

## Smlouva podnájemní

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Níže uvedeného dne, měsíce a roku se smluvní strany:

**MUDr. Sylva Kohoutová**

se sídlem K Horoměřicům 1184/41, Praha 6 – Suchdol, 165 00

IČ: 68854188

(dále jen „**podnájemce**“)

**a**

**Ústav organické chemie a biochemie AV ČR, v.v.i.**

se sídlem Flemingovo náměstí 542/2, 160 00, Praha 6 - Dejvice

jednající RNDr. PhDr. Zdeňkem Hostomským, CSc., ředitelem ústavu

IČ: 61388963

DIČ: CZ61388963, plátce DPH

(dále jen „**nájemce**“)

dohodly na této

### smlouvě podnájemní

#### I.

##### Předmět smlouvy a předmět podnájmu

1. Hlavní město Praha je vlastníkem nebytové jednotky č. 1570/301 v domě č. p. 1570 na adrese Zelená č. or. 14, Praha 6, k.ú. Dejvice (dále jen „**předmět nájmu**“), která byla na základě obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, v platném znění, svěřena Městské části Praha 6 (dále jen „**pronajímatel**“), která je oprávněna nakládat s ní ve smyslu ust. § 34 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze.
2. Pronajímatel přenechal nájemci do užívání nebytovou jednotku č. 1570/301, druh prostor - jiný nebytový prostor, v 1. podzemním podlaží domu.
3. Nájemce má v úmyslu provozovat ve vymezené části předmětu nájmu ordinaci praktického lékaře (dále jen „**ordinace**“ nebo „**předmět podnájmu**“). Umístění ordinace je zakresleno na situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jakožto její příloha č. 1.
4. Nájemce se zavazuje přenechat podnájemci předmět podnájmu za účelem provozování ordinace praktického lékaře. Podnájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu této smlouvy, a to

ani tehdy, pokud by se jeho činnost v některém ohledu změnila jen nepodstatně. Podnájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu ani tehdy, pokud by změna nezpůsobila zhoršení poměrů v budově nebo by nad přiměřenou míru nepoškozovala pronajímatele, nájemce nebo ostatní uživatele budovy. Poruší-li podnájemce tuto povinnost, má nájemce právo vypovědět podnájemní smlouvu bez výpovědní doby.

Podnájemce bude využívat 37,5 % z celkové výměry předmětu podnájmu (63,80 m<sup>2</sup>).  
**Celková výměra předmětu podnájmu činí 23,925 m<sup>2</sup>.**

5. Podnájemce se zavazuje nejméně 1 měsíc před počátkem užívání předmětu podnájmu uzavřít dodatek k této smlouvě, kterým bude specifikován nábytek (vybavení), který na svůj náklad pořídil nájemce, včetně určení výše poplatku za jeho užívání a zároveň se podnájemce zavazuje v tomto dodatku specifikovat osazení nábytku (vybavení) do předmětu podnájmu.

## II.

### Doba trvání podnájmu

1. Podnájem se sjednává na dobu **určitou**, a to ode dne **podpisu podnájemní smlouvy do 31. 7. 2024**.
2. Podnájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že si předmět podnájmu před podpisem této smlouvy prohlédl a zná jeho stav.

## III.

### Podnájemné

1. Podnájemce se zavazuje platit nájemci smluvní **podnájemné** ve výši 2 142,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Podnájemné je dle § 56a odst. 1 zákona o dani z přidané hodnoty od daně osvobozeno.
2. Podnájemce je dále povinen hradit **úhrady za plnění spojená s užíváním předmětu podnájmu** (dále jen „**služby**“), které mu zajistí nájemce. Ceny služeb a jejich vyúčtování se sjednají v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
3. Pronajímatel je oprávněn každých 12 měsíců zvýšit nájemci nájemné o index průměrného meziročního růstu spotřebitelských cen vyhlášených českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Pokud pronajímatel zvýší nájemné dle tohoto odstavce, navýší se odpovídajícím způsobem cena podnájemného na m<sup>2</sup> předmětu podnájmu.
4. Dodávky služeb zajistí nájemce, který následně podnájemci přefakturuje jejich poměrnou část připadající na předmět podnájmu.

