

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „oz“)

mezi těmito smluvními stranami:

Oblastní nemocnice Náchod, a. s.

se sídlem Purkyňova 446,547 01 Náchod,

IČ: 26000202

DIČ:CZ699004900

zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2333

zastoupená RNDr. Bc. Jan Mach, statutárním ředitel

(dále jen „nájemce“)

A

LabMediaServis s.r.o.

se sídlem Národní 84, Pražské Předměstí, 551 01 Jaroměř

IČ: 27512380

DIČ: CZ27512380

zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 23393

zastoupená: MVDr. Tomášem Krejčím, Hanou Krejčovskou

(dále jen „podnájemce“)

(nájemce a podnájemce jsou společně dále označovány jako „smluvní strany“)

I. Preambule

1. Nájemce je na základě Smlouvy č. OS/OSMM-0121/2009-01, o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 02. 10. 2020 (dále jen „Smlouva“) oprávněn užívat předmět této smlouvy, specifikovaný v čl. II. této smlouvy (dále jen „nemovitost“) Nájemce. Nájemce v souladu s čl. OS/OSMM-0121-D01 Smlouvy požádal vlastníka nemovitosti Město Jaroměř o souhlas s uzavřením této podnájemní smlouvy a vlastník s touto žádostí dne 02. 10. 2020 vyslovil souhlas.

II. Předmět smlouvy

1. Předmětem podnájmu, upraveného touto podnájmní smlouvou, jsou prostory sloužící k podnikání umístěné v areálu LDN Jaroměř, které nájemce sám nevyužije, a to konkrétně umístěné v budově čp. 90, jež je součástí pozemku par.č. 3016, k. ú. Jaroměř, a to konkrétně v rozsahu níže uvedeném v příloze č. 1 Půdorys 1. patra.

(dále jen „**předmět podnájmu**“ nebo „**prostory sloužící k podnikání**“)

2. Součástí předmětu podnájmu jsou také další služby, a to zejména elektrická energie, teplo a voda. Vypořádání za výše uvedené služby bude podnájmcem vyfakturováno na základě poměrné částky vzhledem k předmětu nájmu, a to měsíčně, vždy do 15. dne následujícího měsíce.
3. Nájemce přenechává za níže uvedené nájemné předmět podnájmu podnájmcem do užívání.
4. Podnájemce prohlašuje, že mu je znám stav předmětu podnájmu a že předmět podnájmu za podmínek stanovených touto smlouvou do užívání přijímá.
5. Podnájemce se zavazuje za užívání předmětu podnájmu platit níže uvedené nájemné a další platby, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou.

III. Účel podnájmu

1. Předmět podnájmu bude využíván za účelem provozování podnikatelské činnosti shodné s podnikatelkou činností nájmní smlouvy č. NS/OMM-1045/2018 uzavřené mezi podnájmcem a Městem Jaroměř dne 28. 11. 2018.
2. Nájemce se zavazuje předat předmět podnájmu podnájmcem ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání za sjednaným účelem.
3. Podnájemce není oprávněn užívat předmět podnájmu k jinému účelu, než který je definován v čl. III.odst.2 této smlouvy bez přechodního písemného souhlasu nájemce.
4. Pokud podnájemce bez souhlasu nájemce změní provozní činnost v předmětu podnájmu, bude povinen uhradit ve smyslu § 2048 o.z. smluvní pokutu ve výši 1000,-Kč za každý i započatý den provozování činnosti, která nebude pronajmatelem písemně odsouhlasena. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě podnájmcem. Smluvní strany se dohodly, že sjednanou smluvní pokutou není dotčeno právo nájemce požadovat po podnájmcem náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke které se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty.

IV. Nájemné, služby a jejich splatnost

1. Nájemné za předmět podnájmu bylo stanoveno dohodou smluvních stran podle velikosti pronajaté plochy, a to ve výši 60,91/m². Celkem nájemné činí 8,09 Kč/měsíc. Nájemné je dle §56a odst. 1 zákona o dani z přidané hodnoty, v platném znění, osvobozeno od DPH.
2. V nájemném nejsou zahrnuty náklady za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu. Služby spojené s užíváním předmětu podnájmu budou na základě dohody smluvních stran placeny měsíčně na základě vystavené faktury ze strany nájemce. Faktura bude vystavena do 15. dnů následujícího měsíce.

