

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

Smluvní strany:

nájemce:

Nemocnice Havlíčkův Brod, příspěvková organizace

se sídlem Husova 2624, 580 01 Havlíčkův Brod

zastoupená Mgr. Davidem Rezničenkem, MHA, ředitelem

IČO: 00179540 DIČ: CZ00179540, plátce DPH

bankovní spojení: pobočka KB, a.s. Havlíčkův Brod

číslo účtu: 17938521/0100

příspěvková organizace zapsaná v obchodním rejstříku pod spis. značkou Pr 876 vedenou Krajským soudem v Hradci Králové

(dále jen jako „**nájemce**“ či „**nemocnice**“)

a

podnájemce:

OLMAN SERVICE s.r.o.

se sídlem Jakuba Obrovského 1389/1b, Bystrc, 635 00 Brno

zastoupená Mgr. Miroslavem Olejářem, jednatelem

IČO: 26293102 DIČ: CZ 26293102, plátce DPH

bank. spojení: účet číslo 2110605800/2700

společnost zapsaná v obchodním rejstříku pod spisovou značkou C 42257 vedenou Krajským soudem v Brně

Kontaktní osoba:

č. tel.:

č. MT:

E-mail:

(dále jen jako „**podnájemce**“)

spolu uzavřely podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) tuto

smlouvu o podnájmu prostor sloužících k podnikání (dále též jen „**smlouva**“):

I.

Preambule

1. Smluvní strany považují předně za nezbytné prohlásit, že mezi sebou uzavřely dne 29. 9. 2015 Smlouvu o podnájmu prostoru pro úklidovou službu, na základě které nájemce podnájal podnájemci prostory ve smlouvě specifikované, jež byly nutné pro zabezpečení úklidových služeb, které u nájemce podnájemce zabezpečoval (dále jen „**Smlouva o podnájmu**“). Tato Smlouva o podnájmu byla uzavřena na dobu určitou, a to na dobu 5 let, počínaje 1. 10. 2015. Protože došlo k prodloužení smlouvy o dílo, na základě které podnájemce úklidové služby nájemci poskytoval, dohodly se smluvní strany ovšem pouze ústně, že prodlouží i Smlouvu o podnájmu, byť v ní byl požadavek na písemnou formu takové změny, a to na dobu neurčitou. Tento stav trval a trvá i poté, co mezi smluvními stranami byla uzavřena zcela nová smlouva o dílo, a to dne 31. 8. 2022 (dále jen „**Smlouva**“).

o dílo“). Podnájemci bylo účtováno podnájemné a náklady za plnění spojená podnájemem. Strany nyní mezi sebou narovnávají práva a povinnosti mezi nimi sporná takto: Strany prohlašují, že Smlouva o podnájmu byla prodloužena ex lege a veškeré platby, které mezi nimi na základě Smlouvy o podnájmu proběhly a případně ještě proběhnou, byly a budou zaplacený po právu. Závazek založený touto novou smlouvou pak v plném rozsahu nahradí závazek založený Smlouvou o podnájmu. Mezi stranami nevzniklo bezdůvodné obohacení a placené částky byly sjednaným podnájemným a cenou služeb spojených s užíváním předmětu podnájmu. Tímto ujednáním mezi stranami vzniká ohledně Smlouvy o podnájmu nový závazek.

