

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

číslo 020/130/2022

uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „oz“)

mezi těmito smluvními stranami:

Oblastní nemocnice Náchod, a. s.

Nemocnice Rychnov nad Kněžnou

se sídlem Purkyňova 446, 547 01 Náchod,

IČ: 26000202

DIČ: CZ699004900

zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2333

zastoupená Ing. Lubošem Mottlem, prokuristou ONN a.s.

(dále jen „nájemce“)

a

Domácí zdravotní služby s.r.o.

se sídlem Mírové náměstí 88, Týniště nad Orlicí, 51721

IČ: 05934583

zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem odd. C, vložka 39186 u Krajského soudu v Hradci Králové

zastoupená: MUDr. Martinem Řezáčem

(dále jen „podnájemce“)

(nájemce a podnájemce jsou společně dále označováni jako „smluvní strany“)

Nájemce prohlašuje, že má jako samostatná právnická osoba v nájmu nemovitost na pozemku p.č. 1775/8 zapsanou na listu vlastnictví 31 vedeném pro obec a katastrální území Rychnov nad Kněžnou, dle nájemní smlouvy uzavřené dne 31.07.2018 s Zdravotnický holding Královéhradeckého kraje a.s. jako pronajímatelem, ve znění pozdějších předpisů.

I.

II. Předmět smlouvy

1. Nájemce přenechává touto smlouvou Podnájemci dle článku I. 1 v přízemní budově na pozemku p.č. 1775/8 do podnájmu (užívání) tyto prostory určené k podnikání, dále jen předmět podnájmu:

Kancelářské prostory	28,67 m
Sklady, šatna, WC, chodba	26,23 m
CELKEM	54,90 m

2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce zajistí po dobu podnájmu následující plnění a služby spojené s užíváním prostor sloužících k podnikání:
dodávku elektrické energie, vytápění prostor ústředním topením, dodávku pitné vody, dodávku tuv, čištění odpadních vod, likvidaci odpadů (dále jen služby). Vypořádání za výše uvedené služby bude podnájemci vyfakturováno na základě poměrné částky vzhledem k předmětu nájmu, a to měsíčně, vždy do 15. dne následujícího měsíce. Celkové vypořádání bude provedeno 1x ročně, nejpozději do 90 -ti dnů po skončení kalendářního roku.
3. Podnájemce prohlašuje, že mu je znám stav předmětu podnájmu a že předmět podnájmu za podmínek stanovených touto smlouvou do užívání přijímá.
4. Podnájemce se zavazuje za užívání předmětu podnájmu platit níže uvedené nájemné a další platby, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou.

III. Účel podnájmu

1. Předmět podnájmu bude využíván za účelem provozování podnikatelské činnosti – kancelář dispečinku.
2. Nájemce se zavazuje předat předmět podnájmu podnájemci ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání za sjednaným účelem.
3. Podnájemce není oprávněn užívat předmět podnájmu k jinému účelu, než který je definován touto smlouvou bez přechozího písemného souhlasu nájemce.
4. Pokud podnájemce bez souhlasu nájemce změní provozní činnost v předmětu podnájmu, bude povinen uhradit ve smyslu § 2048 o.z. smluvní pokutu ve výši 1000,-Kč za každý i započatý den provozování činnosti, která nebude pronajímatelem písemně odsouhlasena. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě podnájemci. Smluvní strany se dohodly, že sjednanou smluvní pokutou není dotčeno právo nájemce požadovat po podnájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke které se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty.

IV. Nájemné, služby a jejich splatnost

1. Nájemné za předmět podnájmu bylo stanoveno dohodou smluvních stran podle velikosti pronajaté plochy 54,90/m². Nájemné za 1 m² činí 330,- Kč/rok. Celkem tedy činí nájemné 18 117,- Kč/rok, měsíčně 1510,- Kč. Nájemné je dle §56a odst. 1 zákona o dani z přidané hodnoty, v platném znění, osvobozeno od DPH.
2. V nájemném nejsou zahrnuty náklady za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu. Služby spojené s užíváním předmětu podnájmu budou na základě dohody smluvních stran placeny měsíční zálohy v následující výši:

Poplatky za služby spojené s pronájmem placené formou záloh:

- Elektrická energie	12.000,- Kč/rok
- Plyn (vytápění prostor)	6.000,- Kč/rok
- Vodné, stočné - čištění odpadních vody	2.000,- Kč/rok
- Odpady	1.000,- Kč/rok

