

Smlouva o podnájmu prostor sloužících podnikání,

kteřou dle § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

uzavírají smluvní strany:

Nemocnice Třebíč, příspěvková organizace

se sídlem Purkyňovo nám. 133/2, 674 01 Třebíč

IČO: 008 39 396

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl Pr., vložka 1441

zastoupená: , ředitelkou

bankovní spojení

číslo účtu:

jako "nemocnice"

a

Václav Hrdý, podnikající fyzická osoba

místo podnikání

IČO: 12737593

DIČ: 480927179

zapsán v Živnostenském rejstříku vedeném Městským úřadem Moravské Budějovice

jednající:

bankovní spojení:

Číslo účtu:

(jako "podnájemce")

jako „podnikatel“

níže uvedeného dne, měsíce a roku takto:

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Nemocnice prohlašuje, že na základě Smlouvy o nájmu nemovitostí ze dne 30. 6. 2003, kterou uzavřela s Krajem Vysočina jako pronajímatelem a vlastníkem nemovitostí, ve znění pozdějších dodatků této smlouvy (dále také „Smlouva o nájmu“), je nájemcem nemovitostí, ve kterých jsou umístěny níže vymezené prostory a místnosti, které nejsou bytem, a tvoří předmět této smlouvy (pro účely této smlouvy dále také „nebytové prostory“).
- 1.2. Písemný souhlas s přenecháním pronajatých prostor či nemovitostí do podnájmu i dle této smlouvy byl pronajímatelem Krajem Vysočina udělen nájemci Nemocnici Třebíč Smlouvou o nájmu, a to jejím dodatkem č. 4 ze dne 26. 1. 2009 s tím, že podnájemní smlouva podléhá pronajímatelem stanoveným podmínkám. Nájemce prohlašuje, že tato podnájemní smlouva podmínkám Smlouvy o nájmu vyhovuje.

II.

Předmět podnájmu

- 2.1. Předmětem podnájmu dle této smlouvy jsou prostory ve **3. NP budovy L** na adrese Třebíč, Purkyňovo nám. 133/2, která je součástí pozemku p. č. st. 1987 (dále společně označované též jako „**prostory**“), a to:

1. **místnost č. 3.36** o ploše 16,25 m² a
2. **prostory č. 3.11 a 3.26** (chodby) o celkové ploše 52,25 m², s tím, že tyto prostory bude podnikatel užívat společně s jinými oprávněnými osobami (pacienti nebo klienti nemocnice) a pro účely výpočtu nájemného bude z plochy těchto prostor započítána poměrná část ve výši 1/25 odpovídající ploše 2,05 m².
- 2.2. Pro účely výpočtu nájemného činí celková plocha pronajímaných prostor 18,30 m².
- 2.3. Nemocnice dává touto smlouvou výše uvedené pronajímané prostory podnikateli do podnájmu a podnikatel je do podnájmu bez výhrad přijímá.
- 2.4. O fyzickém předání místnosti na počátku užívání smluvní strany vyhotoví předávací protokol, který bude obsahovat popis stavu při předání.
- 2.5. Podnikatel je oprávněn v nezbytné míře využívat pro přístup do předmětu podnájmu přístupových komunikací v areálu Nemocnice Třebíč, příspěvkové organizace, a nebytové prostory sloužící komunikaci v rámci budovy, ve které se pronajímané prostory nacházejí, tj. další chodby a schodiště (dále také „společné prostory“).
- 2.6. Podnikatel bere na vědomí, že pronajímané prostory jsou součástí zdravotnického zařízení, na které se vztahují zvláštní právní předpisy, včetně hygienických požadavků a zákazu některých aktivit, zejména kouření.

III.

