## Smlouva o PODnájmu nebytových prostor

**Nemocnice Frýdlant s.r.o.**

se sídlem: V úvoze 860, 464 15 Frýdlant

IČ: 47311576

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem , oddíl C, vložka 36763

zastoupena jednatelem Krajskou nemocnicí Liberec, a.s., kterou při výkonu funkce zastupuje Ing. Jan Rais, MBA a jednatelem MUDr. Richardem Lukášem, PhD.

bankovní spojení: č.ú., vedený u Komerční banky, a.s.

dále jen „**nájemce**“

a

**Loudová Regina**

IČ: 65099061

s místem podnikání Okrouhlá 3277, 464 01 Frýdlant

dále jen „**podnájemce**“

společně též „**smluvní strany**“

uzavírají dnešního dne tuto

## smlouvu

**o podnájmu nebytových prostor**

**(dále jen „smlouva“)**

**I.**

**Úvodní ustanovení**

1.1. Nájemce je z titulu Nájemní smlouvy uzavřené dne 6.9.1996 mezi nájemcem **Nemocnicí Frýdlant s.r.o.,** jako nájemcem na straně jedné, a **Městem Frýdlant**, se sídlem nám.T.G.Masaryka 37, 464 01 Frýdlant, IČ: 00262781, jakožto pronajímatelem na straně druhé (dále jen „pronajímatel“), oprávněn užívat nebytové prostory, o výměře 211 m², situované v prvním nadzemním a prvním podzemním podlaží budovy čp. 861, ležící na pozemku p.č. 1039, v katastrálním území Frýdlant, obec Frýdlant, část obce Frýdlant, zapsané na listu vlastnictví č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant (dále jen „budova“), nacházející se na adrese V úvoze 860, včetně oprávnění k podnájmu prostor třetím osobám.

**II.**

**Předmět smlouvy**

2.1. Předmětem této smlouvy je závazek nájemce přenechat podnájemci do užívání dále specifikované nebytové prostory a vybavení včetně technologických celků specifikovaných přílohou této smlouvy a závazek podnájemce platit za užívání předmětu podnájmu podnájemné.

**III.**

**Předmět a účel podnájmu, předmět podnikání**

* 1. Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci do podnájmu nebytové prostory v 1. nadzemním podlaží budovy o celkové výměře **211 m2**, blíže specifikované v příloze této smlouvy, které jsou blíže specifikovány v situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „nebytové prostory“). Zároveň s nebytovými prostory je výlučně pro účely užívání nebytových prostor a v tomu odpovídajícím rozsahu podnájemce oprávněn užívat společné prostory v budově. Podnájemce nebytové prostory do užívání přijímá. Zároveň s nebytovými prostory nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci do podnájmu vybavení včetně technologických celků specifikované v příloze č. 2 této smlouvy.
  2. Podnájemce je oprávněn užívat nebytové prostory za účelem podnikání, a to provozování prádelny. Podnájemce nesmí užívat ani umožnit užívání nebytových prostor k jinému než sjednanému účelu, ledaže mu k tomu dá nájemce svůj předchozí písemný souhlas.
  3. Podnájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory ani zčásti do užívání třetí osobě ani je užívat s třetí osobou.

