

S m l o u v a

o podnájmu nebytových prostor a dalších plněních souvisejících s podnájmem

uzavřená dnešního dne, měsíce a roku mezi

n á j e m c e m

Rokycanská nemocnice, a.s. se sídlem v Rokycanech, ul. Voldušská 750, PSČ 337 01
IČ 26360900, DIČ CZ 699005333, bankovní spojení [REDACTED]

zastoupená Ing. Zdeňkem Švandou, předsedou představenstva
a Ing. Michalem Filařem, členem představenstva
na straně jedné

a

p o d n á j e m c e m

jméno a příjmení	Bc. Kristýna Richterová
datum narození	[REDACTED]
identifikační číslo	097 11 376
bydliště	Hlohovice 10 338 08
místem provozovny	Rokycanská nemocnice, a.s., Voldušská 750, 337 01 Rokycany
bankovní spojení	[REDACTED]
na straně druhé	

I. Předmět a účel podnájmu

- 1.1 Nájemce má na základě uzavřené nájemní smlouvy s vlastníkem, Plzeňským krajem (dále jen „pronajímatel“), právo užívání budovy v areálu nemocnice v Rokycanech, ul. Voldušská 750. V této budově se nachází nebytové prostory, které jsou předmětem této podnájemní smlouvy.
- 1.2 Předmětem podnájmu jsou nebytové prostory (předmět podnájmu) ve výše uvedeném objektu podrobně specifikované v příloze č. 1 této smlouvy.
- 1.3 Nebytové prostory jsou způsobilé ke smluvenému užívání a jsou v provozuschopném stavu.
- 1.4 Nájemce prohlašuje, že je oprávněn přenechat shora uvedené nebytové prostory do podnájmu za podmínek stanovených pronajímatelem.
- 1.5 Nájemce podnájímá podnájemci nebytové prostory uvedené v čl. 1.2 a specifikované v příloze č. 1 smlouvy a ten je do svého dočasného užívání za podmínek uvedených v této smlouvě přijímá.
- 1.6 Podnájemce je oprávněn podnajaté nebytové prostory užívat za účelem dle jeho registrace. Specifikace způsobu užívání podnajatých prostor je uvedena v příloze č. 1 smlouvy (název podnajatého nebytového prostoru).
- 1.7 Podnájemce je oprávněn a současně povinen užívat předmět podnájmu výhradně a pouze k účelu, k němuž byl podnajat.
- 1.8 Spolu s podnajatými nebytovými prostory je podnájemce oprávněn užívat společně s nájemcem a jinými podnájemci společné prostory budov/y (chodby, sociální zařízení, schodiště apod.).
- 1.9 Podnájemce prohlašuje, že je mu stavebně technický stav předmětu podnájmu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že předmět podnájmu je mu předáván ve stavu způsobilém k řádnému užívání a že jej nájemce seznámil s pravidly, která je třeba při užívání předmětu podnájmu zachovávat.
- 1.10 Součástí podnájmu nebytových prostor není poskytování jejich úklidu ani jiných služeb souvisejících s podnájmem. Výjimku tvoří zajištění dodávek provozních médií a poskytování

souvisejících služeb, t.j. dodávek elektrické energie, studené a teplé vody, tepla, plynu, odvodu odpadních vod, jakož i dalších služeb výslovně dohodnutých ve smlouvě (v příloze č. 1 smlouvy). Součástí podnájmu nebytových prostor je i právo podnajímcem užívat telekomunikační služby uvedené v příloze č. 1 smlouvy.

- 1.11** Nájemce prohlašuje, že stavba, ve které jsou podnajaté nebytové prostory je pojištěna proti běžným pojistným událostem. Pojištění vybavení podnajatých nebytových prostor si zajistí podnajímcem sám svým jménem a na svůj náklad.

