



SMLOUVA

o podnájmu prostorů určených k podnikání č. 202204

Smluvní strany

Vsetínská nemocnice a.s.

Nemocniční 955, 755 01 Vsetín

zapsaná v OR vedeném u KS v Ostravě, oddílu B, vložka 2946

zastoupena: Ing. Věrou Prouskovou, MBA, předsedkyní představenstva

IČ: 26871068

(dále jen nájemce)

a

Svobodent s.r.o.

Jasenecká 238, 755 01 Vsetín

zapsaná v OR vedeném u KS v Ostravě, oddílu C, vložka 88544

zastoupena: MUDr. Jitkou Svobodovou, jednatelkou společnosti

IČ: 14282747

(dále jen podnájemce)

ČI. 1 PŘEDMĚT A ÚČEL PODNÁJMU

- 1) Nájemce je na základě smlouvy o nájmu nemovitostí č. O/0152/2012/ZD, uzavřené dne 22.5.2012 mezi ním a Zlínským krajem se sídlem ve Zlíně, tř. T. Bati 21, jakožto pronajímatelem, výlučným nájemcem prostorů určených k podnikání, nacházejících se v objektu budovy operačních oborů, bez popisného čísla, na adrese Nemocniční 955, 75501 Vsetín. Tato budova se nachází na pozemku parc. č. 3227, zapsaném na listu vlastnictví č. 10094, pro katastrální území Vsetín, obec Vsetín, u Katastrálního úřadu Vsetín. Následně uvedené pronajaté prostory se nacházejí v 1. NP budovy.
- 2) Nájemce výslovně prohlašuje, že je na základě čl. VIII odst. 5 výše uvedené smlouvy o nájmu nemovitostí oprávněn přenechat pronajaté prostory určené k podnikání (dále jen prostory) do podnájmu na dobu uvedenou v čl. 2 této smlouvy.
- 3) Nájemce na základě této smlouvy pronajímá podnájemci následně specifikované prostory za účelem provozování lékařské praxe v oboru stomatologie.

Č.m.	Název	m ²
103	Zádveří 1/3	
104	WC imob. Muži 1/2	
105	WC imob. Ženy 1/2	
106	Sklad 1 1/2	
107	Čekárna 1/4	
-	Úklidová místnost 1/2	
-	Chodba 1/3	
-	WC pers. ženy 1/2	
112	Vyšetřovna stomatologická 3	
113	Sklad 2	
Celkem		65,81

- 4) Podnájemce je povinen na základě této smlouvy užívat pronajaté nebytové prostory pouze ke smluvenému účelu. Zároveň s pronajatými prostorami je oprávněn užívat společné prostory v budově v rozsahu obvyklém a přiměřeném.
- 5) Podnájemce prohlašuje, že se předem seznámil se stavebně technickými parametry pronajatých prostorů, a že tyto prostory jsou vhodné pro účel podnájmu tak, jak je vymezen v odst. 3) čl. 1. této smlouvy a v tomto stavu je přebírá.
- 6) Podnájemce zároveň prohlašuje, že se spolu s pronajatými prostory seznámil s dispozičním řešením budovy, v níž se pronajaté prostory nacházejí, s únikovými cestami pro případ nutné evakuace prostorů a přístupovými cestami.
- 7) Změna účelu podnájmu je možná pouze po vzájemné dohodě smluvních stran.
- 8) Prostory se pronajírají nezařízené. Nájemce je povinen umožnit podnájemci vybavení pronajatých prostorů vhodným zařízením. Podnájemce je oprávněn do pronajatých prostorů přenést své sídlo, tj. Nemocniční 955, 755 01 Vsetín.

Čl. 2 TRVÁNÍ PODNÁJMU

- 1) Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu 5 let od data účinnosti této smlouvy, tzn. do 31.3.2027.
- 2) Právo užívat pronajaté prostory vzniká podnájemci okamžikem účinnosti smlouvy a převzetím prostorů od zástupce nájemce.

Čl. 3 NÁJEMNÉ A CENA ZA POSKYTOVANÉ SLUŽBY

Nájemné a cena za poskytované služby je stanovena dohodou.

1) Nájemné

Č. m.	Název	m ²	Kč/1m ² /1rok	Kč/1 rok	Kč/1měsíc
103					
104					
105					
106					
107					
-					
-					
-					
112					
113					
Celkem		65,81		58 510	4 875,8

Cena za podnájem pronajatých prostorů činí **4 876 Kč** za 1 měsíc.

