

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: _____, ředitelem

bankovní spojení:

jako "nemocnice"

a

Protetika Štěpánová a spol., s. r. o.

se sídlem Skuteč, Poršova 773, PSČ 53973

IČO: 260 02 353

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, C 19446

zastoupená _____, jednatelkou (kontakt: _____)

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 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 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), která je součástí **pozemku p.č. 2494 v k. ú. A obci Třebíč** v areálu Nemocnice Třebíč, příspěvkové organizace, na adrese Purkyňovo nám. 133/2, Třebíč 674 01 (dále jen „místnost“), a to v rozmezí **od 10:00 do 12:00 hod. každý pátek** (dále také „v pronajaté době“). **Podlahová plocha pronajímané místnosti je celkem 20,50 m²**. 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 užit 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 protetikých 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 protetikých 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 protetikých 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 protetikých 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 umísťovat 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, a to od 1. 11. 2019 do 31. 10. 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, a to do **15 dnů od ukončení daného měsíce**. **Splatnost faktur** (daňového dokladu) smluvní strany sjednaly na **14 dní ode dne vystavení faktury**. Platby bude společnost provádět bezhotovostně 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 úrok z prodlení 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 pravidelně ročně s účinností od 1. 1. kalendářního roku povyšována 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. následujícího roku, ve kterém dochází ke zvýšení nájemného. 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.
- 6.3. K první úpravě nájemného podle 6.1., popř. úhrad za služby podle 6.2., dojde od 1. 1. 2020.

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 prodlení společnosti s řádným předáním předmětu podnájmu a nájmu či jeho části může nemocnice společnosti účtovat za každý den prodlení 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:
- a) provádění oprav nebo úprav pronajaté místnosti, ke kterým společnost není dle této smlouvy oprávněna,
 - b) porušení oznamovací povinnosti dle bodu 7.5 této smlouvy se vznikem škody,
 - c) užívání pronajaté místnosti v rozporu s podmínkami dle této smlouvy,
 - d) 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 odchylně 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 nájemce** je technik správy realit, 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 § 2304 odst. 2, část ustanovení § 2305 za středníkem a věta druhá, 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 ustanovení o nájmu zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
- 10.5. Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu.
- 10.6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
- **příloha č. 1** - grafické vyznačení předmětu podnájmu,
- **příloha č. 2** - výpočtový list.
- 10.7. Tato smlouva se uzavírá jako písemná a jakékoliv její změny mohou být provedeny na základě dohody smluvních stran pouze formou písemných oboustranně podepsaných dodatků ke smlouvě s výjimkou úpravy nájemného nebo výše úhrad za služby dle článku VI. smlouvy, které budou měněny vydáním nového výpočtového listu nájemcem.
- 10.8. Odpověď strany této smlouvy, ve smyslu § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, s jakýmkoliv dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy.
- 10.9. Podnájemce souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy v informačním systému veřejné správy – Registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění zajistí nájemce.

V Třebíči dne

V Třebíči dne.....

.....

Za nemocnici:

.....

Za společnost:

Příloha č. 1 - Budova N 1.PP