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen udržovat předmět podnájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
2. Podnájemce se zavazuje udržovat předmět podnájmu ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Dbát o jeho dobrý stav a v míře, jenž lze po něm spravedlivě požadovat, zabránit jeho poškození. Pokud přesto dojde jeho zaviněním ke škodám na předmětu podnájmu mimo běžné opotřebení, je povinen tyto škody nahradit uvedením do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak.
3. Podnájemce bez odkladu oznámí nájemci potřebu odstranění závad na předmětu podnájmu, které vznikly opotřebením nebo haváriemi či jinak a umožní jejich odstranění. Pokud tak podnájemce neučiní, odpovídá za škodu, která nájemci vznikla.
4. Podnájemce není oprávněn dát předmět podnájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
5. Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce provádět stavební úpravy, změny předmětu podnájmu.
6. Podnájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání smluvního vztahu bude dodržovat příslušné právní, technické, hygienické a bezpečnostní předpisy závazné pro účel této smlouvy.
7. Podnájemce bude při užívání předmětu podnájmu dodržovat Provozní a požární řád nemovitosti.
Podnájemce se s takovými předpisy seznámil, což níže stvrzuje svým podpisem. Podnájemce se zavazuje seznámit s těmito předpisy i osoby, které s ním budou předmět podnájmu užívat.
8. Podnájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání smluvního vztahu bude mít pojištěn movitý majetek v jeho vlastnictví, který je umístěn v předmětu podnájmu.
9. Podnájemce je oprávněn po předchozím písemném souhlasu nájemce předmět podnájmu (nemovitost, kde se předmět podnájmu nachází) na své náklady opatřit v přiměřeném rozsahu označením svými štíty a podobnými znameními. Po ukončení podnájemního vztahu je povinen podnájemce takové označení odstranit.
10. V souvislosti s užíváním předmětu podnájmu je podnájemce oprávněn bezúplatně užívat rovněž společné prostory nemovitosti v rozsahu potřebném pro řádný chod předmětu podnájmu (např. cesty, parkoviště apod.)
11. Nájemce je oprávněn provádět kontrolu plynového kotle a otopné soustavy, rozvodu vody a odpadní vody včetně technického stavu budovy, bez dohody s podnájemcem a bez jeho přítomnosti.
12. V případě závažného porušení kterékoliv povinnosti podnájemce uvedené v tomto článku smlouvy bude podnájemce povinen uhradit nájemci ve smyslu § 2048 o.z. smluvní pokutu ve výši 100,-Kč za každé takové porušení. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě podnájemci. Smluvní strany se dohodly, že sjednanou smluvní pokutou není dotčeno právo nájemce požadovat po podnájemci náhradu škody
13. Podnájemce se zavazuje, že nejpozději v den skončení podnájmu předmět podnájmu vyklidí a vyklizený protokolárně osobně vrátí nájemci. Bude-li podnájemce v prodlení s protokolárním předáním předmětu podnájmu bude povinen uhradit ve smyslu § 2048 o.z. smluvní pokutu ve výši 1000,-Kč za každý i započatý den prodlení s předáním předmětu podnájmu. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě podnájemci. Smluvní strany se dohodly, že sjednanou smluvní pokutou není dotčeno právo nájemce požadovat po podnájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke které se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty,

CELKEM PROVOZ

21 000,- Kč/rok

1.750,- Kč/měsíc

3. Podnájemce je povinen poukázat nájemné a úhradu záloh za další služby spojené s užíváním předmětu podnájmu na bankovní účet uvedený na doručeném daňovém dokladu. Splatnost daňového dokladu bude 30 dnů. Daňový doklad se má za uhrazený okamžikem připsání příslušné částky na účet nájemce.
4. Úhradu služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu, které nejsou ve smlouvě stanoveny, hradí podnájemce přímo jejich dodavatelům.
5. Sjednané ceny služeb (zálohy) poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu je nájemce oprávněn jednostranně zvýšit, a to v případě zvýšení cen ze strany dodavatelů těchto služeb v poměru odpovídajícímu tomuto zvýšení. Zvýšení cen služeb (záloh) bude ze strany nájemce podnájemci oznámeno nejméně 15 dní předem.
6. Nájemce je oprávněn zvýšit nájemné v případě, že dojde k zvýšení nájemného účtovaného nájemci ze strany vlastníka nemovitostí. Zvýšení nájemného bude ze strany nájemce podnájemci oznámeno nejméně 15 dní předem.
7. Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde v průběhu plnění této Smlouvy ke změně zákonné sazby DPH stanovené pro příslušné plnění vyplývající z této Smlouvy, bude tato sazba promítnuta do všech cen uvedených v této Smlouvě s DPH a ON Náchod je od okamžiku nabytí účinnosti změny zákonné sazby DPH povinna účtovat platnou sazbu DPH. O této změně není nutné uzavírat dodatek k této Smlouvě.
8. Nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu smlouvy není nespolehlivým plátcem DPH dle § 106 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a není vedena v registru nespolehlivých plátců DPH. Nájemce se dále zavazuje uvádět pro účely bezhotovostního převodu pouze účet či účty, které jsou správcem daně zveřejněny způsobem umožňujícím dálkový přístup dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. V případě, že se Nájemce stane nespolehlivým plátcem DPH, je povinna tuto skutečnost oznámit podnájemci, nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne, kdy tato skutečnost nastala, přičemž oznámením se rozumí den, kdy podnájemce předmětnou informaci prokazatelně obdržel.
9. Nájemce dále souhlasí s tím, aby podnájemce provedl zajišťovací úhradu DPH přímo na účet příslušného finančního úřadu, jestliže bude ke dni uskutečnění zdanitelného plnění vedena v registru nespolehlivých plátců DPH. Závazky podnájemce se tím považují za splněné v částce uhrazené správcem daně ke dni takové úhrady.
10. V případě prodlení s úhradou jakékoliv částky dle této smlouvy je nájemce oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení ve výši 0,2 % z dlužné částky.
11. Na základě dohody smluvních stran, bude první fakturovaná částka za měsíc březen 2022 zahrnovat náklady na přípravu pronajatých prostor a nájemné + náklady na provoz za uvedený měsíc v celkové částce 13 400,- Kč

