

Smlouva o podnájmu nebytových prostor

Nájemce:

Nemocnice Žatec o.p.s.

Husova 2796

438 01 Žatec

IČO: 25026259

DIČ: CZ25026259

Ředitel nemocnice: Mgr. Ing. Jindřich Zetek

a

Podnájemce:

MUDr. Marie Lukaščuková s. r. o.

Dobříčany 53

438 01 Žatec

Provozovna: Husova 2796, 438 01 Žatec

IČO:17881625

Uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2215 a násl., zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů tuto podnájemní smlouvu:

I.

Předmět podnájmu

Nemocnice Žatec o.p.s. je na základě nájemní smlouvy uzavřené s Městem Žatec dne 01.04.2004 nájemcem nemovitostí zapsaných na LV č. 10001 pro obec a k.ú. Žatec u Katastrálního úřadu v Lounech, pracoviště Žatec, a to mimo jiné objektu č.p. 2796 na st.p.č. 1172, st.p.č. 1179/1 a st.p.č. 1179/2 v k.ú. Žatec, ulice Husova v Žatci (objekt polikliniky).

Nájemce přenechává touto smlouvou výše uvedenému podnájemci do podnájmu nebytové prostory v objektu čp. 2796 v Žatci a to:

Místnosti o ploše: ordinace, sesterna	- 41,40m ²
Místnosti o ploše: čekárna	- 10,35m ²

přičemž tyto nebytové prostory jsou umístěny v nadzemním podlaží číslo: 2 a podle plánu budovy jsou označeny jako místnosti č. dveří: **110,111, 1/2 108** budovy,, **B**“ polikliniky.

Podnájemce touto smlouvou přebírá do podnájmu shora označené nebytové prostory o celkové ploše: **51,75 m²**.

II.

Účel podnájmu

Podnájemce bude užívat nebytové prostory za účelem: **provozování ordinace praktického lékaře**

Podnájemce se zavazuje na vlastní náklady provést úpravy pronajatých prostor v souladu se změnou užívání (dle stavebního zákona).

III. **Doba podnájmu**

Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou od: **1. 1. 2023**

Nájemce i podnájemce mají právo vypovědět smlouvu kdykoliv bez udání důvodu, výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.

Nájemce může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou ve lhůtě jednoho měsíce, jestliže:

- a) podnájemce užívá nebytový prostor v rozporu s touto smlouvou;
- b) podnájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájmem;
- c) podnájemce, nebo osoby, které s podnájemcem užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;

Podnájemce může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou ve lhůtě jednoho měsíce, jestliže:

- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor podnájal;
- b) nebytový prostor se stane bez zavinění podnájemce nezpůsobilý ke smluvnímu užívání;

IV. **Nájemné a jeho úhrada, úhrada za služby spojené s užíváním nebytového prostoru**

Podle dohody obou smluvních stran činí výše úhrady za podnájem **5.483,-Kč** měsíčně.

Obě smluvní strany se dohodly, že výše úhrady za služby a režijní náklady, jejichž poskytování je s podnájmem spojeno, jsou stanoveny paušálem ve výši **5.516,-Kč** měsíčně.

Celková úhrada za podnájem a služby činí **10.999,-Kč** měsíčně dle přílohy „Výpočet nájemného k podnájemní smlouvě“, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Podnájemce se zavazuje, že bude platit celkovou úhradu za podnájem a služby měsíčně vždy do 25-tého dne téhož měsíce podle přílohy „výpočet nájemného“, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Nájemce se zavazuje, že vždy zašle k rukám podnájemce fakturu celkové měsíční úhrady za podnájem a služby, jejichž poskytování je s podnájmem spojeno, na základě této faktury je podnájemce povinný do 25-tého dne téhož měsíce provést platbu na účet nájemce tak, jak shora ujednáno pokud nebude dohodnuto jinak.

Obě smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy bude podnájemce v prodlení s placením sjednaného měsíčního nájemného a úhrady za služby, jejichž poskytování je s podnájmem spojeno, je podnájemce povinný zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky denně.

Smluvní strany se dohodly, že úhrada za podnájem bude počínaje **1. 1. 2023** vždy každoročně upravena v závislosti na míře inflace, oficiálně vyhlášené ČSÚ tak, že úhrada za podnájem se zvýší vždy o meziroční procentní nárůst inflace. Takové zvýšení úhrady za podnájem, provede nájemce jednostranným úkonem a to vypracováním „Výpočtu nájemného k podnájemní smlouvě“ jako

přílohy k podnájemní smlouvě - a předá ji podnájemci.

Výpočet nájemného k podnájemní smlouvě se stává součástí podnájemní smlouvy.

Podnájemce je povinný novou výší úhrady za podnájem platit ode dne uvedeného v dodatku k podnájemní smlouvě.

