**SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU URČENÉHO K PODNIKÁNÍ NSZS/1a/24**

Smluvní strany:

**Městská nemocnice v Odrách, příspěvková organizace**

Odry, Nadační 375/1, 742 35 Odry

IČO: 66183596

zastoupená ředitelem Ing. Martinem Šmausem

bankovní spojení:

jako nájemce na straně jedné (dále jen jako „nájemce“)

**a**

**Bc. Jarmila Jakschová, DiS.**

se sídlem Loučky 220, 742 35 Odry

IČO: bude dodáno dodatečně

bankovní spojení: xxx

jako podnájemce na straně druhé (dále jen „podnájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto smlouvu o nájmu prostoru:

**I.**

**Předmět smlouvy**

1. Nájemce prohlašuje, že hospodaření s nemovitým majetkem je vymezeno Smlouvou o nájmu nebytových prostor v platném znění a v rámci práv a povinností plynoucích z této smlouvy je oprávněn pronajímat majetek dle dispozic vlastníka, tj. zřizovatele, tj. Města Odry. Zřizovatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 813 v katastrálním území Odry, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 958 v Odrách na sídlišti Míru 1, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a k.ú. Odry.
2. Nájemce dává za podmínek stanovených touto smlouvou podnájemci do podnájmu prostory v 1. patře stavby uvedené v odstavci 1 tohoto článku smlouvy. Celková výměra prostor činí **23 m2,** z tohomístnost č. 109 o výměře 16,4 m2 a společné prostory (čekárna) o výměře 6,6 m2. Plánek nebytových prostor tvoří přílohu č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

**II.**

**Účel podnájmu**

1. Sjednaným a výhradním účelem podnájmu dle této smlouvy je užívání předmětu podnájmu podnájemcem k provozování **fyzioterapeutických** **služeb**. Jedná se o výkon činností, které sjednaný účel podporují nebo s ním úzce souvisí. V případě zamýšlené změny účelu podnájmu je podnájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas nájemce s takovouto změnou.
2. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že je předmět podnájmu ve stavu způsobilém k plnění sjednaného účelu.

**III.**

**Doba podnájmu**

1. Doba nájmu se sjednává od 1. 5. 2024 na dobu neurčitou.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu kdykoliv vypovědět, a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že podnájemce závažným způsobem poruší své závazky a povinnosti, zejména:
4. přenechá-li podnájemce pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu nájemce,
5. provede-li podnájemce stavební úpravy či změny v pronajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu nájemce,
6. užívá-li podnájemce přes písemné upozornění nájemce pronajaté prostory pro jiný účel, než je sjednán v ust. čl. II odst. 1 této smlouvy,
7. jestliže je podnájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením čtvrtletní splátky nájemného anebo zálohy na úhradu za služby spojené s užíváním prostorů.
8. V případě ukončení smlouvy je podnájemce povinen nejpozději ke dni ukončení předat vyklizený předmět podnájmu nájemci, není-li dohodnuto jinak. Pro případ porušení této povinnosti se smluvní strany výslovně dohodly, že nájemce je oprávněn vyklidit nebytové prostory sám, a to na náklady podnájemce.
9. Podnájemce je oprávněn jednostranně a s okamžitou účinností od smlouvy odstoupit v případě uvedeném v čl. IV. bodu 4. této smlouvy, a dále v případě podstatného porušení smluvních ujednání nájemcem, a to s nárokem na náhradu vzniklých doložitelných nákladů. Smlouva v takovém případě zaniká doručením písemného odstoupení od smlouvy podnájemci*.*

**IV.**

**Podnájemné a úhrada za služby spojené s užíváním prostor**

1. Podnájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí 991,- Kč/m2/rok za nebytové prostory o výměře 23 m2 tj. částku 22 793,- Kč ročně, tj. 5 698,-Kč- čtvrtletně ke dni 1. 5. 2024. Cena podnájmu je osvobozena od DPH.
2. Vedle podnájemného je podnájemce povinen hradit nájemci služby spojené s podnájmem:
3. **Dodávka energií – elektrická energie, voda, plyn.** Cena energií je podnájemci přeúčtovávána jemu určeným procentním podílem ze skutečně fakturované spotřeby dodavatelem těchto energií za příslušné kalendářní čtvrtletí včetně DPH. Procentní podíly jsou podnájemci stanoveny poměrovou tabulkou pro rozdělení energií mezi jednotlivé podnájemníky, kteří mají v citované nemovitosti pronajaté prostory s tím, že:

