# PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

**Všeobecná fakultní nemocnice v Praze**

se sídlem: U Nemocnice 499/2, 128 08 Praha 2

IČ:00064165 DIČ:CZ00064165

zastoupená: xxx, ředitelem

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 24035021/0710

jako **nájemce** na straně jedné (dále jen „nájemce“)

**a**

**Česká asociace sester, z.s.**

zapsaná ve spolkovém rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl L, vložka 158

se sídlem: Londýnská 545/15, 120 00 Praha 2

IČ: 00537161

zastoupená: xxx, prezidentkou

plátce DPH: ne

jako **podnájemce** na straně druhé (dále jen „podnájemce“)

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku ve smyslu ust. § 2201 a násl. z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen občanský zákoník) v platném znění tuto

**podnájemní smlouvu:**

**Čl. I**

**Prohlášení stran**

1. Nájemce prohlašuje, že má uzavřenou řádnou nájemní smlouvu ze dne 6.7.2016 (PO 1193/S/16) s vlastníkem nemovitosti, pozemku č. parcel. 926, zastavěná plocha, nádvoří, o výměře 281 m², jehož součástí je stavba č.p. 544, objekt k bydlení, na adrese Praha 2, ul. Záhřebská 5, vše zapsané na LV č. 1453 u Katastrálního úřadu pro hl. město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Vinohrady, obec Praha, a to původně s xxx. Na základě Dodatku č. 1 ze dne 30.6.2020 (PO 1193/S/16-137/20) došlo ke změně předmětné nájemní smlouvy, kdy v důsledku převodu nemovitosti se vlastníky nemovitosti stali xxx a xxx.
2. Podnájemce prohlašuje, že je samosprávným a dobrovolným svazkem občanů – spolkem – ve smyslu ust. § 214 an. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který je zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeným u Městského soudu v Praze sp. zn. L 158 a že mu nejsou známy žádné překážky bránící uzavření této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor znám.

**Čl. II**

**Předmět a účel podnájmu**

1. Předmětem podnájmu jsou nebytové prostory v objektu uvedeném v čl. I/1 této smlouvy, přičemž nájemce přenechává podnájemci na základě této smlouvy a za podmínek v ní uvedených do dočasného užívání tyto nebytové prostory ve 2. patře nemovitosti – místnosti č., 2.05, 2.06 o celkové ploše 43,14 m².
2. Podnájemce bude předmět nájmu užívat v souladu s touto smlouvou k činnostem vymezeným ve statutu, tj. zasedání prezidia ČAS.
3. Podnájemce může využívat společné prostory v objektu v rozsahu řádného užívání a přístupu k předmětu podnájmu.

**Čl. III**

**Doba podnájmu**

1. Podnájem nebytových prostor uvedených v čl. II/1. této smlouvy se sjednává od 15.3.2022 na dobu určitou do 14.3.2024.
2. Uplynutím doby podnájmu uvedené v odst. 1 tohoto článku podnájemní vztah končí, nedohodnou-li se smluvní strany na jeho prodloužení písemným dodatkem k této smlouvě.
3. Podnájemní vztah lze během jeho trvání ukončit vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran k dohodnutému datu. Strany se dohodly, že vylučují použití ustanovení § 2230 občanského zákoníku.
4. Obě smluvní strany mohou ukončit smluvní vztah výpovědí, s tříměsíční výpovědní dobou, a to nájemce v případě, že podnájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvu a dále v případě, že je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného a podnájemce v případě, když nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy. Účinky výpovědi nastávají jejím doručením druhé smluvní straně.
5. Porušuje-li některá ze stran zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím způsobí druhé straně značnou újmu, má dotčená strana právo od této smlouvy odstoupit. Nájemce má dále právo odstoupit od smlouvy v souladu s ustanovením § 27, odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. v případech, kdy přestaly platit okolnosti, za kterých je nájemce oprávněn dle ustanovení § 27, odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. prostory pronajmout, tj. v případech, kdy je bude potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Odstoupení musí být učiněno písemně, musí v něm být uveden důvod a doručeno druhé smluvní straně. Odstoupení od smlouvy nabývá účinnosti dnem doručení jeho písemného vyhotovení druhé smluvní straně.
6. V případě že dojde k ukončení nájemní smlouvy PO 1193/S/16 uzavřené dne 6.7.2016 mezi nájemníkem a vlastníky nemovitosti z jakéhokoliv důvodu, bude tato podnájemní smlouva ukončena ke stejnému datu jako smlouva nájemní mezi nájemcem a vlastníky nemovitosti.

