**Smlouva o podnájmu nebytových prostor**

**Psychiatrická nemocnice v Opavě**

Se sídlem: Olomoucká 305/88, 746 01 Opava,

Zastoupena: Ing. Zdeňkem Jiříčkem, ředitelem

IČO: 00844004

DIČ: CZ00844004

Bankovní spojení: ČNB, pobočka Ostrava, číslo účtu: 10006-339821/0710, v.s. 603201

(dále jen jako „Nájemce“)

a

**FOKUS – Opava, z. s.**

se sídlem: Opavská 33, 793 12 Svobodné Heřmanice

IČ: 26990881  
DIČ: CZ26990881

Bankovní spojení: XXXXXXXXXX, číslo účtu XXXXXXXXXX  
zastoupená: Radkou Kurtinovou, ředitelkou

(dále jen „Podnájemce“)

**I.**  
**Prohlášení pronajímatele**

1. Nájemce prohlašuje, že je na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor se Slezskou nemocnici v Opavě, příspěvková organizace, ze dne 17.8.2017 nájemcem místností v 1. v podzemním podlaží o výměře 61,55 m2 a 1. nadzemním podlaží o výměře 400,85 m2 budovy č.p. 2520 č. ev. 74, která je součástí pozemku par.č. 2290/39, zastavěná plocha, zapsaného v katastru nemovitostí na LV 4611 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava, pro k.ú. Opava-Předměstí, obec Opava.
2. Nájemce prohlašuje, že je v souladu s ustanovením Dodatku č. 1 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor, čl. IV. Závěrečná ustanovení, bodu 1. ze dne 30.4.2021 výše uvedené nájemní smlouvy oprávněn tyto nebytové prostory dále podnajímat.

**II.  
Předmět smlouvy a doba trvání**

1. Nájemce touto smlouvou přenechává Podnájemci za smluvené nájemné do užívání nebytové prostory uvedené v článku I. této smlouvy a podnájemce se mu za to zavazuje zaplatit nájemné a náklady spojené s nájmem za podmínek dále touto smlouvou stanovených.
2. Podnájem dle této smlouvy je sjednán na dobu určitou, začíná dnem nabytí účinnosti této smlouvy a končí dnem 17.8.2027.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že touto smlouvou určí výši záloh a paušálních náhrad na energie a zajištění ostatních služeb spojených s podnájmem.

**III.**  
**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Podnájemce se zavazuje udržovat předmět podnájmu ve stavu, v jakém ho převzal   
   s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Podnájemce tímto prohlašuje, že skutečný stav předmětu podnájmu je mu znám.
2. Podnájemce není oprávněn provádět stavební úpravy ani jinak měnit charakter předmětu podnájmu. Porušení kteréhokoliv z těchto ustanovení se považuje za hrubé porušení povinností vyplývající z podnájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen podnájemci poskytnout informace o tom, kdy končí nájem, délce výpovědní lhůtya počátku jejího běhu.

**IV.**  
**Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu**

Zahrnuje náklady na dodávku plynu, přípravu teplé vody, provozní náklady kotelny.

\*\* V rámci měsíční fakturace budou dále vyúčtovány skutečné výkony služby ostrahy, vztahující se k prostorám, pronajatým nájemcem.

\*\*\* Zahrnuje náklady na revize, kontroly, všeobecnou údržbu, údržbu venkovních prostor včetně parku, úklid sněhu.

1. Rozpis měsíčních nákladů na služby:
2. Zálohové platby

Teplo \* 1 600,00 Kč + platná DPH

Elektřina 1 200,00 Kč + platná DPH

Voda  400,00 Kč + platná DPH

Komunální odpad 470,00 Kč + platná DPH

Zálohy celkem 3 670,00 Kč + platná DPH dle jednotlivých složek

1. Paušální platby

Ostraha objektu \*\* 55,60 Kč + platná DPH

Úklid společných prostor 312,40 Kč + platná DPH

Údržba budovy a parku \*\*\* 1 292,80 Kč + platná DPH

Výtah (provoz) 80,00 Kč + platná DPH

Parkovací místo (2) 40,00 Kč + platná DPH

Paušální platby celkem 1 780,80 Kč + platná DPH

1. **Podnájemce si na své náklady zajistí odvoz a odstranění (likvidaci) odpadů kategorie „nebezpečné“~~.~~**
2. Měsíční úhrada nájemného včetně zálohových a paušálních plateb na služby spojené s užíváním předmětu nájmu činí:

* Měsíční nájemné **9 681,93 Kč**
* Měsíční zálohové platby **3 670,00 Kč** + platná DPH dle jednotlivýchsložek
* Měsíční paušální platby **1 780,80 Kč** + platná DPH

1. Úhrada nájemného, zálohových plateb a paušálních plateb na služby spojené s užíváním předmětu podnájmu bude prováděna bankovním převodem na účet Nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 5. kalendářního dne následujícího měsíce.
2. Skutečné náklady za ceny služeb vyúčtuje Nájemce každoročně Podnájemci nejpozději do 15.2. následujícího kalendářního roku a ve lhůtě 14 dnů bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků. (v případě paušálních náhrad se vyúčtování neprovádí).
3. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit zálohy na služby spojené s užíváním předmětu podnájmu v případě zvýšení cen od dodavatelů těchto služeb, případně z jiných důvodů zvláštního zřetele hodných a majících vliv na výši nákladů poskytovaných služeb. Toto zvýšení musí být Podnájemci oznámeno písemně a je účinné od následujícího kalendářního měsíce po doručení písemného sdělení o zvýšení těchto plateb.
4. Výši nájemného je Nájemce oprávněn nejméně jednou ročně upravit v závislosti na růstu inflace, přičemž takové zvýšení může být provedeno o počet procentních bodů, které odpovídá počtu procentních bodů růstu inflace za uplynulý rok trvání nájemního vztahu vyhlášeného státním orgánem nebo státem určenou organizací (Český statistický úřad). Nájemce je také oprávněn na základě projednání s Podnájemcem upravit výši nájemného v případě, nastanou-li právní nebo skutkové okolnosti mající vliv na výši nájemného. O úpravě výše nájemného je Nájemce povinen Podnájemce vyrozumět písemně, přičemž nově upravené nájemné je splatné poprvé za měsíc následující po měsíci, ve kterém bylo písemné vyrozumění o úpravě výše nájemného doručeno Podnájemci.

**V.**  
**Ukončení podnájemní smlouvy**

1. Podnájemní vztah založený touto smlouvou končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Tato smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran.
3. Ke dni ukončení smlouvy se Podnájemce zavazuje předat Nájemci předmět smlouvy ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
4. O převzetí předmětu pronájmu sepíší smluvní strany písemný protokol.

**VI.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Vztahy mezi smluvními stranami, které nejsou upraveny touto smlouvou, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
3. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti jejím zveřejněním v registru smluv.
4. Smluvní strany se dohodly, že povinnost vyplývající ze zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění provede Pronajímatel.
5. Smluvní strany prohlašují, že jsou s obsahem této smlouvy srozuměny a tato je výrazem jejich svobodné a vážné vůle, není uzavřena pod nátlakem nebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož pod tuto smlouvu připojují své podpisy.

V Opavě dne 5. 5. 2021

*……………………………….            ……………………………….*

              Radka Kurtinová        Ing. Zdeněk Jiříček

podnájemce  nájemce

Začátek formuláře