II. Předmět a účel podnájmu

1. Nájemce prohlašuje, že po právu užívá
 - a) místnost č. 1.01.13.S1.024 o výměře 11,68 m², nacházející se v 1. p. p. budovy č. p. 2623 (dle interního číslování nájemce jde o budovu č. 13), stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku č. parc. st. 1462, to vše v k. ú. Havlíčkův Brod, dále jen „**budova 13**“. Přílohou č. 1 této smlouvy je plánec nemocnice, na kterém je vyznačena budova. Pro danou místnost bude dále užíváno označení „**předmět podnájmu 1**“. Předmět podnájmu 1 je podnájemce oprávněn užívat jako kancelář pro manažerku zajišťující úklid.
 - b) místnosti č. 1.01.13.S1.025, 1.01.13.S1.026, 1.01.13.S1. 027, 1.01.13.S1.028 o celkové výměře 17,45 m², které se nalézají v 1. p. p. budovy 13. Pro dané místnosti bude dále užíváno označení „**předmět podnájmu 2, 3, 4 a 5**“. Předmět podnájmu 2, 3, 4 a 5 je podnájemce oprávněn užívat jako šatny pro své zaměstnance zajišťující úklid dle Smlouvy o dílo.
 - c) místnost č. 0.09 o celkové výměře 18,72 m², nacházející se v budově č. p. 2627 (dle interního číslování nájemce jde o budovu č. 4 - diagnostické centrum, viz příloha č. 1 smlouvy), stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku č. parc. st. 1690, to vše v k. ú. Havlíčkův Brod, dále jen „**budova 4**“. Pro danou místnost bude dále užíváno označení „**předmět podnájmu 6**“. Předmět podnájmu 6 je podnájemce oprávněn užívat jako šatnu.
 - d) místnost č. 0.10 - umývárnu, nacházející se v budově 4. Pro danou místnost bude dále užíváno označení „**předmět podnájmu 7**“. Předmět podnájmu 7 je podnájemce oprávněn užívat jako umývárnu s tím, že tuto místnost bude spolu s podnájemcem užívat stejnou mírou i nájemce. Tato okolnost byla promítnuta do celkového rozsahu užívané plochy v budově 4 tak, že výměra této místnosti byla snížena na polovinu (4,55 m²).
 - e) místnost č. 0.55 - sprchu, nacházející se v budově 4. Pro danou místnost bude dále užíváno označení „**předmět podnájmu 8**“. Předmět podnájmu 8 je podnájemce oprávněn užívat jako sprchu.
 - f) místnost č. 0.33 – úklidovou komoru, o výměře 2,59 m², nacházející se v budově 4. Pro danou místnost bude dále užíváno označení „**předmět podnájmu 9**“. Předmět podnájmu 9 je podnájemce oprávněn užívat jako úklidovou komoru.
 - g) místnost č. 0.19 o výměře 22,7 m², nacházející se v budově č. p. 2627 (dle interního číslování nájemce jde o budovu č. 6 – spojovací travě), stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku č. parc. st. 1690, to vše v k. ú. Havlíčkův Brod, dále jen „**budova 6**“. Pro danou místnost bude dále užíváno označení „**předmět podnájmu 10**“. Předmět podnájmu 10 je podnájemce oprávněn užívat jako sklad.
 - h) místnost č. 0.01 – úklidovou komoru, o výměře 2,38 m², nacházející se v budově 6. Pro danou místnost bude dále užíváno označení „**předmět podnájmu 11**“. Předmět podnájmu 11 je podnájemce oprávněn užívat jako úklidovou komoru.

- i) místnost č. 1.01 – úklidovou komoru, o výměře 2,38 m², nacházející se v budově 6. Pro danou místnost bude dále užíváno označení „**předmět podnájmu 12**“. Předmět podnájmu 12 je podnajímcem oprávněn užívat jako úklidovou komoru.
- j) místnost č. 2.01 – úklidovou komoru, o výměře 2,38 m², nacházející se v budově 6. Pro danou místnost bude dále užíváno označení „**předmět podnájmu 13**“. Předmět podnájmu 13 je podnajímcem oprávněn užívat jako úklidovou komoru.

Pro předmět podnájmu 1 až 13 bude v této smlouvě užíváno také jen souhrnného označení „**předmět podnájmu**“ či „**podnajaté prostory**“ nebo jen „**prostory**“.

- 2. Touto podnájemní smlouvou se nájemce zavazuje za podmínek konkretizovaných dále v této smlouvě přenechat podnajímcem k dočasnému užívání výše specifikované prostory, a to za účelem provozování podnikatelské činnosti v něm – výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona (provádění úklidových služeb dle Smlouvy o dílo), a podnajímcem se zavazuje platit za to nájemci podnájmné a cenu za služby s podnájmem spojené. Podnajímcem je oprávněn užívat též společné prostory v budově 4, 13 a 6, které mu umožní přístup do předmětu podnájmu.
- 3. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít, byť není vlastníkem pozemků, na kterých jsou budovy, v nichž se předmět podnájmu nachází, postaveny, neboť tato smlouva splňuje podmínky stanovené v příslušné nájemní smlouvě, resp. jejím příslušném dodatku, vlastníkem daných pozemků (Kraj Vysočina) pro případný podnájem zřizovaný nájemcem.

