

Podnájemní smlouva č. 3230213

o přenechání prostoru sloužícího podnikání k užívání

Nájemce: TermoReal s.r.o. IČ: 25961004
zaps. v OR u Krajského soudu v Hradci Králové oddíl C, vložka 17636
se sídlem: U Teplárny č.p. 1300, 509 01 Nová Paka,
zastoupena jednatelem Jaroslavem Gottsteinem
(dále také jen Nájemce)

Podnájemce: Oční ordinace MUDr. Ivan Novák s.r.o.
zaps. v OR u Krajského soudu v Hradci Králové oddíl C, vložka 44870
Milady Horákové 1735/1, 500 06 Hradec Králové
IČO: 086 96 471 DIČ: neplátce DPH
bank. spojení - čú.:
(dále také jen Podnájemce)

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Město Nová Paka je vlastníkem domu čp. 323 v Nové Pace, ul. Komenského. Označená nemovitost je součástí pozemku parc.č. 1830/1 k.ú. Nová Paka, v katastru nemovitostí zapsáno na LV 10001.
2. Nájemce prohlašuje, že je pachtýřem označené budovy, a to na základě smlouvy o pachtu ze dne 27.7.2018, uzavřené s vlastníkem této nemovité věci – městem Nová Paka jako propachtovatelem. Dle smlouvy o pachtu je Nájemce oprávněn přenechat do užívání třetí osobě část propachtovaného majetku.

Čl. II.

Předmět podnájmu

1. Za podmínek stanovených touto podnájemní smlouvou přenechává Nájemce Podnájemci do užívání v domě č.p. 323, Komenského ulice, Nová Paka, tyto nebytové prostory: zdravotnická ordinace s příslušenstvím, o celkové výměře 66,8 m² (dále jen „předmět podnájmu“). Uvedený prostor je pronajímán na čtyři dny v týdnu za účelem oční ordinace. Přesný rozsah, vybavení a stav je uveden v pasportu nebytového prostoru či v předávacím protokolu.
2. Předmět podnájmu je ve stavu způsobilém ke smluvnímu - obvyklému užívání. Podnájemce se před uzavřením smlouvy seznámil se stavem předmětu podnájmu, v tomto stavu jej přejímá a zavazuje se jej užívat výhradně jen za účelem provozování své podnikatelské činnosti.

Čl. III.

Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním

1. Podnájemce je povinen hradit po dobu trvání podnájmu Nájemci nájemné. Výše nájemného předmět podnájmu se stanovuje dohodou smluvních stran v částce 37.368,- Kč ročně.

2. Podnájemce se zavazuje uhradit nájemné v rovnoměrných měsíčních splátkách předem, a to vždy nejpozději do pátého dne příslušného měsíce, bezúplatným převodem na účet Nájemce vedeného u ČS a.s., č. ú. 1163574329/0800, variabilní symbol = číslo smlouvy. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet Nájemce.
3. Služby spojené s užíváním pronajatého prostoru, poskytované Nájemcem (vodné a stočné, spotřeba tepla k vytápění, osvětlení spol. prostor) budou Podnájemci rozúčtovány po obdržení vyúčtování od dodavatele těchto služeb.
4. Smluvní strany se dohodly, že částka nájemného bude automaticky zvyšována dle indexu nárůstu spotřebitelských cen stavebních prací za předcházející kalendářní rok, vyhlášeného Českým statistickým úřadem a to i kumulativně – neuplatnění ročního zvýšení neznámá ztrátu nároku na jeho zvýšení později. Při nárůstu cen energií a změně rozsahu služeb bude upravena výše záloh. Nová výše nájemného a záloh bude Podnájemci sdělena formou písemného oznámení.
Při změně užitných vlastností pronajatého prostorou (např. změna vybavení, zateplení či výměna oken) se přiměřeně změní i výše nájemného a to dohodou stran.
5. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce má právo doporučit či souhlasit s přenecháním do užívání předmětu podnájmu dalšímu zájemci v přesně stanovené dny v týdnu s tím, že Nájemce s ním dohodne, kromě délky trvání nájmu, také podíl na úhradě nájemného, o který se na danou dobu ponížší v čl. III této smlouvy dohodnuté nájemné.
6. Při prodloužení s úhradou nájemného a vyúčtování služeb je povinen Podnájemce zaplatit Nájemci úrok z prodloužení v zákonné výši.

Čl. IV.

Účinnost smlouvy a skončení podnájmu

1. Podnájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, s účinností od 1.1.2021.
2. Uživací právo založené touto podnájemní smlouvou může být ukončeno:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran k dohodnutému datu,
 - b) písemnou výpovědí:
 - i) učiněnou kteroukoliv smluvní stranou bez udání důvodů s výpovědní dobou 3 měsíců,
 - ii) učiněnou kteroukoliv smluvní stranou bez výpovědní doby v případě, porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně.

Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. V případě, že podnájemní vztah skončil, předá Podnájemce Nájemci předmět podnájmu nejpozději v den skončení podnájmu.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že podmínkou účinnosti této smlouvy je její zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 sb. o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství ani informace, které by nemohly být zveřejněny. Zveřejnění smlouvy zajistí Nájemce neprodleně po uzavření této smlouvy.

Čl. V.