IV.

Výše, splatnost a způsob platby nájemného

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za užívání prostor uvedených v čl. II/1 ve výši 1 500,- Kč za m² a rok, tj. celkem 64 710,- Kč ročně, tj. 5.392,50 Kč měsíčně.
2. Sjednané nájemné bude hrazeno měsíčně. Nájemce se zavazuje vystavit podnájemci daňový doklad - fakturu a doručit mu jej ve lhůtě nejpozději do 15. dne příslušného měsíce. Splatnost daňových dokladů – faktur je sjednána na 15 dní od doručení.
3. Měsíční paušální poplatky za jednotlivé služby spojené s podnájmem byly dohodnuty následovně:

* odběr tepla a TÚV 2 360,- Kč včetně DPH (paušální platba)
* odběr elektrické energie 330,- Kč včetně DPH (paušální platba)
* vodné a stočné 100,- Kč včetně DPH (paušální platba)
* odvoz komunálního odpadu 100,-Kč včetně DPH (paušální platba)
* úklid společných prostor 150,- Kč včetně DPH (paušální platba)

----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

celkem 3 040,-Kč včetně DPH

Měsíční paušální poplatky za služby spojené s podnájmem budou podnájemci přeúčtovány měsíčně na základě daňového dokladu - faktury, kterou nájemce vystaví a předá (odešle) podnájemci. Podnájemce je povinen tyto poplatky uhradit do 15 dnů od doručení daňového dokladu – faktury.

1. Nájemce zvýší ceny za služby poskytované v souvislosti s podnájmem v případě, že dojde prokazatelně ke zvýšení cen ze strany dodavatelů těchto energií, medií a služeb.
2. Za prodlení s úhradou nájemného a úhrady měsíčních paušálních poplatků za služby spojené s podnájmem smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení.
3. K sjednaným cenám je účtována daň z přidané hodnoty v zákonné výši.
4. Podnájemce bere na vědomí, že nájemce je oprávněn pro každý následující rok počínaje rokem 2023 vždy zpětně od 1. ledna zvýšit dohodnuté nájemné o částku odpovídající celkovému nárůstu spotřebitelských cen za předchozí rok, vyhlášeného Českým statistickým úřadem. Základem pro úpravu výše nájemného je roční nájemné, které byl podnájemce naposled povinen hradit nájemci. Zvýšení nájemného platí pro celý příslušný kalendářní rok.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatých prostor spojeno, nájemce však neodpovídá za nedostatky na poskytovaných službách, jejichž dodávky a kvalita jím nemohou být ovlivněny.
2. Nájemce je oprávněn vstoupit do pronajatých prostor po předchozím oznámení podnájemci v provozní době podnájemce za účelem kontroly stavu pronajatých prostor. V případě nebezpečí vzniku škody na majetku nebo zdraví je nájemce oprávněn vstoupit do pronajatých prostor kdykoliv a bez předchozího oznámení a provést opravu.

VI.

Práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce je oprávněn a povinen užívat pronajaté prostory řádně a jen k účelu, který byl dohodnut v této smlouvě. Při užívání pronajatých prostor je podnájemce povinen počínat si tak, aby nerušil či neobtěžoval nájemce, ostatní nájemce či třetí osoby. Podnájemce je povinen respektovat skutečnost, že pronajaté prostory se nacházejí v těsném sousedství areálu nemocnice, z čehož může vyplývat určitý zvláštní režim pro podnájemce či určitá omezení.
2. Podnájemce je povinen dodržovat v pronajatých prostorách zákaz kouření tak, jak jej ukládá zákon č. 379/2005 Sb., o opatřeních k ochraně před škodami působenými tabákovými výrobky, alkoholem a jinými návykovými látkami.
3. Podnájemce se zavazuje, že bude dodržovat hlukové limity, tzn. vzhledem k umístění pronajatých prostor v těsné blízkosti areálu nemocnice, bude dbát na to, aby jeho zaměstnanci, včetně osob spolupracujících s podnájemcem nerušili hlasitým hovorem nebo jiným způsobem pacienty a zdravotnický personál nemocnice. V případě, že nájemce prokazatelně zjistí porušení těchto povinností nebo bude na tyto skutečnosti upozorněn, může požadovat na podnájemci smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč.
4. Podnájemce je povinen v pronajatých prostorách provádět běžnou údržbu a drobné opravy a odstraňovat závady či poškození, které způsobil podnájemce či třetí osoby, kterým podnájemce umožnil přístup do pronajatých prostor.
5. Podnájemce je povinen chránit pronajaté prostory před poškozením nebo jakýmkoliv zničením.
6. Podnájemce je povinen umožnit nájemci přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly stavu pronajatých prostor.
7. Podnájemce má právo vybavit pronajaté prostory věcmi sloužícími k naplnění účelu podnájmu. V případě, že uvedené věci nebude možné po skončení podnájmu oddělit od pronajatých prostor, aniž by došlo k jejich znehodnocení, platí, že se tyto věci stanou součástí nebytových prostor a budou vlastnictvím nájemce. Po skončení podnájmu bude stanovena cena těchto věcí na základě znaleckého posudku a tato vypořádána mezi smluvními stranami jen za podmínky, že k pořízení těchto věcí dal nájemce předchozí souhlas.
8. Podnájemce je oprávněn po předchozím souhlasu nájemce umístit na nemovitosti, ve které se nacházejí pronajaté prostory, své firemní označení přiměřené velikosti.
9. Podnájemce bere na vědomí, že pojištění nemovitosti, majetku a osob v pronajatých a společných prostorách objektu není ze strany nájemce sjednáno. Podnájemce je povinen na svůj náklad zajistit zabezpečení jím užívaného předmětu podnájmu proti neoprávněnému vniknutí třetích osob rovněž tak na vlastní náklad zajistit pojištění věcí, umístěných v předmětu podnájmu proti vzniku škodních událostí.
10. Po skončení podnájemního vztahu se podnájemce zavazuje protokolárně odevzdat nájemci pronajaté prostory s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to nejpozději následující den po ukončení podnájemní smlouvy. Cena případného zhodnocení pronajatých prostor může být započítána na případné škody na pronajatých prostorách způsobených podnájemcem.

**VII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu neuzavřely v tísni, ani za nápadně nevýhodných podmínek a tato smlouva je projevem jejich vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují svoje vlastnoruční podpisy.
2. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy platí i pro jejich právní nástupce.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích, z nichž každá strana obdrží po jednom.
4. Případné změny a doplňky mohou být provedeny pouze písemně po vzájemné dohodě smluvních stran.
5. Podnájemce bere na vědomí, že nájemce je povinen dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv uveřejnit tuto smlouvu včetně dodatků zákonem stanoveným způsobem.
6. Platnosti tato smlouva nabývá dnem podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti tato smlouva nabývá dnem 15.3.2022.

Přílohy: Příloha č. 1 – Plánek prostor

Příloha č. 2 – Souhlasy s uzavřením podnájemní smlouvy

V Praze dne: V Praze dne:

………………………………….… …………………………………….

xxx xxx

ředitel prezidentka podnájemce