Po odečtu skutečných stavů měřidel k 31.12 příslušného kalendářního roku zjištěných na základě vyúčtování služeb dodavatelskými společnostmi bude provedeno vyúčtování těchto záloh vždy v prvním čtvrtletí následujícího roku. K vyúčtování za služby spojené s užíváním předmětu

podnájmu bude přiložen podklad s výpočtem účtovaných služeb či dodávek spolu s kopií daňového dokladu od poskytovatele služeb.

3. Podnájemce je povinen poukázat nájemné a úhradu záloh za další služby spojené s užíváním předmětu podnájmu na bankovní účet uvedený na doručeném daňovém dokladu. Splatnost daňového dokladu bude 30 dnů. Daňový doklad se má za uhrazený okamžikem připsání příslušné částky na účet nájemce.
4. Úhradu služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu, které nejsou ve smlouvě stanoveny, hradí podnájemce přímo jejich dodavatelům.
5. Sjednané ceny služeb (zálohy) poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu je nájemce oprávněn jednostranně zvýšit, a to v případě zvýšení cen ze strany dodavatelů těchto služeb v poměru odpovídajícímu tomuto zvýšení. Zvýšení cen služeb (záloh) bude ze strany nájemce podnájemci oznámeno nejméně 15 dní předem.
6. Nájemce je oprávněn zvýšit nájemné v případě, že dojde k zvýšení nájemného účtovaného nájemci ze strany vlastníka nemovitosti. Zvýšení nájemného bude ze strany nájemce podnájemci oznámeno nejméně 15 dní předem.
7. Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde v průběhu plnění této Smlouvy ke změně zákonné sazby DPH stanovené pro příslušné plnění vyplývající z této Smlouvy, bude tato sazba promítnuta do všech cen uvedených v této Smlouvě s DPH a ON Náchod je od okamžiku nabytí účinnosti změny zákonné sazby DPH povinna účtovat platnou sazbu DPH. O této změně není nutné uzavírat dodatek k této Smlouvě.
8. Nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu smlouvy není nespolehlivým plátcem DPH dle § 106 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a není vedena v registru nespolehlivých plátců DPH. Nájemce se dále zavazuje uvádět pro účely bezhotovostního převodu pouze účet či účty, které jsou správcem daně zveřejněny způsobem umožňujícím dálkový přístup dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. V případě, že se Nájemce stane nespolehlivým plátcem DPH, je povinna tuto skutečnost oznámit podnájemci, nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne, kdy tato skutečnost nastala, přičemž oznámením se rozumí den, kdy podnájemce předmětnou informaci prokazatelně obdržel.
9. Nájemce dále souhlasí s tím, aby podnájemce provedl zajišťovací úhradu DPH přímo na účet příslušného finančního úřadu, jestliže bude ke dni uskutečnění zdanitelného plnění vedena v registru nespolehlivých plátců DPH. Závazky podnájemce se tím považují za splněné v částce uhrazené správcem daně ke dni takové úhrady.
10. V případě prodlení s úhradou jakékoliv částky dle této smlouvy je nájemce oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení ve výši 0,2 % z dlužné částky.

V. Trvání podnájmu, ukončení podnájmu

1. Podnájem se sjednává na dobu určitou, a to na 6 měsíců od 05. 10. 2020, do 05. 04. 2020. Užívá-li podnájemce věc i po uplynutí nájemní doby a nájemce ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal, platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena na dobu 6ti měsíců za stejných podmínek ujednaných v této smlouvě.
2. V případě, že nájemní vztah nájemce s vlastníkem nemovitosti (předmětu podnájmu) skončí, bude nejpozději k tomuto dni ukončen i podnájemní vztah dle této smlouvy.
3. Tuto smlouvu je možné ukončit dohodou smluvních stran.
4. **Smluvní strany se tímto výslovně dohodly, že tuto smlouvu je možné kdykoliv v průběhu podnájemního vztahu vypovědět v 15ti denní výpovědní lhůtě odlišně od ustanovení § 2308 a §2309 z důvodu aktuální vážné epidemiologické situace v souvislosti s šířením Onemocnění COVID-19 v České republice. V této lhůtě je pak povinen podnájemce vyklidit předmět podnájmu.**