##### při výpočtu spotřeby elektrické energie se zohledňují:

##### - náklady skutečné spotřeby dle odečtu v prostorách předmětu podnájmu, cena je vypočtena jako součin aktuálně platné sazby za 1 kwh + DPH a skutečné spotřeby, zjištěné vlastním podružným měřením.

- náklady na spotřebu elektrické energie společných prostor, podnájemci je přeúčtováván podíl podle počtu podnájemníků.

* Spotřeba vody vychází z vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb. v platném znění dle směrných čísel roční potřeby vody (příloha 12 uvedené vyhlášky).
* Spotřeba plynu je stanovena dle m2 plochy užívané podnájemcem.
1. **Ostatní služby*.*** Cena ostatních služeb souvisejících s užíváním předmětu podnájmu se sjednává takto:
* Odvoz komunálního odpadu a servis výtahu – podnájemci je ze skutečně fakturované spotřeby za kalendářní čtvrtletí přeúčtováván podíl dle počtu podnájemců včetně DPH.
* Odvod srážkových vod – podnájemci je ze skutečně fakturované spotřeby za kalendářní čtvrtletí přeúčtováván % podíl včetně DPH, který je stanoven dle m2 jím užívané plochy.
1. Podnájemné a úhradu za energie a služby spojené s podnájmem, uvedené ve smlouvě bude nájemce fakturovat podnájemci čtvrtletně k poslednímu dni kalendářního čtvrtletí (datum uskutečnění zdanitelného plnění), splatnost faktur je 14 dnů ode dne jejich doručení na doručovací adresu podnájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy bezhotovostním převodem ve prospěch bankovního účtu nájemce uvedeného v záhlaví této smlouvy. Podkladem k fakturaci bude výpočtový list úhrad, který bude součástí daňového dokladu vystaveného nájemcem.
2. Sjednanou výši podnájemného nájemce upravuje o míru inflace, která bude zjištěna Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok a publikována Ministerstvem financí v Cenovém věstníku. Poprvé se podnájemné zvýší o koeficient vyjadřující míru inflace od 1.7.2024 dle koeficientu inflace za rok 2023, následně pak vždy od 1.7. běžného roku dle koeficientu za rok předcházející. Zvýšení podnájemného oznámí nájemce do 30.6. běžného roku. Pokud dojde ke změně vstupních cen dodavatelů ostatních služeb souvisejících s podnájmem, budou tyto změny bez zbytečného odkladu promítnuty do paušálních úhrad uvedených v článku IV., bod 2., písm. b). Podnájemci budou změny cen oznámeny formou cenové doložky platné pro příslušný rok. V případě nesouhlasu má podnájemce právo odstoupit od smlouvy dle čl. III. odst. 5.
3. V případě, že úhrada podnájemného včetně úhrady za služby nebude provedena včas, bude podnájemci účtován úrok z prodlení ve výši 0,05 % denně z dlužné částky. V případě prodlení delšího než patnáct dnů je nájemce oprávněn od smlouvy odstoupit v souladu s ust. bodu 3. písm. d) článku III. této smlouvy.

