
PODŇÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají smluvní strany:

1. **IGF Alzheimer centrum Třebíč s.r.o.**, se sídlem Družstevní 1320, Horka-Domky, 674 01 Třebíč, zapsaná ve veřejném rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 101592, IČ: 06350151, doručovací adresa Družstevní 1320, Horka-Domky, 674 01 Třebíč, bankovní spojení: _____
zastoupená jednatelem
(dále také jen jako „**IGF Alzheimer centrum Třebíč s.r.o.**“
nebo „**Nájemce**“),
jako Nájemce na straně jedné

a

2. Vyšší odborná škola a Střední škola veterinární, zemědělská a zdravotnická Třebíč, se sídlem: Žižkova 505, 674 01 Třebíč, Zastoupená: _____
IČO:60418460, DIČ: CZ60418460 (dále také jen jako „**VOŠ a SŠVZZ Třebíč**“ nebo „**Uživatel**“
a společně s Nájemcem také jen jako „**Smluvní strany**“),
jako Uživatel na straně druhé

dle ustanovení § 2215 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění novel (dále také jen jako „**OZ**“), tuto podnájemní smlouvu (dále také jen jako „**Podnájemní smlouva**“ nebo „**Smlouva**“):

1. PŘEDMĚT PODNÁJMU

1.1 Nájemce prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy ze dne 13.09.2019 (dále také jen jako „Nájemní smlouva“) uzavřené se společností **IGF Property Třebíč s.r.o.**, se sídlem Družstevní 1320, Horka-Domky, 674 01 Třebíč, IČ: 27642046, jako s pronajímatelem (dále také jen jako „IGF Property Třebíč s.r.o.“ nebo „Pronajímatel“), která je vlastníkem pozemku **parc. č. st. 6017** v katastrálním území Třebíč, jehož součástí je **budova č. p. 1320**, objekt občanské vybavenosti, část obce Horka-Domky (uváděná budova č. p. 1320, jež je součástí pozemku parc. č. st. 6017 v katastrálním území Třebíč, dále v této Smlouvě také jen jako „Budova“), oprávněn užívat taktéž **veškeré prostory v 8.NP a v 7.NP v bloku A uváděné Budovy** (uváděné prostory v 8.NP, vyjma skladu - č. dveří 842, a pokoje č. 707, č. 708 a č. 710 v 7.NP v bloku A uváděné Budovy dále v této Smlouvě také jen jako „Předmět podnájmu“).

Nájemce přenechává Uživateli do podnájmu Předmět podnájmu, tj. prostory v 8.NP, vyjma skladu - č. dveří 842, a pokoje č. 707, č. 708 a č. 710 v 7.NP v bloku A Budovy. Uživatel Předmět podnájmu do podnájmu přijímá a zavazuje se platit Nájemci podnájemné dle této Podnájemní smlouvy.

1.2 Uživatel se zavazuje, že bude Předmět podnájmu využívat výlučně za účelem ubytování žáků v souladu s platnou vyhláškou č. 108/2005 Sb., O školských výchovných a ubytovacích zařízeních a školských účelových zařízeních. Uživatel nemá bez písemného souhlasu Nájemce právo provozovat jinou činnost v Předmětu podnájmu ani změnit způsob či podmínky jejího výkonu.

1.3 Uživatel si Předmět podnájmu dobře prohlédl. Veškeré výměry Předmětu podnájmu jsou uváděné výše v bodě 1.1 této Podnájemní smlouvy a jsou jen přibližné a jejich případná nepřesnost nemá jakýkoliv vliv na platnost ostatních ujednání této Podnájemní smlouvy, když zejména tak nemá vliv ani na ujednání o výši podnájmu.

2. SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU PODNÁJMU

2.1 Společně s podnájemem budou Uživateli poskytována následující plnění spojená s užíváním Předmětu podnájmu (dále také jen jako „Služby“ a jednotlivé plnění spojená s užíváním Předmětu podnájmu dále také jen jako „Služba“):

a) **dodávka elektrické energie, dodávka vody;**

b) **vytápění Předmětu podnájmu;**

e) **internetové připojení**

2.2 Uživatel není oprávněn uplatňovat vůči Nájemci jakékoliv nároky ohledně výpadků a/nebo přerušení dodávek a/nebo vadného poskytování Služeb (spojených s užíváním Předmětu podnájmu uvedených výše v odst. 2.1 této Podnájemní smlouvy). Jiné nároky Uživateli nepřísluší a jiných nároků (tj. zejména včetně nároku na náhradu škody či újmy) se Uživatel vůči Nájemci zcela a výslovně vzdává, s čímž Nájemce souhlasí.