5. Povinnost náhrady škody, povinnost k zaplacení smluvní pokuty a úroků z prodlení dle této smlouvy při ukončení této smlouvou zůstává nedotčena.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen udržovat předmět podnájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
2. Podnájemce se zavazuje udržovat předmět podnájmu ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Dbát o jeho dobrý stav a v míře, jenž lze po něm spravedlivě požadovat, zabránit jeho poškození. Pokud přesto dojde jeho zaviněním ke škodám na předmětu podnájmu mimo běžné opotřebení, je povinen tyto škody nahradit uvedením do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak.
3. Podnájemce bez odkladu oznámí nájemci potřebu odstranění závad na předmětu podnájmu, které vznikly opotřebením nebo haváriemi či jinak a umožní jejich odstranění. Pokud tak podnájemce neučiní, odpovídá za škodu, která nájemci vznikla.
4. Podnájemce není oprávněn dát předmět podnájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
5. Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce provádět stavební úpravy, změny předmětu podnájmu.
6. Podnájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání smluvního vztahu bude dodržovat příslušné právní, technické, hygienické a bezpečnostní předpisy závazné pro účel této smlouvy.
7. Podnájemce bude při užívání předmětu podnájmu dodržovat Provozní a požární řád nemovitosti. Podnájemce se s takovými předpisy seznámil, což níže stvrzuje svým podpisem. Podnájemce se zavazuje seznámit s těmito předpisy i osoby, které s ním budou předmět podnájmu užívat.
8. Podnájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání smluvního vztahu bude mít pojištěn movitý majetek v jeho vlastnictví, který je umístěn v předmětu podnájmu.
9. Podnájemce je oprávněn po předchozím písemném souhlasu nájemce předmět podnájmu (nemovitost, kde se předmět podnájmu nachází) na své náklady opatřit v přiměřeném rozsahu označením svými štíty a podobnými znameními. Po ukončení podnájemního vztahu je povinen podnájemce takové označení odstranit.
10. V souvislosti s užíváním předmětu podnájmu je podnájemce oprávněn bezúplatně užívat rovněž společné prostory nemovitosti v rozsahu potřebném pro řádný chod předmětu podnájmu (např. Vstupní prostory, ostatní chodby, toalety apod.)
11. Nájemce se zavazuje v rámci udržování předmětu podnájmu ve způsobilém stavu na svůj náklad provádět či zajisti provedení veškerých periodických a jiných revizí, kontrol, prohlídek, zkoušek a servisu elektrických i jiných vyhrazených zařízení, které se nacházejí v předmětu podnájmu či jsou jeho součástí, zejména požárně bezpečnostních zařízení, osvětlení, vzduchotechniky atd. Pro vyloučení případných pochybností smluvní strany prohlašují, že povinnosti nájemce podle tohoto odstavce se nevztahují na zařízení, které vlastní podnájemce.
12. Nájemce je povinen informovat písemně podnájemce o zamýšlených opravách, úpravách či jiných pracích souvisejících s předmětem podnájmu nejméně 7 dní předem a není-li to s ohledem na hrozící škodu možné, pak okamžitě jakmile to možné bude.
13. Nájemce je oprávněn po předchozí dohodě s podnájemcem a za přítomnosti podnájemce či jím pověřené osoby vstoupit do předmětu podnájmu, a to buď za účelem kontroly, zda podnájemce užívá předmět podnájmu řádným způsobem, či za účelem prohlídky předmětu podnájmu se zájemcem o tyto prostory ve výpovědní době.
14. Bez předchozí domluvy s podnájemcem, nebo bez přítomnosti podnájemcem pověřené osoby, je nájemce vstoupit do předmětu podnájmu jen v případě nutnosti bezprostřední ochrany majetku a zdraví v nemovitosti, nelze-li ochranu zajistit jinak, o takovém vstupu je povinen okamžitě informovat podnájemcem a není-li to s ohledem na situaci možné, pak okamžitě jakmile to možné bude.