Rovněž v případech, kdy dojde prokazatelně ke zvýšení cen elektrické energie, vodného, stočného, nákladů na odvoz komunálního odpadu, úklidu a údržby společných prostor a ostrahy objektu polikliniky (dále jen „ceny služeb“), je nájemce oprávněn provést zvýšení jednostranným úkonem. Nájemce vypracuje „Výpočet nájemného k podnájemní smlouvě“ jako přílohu k podnájemní smlouvě a předá ji podnájemci. Výpočet nájemného se stává součástí podnájemní smlouvy.

Podnájemce je povinný novou výší ceny služeb platit ode dne uvedeného v dodatku k podnájemní smlouvě.

Protože shora uvedená úhrada za elektrickou energii je provedena podle výpočtu nájemce provedeného podle instalovaných elektrospotřebičů v předmětu podnájmu, zavazuje se podnájemce, veškeré s tímto související změny, které by měly vliv na zvýšení instalovaného výkonu, neprodleně oznámit nájemci a souhlasí s tím, že nájemce je poté oprávněn provést výpočet v případě této služby podle nových skutečností.

V.

Další ujednání

1. Obě smluvní strany berou na vědomí, že v otázkách touto smlouvou neupravených se jejich smluvní vztah řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších změn a doplňků.
2. Souhlas pronajímatele s uzavřením této podnájemní smlouvy za podmínek daných touto smlouvou byl nájemci dán písemně a tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Podnájemce prohlašuje, že mu byl předmět nájmu odevzdán ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, nájemce se zavazuje, že jej bude svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu podnájmu spojeno. Nájemce se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu přístupových chodeb a schodišť k pronajatému prostoru, jakož i přístup do domu vně objektu na jeho pozemku, a to v rámci běžné údržby těchto prostor a míst, a to tak, aby mohl podnájemce nerušeně užívat předmět podnájmu v souladu s účelem jeho užívání.
4. Podnájemce bere na vědomí, že je oprávněn užívat nebytové prostory dané mu do podnájmu způsobem stanoveným ve smlouvě, nájemce je oprávněn požadovat přístup k nebytovým prostorům za účelem kontroly v pracovních dnech v běžných provozních hodinách podnájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou podnájemce je doba od 8.00 hod. do 12.00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu této smlouvy přítomen. Současně je nájemce oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu podnájemců nebo jimi pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost.

O tomto musí nájemce podnájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno podnájemce informovat předem. V této souvislosti bere podnájemce na vědomí, že nájemce bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem podnájmu a podnájemce není oprávněn provést bez souhlasu nájemce výměnu zámků. Podle dohody obou smluvních stran budou tyto náhradní klíče uloženy v zapečetěné a označené obálce ve vrátnici budovy polikliniky o jejich případném použití sepíše vždy nájemce protokol, jehož jeden výtisk předá podnájemci.

5. Nájemce umožní užívat podnájemci telefonní linku č. **696 - paralelka**. Náklady na provoz této telefonní linky platí podnájemce podle počítačové sestavy centrálního počítačového a na základě faktury vystavené nájemcem.

6. Podnájemce je povinný oznámit bez zbytečného odkladu nájemci veškeré změny, které nastaly v a na předmětu podnájmu, a to jak zapříčiněné podnájemci, tak i bez jejich vlivu a vůle a současně jsou povinni bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu oprav které má nájemce provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti nájemci vznikla.

7. Podnájemce bere na vědomí, že veškeré stavební či jiné úpravy v předmětu podnájmu je oprávněn provádět pouze na základě výslovného předchozího a písemného souhlasu nájemce. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu podnájmu, podstatně měnící předmět podnájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.

8. Obě smluvní strany se dohodly, že podnájemce hradí běžné opravy v a na předmětu nájmu na vlastní náklady a nájemce odpovídá za funkčnost technického zařízení objektu, které souvisí se stavbou, a to za předpokladu obvyklého užívání, přičemž případné opravy provede nájemce v nejkratší možné době tak, aby nebyl narušen účel podnájmu. Pro vymezení pojmu „běžná oprava“ platí podle dohody obou smluvních stran analogický ustanovení nařízení vlády ČR číslo 308/2015 Sb. a za pojem „běžná oprava“ považují obě smluvní strany dále opravu, která nemá vliv na zhodnocení předmětu podnájmu (např. v odpisové evidenci).

9. Podnájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Podnájemce se rovněž zavazuje, že bude užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu podnájmu zajistí na své náklady běžný úklid.

10. Podnájemce bere na vědomí, že do objektu polikliniky je zakázán vstup s domácími zvířaty. Nerespektování tohoto zákazu ze strany podnájemce bude ze strany nájemce považováno za hrubé porušování pořádku.