## IV.

### Práva a povinnosti z podnájemního vztahu

1. **Práva a povinnosti pronajímatele a/nebo nájemce:**

- a) Pronajímatel a/nebo nájemce je oprávněn zasahovat do předmětu nájmu, resp. předmětu podnájmu, pokud to bude nutné, za dodržení veškerých právních ustanovení a norem k danému zásahu se vztahujících, k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a podnájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.
- b) Oznámí-li to pronajímatel a/nebo nájemce předem v přiměřené době, umožní mu podnájemce prohlídku předmětu podnájmu, jakož i přístup k předmětu podnájmu nebo do předmětu podnájmu za účelem provedení jeho potřebné opravy nebo údržby, kontroly dodržování podmínek podnájemní smlouvy, obecně závazných předpisů v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení a evidence majetku pronajímatele a/nebo nájemce. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Podnájemce je povinen umožnit pronajímateli a/nebo nájemci údržbu, opravy či kontrolu a zabezpečit svoji přítomnost, resp. přítomnost svých pověřených pracovníků. Pokud se tak strany dohodnou, je pronajímatel a/nebo nájemce oprávněn provést údržbu, opravy či kontrolu i bez přítomnosti podnájemce. Podnájemce nemá právo na slevu z podnájemného z titulu umožnění přístupu pronajímateli a/nebo nájemci. V případě, že podnájemce neumožní pronajímateli a/nebo nájemci provedení údržby, opravy či kontroly ani po opakované písemné výzvě, bude to považováno za hrubé porušení povinností podnájemce a bude to důvodem pro podání výpovědi podnájemní smlouvy ze strany nájemce.

## **2. Práva a povinnosti podnájemce:**

- a) Podnájemce je povinen o předmět podnájmu řádně v souladu s podnájemní smlouvou, pečovat, udržívat jej vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Podnájemce je povinen dodržovat v domě jakož i v okolí předmětu podnájmu klid, dobré mravy a obecně závazné právní předpisy a "Pravidla pro užívání předmětu nájmu, společných částí a zařízení domu", která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
- b) Podnájemce je povinen předmět podnájmu, jakož i společné prostory v domě užívat pouze ke smluvenému účelu, a to způsobem obvyklým a povaze místností přiměřeným a zachovat společné prostory v domě a před domem volné, při dodržování podnájemní smlouvy, veškerých právních i jiných předpisů, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese podnájemce. Pokud to vyžaduje způsob užívání předmětu podnájmu podnájemcem, je jeho povinností na svůj náklad zajistit souhlas hygienické stanice nebo hasičského záchranného sboru.
- c) Podnájemce zajistí v oblasti požární ochrany (PO) na svůj náklad zejména:
- dodržování všech obecně závazných předpisů PO
  - dodržování podmínek kolaudačního rozhodnutí včetně Technické zprávy PO
  - informovanost (v písemné formě) pronajímatele a nájemce o všech mimořádných činnostech a změnách v prostorech, které by mohly mít vliv na PO
- d) Podnájemce zajistí v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) na svůj náklad zejména:
- dodržování všech obecně závazných předpisů BOZP