II. Doba podnájmu

- 2.1** Podnájem nebytových prostor se sjednává na dobu určitou od 20.3. 2023 do 1.1. 2026.
- 2.2** Podnájem skončí uplynutím sjednané doby dle čl. 2.1. smlouvy, dohodou smluvních stran nebo dnem ukončení (zánikem) nájmu objektu nájemcem. Jednostranně zaniká písemnou výpovědí z důvodů dle § 2308 a § 2309 zákona č. 98/2012 Sb., občanského zákoníku. Výpověď musí být učiněna písemně a musí v ní být uveden její důvod. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 2.3** Podnajímcem nejpozději dva měsíce přede dnem, kdy má podnájem skončit uplynutím sjednané doby písemně požádá nájemce o prodloužení doby podnájmu na další rok. V případě souhlasu nájemce s prodloužením smluvní strany uzavřou dodatek k této smlouvě, kterým bude sjednáno prodloužení doby trvání podnájmu. Dodatek bude uzavřen ve lhůtě do 30 dnů ode dne, kdy podnajímcem doručí svoji žádost nájemci. V případě, že nedojde k uzavření dodatku o prodloužení doby podnájmu, podnájem skončí ke dni uplynutí sjednané doby určité.

III. Výše, splatnost a způsob placení nájemného a úhrad za služby

- 3.1** Za užívání nebytových prostor je podnajímcem povinen nájemci hradit řádně a včas níže sjednané nájemné a úhrady za poskytované služby.
- 3.2** Nájemné za 1 m² podlahové plochy, celkové nájemné a výše měsíčních splátek nájemného se sjednává dohodou ve výši uvedené v příloze č. 1.
- 3.3** Náhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (tj. dodávky elektrické energie, studené a teplé vody, tepla, plynu, odvodu odpadních vod) se sjednává celkovou paušální částkou, jejíž výše je uvedena v příloze č. 1. Výše paušální částky je stanovena jako poměrná část celkových nákladů na služby pro objekt, v němž se předmět podnájmu nachází; poměr je určen podle velikosti podlahové plochy podnajatých prostor ve vztahu k celkové užité podlahové ploše objektu.
- 3.4** Za nezbytné užívání a úklid společných vstupních prostorů včetně výtahů, které nejsou předmětem vlastního podnájmu, se sjednává měsíční paušální úhrada ve výši sjednané v příloze č. 1. Její výše je odvozena od umístění podnajatých nebytových prostor v příslušném podlaží budovy.
- 3.5** Celková výše měsíční platby nájemného a ostatních plateb je uvedena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Podpisem smlouvy se podnajímcem zavazuje provádět úhradu nájemci dle této přílohy na základě faktury se splatností do 14 dnů ode dne vystavení, a to na jeho běžný účet číslo [REDACTED]
[REDACTED] Platba je zaplacená připsáním částky na účet nájemce.
- 3.6** Nájemné bude vždy k 1. lednu kalendářního roku jednostranně zvyšováno o míru inflace stanovené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok na základě přírůstku průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců. Do vyhlášení míry výše inflace ze strany Českého statistického úřadu podnajímcem platí nájemci nájemné ve výši dle předchozího kalendářního roku. Výši nového nájmu a výši doplatku nájemného za období do vyhlášení inflace sdělí nájemce podnajímcem písemně. Do-

platek nájmu je splatný spolu s prvním řádným nájemným po oznámení jeho nové výše nájemcem. Jako základ pro výpočet výše nájmu z důvodu inflace se bere poslední úprava nájemného.

- 3.7 Účastníci smlouvy sjednávají právo nájemce zvýšit sjednanou paušální úhradu za zajištění dodávek nezbytných provozních médií dle čl. 3.3 smlouvy v případě, že ze strany dodavatelů těchto médií dojde ke zvýšení jejich cen. Zvýšení bude provedeno vždy o tolik procent, o kolik se ceny pro nájemce zvýšily s tím, že k navýšení dojde od stejného dne, od kterého bude nájemce takto zvýšené platby provádět vůči svým dodavatelům. Zvýšení úhrady oznámí nájemce podnájemci písemně. O částku představující zvýšení paušálních úhrad se zvýší jejich měsíční platby nejbližší následující po doručení oznámení podnájemci. V těchto splátkách paušálních úhrad uhradí podnájemce i případné nedoplatky vzniklé za dobu od účinnosti navýšení paušálních úhrad dle smlouvy do jejich prvních zvýšených splátek.
- 3.8 Sazby DPH z jednotlivých plateb dle smlouvy činí:
- | | |
|-----------------------------------|----------|
| - nájemné | základní |
| - paušální náhrada za služby | základní |
| - používání telefonního přístroje | základní |
| - úklid společných prostor | základní |