III.

Práva a povinnosti nájemce a podnajímcem

- 1. Podnajímcem je povinen užívat podnajaté prostory řádně a jen k účelu, ke kterému byly podnajaty.
- 2. Podnajímcem prohlašuje, že veškeré elektrospotřebiče, které hodlá umístit do předmětu podnájmu, splňují předepsané parametry stanovené příslušnými právními předpisy či ČSN a zavazuje se zajistit, že tomu tak bude po celou dobu trvání podnájmu. Porušení této povinnosti opravňuje nájemce od této smlouvy odstoupit.
- 3. Podnajímcem je bez zbytečného odkladu povinen nájemci oznámit potřebu oprav, které má provést nájemce, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 4. Náklady spojené s běžnou údržbou podnajatých prostorů hradí podnajímcem a běžnou údržbu předmětu podnájmu si i sám zajišťuje (např. výměnu žárovek atp.).
- 5. Podnajímcem není oprávněn provádět jakékoli úpravy předmětu podnájmu bez předchozího písemného souhlasu nájemce. Porušení této povinnosti opravňuje nájemce od této smlouvy odstoupit.
- 6. Po skončení podnájmu je podnajímcem povinen předat nájemci předmět podnájmu vyklizený a vyrovnat veškeré případné finanční povinnosti vůči nájemci, vzniklé v souvislosti s touto smlouvou.
- 7. Podnajímcem není oprávněn přenechat podnajaté prostory do užívání třetí osobě.
- 8. Nájemce bude poskytovat služby potřebné pro řádné fungování předmětu podnájmu, a to dodávku vody a odvádění odpadních vod, ohřev a dodávku TUV, dodávku tepla a dodávku elektřiny.
- 9. Podnajímcem si bude zajišťovat na své náklady a odpovědnost úklid předmětu podnájmu a sběr a likvidaci veškerého odpadu vzniklého v souvislosti s činností vykonávanou v předmětu podnájmu. Opakované porušování těchto povinností (tj. třetí) opravňuje nájemce od této smlouvy odstoupit.

10. Podnájemce bere na vědomí, že předmět podnájmu je umístěn poblíž prostor, v nichž jsou poskytovány zdravotní služby pacientům nemocnice. Zavazuje se proto svou podnikatelskou činností provozovat tak, aby zbytečně a nadměrně neobtěžoval hlukem, imisemi či jinak zdravotníky v daných prostorách působící, pacienty nemocnice či třetí osoby.
11. Podnájemce je povinen při výkonu své podnikatelské činnosti v předmětu podnájmu dodržovat veškeré předpisy ji upravující.

IV.