**IV.**

**Základní práva a povinnosti účastníků**

* 1. Podnájemce je povinen:
* užívat nebytové prostory, společné prostory a jejich vybavení s péčí řádného hospodáře, dbát o jejich dobrý stav, zabránit jejich poškozování,
* udržovat nebytové prostory vlastním nákladem ve stavu obvyklého opotřebení, provádět a hradit drobné opravy a běžnou údržbu včetně malování, drobnými opravami a běžnou údržbou se pro účely této smlouvy rozumí opravy vymezené nařízení vlády č. 308/2015 Sb. se pro účely této smlouvy zvyšuje na,- Kč,
* dodržovat platné předpisy včetně interních předpisů a řádů nájemce, s nimiž byl seznámen, vztahující se k jeho činnosti a k užívání nebytových prostor, zejména předpisy zdravotnické, bezpečnostní, hygienické, protipožární, ekologické, včetně provádění vlastním nákladem předepsaných revizí, kontrol a školení zaměstnanců, jakož i všechna další opatření z oblasti bezpečnosti a hygieny práce, zejména vyplývající z vyhl. č. 48/1982 Sb., zákona č. 133/1985 Sb. a vyhl. č. 246/2001 Sb.
* k vlastní tíži a vlastními kvalifikovanými silami zajišťovat provoz a nést provozní náklady pronajaté technologie vč. povinných revizí, zkoušek a kontrol,
* neprovádět v nebytových prostorách žádné stavební úpravy, ledaže k tomu dá nájemce předem písemný souhlas,
* nahradit škodu, kterou na nebytových prostorách a budově způsobí sám nebo jeho zaměstnanci a jiné jím použité osoby,
* bez zbytečného odkladu oznámit nájemci písemně, resp. v naléhavém případě telefonicky potřebu oprav a odstranění poruch, které je povinen provést a odstranit nájemce, jinak podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této oznamovací povinnosti vznikne,
* umožnit nájemci prohlídku technického stavu nebytových prostor, přičemž nájemce nesmí omezovat činnost podnájemce nad míru nezbytnou,
* řádně a včas platit podnájemné a úhrady za služby a plnění spojená s podnájmem,
* pojistit vlastní majetek umístěný v nebytových prostorách,
* pojistit se vůči odpovědnosti za škodu vůči třetím osobám ve výši min.,
* uložit rezervní klíče od pronajatých prostor do nájemcem určené zapečetěné skříně pro případ požáru nebo jiné havárie, při případné výměně klíčů rezervní klíče nahradit bez zbytečného odkladu použitelnými novými klíči. Nájemce zajistí, aby ve skříni uložené klíče nemohla užít neoprávněná osoba.
  1. Podnájemce je oprávněn:
* vybavit si nebytové prostory vlastním zařízením, nábytkem, doplňky a kancelářskou technikou, označit je,
* po předchozím písemném odsouhlasení nájemcem označit provozovnu na orientační tabuli umístěné v areálu Nemocnice Frýdlant s.r.o., a to uvedením základních předepsaných údajů
* pokud podnájemce s předchozím písemným souhlasem nájemce provede výlučně vlastním nákladem stavební úpravy a změny, které budou mít charakter technického zhodnocení budovy ve smyslu daňových předpisů, nájemce souhlasí, aby takové technické zhodnocení daňově odpisoval podnájemce.
  1. Nájemce je povinen:
* strpět plnohodnotné a nerušené užívání předmětu podnájmu podnájemcem,
* bez zbytečného odkladu odstranit jiné než drobné a běžné závady, které mu podnájemce oznámí, příp. které sám zjistí,
* umožnit podnájemci plný výkon práv spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor,
* umožnit podnájemci dodávky služeb a jiných plnění s podnájmem spojených (dodávka el. energie, vodné, stočné, plynu, odvoz a likvidace komunálního odpadu)

4.4. Podnájemce prohlašuje, že byl řádně seznámen s požárním a provozním řádem nájemce a dalšími vnitřními předpisy nájemce k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a k zajištění ochrany majetku.

**V.**

**Podnájemné, splatnost a způsob platby**

5.1. Podnájemné bylo účastníky dohodnuto ve výši

* + Nebytové prostory 211,16 m2
  + Roční nájemné za m2: 334,12 Kč
  + Roční nájemné celkem: 70 552 Kč

**tj. ,- Kč měsíčně bez DPH.** Úhrada za dobu kratší než jeden měsíc činí 1/30 měsíční výše za každý celý den trvání podnájmu.

5.2. Podnájemce bude podnájemné platit vždy nejpozději do konce kalendářního měsíce, za nějž se platí, a to na základě vystavené faktury (daňového dokladu) bezhotovostním převodem na účet nájemce uvedený v záhlaví smlouvy.

5.3.. Nájemce je oprávněn každoročně jedenkrát za rok jednostranně zvýšit podnájemné až o tolik procent, kolik činila roční míra inflace oficiálně vyhlášená statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Zvýšení podnájemného nájemce podnájemci písemně oznámí. Podnájemné se zvyšuje s účinnosti od 1.1. daného roku a podnájemce doplatí rozdíl mezi dosavadním a zvýšeným podnájemným za dobu od 1.1. daného roku do doby obdržení oznámení o zvýšení spolu s nejbližší splátkou podnájemného.

**VI.**

**Služby a plnění spojená s užíváním a úhrada jejich ceny**

6.1. Podnájemce je povinen platit nájemci vedle podnájemného také měsíční úhrady za služby a plnění spojená s užíváním nebytových prostor. Jde o tyto služby:

* Odvoz a likvidace komunálního odpadu 118,00 Kč

**a to v souhrnné výši 118,00 Kč měsíčně bez DPH.**

* 1. Za dodávku el. energie, vodného, stočného, plynu bude podnájemce platit dle skutečné spotřeby zjištěné odečtem instalovaného vodoměru, elektroměru a plynoměru.
  2. Za dodávku médií dle předchozí věty bude podnájemce platit měsíčně dle skutečné spotřeby ve výši přefakturace nákladů, které za tato média platí svým dodavatelům nájemce.
  3. Tyto platby budou nájemcem vyúčtovány na základě konečné roční faktury dodavatelů těchto služeb, a to nejpozději do 15 dní od obdržení faktury dodavatelů. Přeplatek na dílčích platbách za předchozí rok je nájemce povinen vrátit podnájemci, nedoplatek je podnájemce povinen uhradit nájemci do 5 (pěti) dnů od doručení vyúčtování.
  4. Smluvní strany se dohodly, že náklady na instalaci vodoměru, elektroměru a plynoměru pro předmětné prostory se budou podílet rovným dílem. Osazení měřidel objedná nájemce dle cenových nabídek, které jsou přílohou této smlouvy. Polovinu nákladů tj. **xxx bez DPH**, zaplatí podnájemce do 10 dnů od podpisu této smlouvy bezhotovostním převodem na účet nájemce uvedený v záhlaví smlouvy. Nebude-li tato částka na účet nájemce do uvedeného termínu uhrazena, smlouva pozbývá platnosti.