IV. Další smluvní ujednání

- 4.1 Podnájemce se zavazuje v podnajatých nebytových prostorech dodržovat veškeré platné právní a ostatní předpisy v oblasti BOZP a PO, hygieny a ochrany životního prostředí platné pro nájemce. Umístit jakýkoliv prostředek v prostorách nájemce lze pouze s jeho výslovným souhlasem za předpokladu, že tento bude udržovat podnájemce na svůj náklad dle výše uvedených předpisů.
- 4.2 Objekt Rokycanské nemocnice, a.s. je začleněn do kategorie činností se zvýšeným požárním nebezpečím. Podnájemce je povinen seznámit se s požární dokumentací nájemce. Pravidelně aktualizované dokumenty jsou vyvěšené vždy v úseku souvisejícím s místem podnájmu. Podpisem smlouvy podnájemce prohlašuje, že se s nimi prokazatelně seznámil.
- 4.3 Podnájemce se zavazuje předložit nájemci do 15 dnů po uzavření smlouvy kopii smluvního vztahu s odbornou firmou zajišťující mu likvidaci odpadů vznikajících při jím provozovaných činnostech. Odpad si podnájemce likviduje sám na vlastní náklady. Podnájemce je povinen dodržovat zákon o odpadech v aktuálním znění. **Likvidace odpadu prostřednictvím nájemce je zakázáno!** Odkládání jakéhokoli odpadu v prostorech nájemce je nepřípustné a případný finanční postih ze strany dozorových orgánů za porušení tohoto ustanovení jde v plné výši na účet podnájemce. Opakované porušení může být důvodem k ukončení podnájemní smlouvy.
- 4.4 Podnájemce je povinen o nebytové prostory řádně pečovat a chránit je před poškozením či zničením.
- 4.5 Podnájemce je povinen zajišťovat a provádět běžnou údržbu jakož i opravy podnajatých nebytových prostor na své náklady, přičemž rozsah této údržby a oprav je stanoven v příloze č. 2 smlouvy. Veškeré práce při opravách a údržbě musí být prováděny na potřebné odborné úrovni a tak, aby nebyl narušen vnější vzhled budovy, v níž jsou nebytové prostory.
- 4.6 Bez předchozího souhlasu nájemce a pronajímatele není podnájemce oprávněn provádět v nebytových prostorech, které jsou předmětem smlouvy, jakékoliv stavební úpravy, případně zásahy do rozvodů provozních médií. Toto musí být vždy předmětem jednání s provozně - technickým odborem nájemce. Případné zhodnocení nebytových prostor v důsledku technického zhodnocení provedeného podnájemcem po předchozím písemném souhlasu nájemce a pronajímatele bude předmětem vypořádání po skončení podnájmu.
- 4.7 Podnájemce se zavazuje poskytnout nájemci po jednom klíči od každých dveří do podnajatých nebytových prostor a jejich jednotlivých místností za účelem umožnění přístupu oprávněných zaměstnanců nájemce v případě nutnosti zásahu při havárii či jiné mimořádné události,

při níž bude bezprostředně hrozit poškození či zničení majetku nájemce či podnájemce (požár, únik plynu, prasknutí rozvodů tepla, vody apod.). Podnájemce tyto klíče předá oprávněnému zástupci nájemce v zalepené obálce, označené jeho jménem, soupisem jím užívaných nebytových prostor, opatřené jeho razítkem a podpisem. Takto předaná obálka bude uložena ve vrátnici nájemce. Podnájemce má kdykoliv možnost přesvědčit se o neporušenosti obálky. Podnájemce se zavazuje při výměně zámkové vložky bez zbytečného odkladu nový klíč uložit na vrátnici shora uvedeným způsobem. Nájemce má právo kontroly správnosti uložených klíčů za přítomnosti podnájemce a v předem sjednaném termínu.

