

Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání číslo smlouvy: SML 065

Poliklinika Žďár nad Sázavou, příspěvková organizace
Studentská 1699/4, 591 01 Žďár nad Sázavou

IČO: 48899119, DIČ: CZ 48899119
zastoupená Ing. et. Ing. Ilonou Komínkovou, ředitelkou
telefon: 566 690 233, e-mailová adresa: [REDACTED]

(dále jen „Nájemce“)

a

P-Cafe s.r.o.
Nám. Republiky 72/4, 591 01 Žďár nad Sázavou

IČO: 03768937, DIČ: CZ03768937
Zastoupeno Simonou Částkovou, jednatelkou
telefon: +420 733 53 44 21
(dále jen „Podnájemce“)

uzavírají dle zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník, § 2302 a násl. tuto

smlouvu o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání

1. Předmět a vymezení předmětu smlouvy

- 1.1. Poliklinika Žďár nad Sázavou má pronajaty prostory sloužící podnikání v budově polikliniky č. p. 1699, na ulici Studentská, ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 4, která je součástí pozemku p. č. 3362, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného na LV č. 1 pro katastrální území Město Žďár nad Sázavou a obec Žďár nad Sázavou, u Katastrálního úřadu ve Žďáru nad Sázavou (dále v této smlouvě jen jako „Poliklinika“).

Nájemce přenechává se souhlasem pronajímatele daným zřizovací listinou a nájemní smlouvou do podnájmu prostory sloužící podnikání ve výše uvedené Poliklinice. Předmětem podnájmu je prostor sloužící podnikání nacházející se v přízemí budovy specifikované v odst. 1.1 této smlouvy, o **výměře 158,94 m²**, a to **bufet o rozměru 158,94 m²** (dále v této smlouvě jen jako „Prostory“), umístění podnajímaného Prostoru je znázorněno v mapovém podkladu, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy.

Nájemce přenechává Podnájemci do podnájmu vybavení bufetu dle přílohy č.2. Podnájemce se seznámil se stavem vybavení a Nájemce prohlašuje, že vybavení je v dobrém stavu vzhledem k účelu podnájmu.

- 1.2. Podnájemce je oprávněn vymezené prostory užívat v souladu s předmětem podnikání Pekařství, cukrářství, hostinská činnost, výroba a prodej.
- 1.3. O předání a převzetí předmětu podnájmu bude sepsán písemný protokol, který bude podepsán oběma smluvními stranami a bude obsahovat stav jednotlivých měřidel ke dni předání a převzetí.

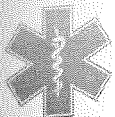
2. Doba trvání podnájmu

- 2.1. Podnájem se sjednává na dobu neurčitou, a to ode dne 1. 3. 2023.

3. Práva a povinnosti podnájemce

- 3.1. Podnájemce je povinen uvést svoji e-mailovou adresu, která bude sloužit pro komunikaci s Nájemce ohledně fakturace.
- 3.2. Podnájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem podnájemných prostor a v tomto stavu je přejímá a bude je udržovat a užívat řádným a obvyklým způsobem s péčí řádného hospodáře.
- 3.3. Veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící vymezené prostory, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a případně jiného vedení vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas Nájemce, který jej musí vyžádat od zřizovatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu, seznamu a grafického znázornění tak, jak je předložena v žádosti Podnájemce.
- 3.4. Podnájemce se zavazuje nepodnájemat předmětné prostory, a to ani jejich část třetím osobám. V případě, že se tak stane, má Nájemce právo odstoupit od smlouvy.
- 3.5. Podnájemce je povinen na vlastní náklady provádět běžnou údržbu podnájemných prostor včetně drobných oprav. **Pro účely tohoto ustanovení se za běžnou údržbu považuje oprava v hodnotě do 2.500,- Kč** (slovy: jeden tisíc pět set korun českých) **bez DPH**. Mezi běžnou údržbu patří výměna vodovodních baterií, umyvadel, svítidel, vypínačů a přepínačů, žárovek, opravy a výměna zámků včetně náhradních klíčů, apod. Dále je Podnájemce povinen ohlašovat bez zbytečného odkladu Nájemci potřeby oprav nad rámec běžné údržby, dodržovat předpisy platné na úseku protipožární prevence, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí, hygieny, třídění a likvidace odpadů.