- zajišťovat pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v prostorách zdržují (jedná se o předané pracoviště podnájemci) BOZP
  - informovanost (v písemné formě) pronajímatele a nájemce o všech činnostech a změnách v prostorech pronajatých dle podnájemní smlouvy, které by mohly mít vliv na BOZP
  - revize a kontroly technických zařízení zajišťuje nájemce.
- e) Přihlášení a měření odběru zajistí nájemce přímo s dodavateli a na svůj náklad, včetně případných rozvodů. V případě technických podmínek neumožňujících připojení odběru vody samostatným vodoměrem, zajistí nájemce na vlastní náklady osazení podružného vodoměru.
- f) Nájemce zajistí na náklad podnájemce, aby likvidaci odpadů podnájemce prováděl subjekt k tomu oprávněný, vyjma infekčního odpadu, jehož odvoz si zajistí na svůj náklad a svým jménem podnájemce.
- g) Podnájemce je oprávněn umístit v předmětu podnájmu své technické vybavení i nábytek při dodržení platných norem a kolaudačního souhlasu. Nájemce nebude odpovídat za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku podnájemce. Nájemce není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy. Podnájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí nájemce a/nebo pronajímatele, které se nacházejí v předmětu nájmu a/nebo v předmětu podnájmu, a které podnájemce převzal.
- h) Podnájemce je povinen udržívat pronajatý prostor po celou dobu podnájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. K tomu účelu se zavazuje zabezpečovat běžné opravy a údržbu předmětu podnájmu, a to na svůj náklad. Nezajistí-li podnájemce včasné provedení těchto oprav a údržby předmětu podnájmu, má nájemce právo tak učinit po předchozím upozornění podnájemce sám a požadovat úhradu vynaložených nákladů od podnájemce.
- i) Podnájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli a nájemci veškeré změny, které nastaly v a na předmětu podnájmu, a to z jakéhokoliv důvodu, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli a nájemci potřebu větších oprav, které má nájemce, resp. pronajímatel provést, a umožnit pronajímateli a/nebo nájemci jejich provedení, jinak podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli a/nebo nájemci vznikla. Pronajímatel a/nebo nájemce je oprávněn posoudit potřebu opravy.
- j) Souhlasí-li s tím pronajímatel, může podnájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu předmětu podnájmu za podmínky dodržování ustanovení zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon). Souhlas pronajímatele musí mít písemnou formu. Při skončení podnájmu odstraní podnájemce v předmětu podnájmu nebo domě změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel písemně sdělí, že navrácení v předešlý stav nežádá. Náklady na úpravu předmětu podnájmu ponese podnájemce a materiál, který podnájemce v rámci oprav, úprav a údržby v pronajatém prostoru zabuduje, tvoří součást a příslušenství stavby a stává se vlastnictvím pronajímatele, přičemž podnájemce nemá nárok na náhradu za úpravy předmětu podnájmu, pokud nebude výslovně písemně dohodnuto jinak. V případě, že podnájemce úpravou zhodnotí předmět podnájmu, je povinen prokazatelným způsobem, nejpozději do 7 dnů ode dne pravomocného kolaudačního rozhodnutí, odevzdat pronajímateli a nájemci v rozpisu dle výkazu výměr a jednotlivých položek prací prokazujících výši technického zhodnocení, jinak podnájemce odpovídá za škodu a případně vyměřené

sankce či penále, které pronajímateli a/nebo nájemci nesplněním této povinnosti vznikly.

- k) Podnájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody v předmětu podnájmu způsobené podnájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které za ním budou přicházet. Podnájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyrozumět správce objektu.
- l) Podnájemce je povinen uhradit případnou škodu, která by vznikla uložením pokuty v souvislosti s užíváním veřejného prostranství za účelem provozování či propagování činnosti podnájemce, a to i v případě, že byla uložena nájemci a/nebo pronajímateli.
- m) Ví-li podnájemce předem o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být delší než dva měsíce, oznámí to včas nájemci. Současně se dohodne s nájemcem na osobě, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do předmětu podnájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nesplní-li podnájemce tuto svou povinnost, bude se toto jednání považovat za porušení povinností podnájemce závažným způsobem; to neplatí, nastane-li z tohoto důvodu vážná újma.
- n) Podnájemce není oprávněn přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do dalšího podnájmu třetím osobám. Poruší-li podnájemce tuto svou povinnost, jde o porušení povinnosti zvláště závažným způsobem a nájemce bude mít právo vypovědět podnájemní smlouvu bez výpovědní doby.
- o) Podnájemce je oprávněn umístit se souhlasem pronajímatele a nájemce na vymezených místech budovy označení (štíty) obsahující název nebo logo podnájemce. Podnájemce odstraní označení při skončení podnájemního vztahu, pokud tak neučiní, učiní tak nájemce na náklady podnájemce.
- p) Nejpozději 14 dnů před skončením podnájemního vztahu je podnájemce povinen nájemci doložit aktuálními výpisy z obchodního rejstříku či jiných veřejných registrů, že adresa, v níž nebo na níž se nachází předmět podnájmu, již není zapsána jako adresa sídla, případně místa podnikání podnájemce. Pokud podnájemce tuto povinnost nesplní, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč. Smluvní pokuta bude splatná do 10 dnů ode dne odeslání výzvy k její úhradě.
- q) Podnájemce může s předchozím souhlasem nájemce a pronajímatele převést podnájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží; souhlasy i smlouva o převodu podnájmu vyžadují písemnou formu.
- r) Podnájemce je povinen oznámit písemně nájemci změny všech údajů, které jsou uvedeny u jeho označení v záhlaví této smlouvy.