15. V případě závažného porušení kterékoliv povinnosti podnájemce uvedené v tomto článku smlouvy bude podnájemce povinen uhradit nájemci ve smyslu § 2048 o.z. smluvní pokutu ve výši 100,-Kč za každé takové porušení. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě podnájemci. Smluvní strany se dohodly, že sjednanou smluvní pokutou není dotčeno právo nájemce požadovat po podnájemci náhradu škody
16. V případě vstupu nájemce do předmětu podnájmu v rozporu s odstavci 13,14 tohoto článku smlouvy je nájemce povinen uhradit podnájemci ve smyslu § 2048 o.z. smluvní pokutu ve výši 100,-Kč za každé takové porušení. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě nájemci. Smluvní strany se dohodly, že sjednanou smluvní pokutou není dotčeno právo podnájemce požadovat po nájemci náhradu škody.
17. Podnájemce se zavazuje, že nejpozději v den skončení podnájmu předmět podnájmu vyklidí a vyklizený protokolárně osobně vrátí nájemci. Bude-li podnájemce v prodlení s protokolárním předáním předmětu podnájmu bude povinen uhradit ve smyslu § 2048 o.z. smluvní pokutu ve výši 1000,-Kč za každý i započatý den prodlení s předáním předmětu podnájmu. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě podnájemci. Smluvní strany se dohodly, že sjednanou smluvní pokutou není dotčeno právo nájemce požadovat po podnájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke které se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty,

VII. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se tímto mezi sebou dohodly na vyloučení použitelnosti ustanovení §2315 o.z. o náhradě nájemce za převzetí zákaznické základny podnájemce, a to při skončení nájmu výpovědí ze strany nájemce.
2. Nájemce může kontaktovat podnájemce ve všech záležitostech vyplývajících z této smlouvy na níže uvedených kontaktních údajích@nemocnicenachod.cz.
3. Podnájemce může kontaktovat nájemce ve všech záležitostech vyplývajících z této smlouvy na níže uvedených kontaktních údajích@labmediaservis.cz
4. Smluvní strany jsou povinny neprodleně písemně informovat druhou smluvní stranu o případných změnách ve svých kontaktních údajích a jakýchkoli jiných údajů podstatných pro vzájemné poskytování si informací. O těchto změnách není nutné uzavírat dodatek k této smlouvě.
5. Dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, byl podnájemci předán originál či ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti. Jeho převzetí stvrzuje podnájemce svým podpisem.

VIII. Doručování

1. Pro účely této smlouvy se písemnou komunikací mezi smluvními stranami rozumí komunikace prostřednictvím korespondence zasílané prostřednictvím držitele poštovní licence, prostřednictvím e-mailu.
2. Při doručování (zasílání písemností), zpráv a jakýchkoli jiných materiálů druhé smluvní straně, doručuje se na poslední známou adresu druhé smluvní strany. V pochybnostech se má za to, že se jedná o poslední adresu, oficiálně sdělenou druhé smluvní straně, na které je běžně přijímána korespondence resp. adresa uvedená v záhlaví této smlouvy. E-maily se považují za doručené, pokud je doručení potvrzeno druhou smluvní stranou prostřednictvím automatického potvrzování odpovědi. Všechny zprávy a komunikace, na něž druhá smluvní strana reaguje, se považují za doručené.
3. Pro účely této smlouvy se dnem doručení považuje: a) nejpozději třetí den uložení zásilky na příslušném poštovním úřadě v případě doručování prostřednictvím držitele poštovní licence, a to i

v případě, že se adresát o uložení nedozvěděl; b) při osobním doručování tyto účinky nastávají převzetím či odmítnutím této písemnosti.

IX. Obchodní tajemství

1. Podepsáním této smlouvy smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby byl celý text této smlouvy a veškeré skutečnosti v ní uvedené zveřejněny, a to včetně výše ceny, způsobu, místa a času plnění předmětu smlouvy.
2. Smluvní strany tedy prohlašují, že žádná část smlouvy **nenaplňuje** znaky obchodního tajemství (ust. § 504 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění) a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž po jednom jejím vyhotovení obdrží každý účastník této smlouvy po jejím podpisu.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možno provádět pouze písemnými chronologicky očíslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

4. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – půdorys 1. patra

5. Veškerá ustanovení této smlouvy a výkony v jejím rámci prováděné se řídí českým právním řádem, zejména občanským zákoníkem a předpisy souvisejícími.
6. Smluvní strany výslovně prohlašují, že je jim obsah smlouvy dobře znám v celém jeho rozsahu s tím, že smlouva je projevem pravé a svobodné vůle smluvních stran a nebyla uzavřena v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy, jak následuje.

V Náchodě dne 22.10.2020

V Jaroměři dne 30.09.2020

Nájemce:

Podnájemce:

.....

.....

Oblastní nemocnice Náchod a.s.

LabMediaServis s.r.o.

RNDr. Bc. Jan Mach,

MVDr. Tomáš Krejčí, Hana Krejčovská,

statutárním ředitel

jednatelé