- 4.8** Podnájemce se zavazuje umožnit nájemci na jeho předchozí žádost v pracovní dny od 8,00 do 15,00 hodin přístup do podnajatých nebytových prostor za účelem kontroly řádného způsobu a účelu užívání předmětu podnájmu, dodržování podmínek této smlouvy, dodržování platných předpisů provádění nutných oprav, provádění kontroly instalovaných zařízení či instalovaných inženýrských sítí. Nájemce je povinen strpět takovou kontrolu a úkony s ní související a v případě potřeby přizpůsobit těmto úkonům svoji činnost.
- 4.9** Při skončení podnájmu je podnájemce povinen předat podnajaté nebytové prostory nájemci ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k době jejich užívání, tomu úměrnému opotřebení a s případnými úpravami, ke kterým dal nájemce souhlas. Nebytové prostory musí být při předání čisté a zcela vyklizené.
- 4.10** Podpisem smlouvy se podnájemce zavazuje dodržovat Dopravně provozní řád RN, a.s., který je přílohou smlouvy č. 3.
- 4.11** V případě vzniku škody kterékoliv straně z důvodů neplnění ustanovení smlouvy druhou stranou, bude řešení náhrady předmětem vzájemného jednání v souladu s příslušným ustanovením občanského zákoníku.

V. Spolupráce smluvních stran

- 5.1** Čištění, opravy a praní OOP je podnájemce povinen provádět na vlastní náklady. V případě, že podnájemce využije k tomuto účelu prádelny nájemce, bude mu tato služba poskytována na základě řádně uzavřené smlouvy za ceny dle platného ceníku nájemce. O případných změnách cen těchto služeb bude podnájemce ze strany nájemce informován předem.
- 5.2** Zásobování podnajatých nebytových prostor k provozování sjednané činnosti potřebným materiálem, ochrannými pracovními pomůckami atd. si bude podnájemce zajišťovat sám na svůj náklad. Pokud bude toto zásobování zajišťovat pro podnájemce nájemce svými prostředky, bude nájemci účtovat k ceně zboží i příslušný skladový příplatek 5%. Podnájemce je v případě využití služby nájemce povinen respektovat výdejní režim skladu.

