



Poliklinika
Žďár nad Sázavou

Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání číslo smlouvy: SML067

Poliklinika Žďár nad Sázavou
Studentská 1699/4, 591 01 Žďár nad Sázavou
IČO 48899119, DIČ CZ 48899119
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně oddíl Pr, vložka 1935
zastoupená [redacted]
telefon: 566 690 233, e-mailová adresa: [redacted]
(dále jen „nájemce“)

a

Nemocnice Nové Město na Moravě, příspěvková organizace
Žďárská 610, 592 31 Nové Město na Moravě
IČO: 00842001, DIČ: CZ00842001
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně oddíl Pr, vložka 1446
zastoupená [redacted]
telefon: 566 801 581 e-mail: [redacted]
(dále jen „podnájemce“)

uzavírají dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. za níže uvedených podmínek tuto

smlouvu o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „smlouva“):

1. Předmět a vymezení účelu smlouvy

1.1. Poliklinika Žďár nad Sázavou má od vlastníka nemovitosti Města Žďár nad Sázavou (dále jen „pronajímatele“) 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.

Nájemce přenechává se souhlasem pronajímatele daným zřizovací listinou ze dne 19. 12. 2000 a nájemní smlouvou ze dne 18. 12. 2003 do podnájmu prostory sloužící podnikání ve výše uvedené budově polikliniky. Předmětem podnájmu je prostor sloužící podnikání nacházející se ve 3. NP budovy specifikované v odst. 1 tohoto článku, o **výměře 45,54 m²**, a to **ordinace o rozměru 35,06 m²** a **čekárna o rozměru 10,48 m²**. Podnájemné prostory jsou sdíleny s ordinací alergologie (MUDr. Šabacká). Umístění podnájemného prostoru je znázorněno v mapovém podkladu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 1.

1.2. Podnájemce je oprávněn vymezené prostory užívat za účelem poskytování zdravotních služeb v oboru revmatologie v souladu s registrací Krajského úřadu Kraje Vysočina..

1.3. Podnájemce je oprávněn užívat podnájemné prostory v úterý a ve čtvrtek, zavazuje se

neomezovat nijak ve využívání ordinace druhého podnájemce – MUDr. Šabackou (alergologie).

2. Doba trvání podnájmu

- 2.1. Podnájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1.4.2023 do 31.3.2026.
- 2.2. Smluvní strany se zároveň zavazují sejit se nejpozději 4 měsíce před koncem doby pronájmu, aby zhodnotily aktuální situaci a dohodly se na podobě zajištění provozu revmatologické ambulance po 1.4.2026.

3. Práva a povinnosti podnájemce

- 3.1. Podnájemce je povinen uvést svoji e-mailovou adresu, která bude sloužit pro komunikaci s nájemcem ohledně fakturace (e-mail: uctarna@nmm.cz).
- 3.2. Podnájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem podnajímaných prostor a v tomto stavu je přejímá a bude je udržovat a užívat řádným a obvyklým způsobem s péčí řádného hospodáře.
- 3.3. Podnájemce není oprávněn provádět v podnajatých prostorách stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele - zřizovatele.
- 3.4. Podnájemce se zavazuje nepodnájmát 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 udržovat vymezené prostory ve stavu způsobilém k užívání a provádět na vlastní náklady běžnou údržbu podnajatých prostor včetně drobných oprav. Běžnou údržbou a opravami se pro účely této smlouvy rozumí údržbové práce a opravy, u nichž celkový objem finančních prostředků při každé jednotlivé provedené údržbě či opravě nepřesáhne 10.000,- Kč bez DPH. Běžnou údržbu a opravy hradí nájemce do celkové výše 30.000,- Kč bez DPH za rok.
- 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. 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, tepelného, vodovodního a případně jiného vedení vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas nájemce, který jej musí vyžádat od pronajímatele (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.

