

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají

Domažlická nemocnice, a.s.

IČO: 263 61 078

se sídlem Kozinova 292, 344 01 Domažlice

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložce 1073

zastoupená:



(dále jen „nájemce“ na straně jedné)

a

Ladislava Khasová

.....

IČO: 87583453

DIČ: CZ7555171778

sídlím/bytem: Chodská Lhota 141, 345 06 Kdyně

(dále jen „podnájemce“ na straně druhé)

tuto

Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího podnikání

I.

Předmět podnájmu

1. Nájemce prohlašuje, že je na základě smlouvy o nájmu nemovitostí ze dne 29.6.2015 výlučným nájemcem níže uvedené nemovité věci, přičemž doba nájmu byla sjednána na dobu neurčitou, a je oprávněn užívat a poskytnout do užívání třetí osobě mimo jiné tyto nemovitosti, jejichž vlastníkem je Plzeňský kraj, se sídlem Škroupova 18, 306 13 Plzeň:
 - **pozemek parcelní číslo st. 4213** (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je **budova s číslem popisným 292** (stavba občanského vybavení), vše v obci Domažlice, katastrální území Domažlice, zapsané na listu vlastnictví č. 10 vedeném u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Domažlice (dál jen jako „budova nemocnice“).
2. Předmětem podnájmu dle této smlouvy je prostor sloužící k podnikání, a to prostor nacházející se ve 4. podlaží budovy nemocnice, sestávající ze dvou místností ve 4. podlaží, tj. prodejna o výměře 9,79 m² a zázemí o výměře 6,83 m² a výdejní části o výměře 14,2 m² (prostory společně dále jen jako „**předmět podnájmu**“).
3. Předmětem podnikání podnájemce je Hostinská činnost, Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin. Podnájemce výslovně prohlašuje, že je oprávněn k výkonu této podnikatelské činnosti.

II.

Podnájem a účel podnájmu

1. Nájemce tímto přenechává za podmínek stanovených touto smlouvou podnájemci předmět podnájmu k dočasnému užívání a podnájemce jej do svého dočasného užívání, za podmínek dle této smlouvy, přijímá a zavazuje se nájemci platit za předmět podnájmu podnájemné.
2. Účelem podnájmu je provozování gastronomického provozu a kavárny podnájemcem.

3. Podnájemce je oprávněn využívat předmět podnájmu výlučně k účelu dle této smlouvy.

III.

Doba podnájmu

1. Podnájem se touto smlouvou sjednává na dobu **určitou**, a to od **1.3.2023 do 29.2.2024**
2. Doba podnájmu dle této smlouvy skončí:
 - a) uplynutím doby podnájmu;
 - b) písemnou dohodou smluvních stran;
 - c) písemnou výpovědí nájemce nebo podnájemce, z jakéhokoliv důvodu nebo i bez uvedení důvodu s jednoměsíční výpovědní dobou, která počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Nájemce je oprávněn podnájemní vztah písemně vypovědět okamžitě a bez výpovědní doby, přičemž výpověď nabývá účinnosti dnem jejího doručení podnájemci a tato smlouva tak končí ke dni doručení výpovědi podnájemci, pokud podnájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci dle této smlouvy, a to zejména:
 - a) podnájemce užívá předmět podnájmu v rozporu se smlouvou;
 - b) podnájemce je více než 30 kalendářních dnů v prodlení s placením, byť i části podnájemného nebo paušální platby za služby; nebo
 - c) podnájemce přenechá předmět podnájmu nebo jeho část do podnájmu nebo umožní jinak užívání předmětu podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
4. Smluvní strany se dohodly na vyloučení ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, pro podnájemní vztah založený touto smlouvou.

IV.

Podnájemné a úhrada za služby

1. Dle dohody smluvních stran se sjednává za užívání předmětu podnájmu podnájemné **ve výši 2.500,- Kč za měsíc**.
2. Nájemné nezahrnuje úhrady za služby včetně dodávky energií poskytované s užíváním předmětu podnájmu, tj. zejména dodávky elektrické energie, plynu, vodné a stočné a další, které budou hrazeny paušální částkou ve výši **1.500,- Kč měsíčně**.
3. Částky odpovídající právě platné sazbě DPH budou podnájemci připočteny.
4. V případě prodlení podnájemce se zaplacením podnájemného nebo paušální částky úhrady za služby dle odst. 1 a odst. 2. tohoto článku IV. smlouvy se zavazuje podnájemce zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 250,- Kč za každý započatý den prodlení. Smluvní pokutou není dotčeno právo nájemce na náhradu škody vůči podnájemci.

V.

Splatnost podnájemného a úhrady za služby

Podnájemné a úhrada za služby dle čl. IV. této smlouvy, sjednané touto smlouvou je splatné vždy měsíčně nejpozději **k 20. dni měsíce**, za který je placeno, a to bezhotovostním převodem na účet nájemce číslo



VI.