VI. Závěrečná ustanovení

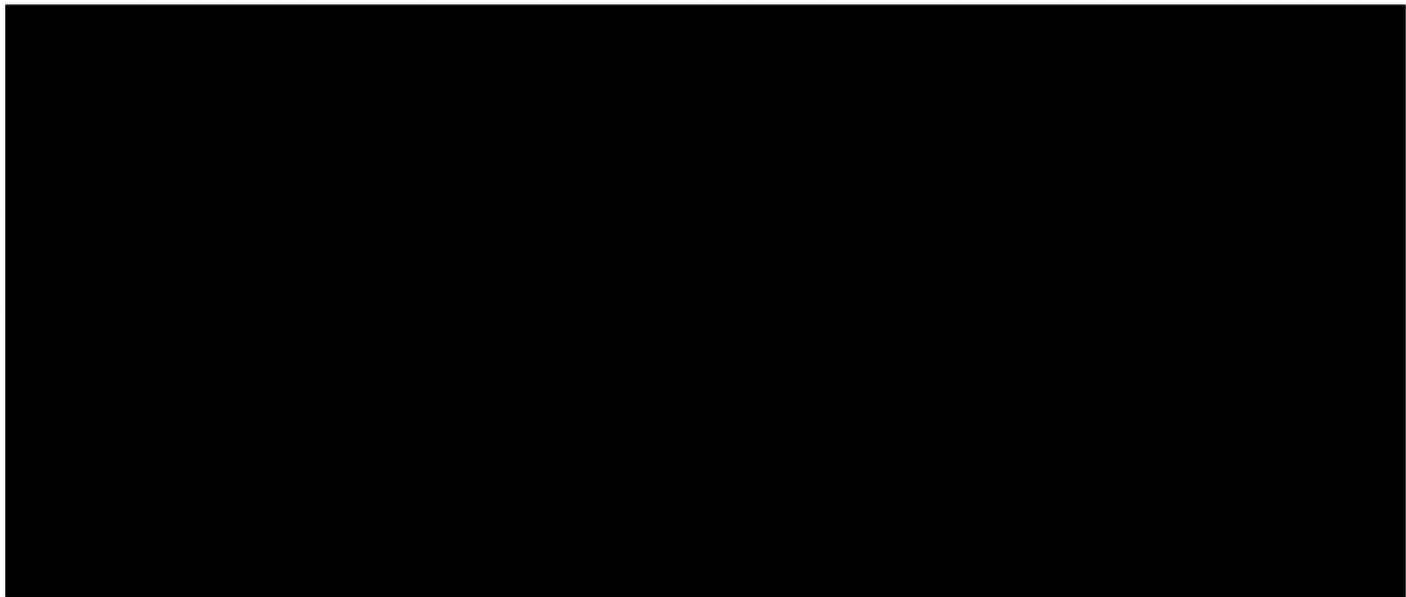
- 6.1** Případná neplatnost jednotlivých ustanovení nemá vliv na platnost smlouvy jako celku.
- 6.2** Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze tehdy, pokud byly učiněny formou písemných, vzestupně číslovaných a oboustranně podepsaných dodatků.
- 6.3** Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 6.4** Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, na jejich vztah vzniklý z této smlouvy.
- 6.5** Nestanoví-li tato smlouva výslovně jinak, řídí se smluvní vztah mezi nájemcem a podnájemcem zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
- 6.6** Nedílnou součástí smlouvy jsou její přílohy v rozsahu, v jakém budou mezi smluvními stranami sjednány.
- 6.7** Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží nájemce a jedno podnájemce.

6.8 Smluvní strany prohlašují, že před podpisem smlouvy byly řádně seznámeny s jejím obsahem, tato byla uzavřena po vzájemném projednání, nikoliv v tísní a za jednostranně nevýhodných podmínek.

V Rokycanech dne 20.3. 2023

Nájemce:
Rokycanská nemocnice, a.s.

Podnájemce:



Přílohy smlouvy:

příloha č. 1	Specifikace předmětu a podmínek podnájmu
příloha č. 2	Sjednaný rozsah běžné údržby a oprav pronajatých věcí
příloha č. 3	Dopravně provozní řád v aktuálním znění

Příloha č. 1 platná od 1.1. 2023
podnájemní smlouvy RN/1/2023/NZ
Specifikace předmětu a podmínek podnájmu

n á j e m c e

Rokycanská nemocnice, a.s. se sídlem v Rokycanech, ul. Voldušská 750, PSČ 337 01

p o d n á j e m c e

jméno a příjmení / firma: Bc. Kristýna Richterová; Hlohovice 10, 228 08; IČ 097 11 376

Smluvní strany sjednávají podrobné podmínky podnájmu nebytových prostor takto:

K čl. 1.2 a 3.2 smlouvy:

Umístění nebytových prostor:

Rokycany, Voldušská 750

➤ nadzemní podlaží :

I.N.P. LŮŽKOVÁ ČÁST

umístění:

VÝCHODNÍ KŘÍDLO

označení místnosti/nebytového prostoru

**výměra podlahové
plochy v m2**

**výše nájemného za 1
m2 plochy v Kč**

**celkové roční
nájemné v Kč**

1. PRODEJNA	20,77	889,05 Kč	18 465,57 Kč
2. SKLAD	14,79	889,05 Kč	13 149,05 Kč
Celková podlahová plocha podnajatých nebytových prostor a nájemné	35,56		31 614,62 Kč

