnost povinna se s nemocnicí dohodnout.
- 7.4 Bude-li v důsledku užívání prostor a místnosti hrozit nebo vznikne ze strany společnosti nemocnici nebo pronajímateli škoda, je nemocnice oprávněna od této smlouvy odstoupit.
- 7.5 Společnost je povinna bez zbytečného odkladu oznámit nemocnici závady, vzniklé škody a potřebu oprav, které je třeba provést, jinak společnost může odpovídat za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Společnost je povinna strpět omezení v užívání prostor, místnosti a jejího vybavení nemovitostí v rozsahu nutném pro provedení jejich oprav a udržování.
- 7.6 Společnost je povinna způsob a formu označení svého kontaktního místa (např. reklama, stojany, nápisy) předem dohodnout s nemocnicí a označení je oprávněna provést až po udělení jejího souhlasu.

## VIII.

### Skončení smluvního vztahu

- 8.1 Smluvní vztah sjednaný touto smlouvou končí:
- uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
  - písemnou dohodou smluvních stran,
  - písemným odstoupením od smlouvy z důvodu podstatného porušení podmínek sjednaných touto smlouvou,
  - písemnou výpovědí ze strany kteréhokoli účastníka, a to i bez udání důvodu,
  - písemnou výpovědí ze strany nemocnice bez výpovědní doby, užívá-li společnost prostory, místnost nebo její vybavení věc takovým způsobem, že hrozí jejich poškození vyžadující opravu o nákladech přesahujících 10.000,-- Kč nebo zničení některé její části.

Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně. U výpovědi činí **výpovědní lhůta 3 měsíce**, není-li

- v této smlouvě stanoveno jinak, a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.
- 8.2 Prostory a místnost budou předány společností nemocnici vyklizené ke dni skončení smluvního vztahu, a to za podmínek dle této smlouvy (tj. po provedení drobných oprav, výmalby a vyčištění sanitárního zařízení, podlah a oken). Smluvní strany se dohodly, že za prodloužení společnosti s řádným předáním předmětu podnájmu a nájmu či jeho části může nemocnice společnosti účtovat za každý den prodloužení smluvní pokutu ve výši 0,05 % z celkové výše roční úhrady za podnájem (nájemného), sjednaného v této smlouvě za dobu trvání smluvního vztahu. Nemocnice je současně oprávněna požadovat po společnosti náhradu škody, způsobenou porušením povinnosti ve stanovené lhůtě řádně předat předmět podnájmu a nájmu.
- 8.3 Podstatným porušením této smlouvy společností se rozumí zejména:
- provádění oprav nebo úprav pronajaté místnosti, ke kterým společnost není dle této smlouvy oprávněna,
  - porušení oznamovací povinnosti dle bodu 7.5 této smlouvy se vznikem škody,
  - užívání pronajaté místnosti v rozporu s podmínkami dle této smlouvy,
  - nedodržování závazků a povinností společnosti při užívání místnosti dle této smlouvy.
- 8.4 Ukončením smluvního vztahu nezanikají práva a povinnosti smluvních stran, vzniklá za platnosti smlouvy.
- 8.5 Smluvní strany se odchýlně od ustanovení občanského zákoníku dohodly, že při ukončení nájemního vztahu výpovědí ze strany nájemce z jakéhokoliv důvodu podnájemci nepřísluší náhrada za převzetí zákaznické základny podle ustanovení § 2315 občanského zákoníku.

## IX.

### Další ujednání

- 9.1 Závady a poškození, za které je společnost odpovědná, odstraňuje společnost na svoje náklady bez zbytečného odkladu. Společnost je povinna předcházet vzniku škod. Společnost odpovídá za poškození nebo nadměrné opotřebení předmětu podnájmu a rovněž za škody, způsobené osobami, kterým umožnila do objektu přístup.
- 9.2 Po celou dobu užívání předmětu podnájmu je společnost povinna zajišťovat dodržování všech platných požárních, bezpečnostních, hygienických a jiných předpisů.
- 9.3 Kontaktní osobou je technik správy realit Nemocnice Třebíč, příspěvkové organizace, č. tel.

## X.

### Závěrečná ustanovení

- 10.1 Smluvní strany se dohodly, že jako porušení smlouvy podstatným způsobem může být posouzeno porušení i jiného ujednání této smlouvy, než je uvedeno v bodu 8.3.
- 10.2 Smluvní strany se dohodly, že na tento smluvní vztah se nepoužije ustanovení občanského zákoníku § 2230, § 2304 odst. 2, část ustanovení § 2305 za středníkem a ustanovení § 2315.
- 10.3 Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.
- 10.4 Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro podnájemní vztah ustanovení obecně závazných předpisů, zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 10.5 Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu.
- 10.6 Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 a výpočtový list.
- 10.7 Tato smlouva se uzavírá jako písemná a jakékoliv její změny mohou být provedeny na základě dohody smluvních stran pouze formou písemného dodatku ke smlouvě.

V Třebíči dne .....

V Třebíči dne.....

.....  
Za nemocnici:

.....  
Za společnost:

Příloha č. 1 - Budova N 1.PP