Podnájemné a cena služeb

1. Za podnájem předmětu podnájmu se podnájemce zavazuje hradit nájemci podnájemné, které bude stanoveno dle výměry a sazby podnájemného za 1m²/rok ve výši **310,- Kč. Ročně** tedy činí výše podnájemného za celý předmět podnájmu **Kč 27 056,64**. Smluvní strany se dohodly, že podnájemné bude hrazeno **měsíčně**, přičemž měsíční výše podnájemného činí **2 254,72 Kč**. Podnájemné je osvobozeno od DPH. Specifikace podnájemného ve vztahu k předmětům podnájmu 1-13 obsahuje příloha č. 2 této smlouvy.
2. Vedle podnájemného je podnájemce povinen platit měsíčně stejným způsobem a ve stejné lhůtě splatnosti jako podnájemné též cenu (zálohu) za plnění či služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu (dále též jen „**plnění**“ či „**služby**“ či „**záloha**“).
3. Dohodou smluvních stran se stanoví paušální výše měsíčních cen plnění spojených s užíváním předmětu podnájmu pro dodávky elektřiny i dodávky a odvádění studené vody. Protože platná právní úprava nedovoluje sjednat u smluv uzavřených na dobu neurčitou paušální částku na cenu za dodávku tepla a teplé užitkové vody, sjednaly smluvní strany, že částka, kterou bude podnájemce platit za toto plnění, je zálohou na cenu za dodávky tepla a teplé užitkové vody.
4. Celková částka, kterou smluvní strany budou hradit z uvedených titulů pro dodávky služeb představuje měsíčně **Kč 14 178,08, ročně pak Kč 170 137**. Konkrétní částky pro jednotlivé předměty podnájmu 1-13 jsou uvedeny v příloze č. 2 smlouvy, na kterou smluvní strany shodně odkazují.
5. Vyúčtování zálohových úhrad za plnění bude uskutečněno alespoň jednou (1) ročně, a to vesměs vždy k 31. 12. příslušného kalendářního roku a podle klíče rozúčtování nákladů za tuto službu stanoveného příslušným právním předpisem.
6. Celkem tedy měsíční výše úhrady za podnájemné a služby činí Kč **16 432,8** a celková roční výše plateb představuje částku Kč **197 193,64**.
7. Pokud podnájem nebude trvat celý kalendářní měsíc, výše podnájemného a plateb za plnění se poměrně sníží.
8. Podnájemné i platby za plnění budou hrazeny na základě faktury na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy. Faktury budou vystavovány vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce a zasílány na adresu objednatele (případně k poslednímu dni trvání podnájmu či jinému dni uskutečnění zdanitelných plnění). Faktury, které musí mít náležitosti daňového dokladu, jsou splatné do 14 dnů od jejich vystavení. VS pro platbu bude IČO podnájemce. Totéž platí obdobně ohledně faktur, jimiž bude účtován případný nedoplatek vyúčtování služby.
9. Smluvní strany se dohodly, že faktury mohou být vystavovány i v elektronické podobě a zasílány na tuto emailovou adresu: faktury@olman.cz. Po dohodě stran, dojde-li ke změně této adresy, musí ji podnájemce bez zbytečného odkladu a prokazatelně sdělit nájemci. Pro tento účel není třeba uzavírat dodatek k této smlouvě.
10. Smluvní strany se dohodly, že výše podnájemného bude zvyšována v závislosti na inflačním růstu. Základem pro úpravu výše podnájemného je podnájemné, které byl podnájemce naposled povinen hradit nájemci. Podnájemné bude ve smyslu tohoto ustanovení smlouvy upraveno vždy s účinností od 1. dne měsíce následujícího po vyhlášení inflačního

koeficientu pro následující 12 měsíční období a nájemce každoročně sdělí podnájemci jeho změněnou výši. Ohledně této změny nemusí být uzavírán dodatek ke smlouvě. Poprvé je oprávněn této inflační doložky nájemce využít pro rok 2024.

11. Nájemce má právo jednostranně změnit výši plateb za plnění v míře odpovídající změně ceny služeb nebo z jiných oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služeb. Změna výše platby může být požadována nejdříve od prvního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy či sjednaného paušálu. Každá taková změna musí být podnájemci řádně odůvodněna, dle dohody stran postačí i ústní formou. Smluvní strany promítnou deklaratorně danou změnu do dodatku k této smlouvě. Neakceptace návrhu dodatku bez zbytečného odkladu podnájemcem je důvodem pro výpověď podnájmu ze strany nájemce s účinky ke dni doručení písemné výpovědi. Podnájemce je oprávněn bez zbytečného odkladu vypovědět smlouvu, pokud nesouhlasí s nově stanovenou výší plateb za služby, a to se shodnou účinností výpovědi stanovenou v předešlé větě tohoto bodu smlouvy.
12. Pokud bude podnájemce dlužit nájemci z několika závazků (dále též jen „**závazek**“), pak bude jakékoliv jeho plnění po dohodě stran vždy započteno nejprve na plnění ze závazku nejdříve splatného, a to bez ohledu na to, která plnění z těchto závazků již byla upomenuta a která nikoliv či jak jsou tyto závazky zajištěny. Smluvní strany dohodly, že nájemce použije plnění podnájemce, má-li tento plnit jak na jistinu, tak na úroky či náklady spojené s uplatněním pohledávky, vždy nejprve na jistinu, pak na úroky z prodlení, úroky a náklady určené v době plnění. Podnájemce není oprávněn při plnění toto ujednání jakkoli jednostranně modifikovat.
13. Nebudou-li podnájemné a další úhrady dle této smlouvy zaplacený řádně a včas, má nájemce právo od této smlouvy odstoupit.