11. Podnájemce se zavazuje, že na vlastní náklady zajistí odvoz a likvidaci biologického a jiného zdravotnického odpadu oprávněnou osobou, pokud je spojen s jeho užíváním předmětu podnájmu.

12. Smluvní strany se dohodly, že přístup k pronajatým prostorám bude v pracovních dnech v době od 06,00 do 18,00 hodin trvalé přístupný. K možnosti vstupu do pronajatých prostor v době od 18,00 do 06,00 hodin, ve dnech pracovního volna a pracovního klidu, předá nájemce podnájemci klíče od vstupních dveří vchodu do objektu polikliniky od vrátnice, klíče od vstupních dveří vchod od následné péče, klíče od vstupních dveří do chodby příslušného podlaží a vstupních dveří únikového východu příslušného podlaží.

13. Podnájemce se zavazuje, že bude dodržovat předpisy BOZ a PO stanovené pro objekt polikliniky a prostory přilehlé k této nemovitosti, rovněž tak související platné právní předpisy. Podnájemce se zavazuje dodržovat protipožární předpisy v objektu, zejména zákon.č.133/85Sb., ve znění vyhlášky MV č.246/2006Sb. o požární ochraně.

Zejména se zakazuje používat jakýmkoliv způsobem otevřený oheň v jakékoliv formě: (vonné svíčky, svícný, vonné lampy k aromaterapii, vánoční svíčky, adventní věnce, atd).

Dále je zakázáno používat vlastní donesené elektrospotřebiče: varné konvice, mikrovlnné trouby, ventilátory, topidla, klimatizační jednotky, rádia, TV, přehrávače, videa apod.“. Pakliže chcete tyto spotřebiče používat, musí k nim být vždy platná elektro revize, kterou předložíte správci objektu a bude součástí podnájemní smlouvy.

Dále je zakázáno jakékoliv ukládání hořlavých látek, kapalin a plynů, které nejsou součástí zdravotnického zařízení.

Vždy musí zůstat volný přístup k únikovým východům, hasicím přístrojům, hydrantům a dalším prostředkům PO.

Proti požární dveře, které slouží jako požární uzávěry, musí vždy zůstat uzavřené dle předpisů.

Při odchodu z pracoviště vždy zkontrolujte prostor a vypněte elektrospotřebiče.

14. Nájemce souhlasí s tím, aby podnájemce umístil ve vstupní hale budovy polikliniky informační tabuli o své firmě či provozu v rozměrech o celkové ploše max. 0,35 m², k umístění jiných reklam či informací o vlastním provozu podnájemce je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu nájemce.

15. Při rozšiřování silového elektrického zařízení musí být patrná a zřejmá vazba starého a nového zařízení v rozsahu ČSN 33 2000-1 čl. 11.N6.3. – 11.N6.4., veškeré zásahy do elektrické instalace tzn. částečné rekonstrukce apod., musí být prováděny pouze se souhlasem majitele objektu a vždy firmou k tomu oprávněnou: vyhl. č. 50/78Sb. a zákona č.22/97Sb. včetně jeho změny z roku 2000.

- na veškeré silové elektrické zařízení, které má charakter zdravotních zařízení dle ČSN 33 2140 je nutné provádět veškeré provozní zkoušky el. rozvodů dle výše uvedené ČSN v rozsahu čl. 15.1.-15.5.tab.4.

- všichni pracovníci, kteří přicházejí do styku s elektrickým zařízením nebo jej obsluhují musí být řádně poučeni a seznámeni v rozsahu požadavků vyhl.č.50/78Sb.§3,§4 v návaznosti na ČSN 331310, ČSN 33 2140, ČSN 34 1720 a ČSN EN 50110-1 ed.2.

- zajišťovat veškeré revize, kontroly a prohlídky běžných el. Spotřebičů, prodlužovacích šňůr, veškerých zdravotnických spotřebičů vč. náradí v celém rozsahu požadavků ČSN 33 1500, ČSN 33 1600, ČSN 33 1610, ČSN 36 4800-EN 60-601-1. **Prodlužovací přírady a rozdvojky se v místnostech pro lékařské účely nesmí používat.**

16. Skončí-li podnájem, je podnájemce povinný pronajatý prostor vyklidit odstranit všechny předměty z prostoru podnájemce a nájemci vrátit předmět podnájemce ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

17. Obě smluvní strany prohlašují, že veškeré skutečnosti uvedené v této smlouvě jsou pravdivé, tato smlouva odpovídá jejich svobodné vůli, na důkaz toho připojují své podpisy.

18. Práva a povinnosti smluvních stran, která nejsou výslovně v této smlouvě uvedena, se řídí občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy v platném znění.

19. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, přičemž podnájemce obdrží jedno vyhotovení, vlastník jedno vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.

V Žatci dne: 9. 1. 2023