- 3.6. Podnájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Nájemci veškeré závady a změny, které ve vymezených prostorách nastaly, a to jak zapříčiněním Nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen 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 Nájemci vznikla.
- 3.7. Podnájemce je povinen hlásit Nájemci změny, které by mohly mít vliv na stanovení výše plateb (instalace vlastních elektrických spotřebičů, zařízení apod.).
- 3.8. Podnájemce se **zavazuje umožnit přístup** Nájemci na jeho požádání do všech užívaných nebytových prostor za účelem provádění kontroly plnění podmínek podnájemní smlouvy a dodržování platných, obecně závazných právních předpisů. Podnájemce se **zavazuje předat k tomuto účelu Nájemci nové klíče**.
- 3.9. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu **hlásit změnu osobních údajů** mající vztah k tomuto smluvnímu ujednání.
- 3.10. Podnájemce je povinen umožnit přístup k poměrovým měřičům zejména v době provádění odečtů. Při zjištění závady na měřidlech je Podnájemce povinen tuto skutečnost ihned ohlásit Nájemci. Podnájemce nesmí manipulovat s poměrovými měřidly.
- 3.11. Podnájemce odpovídá za zajištění požární ochrany a bezpečného provozu v prostorách, které užívá k provozování činnosti uvedené v odstavci 2. smlouvy o podnájmu. Přitom Podnájemce plní povinnost podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně. Povinností osoby odpovědné za požární ochranu je umožnit orgánům vykonávající státní požární dozor provedení kontroly zajištění požární ochrany a poskytnout jim požadované podklady a informace.
- 3.12. Podnájemce se zavazuje mít v nabídce alespoň jeden druh teplého menu, čímž se rozumí polévka plus hlavní teplé jídlo.
- 3.13. Podnájemce si může ve vhodném rozsahu, vhodném výtvarném řešení a na vhodném místě a po dobu užívání umístit firemní, reklamní, orientační nebo jiné označení v souladu s vyhláškou města Žďár nad Sázavou.
- 3.14. Podnájemce je oprávněn užívat vybavení interiéru dle přílohy č.2 a po skončení nájmu jej vrátit ve stavu, v jakém byl převzat s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Vybavení interiéru je užíváno v rámci podnájemného. V případě, že některý předmět z vybavení ukončí svoji životnost, předá tento předmět Podnájemce Nájemci, který rozhodne o jeho dalším využití. Nájemce je povinen nahradit opotřeбенý předmět předmětem jiným.
- 3.15. Podnájemce zajišťuje odpadové hospodářství, a to likvidaci potravinářského a komunálního odpadu vzniklého jeho činností.



4. Práva a povinnosti nájemce

- 4.1. Nájemce je povinen přenechat předmět nájmu Podnájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu. Nájemce je povinen provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a nezbytné opravy a provádět revize vyhrazených technických zařízení nainstalovaných Nájemcem.
- 4.2. Nájemce neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy účastníci věděli a které nebrání užívání prostoru. Nájemce dále neodpovídá Podnájemci za případnou škodu, způsobenou třetími osobami (např. přerušení dodávky elektrické energie, vody či tepla jejich dodavateli) a vyšší mocí.
- 4.3. V případě potřeby zajistí Nájemce na své náklady instalaci a výměnu poměrových měřičů, pokud to bude technický stav sítě a budovy umožňovat. Nainstalovaná poměrová měřidla jsou majetkem Nájemce.
- 4.4. Za zajištění požární ochrany a bezpečného provozu a plnění povinností na úseku požární ochrany na místech, která užívají společně Nájemce a Podnájemce, odpovídá Nájemce.
- 4.5. Náklady, které souvisí se správou budovy a se zajištěním bezpečného provozu, hradí Nájemce, který má budovu v nájmu. Ředitel polikliniky má právo kontrolovat u podnájemců plnění základních povinností z hlediska požární ochrany v podnajatých prostorách. V případech, kde se na základě kontrolní činnosti (preventistou PO) nebyla prováděna Podnájemcem potřebná opatření, je povinností Nájemce vznést požadavek na sjednání potřebné nápravy. Ve sporných případech jsou účastníci povinni požádat o rozhodnutí HZS kraje Vysočina, prostřednictvím osoby odborně způsobilé v oboru požární ochrany.
- 4.6. Povinností osoby odpovědné za požární ochranu je umožnit orgánům vykonávající státní požární dozor provedení kontroly zajištění požární ochrany a poskytnout jim požadované podklady a informace.
- 4.7. Pro budovu polikliniky jsou vyvěšeny ve společných prostorách jednotné požární poplachové směrnice, evakuační plán a všeobecné povinnosti z hlediska zabezpečení požární ochrany.

