

Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání

Poliklinika Žďár nad Sázavou, příspěvková organizace
Studentská 1699/4, 591 01 Žďár nad Sázavou
IČO 48899119, DIČ CZ 48899119
zastoupená Michalem Hubertem Zrústem, MSc, MBA
telefon: 566 690 233, e-mailová adresa: zrust@poliklinikazr.cz

(dále jen „nájemce“)

a

MUDr. Jiří Krejčík
Kotlaska 562/24, 180 00 Praha 8 - Libeň
IČO 485 67 591, DIČ CZ 6801312298
místo poskytování zdravotních služeb: Studentská 1699/4, 591 01 Žďár nad Sázavou
telefon: 608541434
(dále jen „podnájemce“)

uzavírají dle zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník, § 2302 a násl. tuto

smlouvu o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání

1. Předmět a vymezení předmětu smlouvy

Poliklinika Žďár nad Sázavou má pronajaty prostory sloužící podnikání budově polikliniky č. p. 1699, na ulici Studentská, ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 4, která je součástí pozemku p. č. 3362, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného na LV č. 1 pro katastrální území Město Žďár nad Sázavou a obec Žďár nad Sázavou, u Katastrálního úřadu ve Žďáru nad Sázavou. Nájemce přenechává se souhlasem pronajímatele daným zřizovací listinou ze dne 19. 12. 2000 a nájemní smlouvou ze dne 18. 12. 2003 do podnájmu prostory sloužící podnikání ve výše uvedené budově polikliniky. Předmětem podnájmu je prostor sloužící podnikání nacházející se v 1. NP budovy specifikované v odst. 1 tohoto článku, o **výměře 27,96 m²**, a to **ordinace č. dveří 103 o rozměru 20,96 m², čekárny**. Prostory jsou současně využívány pro provozování lékařské praxe společnosti Praktik & Prevence s.r.o. Umístění podnájímaného prostoru je znázorněno v mapovém podkladu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy

Podnájemce je oprávněn vymezené prostory užívat v souladu s registrací Krajského úřadu Kraje Vysočina, jehož předmětem je provozování soukromé lékařské praxe.

2. Doba trvání podnájmu

Podnájem se sjednává na dobu neurčitou a sjednává se ode dne 1. 2. 2017.

3. Práva a povinnosti podnájemce

Podnájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem podnájímaných prostor a v tomto stavu je převezme a bude udržovat a užívat řádným a obvyklým způsobem s péčí řádného hospodáře.

Podnájemce není oprávněn provádět v podnajatých prostorách stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele (zřizovatele).

Podnájemce se zavazuje nepodnájmát předmětné prostory, a to ani jejich část třetím osobám. V případě, že se tak stane, má nájemce právo odstoupit od smlouvy.

Podnájemce je povinen na vlastní náklady provádět běžnou údržbu podnajatých prostor včetně drobných oprav podle Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ohlašovat bez zbytečného odkladu nájemci potřeby oprav nad rámec běžné údržby, dodržovat předpisy platné na úseku protipožární prevence, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí, hygieny, třídění a likvidace odpadů.

Podnájemce je povinen hlásit nájemci změny, které by mohly mít vliv na stanovení výše plateb (instalace vlastních elektrických spotřebičů, zařízení apod.).

Podnájemce se zavazuje umožnit přístup nájemci na jeho požádání do všech užívaných nebytových prostor za účelem provádění kontroly plnění podmínek podnájemní smlouvy a dodržování platných, obecně závazných právních předpisů.

Bez zbytečného odkladu hlásit změnu osobních údajů mající vztah k tomuto smluvnímu ujednání.

Podnájemce je povinen umožnit přístup k poměrovým měřičům zejména v době provádění odečtů. Při zjištění závady na měřidlech je podnájemce povinen tuto skutečnost ihned ohlásit nájemci. Podnájemce nesmí manipulovat s poměrovými měřidly.

Podnájemce odpovídá za zajištění požární ochrany a bezpečného provozu v prostorách, které užívá k provozování činnosti uvedené v odstavci 1. smlouvy o podnájmu. Přitom podnájemce plní povinnost podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně. Povinností osoby odpovědné za požární ochranu je umožnit orgánům vykonávající státní požární dozor provedení kontroly zajištění požární ochrany a poskytnout jim požadované podklady a informace

Náklady související se zajištěním požární ochrany, které přímo souvisí s provozem podnajatých prostor (ordinace, čekárna), jakož i s jejich bezpečností, hradí podnájemce.

4. Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je povinen přenechat předmět nájmu podnájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu. Provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a nezbytné opravy a provádět revize vyhrazených technických zařízení, nainstalovaných nájemcem.

Nájemce neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy účastníci věděli a které nebrání užívání prostoru. Nájemce dále neodpovídá podnájemci za případnou škodu, způsobenou třetími osobami (např. přerušení dodávky elektrické energie, vody či tepla jejich dodavateli) a vyšší mocí.

Nájemce zajistí na své náklady instalaci a v případě potřeby zajistí výměnu poměrových měřičů. Nainstalovaná poměrová měřidla jsou majetkem nájemce.

Za zajištění požární ochrany a bezpečného provozu a plnění povinností na úseku požární ochrany na místech, která užívají společně nájemce a podnájemce, odpovídá Poliklinika Žďár nad Sázavou.