Základní práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu v souladu s touto smlouvou a právními předpisy a hradit nájemci smluvně ujednané podnájemné.
2. Smluvní strany se dohodly, že podnájemce bude předmět podnájmu užívat v rámci trvání doby podnájmu dle této smlouvy a za podmínek ujednaných v této smlouvě.
3. Podnájemce je povinen při užívání předmětu podnájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména dodržovat předpisy BOZP, protipožární předpisy, předpisy o ochraně životního prostředí, hygienické předpisy.
4. Podnájemce se zavazuje na vlastní náklady udržovat předmět podnájmu v čistotě a v takovém stavu, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, životě, majetku, přírodě a životním prostředí, jakož i hradit náklady na obvyklé udržování předmětu podnájmu.
5. Podnájemce je povinen písemně a neprodleně oznámit potřebu oprav, kterou má provést nájemce a umožnit provedení těchto oprav, jakož i jiných nezbytných oprav, jinak podnájemce odpovídá za škodu vzniklou z porušení této povinnosti.
6. Podnájemce není oprávněn jakýmkoliv způsobem zatížit předmět podnájmu ani postoupit práva vyplývající z této smlouvy třetí osobě.
7. Podnájemce odpovídá za škody, které způsobí jeho zaměstnanci nebo jiné osoby, které se pohybují v prostorách předmětu podnájmu a ostatních prostorách nemocnice, kde se předmět podnájmu nachází.
8. Podnájemce je oprávněn po celou dobu trvání nájmu užívat v nezbytně nutném rozsahu i přístupové cesty a společné části budovy, které nejsou předmětem podnájmu, ale jejichž využití je nutné pro vstup/příjezd do/k předmětu podnájmu (zejména: chodby, výtahy, vstupy, přístupové cesty). Právo využívat tyto přístupové cesty a prostory mají i zaměstnanci podnájemce.
9. Podnájemce se zavazuje zdržet se všech jednání, kterými by při užívání předmětu podnájmu nepřiměřeně zasahoval do práv ostatních osob.
10. Podnájemce není oprávněn přenechat předmět podnájmu do užívání jiné osobě.
11. Podnájemce není oprávněn provádět na předmětu podnájmu jakékoliv stavební úpravy ani jakkoliv měnit jeho podstatu či vzhled. V případě nutnosti změn či úprav je nutná předchozí písemná dohoda stran, v níž bude specifikováno, co a kým bude provedeno a kdo ponese náklady s tím související.

VII. Základní práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen přenechat podnájemci předmět podnájmu ve stavu způsobilém řádnému plnění účelu podnájmu a v takovémto stavu jej po dobu podnájmu udržovat.
2. Nájemce se zavazuje zajistit podnájemci řádné a nerušené užívání předmětu podnájmu po celou dobu trvání podnájmu dle této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje poskytovat podnájemci potřebnou součinnost k předávání náležitých informací či podkladů pro řádné plnění povinností podnájemce podle této smlouvy.
4. Nájemce, jakož i vlastník prostor předmětu podnájmu, je oprávněn provést v předmětu podnájmu kontrolu dodržování podmínek dle této smlouvy.
5. Nájemce se zavazuje zabezpečit řádné poskytování služeb spojených s podnájemem, zejména dodávku elektrické energie, vody, plynu, odvoz komunálního odpadu.

6. Nájemce se zavazuje udržívat předmět podnájmu ve stavu způsobilém užívání s výjimkou nákladů běžné údržby a běžných oprav, které se zavazuje nést podnájemce, a to do výše 2.000,- Kč připadající na jednotlivou opravu nebo údržbu.

VIII.

Předání předmětu podnájmu

1. Dle dohody smluvních stran dojde ze strany nájemce k předání předmětu podnájmu nejpozději dne 20.02.2023.
2. O stavu předmětu podnájmu ke dni jeho předání podnájemci sepiší smluvní strany předávací protokol, ve kterém bude konstatován zejména stav předmětu podnájmu. Protokol o předání bude vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž nájemce i podnájemce obdrží po jednom.

IX.

Vrácení předmětu podnájmu

1. V poslední den trvání podnájemního vztahu je podnájemce povinen předat předmět nájemci, a to ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání a převzetí předmětu podnájmu v souvislosti se skončením podnájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení protokolu.
2. V případě prodlení podnájemce s předáním předmětu podnájmu nájemci se podnájemce zavazuje zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý i jen započatý kalendářní den prodlení, čímž není dotčeno právo nájemce na náhradu škody.
3. Podnájemce nemá právo na náhradu nákladů jím vynaložených na stavební úpravy, resp. opravy předmětu podnájmu, a nemá právo ani na náhradu jiných nákladů, které v souvislosti s provozováním své činnosti vynaložil.
4. Podnájemce se zavazuje před vrácením předmětu podnájmu vymalovat předmět podnájmu. V případě, že předmět podnájmu nebude vymalován, nájemce není povinen předmět podnájmu převzít a podnájemce není oprávněn předmět podnájmu předat nájemci při skončení podnájmu dle této smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Podnájemce se může zprostit povinnosti vymalovat předmět podnájmu úhradou paušální výše nákladů na vymalování předmětu podnájmu, které se dohodou smluvních stran stanoví ve výši 5.000,- Kč, když tuto úhradu podnájemce provede v hotovosti při předání předmětu podnájmu.

X.

Závěrečná ujednání

1. Nestanoví-li ustanovení této smlouvy jinak, řídí se právní poměry mezi smluvními stranami příslušnými ustanoveními zákona č. 82/2012 Sb., občanského zákoníku.
2. V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy a smlouvy jako celku. Smluvní strany se zavazují takové neplatné či neúčinné ustanovení nahradit jiným, platným a účinným ujednáním.
3. Tuto smlouvu lze měnit, doplňovat a upřesňovat pouze písemně, formou samostatných, vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami, jakákoliv jiná forma změny smlouvy, než písemná je vyloučena, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

5. Obě smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, a s jejím obsahem souhlasí, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými níže připojenými vlastnoručními podpisy osoby oprávněné jednat za smluvní strany.

