

# SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ A PRONÁJMU MOBILIÁŘE

## Smluvní strany:

**Centrum zdravotních a sociálních služeb Březiněves, příspěvková organizace**  
se sídlem Na Hlavní 14/41, Březiněves, 182 00 Praha 8  
IČO: 06675034

zastoupená: Ing. Jiří Haramul, ředitel  
(dále jen „nájemce“)

a

## **Oční ordinace Lenti-ka s.r.o.**

Na hlavní 14/41, Březiněves  
182 00 Praha 8  
IČ: 17230896

zastoupená: MUDr. Kateřina Donátová, jednatel  
(dále jen „podnájemce“)

Uzavírají tuto **Smlouvu o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání**

## I. Preambule

Nájemce je na základě Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 20. října 2021 (dále také Smlouva), ve znění jejích dodatků, uzavřené s **Městskou částí Praha - Březiněves** jako pronajímatelem, oprávněn užívat mj. předmět této smlouvy, specifikovaný v čl. II této smlouvy (dále také „nemovitost“). Pronajímatel s uzavřením této podnájemní smlouvy vyslovil přechozí písemný souhlas, podle čl. VII. Smlouvy. Tento souhlas tvoří **Přílohu č. 1 této smlouvy**.

## II. Předmět podnájmu a pronájmu

Předmětem podnájmu, upraveného touto podnájemní smlouvou, jsou:

prostory v budově A objektu č.p. 14/41, ul. Na Hlavní v Praze 8 - Březiněvesi, a to místnosti 1.07 čekárna 25,04 m<sup>2</sup>, 1.06 ordinace 22,27m<sup>2</sup>, sociální zařízení pro ženy 1.08,1.09 - 6,44 m<sup>2</sup> sociální zařízení pro muže 1.10,1.11,1.12 - 8,36m<sup>2</sup>. Celková výměra předmětu podnájmu je 62,11 m<sup>2</sup>, půdorys předmětu podnájmu tvoří **Přílohu č. 2 této smlouvy**.

Tyto místnosti nájemce vybavil zcela novým mobiliářem určeným pro zdravotnické pracoviště v celkové hodnotě 382 000, 00 Kč, seznam mobiliáře tvoří **Přílohu č. 3 této smlouvy**.

### III. Účel podnájmu a pronájmu

- 1) Předmět podnájmu a pronájmu bude využíván za účelem provozování podnikatelské činnosti podnájemce spočívající v poskytování zdravotních služeb – oční ordinace. Podnájemce se zavazuje využívat Předmět podnájmu a pronájmu pouze k tomuto účelu.
- 2) Podnájemce prohlašuje, že je mu stav Předmětu podnájmu a pronájmu znám a v takovémto stavu jej k dočasnému využívání přijímá.

### IV. Cena podnájmu a pronájmu

Cena podnájmu a pronájmu se stanovuje takto:

- 1) Smluvní strany se dohodly na podnájemném za Předmět podnájmu takto:
  - pro období X.2022-III.2023 ve výši 1,- Kč měsíčně;
  - pro období IV.-XII.2023 ve výši 5. 200,- Kč měsíčně;
  - pro období od I.2024 dále ve výši 10. 350,- Kč měsíčně.
- 2) Smluvní strany se dále dohodly na ceně za služby související s podnájemem – vodné a stočné, el. energie, vytápění, osvětlení společných prostor formou měsíčních záloh s následným ročním vyúčtováním. Přitom výše měsíční zálohy je dohodnuta ve výši 500,- Kč měsíčně. Výše záloh bude dodatkem přiměřeně upravena, pokud dojde k navýšení cen za energie a media jejich dodavatelem o výše než 10% ročně anebo pokud dojde ke změně takového dodavatele.
- 3) Smluvní strany se dále dohodly na ceně za svoz komunálního odpadu (AVE a.s.) ve výši 2.400,- Kč ročně. Výše této platby bude dodatkem přiměřeně upravena, pokud dojde k navýšení ceny za svoz komunálního odpadu poskytovatelem této služby o výše než 10% ročně anebo pokud dojde ke změně takového poskytovatele.
- 4) Smluvní strany se dále dohodly na ceně za 1 (jeden) svoz infekčního odpadu (EKOM CZ a.s.) ve výši 400,- Kč. Výše této platby bude dodatkem přiměřeně upravena, pokud dojde k navýšení ceny za svoz komunálního odpadu poskytovatelem této služby o výše než 10% ročně anebo pokud dojde ke změně takového poskytovatele. Cena je za uplynulý kalendářní měsíc je splatná do 10 pracovních dnů od obdržení faktury podnájemcem.
- 5) Smluvní strany se dále dohodly, že cena za praní špinavého prádla (EKOM CZ a.s.) bude přeúčtována podnájemci podle skutečného plnění. Cena je za uplynulý kalendářní měsíc je splatná do 10 pracovních dnů od obdržení faktury podnájemcem.
- 6) Smluvní strany se dále dohodly na ceně za pronájem mobiliáře ve výši 500,- Kč měsíčně.
- 7) Pokud se jedná o měsíční platby podle tohoto článku této smlouvy, podnájemce se je zavazuje uhradit nejpozději k 10. dni příslušného kalendářního měsíce na účet nájemce, uvedený v záhlaví této smlouvy a variabilní symbol: **822002**.
- 8) Pokud se jedná o roční platby podle tohoto článku této smlouvy, podnájemce se je zavazuje uhradit nejpozději k 10. ledna příslušného kalendářního roku na účet nájemce, uvedený v záhlaví této smlouvy a variabilní symbol: **822002**.
- 9) Nájemce je oprávněn počínaje rokem 2024 výši Nájemného každoročně k datu 1. ledna daného roku upravit podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude podnájemci písemně oznámeno po zveřejnění ČSÚ.

- 10) Poruší-li podnájemce svou povinnost hradit včas podnájemné je povinen uhradit nájemci úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. v platném znění.
- 11) Smluvní strany potvrzují, že ujednání této podnájemní smlouvy o poskytování a účtování služeb v souvislosti s podnájemem a pronájemem představují úplnou dohodu a výslovně vylučují, v míře maximálně přípustné kogentními ustanoveními právních předpisů, užití jakýchkoli ustanovení právních předpisů týkajících se účtování a výpočtu úhrad za služby spojené s podnájemem.

#### **V. Doba podnájmu a pronájmu**

- 1) Podnájem a pronájem dle této smlouvy je sjednán na dobu neurčitou začíná dnem podpisu této smlouvy. Přitom pronájem bude poskytován jen při poskytování podnájmu.
- 2) V případě, že nájemní vztah nájemce k předmětu podnájmu skončí, bude nejpozději k tomuto dni ukončen i podnájem a pronájem podle této smlouvy.
- 3) Převod nebo přechod podnájmu anebo pronájmu je nepřípustný.