Nájemné je podle § 56 odst. 3 zákona o dani z přidané hodnoty osvobozeno od DPH.



2) Služby

Služby, které nájemce poskytuje podnájemci v souvislosti s užíváním výše uvedených prostorů, hradí podnájemce stálým měsíčním poplatkem. Výše úhrady se stanoví následovně:

Druh služby	Kč/1 měsíc	Sazba DPH	Kč/1 měsíc vč. DPH
Otop			
Spotřeba vody + stočné			
Spotřeba el. energie			
Úklid			
Podíl na likvidaci komunálního odpadu			
Pronájem telefonních linek			
Celkem			9 560,71

Celková výše úhrady za poskytnuté služby vč. DPH **9 561 Kč** za 1 měsíc.

Výsledná cena za poskytované služby včetně DPH bude nájemcem upravována podle aktuálních sazeb DPH platných pro dané fakturační období v souladu s platnými předpisy. Výsledná cena představuje konečnou částku úplaty za služby a nevyúčtovává se.

Hovorné bude účtováno zvlášť formou faktury na základě výpisu uskutečněných hovorů na pronajaté telefonní lince.

- 3) Podnájemce se zavazuje uhradit nájemci nájemné a úhradu za poskytnuté služby dle výše dohodnutém rozsahu v celkové částce **14 437 Kč za 1 měsíc**. Podnájemce uhradí tuto částku způsobem dle Čl. 4 bodu 1).

Čl. 4 SPLATNOST NÁJEMNÉHO A ÚHRADY ZA SLUŽBY

- 1) Úhrada za nájemné a služby dle Čl. 3 této smlouvy bude podnájemcem provedena na základě faktury vystavené nájemcem a to do 14 dnů od data jejího doručení podnájemci. Faktury budou nájemcem vystavovány měsíčně, vždy za celé období uplynulého kalendářního měsíce.
- 2) Za zaplacené jsou nájemné a úhrada za služby považovány dnem připsání fakturované částky na účet nájemce č. [REDACTED] vedený u UCB.
- 3) Nájemce je oprávněn jednostranně zvýšit cenu nájemného o výši inflace a cenu za služby, dojde-li ke změně ceny u dodavatelů.
- 4) Změnu výše nájemného a úhrad za služby je nájemce povinen sdělit podnájemci písemně v termínu 30 kalendářních dnů před datem, kdy bude cena zvýšena.
- 5) Pro případ prodlení se zaplacením nájemného a služeb hrazených stálým poplatkem sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,02 % z dlužné částky za každý den prodlení. Ujednáním o této smluvní pokutě nejsou dotčeny nároky nájemce na úhradu úroků z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy a dále nárok na náhradu případně vzniklé škody v plné výši.



Čl. 5 DALŠÍ PODNÁJEM

Podnájemce nesmí dát pronajatý nebytový prostor do dalšího podnájmu bez souhlasu nájemce.

Čl. 6 BĚŽNÁ ÚDRŽBA A BĚŽNÉ OPRAVY

Náklady na běžné opravy, běžnou údržbu a udržování hradí podnájemce ze svého. Pro účely této smlouvy se za běžnou opravu považuje oprava následků běžných opotřebení vznikajících provozem v prostorách a provozem zařízení, zejména úklidové práce, malování, opravy a výměny ovládacích prvků elektroinstalací, ovládání a zámků dveří nebo oken a jejich příslušenství, osvětlovacích těles a zdrojů světla, opravy nebo výměny vodovodních baterií, apod.

Čl. 7 LIKVIDACE ODPADŮ

- 1) Podnájemce musí dbát na dodržování povinností, vyplývajících z platných legislativních předpisů, vztahujících se k nakládání s odpady, jejichž je původcem. Za dodržování těchto předpisů je podnájemce odpovědný od doby vzniku odpadu na jeho pracovišti až do doby jejich převedení do vlastnictví osoby oprávněné k jejich převzetí, podle § 13 odst. 1 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění (dále v čl. 7 této smlouvy jen zákona)
- 2) Předávat odpady katalogové číslo 180101 a 180103 do vlastnictví osobě oprávněné k jejich převzetí v termínech určených zákonem
- 3) Za ukládání komunálního odpadu do kontejnerů, jejichž roční nájem je oprávněnou osobou účtován na vrub nájemce, uhradí podnájemce nájemci poměrnou část nákladů, stanovenou v odst. 1 Čl. 3) této smlouvy. V rámci identity tuhého komunálního odpadu, ukládaného podnájemcem do kontejneru TS Vsetín s.r.o., bude shromažďovací prostředek, obsahující komunální odpad, označen názvem odpadu, názvem pracoviště podnájemce a datem vzniku odpadu. Složení komunálního odpadu musí odpovídat podmínkám osoby oprávněné k jeho převzetí.
- 4) Podnájemce je povinen při své činnosti provozovat pouze stomatologické soupravy vybavené odlučovači amalgámu s minimální účinností 95%.
- 5) Podnájemce nesmí vypouštět do kanalizace odpadní vody s obsahem zvláště nebezpečných látek a nebezpečných látek uvedených v příloze k zákonu č. 254/2001Sb. o vodách.