Účel podnájmu a jeho podmínky

- 3.1. Nemocnice přenechává místnost č. 3.36 podnikateli **za účelem užívání jako šatny pro řidiče podnikatele.**
- 3.2. Podnikatel nesmí poskytnout ani umožnit užívání pronajaté místnosti jiným osobám, než-li řidičům, kteří jsou ve vztahu k podnikateli v pracovněprávním nebo obdobném vztahu a je povinen a oprávněn užívat místnost v souladu s touto smlouvou a pro smlouvou vymezený účel užívání.
- 3.3. Podnikatel je dále při užívání prostor a pronajaté místnosti povinen a zavazuje se:
 - užívat pronajatou místnost pouze k provozování šatny pro řidiče podnikatele,
 - přiměřeně užívat pronajaté prostory a neznemožňovat ani neomezovat jejich užívání jinými oprávněnými osobami,
 - dodržovat provozní řád areálu nemocnice, požární řád a hygienický řád budovy a další předpisy vydané k provozu zdravotnického zařízení,
 - zneškodňovat odpady vzniklé z jeho činnosti při užívání pronajaté místnosti na vlastní náklady, a to v souladu s příslušnou legislativou (zejména zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů),
 - zajišťovat na své náklady provádění údržby a drobných oprav pronajaté místnosti po dobu užívání; provádění oprav a údržby se přiměřeně řídí pravidly obsaženými v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu,
 - zajistit na své náklady provedení výmalby a vyčištění místnosti při ukončení užívání,
 - při užívání prostor a místnosti dodržovat zásady běžné opatrnosti a pokyny a doporučení k provozu a používání věcí, jsou-li výrobci vydány,
 - pronajatou místnost udržovat v čistotě a pořádku a zajišťovat její pravidelný a řádný úklid na své náklady,
 - vlastní zařizovací předměty umisťovat do pronajaté místnosti pouze se souhlasem nemocnice a zajistit, aby zařizovací předměty splňovaly požadavky platných technických norem,
 - neprovádět žádné úpravy pronajatých prostor nad rámec údržby a drobných oprav bez předchozího souhlasu nemocnice,
 - dbát na zachování a ochranu dobrého jména, pověsti a oprávněných zájmů nemocnice.

IV.

Doba podnájmu

Podnájemní vztah se sjednává po domluvě smluvních stran a v souladu s provozními podmínkami nemocnice na **dobu určitou od 1. 6. 2017 do 31. 12. 2018.**

V.

Úhrada za podnájem a související platby a způsob úhrady

- 5.1. Úhrada za užívání prostor a místností (**nájemné**) byla sjednána dohodou v rámci platných předpisů a výše nájemného za celý předmět podnájmu v čl. II této smlouvy bez provozních nákladů (energií, služeb) činí **1.429,- Kč měsíčně**.
- 5.2. Smluvní strany se dohodly, že podnikatel bude dále nemocnici hradit provozní náklady spojené s užíváním prostor a místností v podobě ceny **dodávek energií a dalších služeb** spojených s jejich užíváním (dále také „služby“), a to takto:
 - cena dodávek za služby činí **920,- Kč včetně DPH měsíčně** (dle výpočtového listu)
 - dodávky ostatních služeb, jsou-li poskytovány, např. tel. hovory atd. (dle skutečnosti).
- 5.3. **Přehled a rozpis dodávek** energií a ostatních služeb poskytovaných a zajišťovaných podnikateli ze strany nemocnice uvede nemocnice na faktuře vystavené dle čl. 5.4. této smlouvy. Faktura se současně považuje za vyúčtování, včetně specifikace dodávek a služeb, které podléhají a které nepodléhají zákonné DPH (její výši je nemocnice oprávněna měnit v souladu s platnou legislativou). Podnikatel prohlašuje, že byl s předběžnou výší plateb za energie a služby předem seznámen.
- 5.4. Na základě této smlouvy nemocnice vystaví fakturu za nájemné a služby v daném měsíci. **Splatnost faktur** (daňového dokladu) smluvní strany sjednaly na **14 dní ode dne vystavení faktury**. Platby bude podnikatel provádět na **bankovní účet** nemocnice uvedený na příslušné faktuře a použije přitom i specifikační údaje platby (např. VS, KS) uvedené na faktuře.
- 5.5. V případě **prodlení** podnikatele s jakoukoli platbou uvedenou shora je nemocnice oprávněna vyúčtovat zákonné či smluvní sankce. Smluvní strany se dohodly, že za každý, byť i započatý den prodlení s placením nájemného či ostatních plateb dle tohoto článku smlouvy je nemocnice oprávněna účtovat podnikateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % denně z dlužné částky.

VI.

Inflační doložka, změna výše souvisejících plateb

- 6.1. Smluvní strany se dohodly, že roční úhrada za podnájem (nájemné) bude automaticky od 1. 1. 2018 povýšena o příslušnou míru inflace v ČR vykazovanou statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nemocnice zjistí uznanou míru inflace pro ČR za předchozí kalendářní rok a o tuto částku se automaticky výše ročního nájemného navýší. Nemocnice novou výši nájemného písemně sdělí podnikateli do 31. 3. 2018. Podnikatel se zavazuje, že novou výši nájemného bude respektovat a **zjištěný rozdíl (navýšení) uhradí nejpozději se splátkou na měsíc květen 2018** a dále bude platit měsíční splátky v navýšené částce.
- 6.2. Podnikatel bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že nemocnice může jednostranně s účinností od 1. 1. 2018 poměrně upravit výši roční a měsíční platby za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu v případě, pokud se prokazatelně změní ceny či náklady na služby, které odebírá od dodavatelů nebo provádí ve vlastní režii. Oznámení o úpravě je nemocnice povinna sdělit podnikateli písemně. Podnikatel se zavazuje oznámenou úpravu plateb respektovat a hradit.

