

Smlouva o podnájmu prostor sloužících k podnikání

Článek I. Smluvní strany

1. Nemocnice Pelhřimov, příspěvková organizace

se sídlem Pelhřimov, Slovanského bratrství 710, PSČ 393 38

IČ: 00511951

DIČ: CZ00511951

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl Pr, vložka 466

Statutární zástupce: Mgr. Ing. Michal Kozár, MBA, ředitel

Bankovní spojení: MONETA Money Bank a.s., č. ú.: 174-401202834/0600

(dále jen „nájemce“)

2. Zdeněk Vrátil

Se sídlem Čejkov 12, 393 01 Nový Rychnov

IČ: 74594028

DIČ: CZ8410263125

Zapsaná v Úřad příslušný podle § 71 odst. 2 živnostenského zákona: Městský úřad Pelhřimov

Zástupce: Zdeněk Vrátil

Bankovní spojení: MONETA Money Bank a.s., č. ú.: 232412442/0600

(dále jen „podnájemce“)

Článek II Předmět podnájmu

1. Nemocnice Pelhřimov je oprávněna na základě Smlouvy o nájmu nemovitostí, kterou uzavřela s Krajem Vysočina podejmout prostory v budově na parcele č. 1672/1, v k.ú. Pelhřimov, obec Pelhřimov, zapsané na LV 4302.
2. Nemocnice – nájemce – přenechává na základě této smlouvy nájemci k užívání nebytové prostory o velikosti 88,75 m². (Bližší specifikace v příloze č. 1 této smlouvy) včetně vybavení těchto prostor. (Soupis movitého majetku je uveden v příloze č. 2 této smlouvy).
3. Pronajaté nebytové prostory bude podnájemce užívat k provozování prodejny – kantýny.
4. Nebytové prostory jsou podnájemci přenechávány do užívání zachovalé a jsou bez zjevných závad, které by vylučovaly nebo ztěžovaly jejich užívání. Místnost je pod samostatným uzamčením.
5. Stav místnosti umožňuje její řádné užívání k účelu uvedenému v čl. II. bodě 3 této smlouvy. Toto obě smluvní strany stvrzují podpisem podnájemní smlouvy.

Článek III.
Prohlášení podnájemce

1. Podnájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem prostor sloužících k podnikání včetně movitých před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné prostory i věci jsou vhodné pro účely podnikání.

Článek IV.
Zánik podnájmu a doba trvání podnájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 3 let od 1. 1. 2022. Smluvní strany se dohodly, že v případě bezproblémového průběhu smluvního vztahu, má podnájemce právo požádat o prodloužení podnájmu o dalších pět let a nájemce tomuto požadavku vyhoví.
2. Smluvní vztah zaniká:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) výpovědí,
 - c) zánikem předmětu nájmu,
 - d) odstoupením od smlouvy (příčemž nájem nezaniká od počátku),
 - e) splněním rozvazovací podmínky,
 - f) uplynutím doby nájmu.
3. Smlouvu mohou smluvní strany písemně vypovědět, pokud se nedohodnou:
 - a) o změně výše či splatnosti nájemného nebo
 - b) o změně rozsahu služeb.
4. Podnájemce může smlouvu písemně vypovědět, pokud:
 - a) ztratil způsobilost k podnikání/činnosti, k jehož výkonu je předmět podnájmu pronajat,
 - b) přestal být předmět podnájmu z objektivních důvodů způsobilý k předmětu podnikání/činnosti, k jehož výkonu byl pronajat,
 - c) mu nájemce nepovolil stavební úpravy,
 - d) pokud se s nájemcem nedohodl o změně účelu podnájmu nebo předmětu podnikání/činnosti v předmětu podnájmu.
5. Nájemce může smlouvu písemně vypovědět, pokud:
 - a) nájemce ztratil způsobilost k podnikání/činnosti, k jehož výkonu je předmět podnájmu pronajat nebo
 - b) má být nemovitost, v níž se nachází předmět podnájmu, odstraněna, anebo přestěhována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu podnájmu.
6. V případě výpovědi z důvodů uvedených v odst. 3 a 5 tohoto článku, je výpovědní doba tříměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
7. Pro případ, že podnájemce nedodrží účel nájmu nebo předmět podnikání/činnosti v předmětu nájmu nebo neplatí řádně nebo včas sjednané nájemné nebo zálohové platby služeb nebo nedoplatek z vyúčtování služeb nebo podnájímá pronajatý prostor nebo jeho

část třetím osobám bez předchozího souhlasu nájemce nebo je pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, může nájemce smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pro případ, kdy je nájemce v prodlení s vyplacením přeplatku z vyúčtování služeb, může podnájemce smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Předchozí výzva k nápravě druhé smluvní straně a poskytnutí lhůty k nápravě nejsou třeba.

