



Poliklinika
Žďár nad Sázavou

Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání číslo smlouvy: SML062

Poliklinika Žďár nad Sázavou, příspěvková organizace
Studentská 1699/4, 591 01 Žďár nad Sázavou
IČO 48899119, DIČ CZ 48899119

zastoupená [REDACTED]

telefon: 566 690 233, e-mailová adresa: [REDACTED]

(dále v této smlouvě jen jako „Nájemce“)

a

MUDr. Ivana Váchová
Hybrálec 156, 586 01 Jihlava
IČO: 11655691, neplátce DPH

Telefon: [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 1. NP budovy o **výměře 50,20 m². Ordinace o rozměru 48,7m², čekárna o rozměru 1,5m²** (dále v této smlouvě jen jako „Prostory“), umístění podnajímaného Prostoru je znázorněno v mapovém podkladu, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy.

Ambulanci a čekárnu v 1.NP bude Podnájemce využívat v poměru 4/7 z důvodu sdílení ambulance s provozem LPS a psychiatrie.

1.2. Podnájemce je oprávněn vymezené prostory užívat v souladu s registrací Krajského úřadu Kraje Vysočina, jehož předmětem je provozování psychiatrie.



2. Doba trvání podnájmu

- 2.1. Podnámem se sjednává na dobu neurčitou a sjednává se od 1.10.2021.

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 nepodnájmát 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 **udržovat vymezené prostory ve stavu způsobilém k užívání a provádět na vlastní náklady běžnou údržbu podnajatých prostor včetně drobných oprav**. Běžnou údržbou a opravami se pro účely této smlouvy rozumí údržbové práce a opravy, u nichž celkový objem finančních prostředků při každé jednotlivé provedené údržbě či opravě nepřesáhne 10.000,- Kč bez DPH. Běžnou údržbu a opravy hradí nájemce do celkové výše 30.000,- Kč bez DPH za rok.
- 3.6. Podnájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Nájemci veškeré závady a změny, které ve vymezených prostorách nastaly, a to jak zapříčiněním Nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Nájemci potřebu oprav, které má Nájemce provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak Podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním nájemci vznikla.
- 3.7. Veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící vymezené prostory, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a případně jiného vedení vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas Nájemce, který jej musí vyžádat od zřizovatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu, seznamu a grafického znázornění tak, jak je předložena v žádosti Podnájemce.
- 3.8. Podnájemce je povinen hlásit nájemci změny, které by mohly mít vliv na stanovení výše plateb (instalace vlastních elektrických spotřebičů, zařízení apod.).
- 3.9. 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.



- 3.10. Podnájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu **hlásit změnu osobních údajů** mající vztah k tomuto smluvnímu ujednání.
- 3.11. 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.
- 3.12. Náklady související se zajištěním požární ochrany, které přímo souvisí s provozem podnájatých 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 podnájatých 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 a za denní místnost **1 511,00 Kč** ročně za jeden metr čtvereční a za čekárnu **864,00 Kč** ročně za jeden metr čtvereční s přihlédnutím na poměr využívání ordinace dle bodu 1.1.
- 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 sloužících 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 **235,54 Kč** měsíčně, úklid ordinace s částkou **649,59 Kč** měsíčně (částka byla stanovena s přihlédnutím k čtyřdennímu provozu ambulance), 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% a budou hrazeny společně s nájmem dle Předpisu plateb. Ceny za tyto podnájemní služby mohou být Nájemcem upraveny.
- 5.5. Zálohy za služby poskytované podnájemci i v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu, což zahrnuje vytápění, elektřinu, vodné, stočné, likvidaci a odvoz komunálního odpadu včetně plastů a papíru (dále jen "**služby**") je vypočítána poměrně podle plochy místnosti nebo dle koeficientu a je stanovena na **1330,00 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, elektřiny nebo při změnách odebraného množství energií upravit nově výši záloh.
- 5.7. Skutečnou výši záloh za odebrané teplo, elektřinu, 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.
- 5.8. 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 [REDAKCE] 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.

- 5.9. 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.

Ve Žďáře nad Sázavou dne