Uživatel zejména uvádí, že si je vědom vhodnosti zajištění rezervního zdroje el. energie pro případ výpadku dodávky el. energie, a to s ohledem na předmět činnosti Uživatele.

3. DOBA PODNÁJMU

3.1 Podnájem se uzavírá na dobu určitou od 01.10.2021 do 30.06.2022.

4. PODNÁJEMNÉ A PLATBA ZA PLNĚNÍ SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU PODNÁJMU

4.1 Měsíční podnájemné se stanoví dohodou Smluvních stran ve výši 94.000,- Kč (slovy: devadesát čtyři tisíc korun českých) měsíčně + DPH.

Poskytování Služeb je již paušálním způsobem zohledněno v podnájemném, když Uživatel tak již za poskytování Služeb žádnou částku hradit nebude (bude hradit pouze podnájemné).

4.2 Podnájemné za kalendářní měsíc je splatné dle vystavené faktury, a to na _____
_____ když o případné změně banky a/nebo jen čísla účtu Nájemce, kteréžto změny je Nájemce oprávněn učinit, bude Uživatel informován nejméně deset (10) dnů před termínem splatnosti platby, která již má být hrazena na účet nově sdělený.

4.3 Nájemce bude Uživateli na jednotlivé měsíční platby podnájemného vystavovat faktury, které bude Uživateli zasílat elektronickou poštou na emailovou adresu Uživatele: _____; nedoručení jakékoliv faktury však nemá vliv na povinnost Uživatele hradit podnájemné v termínech sjednaných touto Podnájemní smlouvou a nedoručení faktur tak jakýmkoliv způsobem platební povinnost Uživatel neodkládá,

4.4 V případě, že Nájemce je, nebo se stane, plátcem DPH, bude ke všem platbám účtovaným Uživateli dle této Podnájemní smlouvy připočteno DPH v zákonné výši.

5. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

5.1 Uživatel výslovně uvádí, že s Nájemcem dohodl, že Předmět podnájmu přebírá od Nájemce ve stavu, v němž se nachází k okamžiku uzavření této Podnájemní smlouvy (s přihlédnutím k běžnému opotřebení). Výslovně se sjednává, že Uživatel nepožaduje, aby mu Nájemce cokoli dalšího s Předmětem nájmu předal, či aby Nájemce provedl jakékoliv opravy, úpravy či úklid Předmětu podnájmu.

5.2 Uživatel prohlašuje, že si před uzavřením této Podnájemní smlouvy Předmět podnájmu dobře prohlédl a seznámil se maximálně důkladným způsobem se stavem Předmětu podnájmu. Uživatel je povinen i během trvání doby podnájmu provádět na své náklady běžnou údržbu Předmětu podnájmu. Nájemce nebude z důvodu provádění takové běžné údržby Uživateli ničeho hradit.

5.3 Nájemce je oprávněn požadovat kdykoliv během doby podnájmu umožnění vstupu do Předmětu podnájmu za účelem kontroly, zda jej Uživatel užívá řádným způsobem, za účelem učinění opatření nezbytných pro ochranu práv Nájemce, i za účelem případné prohlídky Předmětu podnájmu potenciálním novým zájemcem o jeho podnájem či koupi. Termín prohlídky Předmětu podnájmu Nájemce Uživateli oznámí v dostatečném časovém předstihu, za který se obvykle považuje lhůta nejméně tří (3) pracovních dnů. Nájemce je oprávněn do Předmětu podnájmu vstoupit i bez doprovodu Uživatele, mimo dohodnutou dobu a bez předchozího oznámení, avšak pouze v případě mimořádné havárie, živelní události či jiné mimořádné události. O této skutečnosti je Nájemce povinen neprodleně Uživatele informovat.

5.4 Uživatel není oprávněn přenechat Předmět podnájmu ani jeho část do dalšího podnájmu třetí osobě, ani jinak umožnit jeho další užívání třetí osobou, bez předchozího písemného souhlasu Nájemce.