V. Trvání podnájmu, ukončení podnájmu

1. Podnájem se sjednává na dobu určitou od 01/03/2022 do 31/12/2023 s výpovědní lhůtou 2 měsíce.
2. V případě, že nájemní vztah nájemce s vlastníkem nemovitosti (předmětu podnájmu) skončí, bude nejpozději k tomuto dni ukončen i podnájemní vztah dle této smlouvy.
3. Povinnost náhrady škody, povinnost k zaplacení smluvní pokuty a úroků z prodlení dle této smlouvy při ukončení této smlouvou zůstává nedotčena.

VII. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se tímto mezi sebou dohodly na vyloučení použitelnosti ustanovení §2315 o.z. o náhradě nájemce za převzetí zákaznické základny podnájemce, a to při skončení nájmu výpovědí ze strany nájemce.
2. Nájemce může kontaktovat podnájemce ve všech záležitostech vyplývajících z této smlouvy na níže uvedených kontaktních údajích @nemocnicerk.cz
3. Podnájemce může kontaktovat nájemce ve všech záležitostech vyplývajících z této smlouvy na níže uvedených kontaktních údajích @poliklinikatyniste.cz
4. Smluvní strany jsou povinny neprodleně písemně informovat druhou smluvní stranu o případných změnách ve svých kontaktních údajích a jakýchkoli jiných údajů podstatných pro vzájemné poskytování si informací. O těchto změnách není nutné uzavírat dodatek k této smlouvě.

VIII. Doručování

1. Pro účely této smlouvy se písemnou komunikací mezi smluvními stranami rozumí komunikace prostřednictvím korespondence zasílané prostřednictvím držitele poštovní licence, prostřednictvím e-mailu.
2. Při doručování (zasílání písemností), zpráv a jakýchkoli jiných materiálů druhé smluvní straně, doručuje se na poslední známou adresu druhé smluvní strany. V pochybnostech se má za to, že se jedná o poslední adresu, oficiálně sdělenou druhé smluvní straně, na které je běžně přijímána korespondence, resp. adresa uvedená v záhlaví této smlouvy. E-maily se považují za doručené, pokud je doručení potvrzeno druhou smluvní stranou prostřednictvím automatického potvrzování odpovědi. Všechny zprávy a komunikace, na něž druhá smluvní strana reaguje, se považují za doručené.
3. Pro účely této smlouvy se dnem doručení považuje: a) nejpozději třetí den uložení zásilky na příslušném poštovním úřadě v případě doručování prostřednictvím držitele poštovní licence, a to i v případě, že se adresát o uložení nedozvěděl; b) při osobním doručování tyto účinky nastávají převzetím či odmítnutím této písemnosti.

IX. Obchodní tajemství

1. Podepsáním této smlouvy smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby byl celý text této smlouvy a veškeré skutečnosti v ní uvedené zveřejněny, a to včetně výše ceny, způsobu, místa a času plnění předmětu smlouvy.
2. Smluvní strany tedy prohlašují, že žádná část smlouvy **nenaplňuje** znaky obchodního tajemství (ust. § 504 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění) a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž po jednom jejím vyhotovení obdrží každý účastník této smlouvy po jejím podpisu.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možno provádět pouze písemnými chronologicky očíslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

4. Veškerá ustanovení této smlouvy a výkony v jejím rámci prováděné se řídí českým právním řádem, zejména občanským zákoníkem a předpisy souvisejícími.
5. Smluvní strany výslovně prohlašují, že je jim obsah smlouvy dobře znám v celém jeho rozsahu s tím, že smlouva je projevem pravé a svobodné vůle smluvních stran a nebyla uzavřena v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy, jak následuje.

v Rychnově nad kněžnou dne 25/03/2022

Nájemce:

Podnájemce:

.....

Oblastní nemocnice Náchod a.s.

.....

Domácí zdravotní služby s,r,o,

.....

Ing. Luboš Mottl
Prokurista ONN a.s.

.....

MUDr. Martin Řezáč
jednatel