V.

Doba podnájmu

1. Podnájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, **a to počínaje dnem účinnosti smlouvy.**
2. Podnájemní smlouva může být ukončena kdykoliv vzájemnou dohodou smluvních stran.
3. Podnájem lze vypovědět písemnou výpovědí v měsíční výpovědní lhůtě, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena adresátovi.
4. Pokud podnájemce nebude užívat předmět podnájmu řádně nebo bude smlouva porušena podstatným způsobem, má nájemce právo od této smlouvy odstoupit.

VI.

Zvláštní ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že Smlouva o dílo a tato smlouva jsou smlouvy na sobě vzájemně závislé. Zanikne-li proto Smlouva o dílo, znamená to i zánik této smlouvy.
2. Tato smlouva nahrazuje veškeré smlouvy jí předcházející se shodným či obdobným předmětem plnění.

VII.

Závěrečná ustanovení

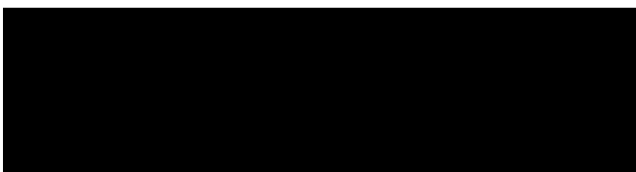
1. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky, pokud z ní výslovně nevyplývá něco jiného.
2. Práva a povinnosti smluvních stran vzniklé z této smlouvy se ve věcech neupravených touto smlouvou řídí zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

3. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího vzniku. Účinnou se stává dnem uveřejnění v informačním systému veřejné správy - Registru smluv. Podnájemce výslovně souhlasí s uveřejněním celého textu této smlouvy, včetně podpisů a příloh, v Registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že zákonnou povinnost dle ust. § 5 odst. 2 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, splní nájemce.
4. Smlouva se vyhotovuje dvakrát, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis.
5. Strany zrovnoprávňují formu listinné a elektronické komunikace. Strany sjednaly, že elektronické soubory a sdělení nemusí být opatřeny uznávaným elektronickým podpisem ani nemusí jít o autorizovanou konverzi dokumentů, pokud se nejedná o právní jednání.
6. Odpověď strany této smlouvy s dodatkem nebo odchylkou podle § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky.
7. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byly jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak.
8. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá jakoukoli povinnost žádné ze stran.
9. Práva vyplývající z této smlouvy či jejího porušení se promlčují ve lhůtě 5 let ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé.
10. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou Kraje Vysočina.
11. Přílohy smlouvy, které jsou její nedílnou součástí:
 - č. 1 – Plánek nemocnice
 - č. 2 – Kalkulace podnájemného a cen za plnění spojených s podnájemem.

V Havlíčkově Brodě dne V Brně dne

Nájemce:

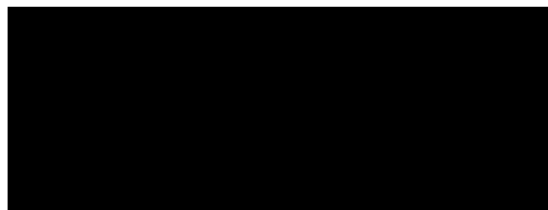
**Za Nemocnici Havlíčkův Brod,
příspěvkovou organizaci**



Mgr. David Rezničenko, MHA
ředitel

Podnájemce:

Za OLMAN SERVICE s.r.o.



Mgr. Miroslav Olejář
jednatel