- 3.8. Podnájemce je povinen hlásit nájemci změny, které by mohly mít vliv na stanovení výše plateb (instalace vlastních elektrických spotřebičů, zařízení apod.).
- 3.9. Podnájemce se **zavazuje umožnit přístup včetně nových klíčů** nájemci na jeho požádání do všech užívaných nebytových prostor za účelem provádění kontroly plnění podmínek podnájemní smlouvy a dodržování platných, obecně závazných právních předpisů.
- 3.10. Podnájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu **hlásit změnu osobních údajů** mající vztah k tomuto smluvnímu ujednání.
- 3.11. Podnájemce odpovídá za zajištění požární ochrany a bezpečného provozu v prostorách, které užívá k provozování činnosti uvedené v čl. 1 odst. 1.2 smlouvy. Přitom podnájemce plní povinnost podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů. 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. Náklady související se zajištěním požární ochrany, které přímo souvisí s provozem podnajatých prostor (ordinace, čekárna), jakož i s jejich bezpečností, hradí podnájemce.

4. Práva a povinnosti nájemce

- 4.1. Nájemce je povinen přenechat předmět nájmu podnájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu. 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, se kterými podnájemce seznámil 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 sítí 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 Poliklinika Žďár nad Sázavou.
- 4.5. Náklady, které souvisí se správou budovy a se zajištěním bezpečného provozu, hradí nájemce, který má budovu v nájmu. Ředitelka polikliniky má právo kontrolovat u podnájemců plnění základních povinností z hlediska požární ochrany v podnajatých prostorách. V případech, kde 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 a cena služeb za užívání podnajatých prostor

- 5.1. Výše úhrady za podnájem předmětu podnájmu je pro tuto smlouvu stanovena sazbou za ordinaci **1 647,00 Kč** ročně za jeden metr čtvereční a za čekárnu **941,00 Kč** ročně za jeden metr čtvereční, přičemž částka bude účtována v poloviční výši z důvodu užívání ordinace druhým nájemcem.
- 5.2. Ke dni podpisu této smlouvy je dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty nájem nebytových prostor osvobozen od daně z přidané hodnoty. V případě, že v budoucnu nastane povinnost platit z podnájmu prostorů sloužící k podnikání dle této smlouvy DPH, považují se uvedené částky úhrady za podnájem bez DPH. Nájemce je v tom případě oprávněn úhradu za podnájem navýšit o DPH.
- 5.3. Úhradu za podnájem bude podnájemce hradit v pravidelných měsíčních splátkách. Součástí této podnájemní smlouvy je Předpis plateb, který je přílohou č. 2. Služby související s užíváním podnajatých prostor (dále jen „**podnájemní služby**“) jsou úklid společných prostor (chodby, schodiště, WC, vestibul, apod.), který je stanoven paušální částkou **644,62 Kč** měsíčně, úklid ordinace s částkou **320,00 Kč** ročně za jeden metr čtvereční podnajaté plochy, úklid čekárny s částkou **300,00 Kč** ročně za jeden metr čtvereční podnajaté plochy (částka za úklid ordinace a čekárny bude účtována v poloviční výši z důvodu užívání ordinace druhým podnájemcem), provoz telefonní ústředny s částkou **360,00 Kč** měsíčně za jednu pobočku, internet s částkou **185,00 Kč** měsíčně, IT služby a IT podpora s částkou 300,-Kč/hod.. Ceny za podnájemní služby jsou bez příslušné sazby DPH 21%. 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 vždy minimálně 1 měsíc předem.
- 5.4. Zálohy za služby poskytované podnájemci i v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu, což zahrnuje vytápění, vodné, stočné, likvidace a odvoz komunálního odpadu včetně plastů a papíru (dále jen "**služby**") je vypočítána poměrně podle plochy místnosti nebo dle koeficientu a je stanovena na **1560,00 Kč měsíčně včetně příslušné sazby DPH**. Cena za tyto služby se bude odvíjet od skutečných cen energií a služeb. Příslušná sazba DPH je vyčíslená v Předpisu plateb. Záloha na služby nezahrnuje likvidaci nebezpečných odpadů, které budou řešeny samostatnou Smlouvou o sběru, výkupu, třídění a soustředování převážně nebezpečných odpadů.
- 5.5. Nájemce je oprávněn při změně sazeb vodného, stočného, elektrických energií, tepla nebo při změnách odebraného množství energií upravit nově vyšší záloh.
- 5.6. Skutečnou výši záloh za odebranou energii vyúčtuje nájemce podnájemci vždy za



předchozí kalendářní rok do 30. dubna následujícího roku. Případné přeplatky budou nájemcem vráceny na účet podnájemce nejpozději do 15. května a případné nedoplatky uhradí podnájemce na základě vyúčtování do 15. května.