#### **VI. Práva a povinnosti smluvních stran**

- 1) Nájemce je povinen udržovat předmět podnájmu a pronájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
- 2) Podnájemce se zavazuje udržovat předmět podnájmu a pronájmu ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 3) Podnájemce není oprávněn provádět stavební úpravy ani jinak měnit charakter předmětu podnájmu. Porušení kteréhokoli z těchto ustanovení se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z podnájemní smlouvy.
- 4) Podnájemce je povinen hradit běžné a drobné opravy související s užíváním Předmětu podnájmu a pronájmu a náklady spojené s jejich obvyklým udržováním a řádným provozem Předmětu podnájmu analogicky dle vládního nařízení č. 258/1995 Sb., přičemž se částka 500,- Kč uvedená v předmětném nařízení vlády dohodou Smluvních stran zvyšuje na 1. 500,- Kč za jednu opravu bez DPH. Souhrn takových oprav během jednoho kalendářního roku činí maximálně 6.000 Kč. Opravy nad tyto limity a ostatní náklady spojené s řádnou údržbou Předmětu podnájmu a pronájmu hradí nájemce. Smluvní strany se dále zavazují, že v Předmětu podnájmu ani kdekoli v budově, v němž se Předmět nájmu nachází, neumístí, ani nedovolí umístit, nebudou používat, ani nedovolí používat, nebudou spravovat ani nedovolí spravovat a nevnese, ani nedovolí vnést do Předmětu nájmu žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály (s výjimkou malého množství běžných čistících materiálů) - společně dále jen v textu „Nebezpečné materiály“, s výhradou takových materiálů, pokud jsou potřeba pro výkon lékařské praxe. Obě smluvní strany se zavazují navzájem se odškodnit a chránit před jakýmkoli nároky, žalobami, nebo řízeními vznikajícími nebo spojenými s jakýmkoli takovými Nebezpečnými materiály, znečištěním, ztrátou nebo škodou způsobenou Nebezpečnými materiály. Závazek uvedený v tomto odstavci přetrvává i po ukončení podnájmu podle této podnájemní smlouvy. Stejně povinnosti vznikají podnájemci v případě, že škoda bude

způsobena Nebezpečnými materiály, které v Předmětu podnájmu či budově, v níž se Předmět podnájmu nachází, umístila, používala, vnesla třetí osoba, jíž podnájemce umožnil přístup (a to i svojí nedbalostí).

- 5) Pokud jakékoliv jednání, opomenutí nebo nedbalost podnájemce či kteréhokoli z jeho zaměstnanců, pozvaných osob, zprostředkovatelů, zástupců a dodavatelů a jejich hostů a pozvaných osob, popř. jiné třetí osoby, jíž umožnil podnájemce přístup (a to i svou nedbalostí), způsobí jakoukoliv škodu osobám, či na majetku, nájemce neponese za takovou škodu odpovědnost vůči podnájemci, jeho zprostředkovatelům, pomocným pracovníkům, zaměstnancům, pozvaným osobám, podnájemníkům, postupníkům a jejich nástupcům a postupníkům, zákazníkům nebo návštěvníkům a vůči nikomu, kdo za podnájemce nebo na jeho příkaz jedná, či jiné třetí osoby a podnájemce se zavazuje odškodnit a chránit nájemce od odpovědnosti a nároků týkajících se jakékoli takové škody (s výjimkou záměrného, úmyslného nebo hrubě nedbalého jednání nebo opomenutí nájemcem) bez ohledu na to, zda je výše uvedené kryto pojištěním.
- 6) Nájemce prohlašuje, že je pronajímatelem sjednáno pojištění budovy, ve které se nachází Předmět podnájmu. Podnájemce se zavazuje sjednat si po dobu podnájmu pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobám, s plněním ve výši nejméně 1.000.000,- Kč pro každou jednotlivou škodní událost.
- 7) Podnájemce je dále povinen:
  - a) dbát na to, aby vstupní dveře, popř. jiné vstupy do Předmětu podnájmu, případně podle povahy věci i do budovy, ve které je Předmět podnájmu umístěn, byly při opuštění podnájemcem nebo jeho zaměstnanci uzamčeny;
  - b) zajišťovat revize spotřebičů umístěných v Předmětu podnájmu v termínu a v souladu dle příslušných norem ČSN;
  - c) umožnit nájemci anebo pronajímateli nebo jím určené osobě do Předmětu podnájmu za účelem provedení kontroly Předmětu podnájmu anebo pronájmu, opravě, úpravě či odstranění havárie, a to na základě předchozího upozornění, což neplatí v případě hrozícího nebezpečí;
  - d) řídit se požárními poplachovými směrnicemi a pokyny nájemce anebo pronajímatele o zajištění požární bezpečnosti a bezpečné práce;
  - e) oznamovat nájemci závady, které by mohly ohrozit požární bezpečnost, bezpečnost práce a podle svých možností se účastnit na jejich odstranění;
  - f) hlásit všechny požárně nebezpečné činnosti, které bude provádět v Předmětu podnájmu nájemci;
  - g) každý vznik požáru v Předmětu nájmu anebo v budově, kde je Předmět podnájmu umístěn, oznámit nájemci;
  - h) vést vlastní dokumentaci požární ochrany podle zvláštních předpisů.
- 8) Podnájemce je oprávněn na svůj náklad označit Předmět podnájmu, ve kterém Předmět podnájmu nachází, přiměřenými firemními štíty a tabulemi v souladu s obecně závaznými právními předpisy a předchozím písemným souhlasem nájemce. Po skončení nájmu je podnájemce povinen do 5 pracovních dnů veškerá označení odstranit na své náklady a Předmět podnájmu uvést, pokud jde o jeho označení podle tohoto ustanovení této podnájemní smlouvy, do původního stavu.
- 9) Podnájemce se zavazuje nepřenechávat Předmět podnájmu a pronájmu anebo jeho část do podnájmu.