8. Podnájemce může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud třetí osoba uplatňuje vlastnické nebo jiné právo k předmětu podnájmu nebo žádá vyklizení předmětu podnájmu a pronajímatel i přes písemnou žádost podnájemce neposkytne podnájemci ochranu k nerušenému užívání předmětu podnájmu.
9. Nájemce může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud podnájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu podnájmu nebo nemovitosti nebo pokud opakovaně ruší v užívání ostatní oprávněné uživatele nebytových prostor v nemovitosti, nebo provádí stavební úpravy bez souhlasu nájemce a vlastníka nebo umístil na nemovitost vývěsní štíty nebo reklamu bez souhlasu nájemce, a ani přes písemnou výzvu nájemce k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi nezjedná do sedmi dnů od doručení výzvy nápravu. Hrozí-li však vážné nebezpečí z prodlení, má nájemce právo vypovědět smlouvu písemně bez výpovědní doby, aniž by vyzval podnájemce k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi.
10. Strana, která nájem vypoví, neposkytne druhé straně odstupné. Smluvní strany vylučují uplatnění § 2315 občanského zákoníku.
11. Smlouva zanikne jejím rozvázáním za splnění podmínky, že soud vydá rozhodnutí o úpadku podnájemce. Smlouva zanikne dnem vydání rozhodnutí soudu o úpadku podnájemce.
12. Podnájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený pronajatý prostor včetně movitých věcí nájemci ke dni skončení podnájemního poměru ve stavu, v jakém ho převzal, popř. v jakém byl kolaudován, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jinak se sjednává smluvní pokuta ve výši 100 Kč za každý den prodlení až do vyklizení, aniž je dotčeno právo na náhradu škody.
13. Podnájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 10 dnů od skončení podnájemního poměru nepředá nájemci vyklizený předmět podnájmu, nájemce je oprávněn vstoupit do předmětu podnájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo nájemce na úhradu smluvní pokuty, náhradu škody a dalších souvisejících nákladů.
14. Smluvní strany vylučují obnovení podnájmu v případě pokračování užívání nebytového prostoru podnájemce po skončení podnájmu, aniž by musel nájemce vyzvat podnájemce k odevzdání nebytového prostoru.

Článek V. Nájemné a služby

1. Roční nájemné za užívání místnosti v čl. II. činí **72 000,00 Kč bez DPH**. Roční nájemné za movité věci činí **18 000,00 Kč bez DPH**.

2. Roční úhrada záloh za poskytování služeb spojených s užíváním pronajatých prostor je stanovena na **60 000 Kč bez DPH**. V případě změn energií a jiných nákladů nebo změny DPH je nájemce oprávněn jednostranně zvýšit event. snížit platby za energie.
3. Úklid prostor si zabezpečí podnájemce na své náklady a svůj účet.
4. Nájemce provede vyúčtování plateb za služby jednou ročně nejpozději do 30. 4. roku následujícího po ukončení kalendářního roku. Případný nedoplatek nebo přeplatek je splatný do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování.
5. Nájemné a úhrady za služby bude podnájemce platit měsíčně na základě vystavené faktury. Nájemné se považuje za zaplacené dnem připsání na účet nájemce. V případě neuhrazení nájemného a souvisejících plateb ve stanovené lhůtě je podnájemce povinen platit navíc úrok z prodlení ve výši 0,1 % dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce si vyhrazuje právo každoročního jednostranného navýšení nájemného o výši roční míry inflace dle ČSÚ.