5.7. Nájemné 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**.

Nezaplatí-li podnájemce nájemné a zálohy na služby do pěti dnů po jeho splatnosti může být podnájemci nájemcem účtována smluvní pokuta ve výši 0,03 % z dlužné částky, za každý den prodlení.

5.8. Úhrada za podnájem se každoročně počínaje 1. 4. běžného roku valorizuje podle míry inflace vyjádřené průměrným ročním indexem spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok v České republice podle sdělení Českého statistického úřadu. Upravená (valorizovaná) roční úhrada za podnájem dle předchozí věty bude platná a podnájemce se zavazuje ji platit od 1. dubna běžného kalendářního roku do 31. března kalendářního roku následujícího. Současně se takto stanovená úhrada za podnájem stává roční úhradou za podnájem, která bude upravena (valorizována) obdobným způsobem pro další podnájemní období. Valorizovanou výši úhrady za podnájem nájemce písemně oznámí podnájemci.

5.9. V případě valorizace podnájemného, zvýšení nebo snížení záloh bude změna zavedena v novém předpisu plateb, který je vždy součástí smlouvy.

5.10. 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 touto smlouvou skončí dnem 31.3.2026.

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 příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

7.2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv.

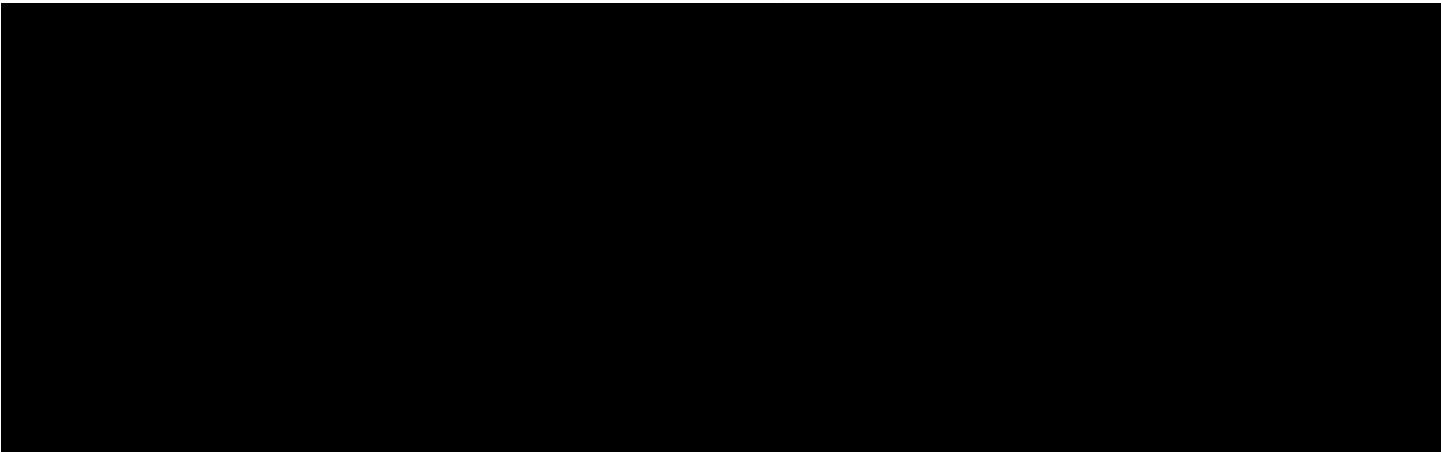
7.3. Podnájemce výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy v informačním systému veřejné správy – Registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že zákonnou povinnost dle § 5 odst.



2 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, splní nájemce.

- 7.4. Veškeré změny a doplňky jednotlivých ustanovení této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
- 7.5. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
- 7.6. Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla uzavřena podle jejich skutečné a svobodné vůle, smlouvu si přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

Ve Žďáře nad Sázavou dne



Mapový podklad ke Smlouvě o podnájmu prostor sloužící k podnikání – 3. NP