Práva a povinnosti spojené s podnájemem

1. Stavební změny a úpravy v předmětu podnájmu včetně vnitřního vybavení je Podnájemce oprávněn provádět jen po předchozím souhlasu Nájemce.
2. Podnájemce je povinen zabezpečit součásti a zařízení předmětu podnájmu proti odcizení, požáru apod., dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy i ostatní obecně závazné předpisy vztahující se k jeho činnosti. Podnájemce se seznámil s požárně nebezpečnými místy, rozmístěním a použitím požárního zařízení. Podnájemce zajišťuje pravidelné revize a prohlídky elektrického zařízení, plynových rozvodů a spotřebičů příslušného předmětu podnájmu.
3. Podnájemce není oprávněn přenechat předmět podnájmu třetí osobě do užívání, a to i pokud jde o část předmětu podnájmu, jeho součást či příslušenství.
4. Podnájemce je povinen předmět podnájmu udržovat ve stavu způsobilém pro řádné užívání včetně předepsaných kontrol a revizí a hradit náklady spojené s běžnou údržbou (např. malování, údržby podlah a obložení, odhmyzení) a drobné opravy. Nebude-li pojem drobné opravy upraven zvláštním předpisem, použije se předpisů naposled platných. Podnájemce je povinen po předchozím projednání nebo upozornění Nájemcem umožnit přístup do předmětu podnájmu za účelem kontroly, zda je Podnájemce užívá řádným způsobem.
5. Smluvní strany jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující všem nerušený provoz zdrav. činnosti. Podnájemce si je vědom a souhlasí s tím, že nebytový prostor sdílí v určité dny v týdnu s jiným podnájemcem, se kterým se dohodne na spoluužívání zařízení a rozdělení nákladů na služby dle čl. III. odst. 5 této smlouvy. Termíny užívání a jejich změny je povinen odsouhlasit s Nájemcem.
6. Podnájemce je povinen odstranit veškeré závady a poškození, které v domě způsobil on sám nebo osoby, kterým vstup do domu umožnil. Pokud se tak nestane, bude Nájemce oprávněn požadovat od Podnájemce úhradu nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s provedením nezbytných oprav.
7. Podnájemce se podílí na úklidu společných prostor v pořadí po dohodě s ostatními Podnájemci. V případě většího znečištění spol. chodby, je Podnájemce povinen toto neprodleně odstranit.
8. Podnájemce je povinen umožnit přístup do předmětu podnájmu a snášet omezení v užívání předmětu podnájmu v rozsahu nezbytně nutném pro provedení oprav, prováděných na náklady vlastníka nebo Nájemce.
9. Nájemce souhlasí s umístěním označení provozovny na budově a uvnitř budovy v předem odsouhlaseném formátu a provedení informační cedule, a to výhradně jen na dobu podnájmu dle této smlouvy.
10. V případě ukončení podnájmu je Podnájemce povinen předat předmětu podnájmu vyklizený a ve stavu, v jakém ho převzal se schválenými a provedenými stavebními úpravami, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a povinnosti provádět drobné opravy.

Čl. VI.

Zvláštní ujednání

1. Podnájemce bude vyúčtována poměrná část nákladů na služby spojené s užíváním prostor pro podnikání účtovaných dodavateli těchto služeb, a to v poměru podle zvláštních předpisů, případně podle vzájemně dohodnutých principů s přiměřeným použitím takových předpisů naposled platných. Podnájemce je povinen do 30 dnů oznámit

- skutečnosti rozhodné pro změnu cen služeb (počet osob, vybavení).
2. Podnájemce bere na vědomí, že pro účely uzavření a plnění této smlouvy je Nájemce oprávněn užívat jeho osobní údaje i bez jeho souhlasu, neboť primárním právním titulem pro užívání těchto osobních údajů je v souladu s čl. 6 odst. 1 písm. b) GDPR (Evropské nařízení o ochraně osobních údajů) plnění uzavřené smlouvy. Ostatní údaje týkající se zpracovávání osobních údajů Podnájemce ze strany Nájemce jsou uvedeny v Zásadách ochrany osobních údajů uveřejněných na www.munovapaka.cz/termoreal-s-r-o/os-3202, se kterými se Podnájemce před podpisem této smlouvy seznámil.
 3. Smluvní strany souhlasí s tím, že údaje firmu konkretizující, jako např. obchodní název, sídlo firmy, IČ, DIČ, apod. mohou být použity v případě jakéhokoliv vzájemného sporu a při styku s úřady, popřípadě dalšími institucemi (pošta, banka, soud apod.).

Čl. VII.

Závěrečná ustanovení

1. Pro další, v této smlouvě neuvedená práva a povinnosti Nájemce a Podnájemce, se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku v platném znění a ustanovení domovního řádu města Nová Paka.
2. V případě, že jakékoliv ustanovení této smlouvy je nebo se stane, ať již zčásti nebo zcela, neplatným, platnost zbylých ustanovení a celé této smlouvy tím nebude nijak dotčena. Neplatné ustanovení nahradí smluvní strany platným ustanovením, jež bude nejbližší odpovídat úmyslu sledovanému smluvními stranami.
3. Souhlas propachtovatele (Město Nová Paka) s přenecháním tohoto prostoru do užívání jinému je obsažen v pachtovní smlouvě ze dne 27.7.2018.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a že souhlasí s jejím obsahem, což stvrzují níže svými vlastnoručními podpisy.
5. Tato Smlouva se vyhotovuje ve 2 vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

V Nové Pace dne 21.10.2020

Nájemce

Podnájemce