Článek VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Podnájemce není oprávněn na předmětu nájmu bez souhlasu nájemce a vlastníka činit jakékoliv stavební a jiné úpravy, které y vyžadovaly stavební povolení.
2. Podnájemce se zavazuje udržovat pronajaté prostory a movité věci po celou dobu trvání podnájemního poměru v řádném a užitelném stavu a po skončení a podnájmu je odevzdat nájemci v tomto stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebením.
3. Stavební úpravy, které by jakkoli narušovaly zdivo, podlahy, nebo strukturu objektu smí podnájemce provádět pouze po předchozí písemné dohodě s nájemcem nebo vlastníkem, jejíž součástí bude i dohoda o vypořádání nákladů takto vynaložených. Porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi podle čl. II. této podnájemní smlouvy. Na opravách, které budou po dobu trvání podnájemního poměru vyvolány řádným užíváním pronajatého majetku, se budou nájemce a podnájemce podílet takto:
 - a) Opravy v celkové výši do 500 Kč včetně bude hradit v celém rozsahu podnájemce a zajišťování těchto oprav je v jeho pravomoci,
 - b) Opravy v celkové výši do 5 000 Kč včetně budou hrazeny podílovým způsobem tak, ž:
 - 50 % z celkové ceny opravy, nejméně však 500 Kč uhradí podnájemce a
 - 50 % z celkové ceny opravy uhradí nájemce,
 - c) Opravy v celkové výši nad 5 000 Kč budou hrazeny tak, že podnájemce přispěje částkou 2 500 Kč a zbývající část celkové opravy zaplatí nájemce.
4. Opravy instalací (elektro, voda, topení, apod.) je podnájemce oprávněn zadávat pouze u odborné organizace, není oprávněn provádět tyto opravy svépomocí. Porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi podnájemního poměru ze strany nájemce.
5. Podnájemce je povinen upozornit podnájemce bez zbytečného odkladu na nutnost provedení opravy spadající pod ustanovení odst. 3. písm. b) a c). O způsobu provedení takové opravy bude pak nájemce rozhodovat dohodě s podnájemcem. Podnájemce nemá právo na náhradu nákladů, které vynaložil na provádění opravy uvedené v odst. 3. písm. b) a c), jestliže by takovou opravu nechal provést bez předchozí dohody s nájemcem.
6. Jakékoli zásahy do stavební části i instalační části tepla, energie, vody, odpadů apod.

budou řešeny dohodou obou smluvních stran a provedeny odbornými pracovníky, na tuto práci určenými.

7. Podnájemce je povinen umožnit nájemci přístup do pronajatých prostor za účelem provádění oprav a kontroly jejich stavu. Provádění opravy a kontroly stavu pronajatých prostor dohodne nájemce s podnájemcem předem a bude přitom přihlížet k oprávněným zájmům podnájemce a k jeho provozní době.
8. Podnájemce předá nájemci v zapečetěné obálce klíč od pronajatých prostor, který může nájemce v případě aktivace požární signalizace využít pro vstup do pronajatých prostor. O použití klíče bude nájemce podnájemce bezodkladně informovat a předá mu protokol o důvodech použití klíče.
9. Nájemce tímto dává podnájemci souhlas využití prostor atria náležícího k pronajatému prostoru, a to za podmínky, že využívání těchto prostor nebude omezovat pacienty, návštěvníky ani zaměstnance nájemce. Princip a způsob využití prostor atria předloží podnájemce ke schválení nájemci nejpozději týden před účinností smlouvy, v případě změny principu a způsobu využití je vyžadován souhlas nájemce. Nájemce si vyhrazuje právo, souhlas uvedený v tomto odstavci odvolat. V případě, odvolání souhlasu oznámí tuto skutečnost alespoň týden před platností odvolání.
10. Nájemce tímto uděluje souhlas s prodejem zboží z prodejny formou rozvozu sortimentu po odděleních. Podnájemce se zavazuje respektovat omezení ve vztahu k poskytovaným zdravotním službám a tento druh prodeje nesmí omezit pacienty, návštěvníky a zaměstnance nájemce. Způsob realizace bude stanoven na základě dohody smluvních stran s přihlédnutím k požadavkům a možnostem jednotlivých oddělení.
11. Podnájemce se zavazuje, že minimální otevírací doba po dobu trvání této smlouvy bude pondělí–pátek, v čase od 7:00 – 15:30 hod. Změny otevírací doby nad uvedený rozsah včetně rozšíření provozních dnů oznámí podnájemce nájemci nejméně jeden týden před účinností změny.
12. Podnájemce bere na vědomí, že nájemce provádí pravidelné zkoušky dieselaagregátu první úterý každého měsíce, a to v čase mezi 15:45 – 16:00 hod.
13. V případě neočekávaných výpadků elektrické energie, vzduchotechniky nebo jiných okolností, které nájemce nemohl předvídat, neodpovídá nájemce za škody vzniklé na zboží v prostorách podnájmu. Nájemce může v případě domluvy s podnájemcem na základě písemného zápisu pověřit své zaměstnance k provedení kontroly provozních prostor za účelem zamezení vzniku škod.
14. Nájemce poskytne součinnost podnájemci při zabezpečení zachování možnosti úhrady za sortiment prodávaný v prodejně s využitím karty zaměstnance. V případě, že tato možnost bude zaměstnancům nájemce poskytována, bude způsob realizace vypořádání vzájemných závazků takto vzniklých upravena v samostatném zápisu oprávněných osob.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.
2. Smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

3. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, svobodné vůle, prosté omylu, že byly s obsahem smlouvy seznámeny, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své podpisy.