Čl. 8 OBECNÉ USTANOVENÍ

- 1) Podnájemce je povinen pečovat o pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře, nepoškozovat je a bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu provedení udržovacích prací a oprav, které má nájemce provést. Zároveň je povinen umožnit nájemci provedení těchto prací a jiných nezbytných oprav, jinak podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.



- 2) Způsobí-li podnájemce na pronajatých prostorách škodu, nebo užíváním v rozporu s touto smlouvou, nebo užíváním v souladu s touto smlouvou opotřebí pronajaté prostory nad míru přiměřenou sjednanému rozsahu a způsobu užívání, vyvolá potřebu zvýšených udržovacích nákladů, nebo potřebu opravy, je povinen tyto zvýšené náklady nájemci v plném rozsahu uhradit.
- 3) Podnájemce nesmí v pronajatých prostorách provádět žádné úpravy, vyjma prací konaných v rámci běžné údržby, běžných oprav a udržování. Podnájemce zejména není oprávněn bez souhlasu nájemce provádět stavební úpravy, a to ani takové, které nepodléhají stavebnímu povolení.
- 4) Podnájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, plynu, telefonů, počítačové sítě a dalších rozvodů, nedohodne-li se s nájemcem v každém jednotlivém případě jinak.
- 5) Podnájemce v plném rozsahu odpovídá za škodu, kterou nájemci způsobí provedením nepovolených úprav nebo zásahy do sítí.
- 6) V případě, že podnájemce provedl bez písemného souhlasu nájemce stavební úpravy pronajatých prostor, jiné zásahy nad rámec běžné údržby a běžných oprav, nebo zásahy do sítí, je nájemce oprávněn všechny provedené úpravy na náklady podnájemce svými silami nebo prostřednictvím třetích osob odstranit.
- 7) Podnájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních a jiných předpisů v pronajatých prostorách.
- 8) Nájemce je povinen vybavit pronajaté prostory do dne účinnosti této smlouvy předepsaným množstvím hasicích přístrojů a jiných předepsaných protipožárních prostředků.
- 9) Podnájemce se zavazuje v plném rozsahu uhradit nájemci škodu na společných prostorách a společných zařízeních způsobenou jím, jeho zaměstnanci nebo klienty a to i v případě, že tyto osoby jednaly v rozporu s pokyny nebo příkazy podnájemce.
- 10) Podnájemce je povinen umožnit nájemci nebo jím písemně zmocněným osobám vstup do pronajatých prostorů za účelem provedení kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, oprav nebo kontroly dodržování této smlouvy.
- 11) Nájemce je povinen na své náklady zajišťovat v pronajatých prostorách provádění předepsaných periodických revizí elektroinstalace, protipožárních prostředků, popř. dalších zařízení, která jsou vlastnictvím nájemce, u nichž jsou periodické revize předepsány.
- 12) Za odstranění závad, zjištěných revizemi, odpovídá nájemce. Náklady na odstranění závad, zjištěných revizí, pokud nebyly způsobeny podnájemcem, hradí nájemce, přičemž je povinen odstranit zjištěné závady v termínech stanovených revizní zprávou. Pokud zjištěné závady způsobil podnájemce porušením zákazu zasahovat do sítí a rozvodů, je podnájemce povinen odstranit závady na své náklady a to v termínech stanovených revizní zprávou a uhradit náklady související s provedením následné revize.
- 13) Podnájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních a jiných předpisů, vztahujících se k jeho činnosti v pronajatých prostorách. Za tímto účelem je povinen se seznámit s příslušnými předpisy, zejména požárním řádem nájemce, umístěním hydrantů, ručních hasicích přístrojů, únikovými cestami apod.