VII.

Další práva a povinnosti smluvních stran

- 7.1. Nemocnice přenechává předmět podnájmu specifikovaný v čl. II. této smlouvy podnikateli ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání.
- 7.2. Podnikatel není oprávněn a nesmí provádět stavební nebo jiné úpravy prostor a pronajatých místností bez předchozího souhlasu nemocnice.

- 7.3. Na provádění údržby prostor a místností, které by mohlo mít dopad na činnost nemocnice a pohodu jeho klientů, je podnikatel povinen se s nemocnicí dohodnout.
- 7.4. Bude-li v důsledku užívání prostor a místností hrozit nebo vznikne ze strany podnikatele nemocnici nebo pronajímateli škoda, je nemocnice oprávněna od této smlouvy odstoupit.
- 7.5. Podnikatel je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nemocnici závady, vzniklé škody a potřebu oprav, které je třeba provést, jinak podnikatel může odpovídat za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Podnikatel je povinen strpět omezení v užívání prostor a místností v rozsahu nutném pro provedení jejich oprav a udržování.
- 7.6. Podnikatel je povinen způsob a formu označení svého kontaktního místa (např. reklama, stojany, nápisy) předem dohodnout s nemocnicí a označení je oprávněn provést až po udělení jejího souhlasu.

VIII.

Skončení smluvního vztahu

- 8.1. Smluvní vztah sjednaný touto smlouvou končí:
 - a) uplynutím sjednané doby podnájmu,
 - b) před uplynutím sjednané doby písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) před uplynutím sjednané doby písemným odstoupením od smlouvy z důvodu podstatného porušení podmínek sjednaných touto smlouvou,
 - d) před uplynutím sjednané doby písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany, a to i bez udání důvodu.
- 8.2. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně. U výpovědi činí **výpovědní lhůta 3 měsíce** a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.
- 8.3. Prostory a místnost budou předány podnikatelem nemocnici vyklizené ke dni skončení smluvního vztahu, a to za podmínek dle této smlouvy (tj. po provedení drobných oprav, výmalby a vyčištění sanitárního zařízení, podlah a oken). Smluvní strany se dohodly, že za prodlení podnikatele s řádným předáním předmětu podnájmu či jeho části může nemocnice podnikateli účtovat za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,05 % z celkové výše roční úhrady za podnájem (nájemného), sjednaného v této smlouvě za dobu trvání smluvního vztahu. Nemocnice je současně oprávněna požadovat po podnikateli náhradu škody, způsobenou porušením povinnosti ve stanovené lhůtě řádně předat předmět podnájmu.
- 8.4. Podstatným porušením této smlouvy se rozumí zejména:
 - a) provádění oprav nebo úprav pronajatých prostor a místností podnikatelem, ke kterým není dle této smlouvy oprávněn,
 - b) porušení oznamovací povinnosti podnikatelem dle bodu 7.5 této smlouvy se vznikem škody,
 - c) užívání pronajatých prostor podnikatelem v rozporu s podmínkami této smlouvy,
 - d) nedodržování závazků a povinností podnikatelem při užívání prostor a místností dle této smlouvy,
 - e) znemožnění pokojného užívání pronajaté místnosti a prostor nemocnicí.
- 8.5. Ukončením smluvního vztahu nezanikají práva a povinnosti smluvních stran, vzniklá za platnosti smlouvy.

IX.

Další ujednání

- 9.1. Závady a poškození, za které je podnikatel odpovědný, odstraňuje podnikatel na své náklady bez zbytečného odkladu. Podnikatel je povinen předcházet vzniku škod. Podnikatel odpovídá za poškození nebo nadměrné opotřebení předmětu podnájmu a rovněž za škody, způsobené osobami, kterým umožnil do objektu přístup.
- 9.2. Po celou dobu užívání předmětu podnájmu je podnikatel povinen zajišťovat dodržování všech platných požárních, bezpečnostních, hygienických a jiných předpisů.
- 9.3. Kontaktní osobou je technik správy realit Nemocnice Třebíč, příspěvkové organizace, č. tel.