- 10) Nájemce a podnájemce jsou povinni dodržet a plnit veškeré další povinnosti, které jim jsou uloženy právními předpisy České republiky, případně rozhodnutími vydanými orgány státní správy či samosprávy.
- 11) Nájemce je oprávněn požadovat náhradu škody způsobené porušením povinností podnájemcem, s tím, že v případě uplatnění práva na úhradu smluvní pokuty není dotčeno právo požadovat náhradu škody vzniklou v souvislosti s porušením povinností podnájemcem.
- 12) Pronajímatel ani nájemce nejsou odpovědni podnájemci za přerušení dodávky elektrické energie, vody či poruchy kanalizace.
- 13) Nájemce a podnájemce jsou si navzájem povinni písemně sdělovat veškeré změny skutečností mající význam pro jejich smluvní vztahy – zejména skutečnost, zda je vůči nájemci či podnájemci vedeno vykonávací, exekuční, konkursní řízení či insolvenční řízení.
- 14) Vznik jakékoli škodní události na Předmětu podnájmu bez ohledu na jejího původce je podnájemce povinen okamžitě hlásit nájemci.

#### **VII. Ukončení podnájmu a pronájmu**

- 1) Tuto smlouvu lze ukončit dohodou obou stran k jakémukoli datu.
- 2) Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu s výpovědní dobou 2 měsíce od doručení výpovědi. Doručovat je možno i datovou schránkou, při vědomí fikce doručení.
- 3) V případě hrubého porušení povinností ze strany podnájemce je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit s okamžitou platností. Za hrubé porušení povinností se považuje zejména nedodržení povinností a závazků podnájemce stanovených v čl. III. odst. 1), čl. IV. odst. 6) a čl. VI. této podnájemní smlouvy.

#### **VIII. Závěrečná ustanovení**

- 1) Tato smlouva nabývá platnost podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.10.2022.
- 2) Jakékoliv změny a dodatky k této smlouvě vyžadují ke své platnosti písemnou formu a podpisy obou smluvních stran.
- 3) V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených, sporných nebo neplatných se obě strany řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- 4) Smlouva se vyhotovuje ve třech výtiscích, po jednom pro každou ze smluvních stran a pronajímatele.
- 5) Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla jimi před podpisem přečtena a jako správná podepsána. Činí tak podle své pravé a svobodné vůle určitě, srozumitelně a vážně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze smluvních stran.

Přílohy:

č. 1 – Souhlas pronajímatele s uzavřením této podnájemní smlouvy

č. 2 - Půdorys řešení přízemí

č. 3 – Seznam mobiliáře

V Praze dne 1.10.2022

V Praze dne 1.10.2022

.....

.....

za nájemce

Ing. Jiří Haramul

Ředitel Centra zdravotních a sociálních služeb

Březiněves, příspěvková organizace

za podnájemce

MUDr. Kateřina Donátová

jednatelka Oční ordinace

Lenti-ka s.r.o.