- 14) Podnájemce je povinen mimo svou provozní dobu uzamykat hlavní vchod do budovy popř. další vstupní zařízení do areálu, sloužící k zajištění přístupu do pronajatých prostorů. Za tímto účelem obdrží od zástupce nájemce oproti podpisu příslušné klíče. Podnájemce není oprávněn poskytovat klíče od budovy třetím osobám.
- 15) Podnájemce je oprávněn na své náklady, se souhlasem nájemce a v souladu s provedením orientačního systému budovy označit své pracoviště.

Čl. 9 ZÁNÍK SMLOUVY A VÝPOVĚDNÍ LHŮTA

- 1) Tato podnájemní smlouva končí písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran podle § 2231 z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, s výpovědní lhůtou 6 měsíců, počínající běžet od prvního dne měsíce, následujícího po doručení výpovědi.
- 2) Porušuje-li smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo od této smlouvy odstoupit s účinky „ex nunc“. Odstoupení musí být provedeno písemně a musí být doručeno do sféry vlivu druhé strany. Smlouva zaniká dnem následujícím po dni, ve kterém bylo písemné vyhotovení odstoupení doručeno do sféry vlivu druhé smluvní straně.
- 3) Podnájemce se zavazuje, v případě skončení nájmu, pronajaté prostory vyklidit a ve stavu úměrném přiměřenému opotřebení a užívání předat nájemci nebo jeho zástupci, nejpozději v den zániku smlouvy.
- 4) Podnájemce je povinen nejpozději ke dni skončení smlouvy odstranit z orientačního systému své označení a odstranit případná poškození, způsobená instalací a demontáží označení.
- 5) Podnájemce je povinen v den předání pronajatých prostorů předat nájemci také klíče od pronajatých prostorů, budovy a ostatních poskytnutých prostorů.
- 6) Pro případ, že podnájemce pronajatý prostor nejpozději do sedmi dnů ode dne skončení smlouvy nevyklidí, sjednávají si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10,00 Kč/m²/den (deset korun českých za každý metr čtvereční neoprávněně užívaného prostoru denně), počínaje prvním dnem, následujícím po zániku nájmu. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do jednoho týdne ode dne, kdy na ni nájemce uplatní u podnájemce nárok. Tímto ujednáním o smluvní pokutě není dotčen nárok nájemce na případně vzniklou škodu, včetně případně ušlého zisku.



Čl. 10 ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 1) Smluvní strany se dohodly, že právní vztahy, touto smlouvou neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 2) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1.4.2022.
- 3) Po přečtení této smlouvy smluvní strany prohlašují a svými podpisy potvrzují, že všem ustanovením této smlouvy porozuměly, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, že žádná ze smluvních stran neuzavírá tuto smlouvu v tísní a nepovažuje podmínky této smlouvy pro sebe za nápadně nevýhodné.
- 4) Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

19. 04. 2022

Vsetín,

Nájemce

Ing. Věra Proušková, MBA
předsedkyně představenstva

Vsetín, 19. 4. 2022

Podnájemce

MUDr. Jitka Svobodová
jednatelka



PROTOKOL

o předání nebytových prostorů – smlouva č. 202104

Předávající: Vsetínská nemocnice a.s., Nemocniční 955, 755 01 Vsetín

Přebírající: Svobodent s.r.o., 413, Jasenecká 238, 755 01 Vsetín

Dne 1.4.2022 byly zástupcem předávající strany předány straně přebírající do podnájmu následně uvedené prostory dle smlouvy č. 202104.

Č.m.	Název	m ²
103	Zádveří 1/3	
104	WC imob. Muži 1/2	
105	WC imob. Ženy 1/2	
106	Sklad 1 1/2	
107	Čekárna 1/4	
-	Úklidová místnost 1/2	
-	Chodba 1/3	
-	WC pers. ženy 1/2	
112	Vyšetřovna stomatologická 3	
113	Sklad 2	

Stav prostorů při předání:

- zdivo a omítky
- okna
- dveře
- zámky
- podlaha
- topení
- rozvod elektřiny
- rozvod vody

Přebírající strana prostor přebírá a prohlašuje, že prostory jsou způsobilé k účelu pronájmu a že vůči předávající straně nemá další požadavky. Tento protokol je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom.

Vsetín, dne 1.4.2022

 za stranu předávající

MUDr. Jitka Svobodová, za stranu přebírající