Náklady, které souvisí se správou budovy a se zajištěním bezpečného provozu, hradí nájemce, který má budovu v nájmu. Ředitel polikliniky má právo kontrolovat u podnájemců plnění základních povinností z hlediska požární ochrany v podnajatých prostorách. V případech, kde se na základě kontrolní činnosti (preventistou PO) nebyla prováděna podnájemcem potřebná opatření, je povinností nájemce vznést požadavek na sjednání potřebné nápravy. Ve sporných

případech jsou účastníci povinni požádat o rozhodnutí HZS kraje Vysočina, prostřednictvím osoby odborně způsobilé v oboru požární ochrany.

Povinností osoby odpovědné za požární ochranu je umožnit orgánům vykonávající státní požární dozor provedení kontroly zajištění požární ochrany a poskytnout jim požadované podklady a informace.

Pro budovy polikliniky jsou vyvěšeny ve společných prostorách jednotné požární poplachové směrnice, evakuační plán a všeobecné povinnosti z hlediska zabezpečení požární ochrany.

5. Nájemné za užívání podnajatých prostor

Výše úhrady za podnájem předmětu podnájmu je pro tuto smlouvu stanovena sazbou za **ordinaci 1 400,00 Kč** ročně za jeden metr čtvereční a za **čekárnu 800,00 Kč** ročně za jeden metr čtvereční. Poměr rozdělení úhrady za podnájem je 95% právnická osoba a 5% fyzická osoba.

Ke dni podpisu této smlouvy je dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty nájem nebytových prostor osvobozen od daně z přidané hodnoty. V případě, že v budoucnu nastane povinnost platit z podnájmu prostorů sloužících k podnikání dle této smlouvy DPH, považují se uvedené částky úhrady za podnájem bez DPH. Nájemce je v tom případě oprávněn úhradu za podnájem navýšit o DPH.

Úhradu za podnájem bude podnájemce hradit v pravidelných měsíčních splátkách. Součástí podnájemní smlouvy je Předpis plateb. Služby souvisejících s užíváním nebytových prostor (dále jen „**podnájemní služby**“) jsou úklid společných prostor (chodby, schodiště, WC, vestibul, apod.), které jsou stanoveny částkou **220,00 Kč** ročně za jeden metr čtvereční podnajaté plochy a provoz telefonní ústředny s částkou **360,00 Kč** měsíčně za jednu pobočku. Ceny za nájemní služby jsou bez příslušné sazby DPH. Poměr rozdělení úhrady za podnájem je 95% právnická osoba a 5% fyzická osoba.

Zálohy za služby poskytované podnájemci i v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu, což zahrnuje vytápění, elektrickou energii, vodné včetně ohřevu teplé vody, stočné, likvidace a odvoz odpadů (dále jen "**služby**") je vypočítána poměrně podle plochy místnosti a je stanovena na **2 144,00 Kč měsíčně včetně 21% DPH**. Cena za tyto služby se bude odvíjet od skutečných cen energií a služeb. Poměr rozdělení úhrady za podnájem je 95% právnická osoba a 5% fyzická osoba.

Skutečnou výši záloh za odebranou energii vyúčtuje nájemce podnájemci vždy za kalendářní rok do 30. dubna následujícího roku. Případné přeplatky budou nájemcem vráceny na účet podnájemce nejpozději do 14 dnů ode dne jejich vyúčtování a případné nedoplatky uhradí podnájemce na základě vyúčtování do 14 dnů od jejich doručení.

Nájemné a zálohy na služby jsou splatné vždy do 5. dne kalendářního měsíce převodem na účet Polikliniky Žďár nad Sázavou vedený u ČSOB a.s., pobočka Žďár nad Sázavou číslo **222 494 405/0300** pod **variabilním číslem 9165**. Nezaplatí-li podnájemce nájemné a zálohy na služby do pěti dnů po jeho splatnosti, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky, za každý den prodlení.

Úhrada za podnájem se každoročně počínaje 1. 4. běžného roku valorizuje podle míry inflace vyjádřené průměrným ročním indexem spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok v České republice podle sdělení Českého statistického úřadu. Upravená (valorizovaná) roční úhrada za podnájem dle předchozí věty bude platná a podnájemce se zavazuje ji platit od 1. dubna běžného kalendářního roku do 31. března kalendářního roku následujícího. Současně se takto stanovena úhrada za podnájem stává roční úhradou za podnájem, která bude upravena (valorizována) obdobným způsobem pro další podnájemní období. Valorizovanou výši úhrady za

podnájem nájemce písemně oznámí podnájemci.

Povinnost platit nájemné a zálohy za služby vzniká dnem vzniku podnájmu a končí dnem zániku podnájmu, bez ohledu na okamžik obsazení a vyklizení podnajaté místnosti. V případě, že podnájemce místnost po skončení nájmu nevyklidí, má nájemce právo na vydání bezdůvodného obohacení.

6. Zánik podnájmu

Podnájem ujednaný na **dobu neurčitou** skončí výpovědí jednou ze stran. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení s tím, že skončí posledním dnem příslušného kalendářního měsíce.

V případě skončení podnájmu je podnájemce povinen uvést podnajaté prostory do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Pokud se podnájemce nedohodne s nájemcem jinak. Změny provedené bez souhlasu nájemce nezakládají podnájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojenými.

7. Závěrečná ustanovení

Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi účastníky této smlouvy ustanoveními občanského zákoníku.

Veškeré změny a doplňky jednotlivých ustanovení této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma účastníky.

Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla uzavřena podle jejich skutečné a svobodné vůle. Smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

Ve Žďáře nad Sázavou dne 5. 1. 2017

.....

Michal Hubert Zrůst, MSc, MBA
nájemce

.....

MUDr. Jiří Krejčík
podnájemce