## V.

### Skončení podnájmu

1. Podnájem předmětu podnájmu skončí:
  - a) dohodou smluvních stran
  - b) výpovědí ze strany podnájemce
  - c) výpovědí ze strany pronajímatele
  - d) uplynutím doby, na kterou byl sjednán
  - e) z dalších zákonných důvodů
2. Podnájemce může vypovědět podnájem i před uplynutím sjednané doby
  - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět podnájmu určen,

- b) přestane-li být předmět podnájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a nájemce nezajistí podnájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
  - c) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči podnájemci.
3. Nájemce může vypovědět podnájem i před uplynutím sjednané doby
- a) má-li být nemovitá věc, ve které se předmět podnájmu nachází, odstraněna či přestavována,
  - b) porušuje-li podnájemce hrubě své povinnosti vůči nájemci, zejména tím, že je více než 1 měsíc v prodlení s placením podnájemného nebo úhrad za služby nebo opatří předmět nájmu či předmět podnájmu cedulemi a štíty bez souhlasu pronajímatele a nájemce.
4. Výpověď musí být písemná a musí v ní být uveden důvod výpovědi. Výpovědní doba podle odst. 2 a 3 je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy byla doručena druhé smluvní straně.
5. Podnájemce odevzdá vyklizený předmět podnájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení, nájemci v den, kdy podnájem končí.
6. Nájemce odstraní v předmětu podnájmu změny, které jsou v rozporu s účelem podnájmu stanoveným v článku I. této smlouvy a které provedl se souhlasem nebo i bez souhlasu nájemce a/nebo pronajímatele, ledaže nájemce a/nebo pronajímatel písemně podnájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; podnájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu podnájmu zvýšila. Nájemce a/nebo pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu podnájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými podnájemcem bez souhlasu nájemce a/nebo pronajímatele.
7. V případě, že podnájemce nevyklidí a nevrátí nájemci předmět podnájmu v souladu s touto smlouvou, bude mít nájemce právo účtovat podnájemci náhradu za podnájemné a služby, a to ve výši odpovídající podnájemnému a službám dle této smlouvy zvýšené o 10 %. Právo na náhradu škody tímto ustanovením nebude dotčeno. V případě, že podnájemce předmět podnájmu vrátí (tj. vrátí klíče k předmětu podnájmu, příp. jej opustí), ale nedodrží podmínky této smlouvy týkající se vyklizení, je nájemce oprávněn předmět podnájmu vyklidit, a to na náklady podnájemce.
8. Ustanovení § 2223 občanského zákoníku o poskytnutí odstupného se neuplatní pro práva a povinnosti vzniklé z této smlouvy.

## VI.

### Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi smluvními stranami neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po podpisu oběma stranami se stávají dodatky k této smlouvě.
3. Pro účely doručování písemností mezi stranami se namísto § 573 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, uplatní následující pravidla: Doručováno bude na adresu stran uvedenou v záhlaví této smlouvy, příp. na jinou písemně sdělenou adresu. V případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se

písemnost považuje za doručenou i v případě, že si adresát písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla připravena k vyzvednutí, nevyzvedne. Doručující orgán po marném uplynutí této lhůty vhodí písemnost do schránky. Písemnost se v takovém případě považuje za doručenou desátým dnem úložní doby.

4. Smluvní strany se dohodly, že úhrady všech splatných závazků z této smlouvy, a to i promlčených, vůči nájemci se přiřazují/započítávají v pořadí na:
  - a) podnájemné
  - b) úhradu za služby (plnění spojená s užíváním předmětu podnájmu nebo s ním související služby)
  - c) příslušenství
  - d) ostatní závazkya to vždy na ten závazek v tom kterém pořadí, který je dříve splatný.
5. Podnájemce nemá nárok na získání jakékoliv náhrady od nájemce či pronajímatele nebo nového nájemce či podnájemce předmětu podnájmu či jeho části za převzetí zákaznické základny podnájemce (za výhodu získanou jejím převzetím) v souvislosti s ukončením této smlouvy ve smyslu § 2315 OZ.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany dále berou na vědomí, že tato smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Dále platí, že nebude-li smlouva uveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, bude od počátku zrušena. Tato smlouva bude uveřejněna bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření.
7. Tato smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž 3 obdrží pronajímatel, 1 nájemce a 1 podnájemce.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Podnájemce

MUDr. Sylva Kohoutová

Nájemce

Ústav organické chemie a biochemie AV ČR, v.v.i.  
RNDr. PhDr. Zdeněk Hostomský, CSc.

ředitel ústavu