6. SKONČENÍ PODNÁJMU

6.1 Tato Podnájemní smlouva může být ukončena:

- a) písemnou dohodou Smluvních stran k datu uvedenému v takové dohodě;
- b) uplynutím sjednané doby podnájmu (je-li uzavřena na dobu určitou);
- c) v případě písemné výpovědi Nájemce nebo Uživatele uplynutím výpovědní doby;
- d) zánikem Předmětu podnájmu;
- e) zánikem nájemního práva Nájemce k Předmětu podnájmu;
- f) jiným způsobem stanoveným zákonem.

6.2 Nájemce může tuto Smlouvu vypovědět s dvouměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně z následujících důvodů:

- (i) užívá-li Uživatel Předmět podnájmu v rozporu s účelem podnájmu dle této Podnájemní smlouvy a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě tří (3) dnů od obdržení výzvy Nájemce k nápravě takového porušení;
- (ii) Uživatel nebo osoby, které s ním užívají Předmět podnájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v Předmětu podnájmu nebo Budově;
- (iii) bylo rozhodnuto o odstranění nebo o změnách Budovy, jež brání užívání Předmětu podnájmu;
- (iv) je-li Uživatel v prodlení s úhradou jakéhokoliv peněžitého závazku vůči Nájemci a daný peněžitý závazek v plném rozsahu neuhradí ani v dodatečné lhůtě sedmi (7) dnů od obdržení výzvy Nájemce k dodatečnému splnění závazku;
- (v) pokud Uživatel bez předchozího písemného souhlasu Nájemce převede svá práva a/nebo závazky z této Podnájemní smlouvy na třetí osobu nebo Uživatel dá Předmět podnájmu do dalšího podnájmu (či obdobného užívání) třetí osobě bez předchozího souhlasu Nájemce;
- (vi) Uživatel provede bez předchozího písemného souhlasu Nájemce jakékoliv Úpravy Předmětu podnájmu;
- (vii) Porušuje-li Uživatel jakoukoliv jinou (výše neuváděnou) nepeněžitou povinnost vůči Nájemci a porušování dané nepeněžité povinnosti v plném rozsahu neodstraní ani v dodatečné lhůtě sedmi (7) dnů od obdržení výzvy Nájemce k odstranění porušování povinnosti.

6.3 Uživatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s dvouměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně, pokud se z důvodů na straně Nájemce stane Předmět podnájmu nezpůsobilým pro užívání k účelu podnájmu sjednanému v odst. 1.2 této Podnájemní smlouvy a Nájemce takový stav nenapraví (pokud má dle této Podnájemní smlouvy povinnost takový stav napravit) ani do patnácti (15) dnů od obdržení písemné výzvy Uživatele k nápravě takového stavu.

6.4 Nájemce a Uživatel se dále dohodli, že Nájemce ani Uživatel nemohou vypovědět tuto Smlouvu bez konkrétního důvodu.

- 6.5 Smluvní strany se dohodly, že Uživatel není oprávněn vypovědět nebo jinak ukončit tuto Smlouvu pouze z důvodu, že se změnila okolnost, z níž Uživatel při uzavření této Podnájemní smlouvy zřejmě vycházel do té míry, že po Uživateli nelze rozumně požadovat, aby v podnájmu pokračoval.
- 6.6 Uživatel odevzdá Předmět podnájmu Nájemci v den, kdy podnájem končí. Pro případ, že Uživatel po skončení podnájemního vztahu Předmět podnájmu nevyklidí ani do dalších dvou (2) pracovních dnů poté, co jej měl nejpozději vyklidit, dohodly se obě Smluvní strany, že Předmět podnájmu je oprávněn vyklidit Nájemce. Zůstane-li v Předmětu podnájmu věc, o které lze mít za to, že patří Uživateli, postará se Nájemce o tuto věc ve prospěch Uživatele a na jeho účet (uvedené neplatí, jedná-li se o věc, kterou Uživatel zjevně opustil). Nepřevzme-li Uživatel věc ponechanou jím v Předmětu podnájmu bez zbytečného odkladu, poskytne mu Nájemce přiměřenou lhůtu k jejímu převzetí a po jejím uplynutí vzniká Nájemci právo tuto věc, po předchozím upozornění Uživatele, na jeho účet, dle své volby vhodným způsobem prodat, uskladnit nebo znehodnotit.
- 6.7 Nájemce má vůči Uživateli právo na úhradu smluvní pokuty ve výši 500,- Kč (*slovy: pět set korun českých*) denně za každý den prodlení Uživatele s odevzdáním Předmětu podnájmu Nájemci v případě skončení nájmu, a to až do dne, kdy Uživatel Nájemci Předmět podnájmu skutečně odevzdá.