5. Nájemné za užívání podnajatých prostor

- 5.1. Výše úhrady za podnájem předmětu podnájmu je pro tuto smlouvu stanovená sazbou **60.000,- Kč bez DPH** ročně.
- 5.2. Ke dni podpisu této smlouvy je dle § 56a odst.3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty nájem nebytových prostor zdaněn základní sazbou daně ve výši 21 %.
- 5.3. Úhradu za podnájem bude Podnájemce hradit v pravidelných měsíčních splátkách. Součástí podnájemní smlouvy je Předpis plateb. Služby související s užíváním nebytových prostor



(dále jen „podnájemní služby“) jsou stanoveny následovně: **100,- Kč** měsíčně zveřejnění kontaktů podnájemce na web stránkách Polikliniky (zahrnuje i poskytování informací telefonní manipulantkou veřejnosti), úklid společných prostor **644,62 Kč** měsíčně. Ceny za nájemní služby jsou bez příslušné sazby DPH 21 % a budou hrazeny společně s nájmem dle Předpisu plateb. Cena za tyto služby může být nájemcem navýšena v případě navýšení vynaložených nákladů na tyto služby. O navýšení cen za úklid musí nájemce informovat podnájemce v minimálně 1 měsíc předem.

- 5.4. Záloha za služby poskytované podnájemci i v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu, což zahrnuje stočné, vodné včetně ohřevu teplé vody a srážkové vody (dále jen "služby") je vypočítána u vody, stočného a ohřevu vody dle poměrových měřidel, u stočného poměrně podle plochy místnosti a je stanovena na **2000,- Kč měsíčně bez DPH (DPH 10 %)**. Cena za tyto služby se bude odvíjet od skutečných cen energií a služeb.
- 5.5. Nájemce je oprávněn při změně sazeb vodného, stočného, ohřevu vody nebo při změnách odebraného množství energií upravit nově výši záloh.
- 5.6. Skutečnou spotřebu za odebranou elektrickou energii a teplo vyúčtuje Nájemce Podnájemci vždy následující měsíc, a to dle odečtu z poměrových měřidel a dle ceny dodavatelů. Skutečnou výši záloh za odebranou vodu, stočné a ohřev TUV vyúčtuje nájemce podnájemci vždy za pololetí, a to dle odečtu z poměrových měřidel a dle aktuální ceny dodavatelů. Případné přeplatky budou Nájemcem vráceny na účet Podnájemce nejpozději do 14 dní od vystavení faktury, případné nedoplatky uhradí Podnájemce na základě vystavené faktury do 14 dní. Fakturace proběhne dle bodu 5.4., 5.5. a 5.6.
- 5.7. Nájemné, podnájemní služby a zálohy na služby jsou splatné vždy do 5. dne kalendářního měsíce převodem na účet Polikliniky Žďár nad Sázavou vedený u ČSOB a.s., pobočka Žďár nad Sázavou číslo **222 494 405/0300 pod variabilním číslem uvedeném na Předpisu plateb**. Dle předpisu plateb bude vystavena faktura na nájemné a podnájemní služby a ke dni úhrady záloh na služby bude vystaven daňový doklad na přijatou platbu. Nezaplátí-li Podnájemce nájemné, podnájemní služby a zálohy na služby do pěti dnů po jeho splatnosti může být Podnájemci Nájemcem účtována smluvní pokuta ve výši 0,5 % z dlužné částky, za každý den prodlení.
- 5.8. Povinnost platit nájemné a zálohy za služby vzniká dnem vzniku podnájmu a končí dnem zániku podnájmu, bez ohledu na okamžik obsazení a vyklizení podnajaté místnosti. V případě, že Podnájemce místnost po skončení nájmu nevyklidí, má Nájemce právo na vydání bezdůvodného obohacení.

6. Zánik podnájmu

- 6.1. Podnájem ujednaný na **dobu neurčitou** skončí výpovědí jednou ze stran. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení s tím, že skončí posledním dnem příslušného kalendářního měsíce.



- 6.2. V případě skončení podnájmu je Podnájemce povinen uvést podnajaté prostory do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Pokud se Podnájemce nedohodne s Nájemcem jinak. Změny provedené bez souhlasu Nájemce nezakládají Podnájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojenými.

7. Závěrečná ustanovení

- 7.1. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi účastníky této smlouvy ustanoveními občanského zákoníku.
- 7.2. Podnájemce výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy v informačním systému veřejné správy – Registru smluv.
- 7.3. Veškeré změny a doplňky jednotlivých ustanovení této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma účastníky.
- 7.4. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
- 7.5. Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla uzavřena podle jejich skutečné a svobodné vůle. Smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.