X.**Závěrečná ustanovení**

- 10.1. Smluvní strany se dohodly, že jako porušení smlouvy podstatným způsobem může být posouzeno porušení i jiného ujednání této smlouvy, než je uvedeno v bodu 8.3.
- 10.2. Smluvní strany se dohodly, že na tento smluvní vztah se nepoužije ustanovení občanského zákoníku § 2304 odst. 2, část ustanovení § 2305 za středníkem a ustanovení § 2315.
- 10.3. Smlouva nabývá účinnosti dne 1. 6. 2017.
- 10.4. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro podnájemní vztah ustanovení obecně závazných předpisů, zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 10.5. Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu.
- 10.6. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 a výpočtový list.
- 10.7. Tato smlouva se uzavírá jako písemná a jakékoliv její změny mohou být provedeny na základě dohody smluvních stran pouze formou písemného dodatku ke smlouvě.
- 10.8. Odpověď smluvní strany této smlouvy podle § 1740 odst. 3 občanského zákoníku s dodatkem nebo odchylkou není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky.
- 10.9. Smluvní strany souhlasí s úplným zveřejněním této smlouvy v informačním systému veřejné správy – Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dále dohodly, že zákonnou povinnost dle § 5 zákona o registru smluv splní nemocnice.

V Třebíči

V Třebíči

.....
Za nemocnici:

ředitelka

.....
Za podnikatele:

VÝPOČTOVÝ LIST

Ubytováný/Podnájemce

Příjmení a jméno/organizace	Václav Hrdý
	IČ 127 375 93
Tr.bytem/adresa	

Objekt

Adresa	budova L - Purkyňovo nám. 133/2, 674 01 Třebíč
Podlaží	3. NP
Ubytovna číslo (číslo dveří)	-
Celková výměra pronajatých ploch v m ²	18,30
Výměra pronaj.ploch v m ² - pro výpočet tepla a klimatizace	18,30
Způsob využití	podnájem nebytových prostor - zdrav.zařízení (šatna)
Počet osob pro výpočet plateb	-

Úhrada za podnájem v Kč/měsíčně (osvobozené plnění dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb.)

Způsob využití	sazba DPH	pasport - m.č.	plocha m ²	sazba v Kč/m ²	cena bez DPH	DPH	cena celkem včetně DPH
nebytový prostor	osv.	3.36	16,25	77,48	1 269,00	0,00	1 269,00
1/25 nebytový prostor (16,16 m ²)	osv.	3.11	0,65	77,48	50,08	0,00	50,08
1/25 nebytový prostor (35,10 m ²)	osv.	3.26	1,40	77,48	110,00	0,00	110,00
					0,00	0,00	0,00
					0,00	0,00	0,00
					0,00	0,00	0,00
					0,00	0,00	0,00
					0,00	0,00	0,00
Celkem			18,30		1 429,08	0,00	1 429,08

Úhrada za služby v Kč/měsíc

	sazba DPH	cena za jednotku	počet jednotek	cena bez DPH	DPH	cena celkem včetně DPH
Elektrická energie	21%	149,10	1,00	149,10	31,31	180,41
Teplota a klimatizace	15%	26,37	18,30	482,58	72,39	554,97
Vodné a stočné	15%	57,66	1,00	57,66	8,65	66,31
Provozní náklady	21%	3,74	18,30	68,44	14,37	82,82
Pronájem schránky poštovní	21%	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Správní režie	21%	1,60	18,30	29,28	6,15	35,43
Vybavení	21%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Telefonní hovory	21%	dle skutečnosti				
Celkem za služby				787,07	132,87	919,93

Rekapitulace

	Cena bez DPH	DPH	Celkem včetně DPH	Cena po zaokrouhlení
Úhrada za služby v Kč/měsíc - 15% DPH	540,24	81,04	621,28	621,00
Úhrada za služby v Kč/měsíc - 21% DPH	246,82	51,83	298,66	299,00
Úhrada za služby celkem v Kč/měsíc	787,07	132,87	919,93	920,00
Úhrada za podnájem v Kč/měsíc	1 429,08	0,00	1 429,08	1 429,00
Úhrada celkem v Kč/měsíc	2 216,15	132,87	2 349,02	2 349,00

Výpočtový list je platný od

01.06.2017 a platí do vydání nového.

Vypracováno dne:

23.05.2017

Vypracoval(a):

Telefonní kontakt:

