



**Poliklinika**  
Žďár nad Sázavou

## Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání číslo smlouvy: SML012

Poliklinika Žďár nad Sázavou, příspěvková organizace  
Studentská 1699/4, 591 01 Žďár nad Sázavou  
IČO 48899119, DIČ CZ 48899119  
zastoupená [redacted] ředitelka polikliniky  
telefon: 566 636 200, [redacted]

(dále v této smlouvě jen jako „Nájemce“)

a

MUDr. Lucie Pohanková, oční ordinace s.r.o.  
Studentská 1699/4, 591 01 Žďár nad Sázavou  
IČO 02596750, DIČ neplátce DPH  
[redacted]

(dále jen v této smlouvě jen jako „Podnájemce“)

společně také jako „Smluvní strany“

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

1.1. Poliklinika Žďár nad Sázavou má pronajaty prostory sloužící podnikání v 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 (dále v této smlouvě jen jako „Poliklinika“).

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 Poliklinice. Předmětem podnájmu je prostor sloužící podnikání nacházející se v 3. NP budovy specifikované v čl.1 odst. 1.1. této smlouvy, o **výměře 56,79 m<sup>2</sup>**. **Ordinace o rozměru 42,78 m<sup>2</sup>** a **čekárna o rozměru 14,01 m<sup>2</sup>** (dále v této smlouvě jen jako „Prostory“), umístění podnajímaného Prostoru je znázorněno v mapovém podkladu, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy.

1.2. 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

- 2.1. Podnámem se sjednává na dobu neurčitou a sjednává se od 1.1.2021

## 3. Práva a povinnosti Podnájemce

- 3.1. Podnájemce je povinen uvést svoji e-mailovou adresu, která bude sloužit pro komunikaci s nájemcem.
- 3.2. Podnájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem podnájímaných prostor a v tomto stavu je přejímá a bude je udržovat a užívat řádným a obvyklým způsobem s péčí řádného hospodáře.
- 3.3. Podnájemce není oprávněn provádět v podnajatých prostorách stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele (zřizovatele)
- 3.4. Podnájemce se zavazuje nepodnájímat předmětné prostory, a to ani jejich část třetím osobám. V případě, že se tak stane, má nájemce právo odstoupit od smlouvy.
- 3.5. Podnájemce je povinen na vlastní náklady provádět běžnou údržbu podnajatých prostor včetně drobných oprav. **Pro účely tohoto ustanovení se za běžnou údržbu považuje oprava v hodnotě do 1.500,- Kč** (slovy: jeden tisíc pět set korun českých) **bez DPH**. Mezi běžnou údržbu patří výměna vodovodních baterií, umyvadel, svítidel, vypínačů a prepínačů, žárovek, opravy a výměna zámků včetně náhradních klíčů, apod. Dále je Podnájemce povinen 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.
- 3.6. Podnájemce je povinen hlásit nájemci změny, které by mohly mít vliv na stanovení výše plateb (instalace vlastních elektrických spotřebičů, zařízení apod.).
- 3.7. Podnájemce se **zavazuje umožnit přístup včetně nových klíčů** nájemci na jeho požádání do všech užívaných nebytových prostor za účelem provádění kontroly plnění podmínek podnájemní smlouvy a dodržování platných, obecně závazných právních předpisů.
- 3.8. Podnájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu **hlásit změnu osobních údajů** mající vztah k tomuto smluvnímu ujednání.
- 3.9. Podnájemce odpovídá za zajištění požární ochrany a bezpečného provozu v Prostorách, které užívá k provozování činnosti uvedené v čl. 1 odst 1.2. smlouvy. 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.



- 3.10. 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

- 4.1. 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.
- 4.2. 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.
- 4.3. V případě potřeby zajistí Nájemce na své náklady instalaci a výměnu poměrových měřičů, pokud to bude technický stav sítí a budovy umožňovat. Nainstalovaná poměrová měřidla jsou majetkem Nájemce.
- 4.4. 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.
- 4.5. 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.
- 4.6. 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.
- 4.7. Pro budovu polikliniky jsou vyvěšeny ve společných prostorách jednotné požární poplachové směrnice, evakuační plán a všeobecné povinnosti z hlediska zabezpečení požární ochrany.

## 5. Podnájemné za užívání podnajatých Prostor

- 5.1. Výše úhrady za podnájem předmětu podnájmu je pro tuto smlouvu stanovená sazbou za ordinaci 1 511,00 Kč ročně za jeden metr čtvereční a za čekárnu 864,00 Kč ročně za jeden metr čtvereční.
- 5.2. Nájemce je oprávněn jednou za příslušný kalendářní rok zvýšit podnájemné uvedené v

čl. 5. odst. 5.1. této smlouvy o příslušnou míru inflace. Míra inflace je vyhlášována každoročně Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je vyhlášována.

- 5.3. 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 sloužící 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.
- 5.4. Úhradu za Podnájem bude Podnájemce hradit v pravidelných měsíčních splátkách. Součástí podnájemní smlouvy je Předpis plateb. Služby související 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, úklid ordinace s částkou **280,00 Kč** ročně za metr čtvereční podnajaté plochy, úklid čekárny s částkou **220,00 Kč** ročně za jeden metr čtvereční podnajaté plochy, provoz telefonní ústředny s částkou **360,00 Kč** měsíčně, internet s částkou **185,00 Kč** měsíčně. Ceny za nájemní služby jsou bez příslušné sazby DPH 21%.
- 5.5. Zálohy za služby poskytované podnájemci i v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu, což zahrnuje vytápění, vodné, stočné, likvidace a odvoz komunálního odpadu včetně plastů a papíru (dále jen "**služby**") je vypočítána poměrně podle plochy místnosti a je stanovena na **2101,00 Kč měsíčně včetně příslušné sazby DPH**. Cena za tyto služby se bude odvíjet od skutečných cen energií a služeb. Příslušná sazba DPH je vyčíslená v Předpisu plateb.
- Záloha na služby nezahrnuje likvidaci nebezpečných odpadů, které budou řešeny samostatnou Smlouvou o sběru, výkupu, třídění a soustředování převážně nebezpečných odpadů.
- 5.6. Nájemce je oprávněn při změně sazeb vodného, stočného, tepla nebo při změnách odebraného množství energií upravit nově výši záloh.
- 5.7. Skutečnou spotřebu za odebranou elektrickou energii vyúčtuje Nájemce Podnájemci vždy následující měsíc a to dle odečtu z poměrových měřidel a dle ceny dodavatelů.
- 5.8. Skutečnou výši záloh za odebrané teplo, vodu a komunální odpad vyúčtuje nájemce podnájemci vždy za předchozí kalendářní rok do 30. dubna následujícího roku. Případné přeplatky budou nájemcem vráceny na účet podnájemce nejpozději do 15. května a případné nedoplatky uhradí podnájemce na základě vyúčtování do 15. května.
- 5.9. 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 uvedeném na Předpisu plateb.
- Nezaplatí-li podnájemce nájemné a zálohy na služby do pěti dnů po jeho splatnosti může být podnájemci nájemcem účtována smluvní pokuta ve výši 0,5 % z dlužné částky, za každý den prodlení.
- 5.10. Povinnost platit nájemné a zálohy za služby vzniká dnem vzniku podnájmu a končí dnem zániku podnájmu.



## 6. Zánik podnájmu

- 6.1. 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.
- 6.2. 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

- 7.1. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi účastníky této smlouvy ustanoveními občanského zákoníku.
- 7.2. Podnájemce výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy v informačním systému veřejné správy – Registru smluv
- 7.3. Veškeré změny a doplňky jednotlivých ustanovení této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma účastníky.
- 7.4. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
- 7.5. Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla uzavřena podle jejich skutečné a svobodné vůle. Smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.



Příloha č. 1 mapový podklad

3. Patro – modře vyznačená část