**VIl.**

**Sankce při prodlení**

* 1. Podnájemné či jakákoli jiná úhrada je při bezhotovostní platbě považována za zaplacenou připsáním příslušné částky na účet nájemce.
  2. V případě prodlení podnájemce s placením podnájemného nebo jiné peněžité povinnosti je nájemce oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši 0,05% za každý započatý den prodlení.

**VIII.**

**Doba podnájmu a jeho skončení**

* 1. Doba podnájmu se sjednává na dobu určitou, a to od **1.1.2020 do 30.09.2026.**
  2. Každá ze smluvních stran je oprávněna smlouvu kdykoli vypovědět bez uvedení důvodu. Výpověď musí být písemná, tříměsíční výpovědní doba počíná plynout prvým dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
  3. Nájemce je dále oprávněn smlouvu písemně vypovědět ve zkrácené sedmidenní výpovědní době, nezaplatí-li podnájemce přes písemné upozornění ani v dodatečné pětidenní lhůtě dlužné podnájemné, úhradu služeb a plnění spojených s nájmem či zálohu na ně. Zkrácená výpovědní doba běží ode dne následujícího od doručení výpovědi nájemci.
  4. V den skončení podnájmu je podnájemce povinen předat nebytové prostory nájemci ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.  Nepředá-li podnájemce nebytové prostory v den skončení podnájmu, zaplatí smluvní pokutu ve výši měsíčního podnájemného za každý i jen započatý měsíc prodlení; vedle toho nahradí škodu tím způsobenou. Přitom podnájemce platí úhradu za užívání nebytových prostor ve výši podnájemného platného v den skončení podnájmu, nadále také hradí služby a plnění spojená s podnájmem. Nevyklidí-li podnájemce nebytové prostory ani do 30 dnů od uplynutí výpovědní doby, je nájemce oprávněn nebytové prostory na náklad a nebezpečí podnájemce vyklidit a vyklizené věci uskladnit v přístřeší kdekoli v Libereckém kraji, jehož adresu podnájemci neprodleně sdělí. Přístřeším se rozumí jakýkoli zastřešený prostor, zejména sklad, ocelokolna, sklepení a podobně. Podnájemce výslovně potvrzuje, že je s ujednáním tohoto odstavce plně srozuměn a souhlasí s ním.
  5. Smluvní strany vylučují použití § 2315 z.č. 89/2012 S., občanský zákoník.

**IX.**

**Platnost a účinnost smlouvy**

* 1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem vložení do registru smluv s tím, že smluvní strany sjednávají, že plnění dle této smlouvy bude probíhat až od 1.1.2020, s výjimkou ustanovení dle čl. 6.5.
  2. Podnájemce bere na vědomí, že doba trvání podnájmu a platnosti této Smlouvy je vázána na platnost a trvání Nájemní smlouvy ze dne 6.9.1996, uvedené v čl. I odst. 1.1. této Smlouvy, tzn. jejím ukončením bude ukončena také platnost této Smlouvy, přičemž platí, že Nájemní smlouva je uzavřena mezi Nájemcem a Pronajímatelem na dobu určitou do 30.9.2026.

**X.**

**Závěrečná ujednání**

* 1. Není-li výslovně uvedené jinak, řídí se právní vztahy účastníků občanským zákoníkem.
  2. Jakékoli změny či doplňky smlouvy musí být učiněny písemnými, postupně číslovanými dodatky.
  3. Pokud některé ustanovení smlouvy je či se stane neplatným či nevymahatelným, je takové neplatné či nevymahatelné ujednání od ostatního obsahu smlouvy plně oddělitelné a nemá vliv na platnost či vymahatelnost jejích ostatních ujednání. Účastníci se pak zavazují uzavřít dodatek, kterým takové ujednání nahradí platným a vymahatelným, které svým obsahem a účelem co nejvíce odpovídá obsahu a účelu ujednání původního.
  4. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu.
  5. Veškeré písemnosti budou doručovány na adresu sídla, resp. místa podnikání každého z účastníků.
  6. Nedílnou součástí smlouvy je tato příloha:
* Příloha č. 1 Situační plánek nebytových prostor, včetně výpisu místností
* Příloha č. 2 Seznam vybavení a technologických celků
  1. Účastníci, resp. jejich jménem jednající osoby si smlouvu důkladně přečetli a po prohlášení, že její obsah je projevem jejich pravé a svobodné vůle ji jako správnou podepsali.
  2. Smluvní strany výslovně prohlašují, že obsah smlouvy není předmětem utajení a že souhlasí se zveřejněním smlouvy a jejich případných dodatků v registru smluv bez dalších podmínek. Zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí Nemocnice Frýdlant s.r.o.

|  |  |
| --- | --- |
| Ve Frýdlantě dne 13. listopadu 2019 |  |
| …………………………………….  **Nemocnice Frýdlant s.r.o.** | ………………………………….  **Regina Loudová** |

**MUDr. Richard Lukáš, PhD.**

|  |  |
| --- | --- |
| …………………………………….  **Nemocnice Frýdlant s.r.o.** |  |

**Ing. Jan Rais, MBA**