K čl. 3.2 smlouvy:

➤ Celkové roční nájemné za předmět podnájmu činí částku:

31 614,62 Kč

➤ Měsíční splátka nájemného činí částku:

2 634,55 Kč

K čl. 3.3 smlouvy:

Za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu se sjednává paušální měsíční částka ve výši:

3 105,00 Kč

K čl. 3.5 smlouvy:

Měsíční úhrada za užívání a na úklid společných vstupních prostor činí

100,00 Kč

K čl. 3.6 smlouvy:

Celková výše měsíční platby nájemného a ostatních plateb dle této smlouvy činí bez DPH

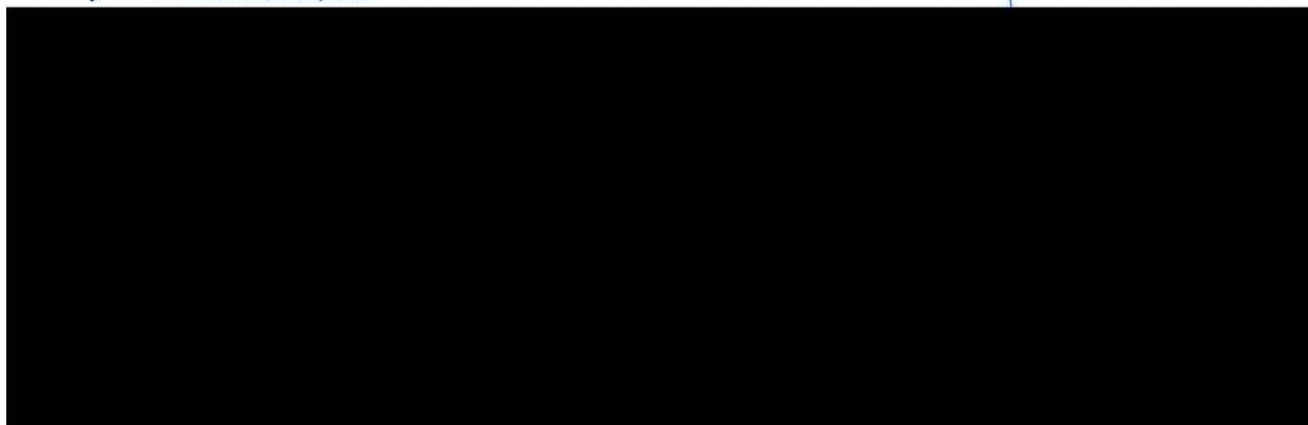
5 839,55 Kč

V Rokycanech dne

Nájemce:

Rokycanská nemocnice, a.s.

Podnájemce:



Příloha č. 2
podnájemní smlouvy RN/1/2023/NZ

Rozsah běžné úpravy o oprav

N á j e m c e: Rokycanská nemocnice, a.s.

P o d n á j e m c e: Bc. Kristýna Richterová

V souladu s č. 4.5 podnájemní smlouvy je podnájemce povinen zajišťovat a provádět běžnou údržbu jakož i drobné opravy podnajatých nebytových prostor a jejich vybavení na své náklady v tomto rozsahu:

A) Drobné opravy

Za drobné opravy se považují opravy nebytových prostor a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytových prostor a je ve vlastnictví pronajímatele nebo nájemce, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

AA) Podle **věcného vymezení** se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- b) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
- c) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- d) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, vestavěných a přistavěných skříní.
- e) opravy uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů topení;
- f) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech b) a d)

AB) Podle **výše nákladu** se za drobné opravy považují další opravy nebytových prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavci AA), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500,- Kč (provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy)

B) Náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor

Náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor jsou náklady na jejich udržování a čištění, které se provádějí obvykle při delším užívání takových prostor. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. A), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytín, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

V Rokycanech dne 20.3. 2023