7. DORUČOVÁNÍ LISTIN A KOMUNIKACE STRAN

- 7.1 Doručovacími adresami pro veškerou listinnou korespondenci (dále také jen „doručovací adresy“) jsou adresy uváděné v záhlaví této Smlouvy.
- 7.2 Jakákoli listinná korespondence učiněná na základě této Podnájemní smlouvy se považuje za řádně doručenu příslušné Smluvní straně taktéž dnem marného uplynutí lhůty pro převzetí uložené zásilky.

8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1 Práva a povinnosti Smluvních stran touto Podnájemní smlouvou výslovně neupravená se řídí ustanovením zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy. Ujednání této Podnájemní smlouvy mají přednost před ustanoveními zákona.
- 8.2 Veškeré spory vzniklé z této Podnájemní smlouvy se Smluvní strany zavazují řešit pokud možno smírně. V případě, že ke smírnému vyřešení sporu nedojde, bude tento spor řešen před obecnými soudy České republiky, když strany zároveň ujednávají místní příslušnost Okresního soudu v Českých Budějovicích (jsou-li věcně příslušné okresní soudy) a Krajského soudu v Českých Budějovicích (jsou-li věcně příslušné krajské soudy).
- 8.3 Tato Podnájemní smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, když jeden (1) stejnopis převzal při jejím podpisu Nájemce a jeden (1) stejnopis Uživatel, což obě Smluvní strany podpisy této Smlouvy potvrzují.
- 8.4 Obě smluvní strany výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu smlouvy včetně podpisů v informačním systému veřejné správy - Registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že zákonnou povinnost dle § 5 odst. 2 zákona o registru smluv splní Uživatel. Současně berou obě smluvní strany na vědomí, že v případě nesplnění zákonné povinnosti je smlouva do tří měsíců od

jejího podpisu bez dalšího zrušena od samého počátku. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva neobsahuje žádné informace ve smyslu § 3 odst. Zákona č. 340/2015.

- 8.5 Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu řádně přečetly, jejím ustanovením plně porozuměly, tato odpovídá jejich svobodné a vážné vůli a tuto prosty omylu a tísňe uzavírají.
- 8.6 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a zveřejněním v registru smluv.
- 8.7 Uživatel potvrzuje, že Předmět podnájmu řádně převzal, což potvrzuje svým podpisem této Podnájemní smlouvy.

V Třebíči dne 30/09/2021

Marek Bílík
Digitálně podepsal Marek
Bílík
Datum: 2021.09.30 15:06:49
+02'00'

IGF Alzheimer centrum Třebíč s.r.o.
zastoupená jednatelem Markem Bílíkem

V Třebíči dne 30/09/2021

**Ing. Lenka
Francová**
Digitálně podepsal Ing. Lenka
Francová
Datum: 2021.09.30 16:11:52
+02'00'

**Vyšší odborná škola a Střední škola
veterinární, zemědělská a zdravotnická
Třebíč**
Zastoupená Ing. Lenkou Francovou

Doložka souhlasu vlastníka nemovitosti s podnájmem

IGF Property Třebíč s.r.o., se sídlem Družstevní 1320, Horka-Domky, 674 01 Třebíč, IČ: 27642046, zastoupená jednatelem Ing. Petrem Pokorným připojením svého podpisu vyslovuje souhlas s uzavřením této podnájemní smlouvy mezi nájemcem a uživatelem.

V Třebíči dne 30/09/2021

**Ing. Petr
Pokorný**
Digitálně podepsal Ing.
Petr Pokorný
Datum: 2021.09.30
15:48:07 +02'00'

IGF Property Třebíč s.r.o.,
zastoupená jednatelem Ing. Petrem Pokorným