**V.**

**Práva a povinnosti podnájemce**

1. Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu s péčí řádného hospodáře a chránit je před poškozením. Podnájemce se rovněž zavazuje k udržování předmětu podnájmu v řádném stavu.
2. Podnájemce se zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady obvyklou údržbu předmětu podnájmu, malování (minimálně jedenkrát za čtyři roky) a provádění běžných oprav. Podnájemce se rovněž zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady úklid předmětu podnájmu. Provádění běžných oprav nájemcem nemá vliv na výši a splatnost nájemného, pokud nájemce nerozhodne jinak. Za běžné opravy se pro účely této smlouvy považují zejména, nikoliv však výlučně, opravy do výše hodnoty opravy 5.000 Kč bez DPH za každý jednotlivý případ, zejména pak opravy a výměny zásuvek, vypínačů, žárovek, zářivek a jiných zdrojů světla, přetěsnění armatur a spojů potrubí u vzduchotechniky a ústředního vytápění, opravy a výměny regulačních ventilů, míchacích baterií, čištění odpadů, drobné stolařské a natěračské práce, výměna a opravy podlahových krytin do 10 m2.
3. Podnájemce nesmí provádět žádné mechanické zásahy do stavebních konstrukcí, např. vrtání, nastřelování, zatloukání, tzn. činnosti, při kterých by mohlo dojít k poškození rozvodů, skrytých ve stavebních konstrukcích a v případě poškození elektrického vedení i k ohrožení života provádějící osoby. K provádění stavebních úprav, úprav elektroinstalačních zařízení a změn v předmětu podnájmu je podnájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu nájemce, jinak je nájemce oprávněn požadovat, aby podnájemce uvedl prostory do původního stavu na své náklady. Dojde-li v důsledku úprav a změn ke zhodnocení prostor, nemá podnájemce při skončení nájmu nárok na vyrovnání, nebude-li písemně dohodnuto jinak. V případě udělení písemného souhlasu nájemce k provedení takovýchto prací je podnájemce povinen zajistit revizi zařízení, a to na své náklady a tuto skutečnost oznámit nájemci do 7 dnů od provedení revize. Pokud podnájemce poruší své povinnosti, odpovídá za škodu z toho vzniklou a nájemce má zároveň právo od smlouvy odstoupit v souladu s čl. III. této smlouvy.
4. Podnájemce je oprávněn přenechat prostory nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce.
5. Podnájemce je oprávněn do prostor instalovat zařizovací předměty, které zvyšují nároky na technické či stavebně-technické parametry prostor nebo stavby pouze po předchozím písemném souhlasu nájemce.
6. Podnájemce je povinen užívat prostory v rámci sjednaného účelu tak, aby nedocházelo k omezování ostatních podnájemců.
7. Podnájemce je povinen neprodleně ohlásit nájemci potřebu těch oprav, jejichž náklady má podle této smlouvy a platných právních předpisů nést nájemce, jinak odpovídá za škodu, která tím nájemci vznikla.
8. Podnájemce se zavazuje provádět pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce. Podnájemce odpovídá za dodržování platných předpisů na úseku požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v prostorách a za bezpečnost svých zaměstnanců a osob, které se zde s jeho vědomím zdržují. Podnájemce je povinen na své náklady nainstalovat do prostor ruční hasicí přístroje podle pokynů specialisty a zabezpečit provádění jejich revizí, zkoušek a výměn podle platných právních předpisů. Je-li to stanoveno platným právním předpisem, zajistí podnájemce zpracování a vyvěšení provozních řádů a označení nosností regálů, označení únikových cest a označení hlavních uzávěrů.Odpovídá za dodržování protipožárních, bezpečnostních a hygienických předpisů dle platné legislativy po celou dobu užívání pronajatého prostoru. Je povinen zejména zachovávat přístup k hasicím přístrojům a požárním hydrantům, elektrickým rozvaděčům, udržovat trvale průchodné únikové cesty. Podnájemce je povinen seznámit se s bezpečnostními předpisy a provozní dokumentací nájemce v rozsahu platném pro společné prostory a přístupové komunikace k pronajatým prostorám a zavazuje se ve stejném rozsahu informovat i své zaměstnance.
9. Podnájemce je povinen si zajistit řádnou a odpovídající likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v pronajatých prostorách. Nájemce je na základě této smlouvy povinen zajistit odvoz pouze komunálního odpadu – viz ust. čl. IV., bod 2, písm. b). Pokud podnájemce produkuje zvláštní, nebezpečný a jiný odpad – zdravotní, biologický, injekční jehly apod., je povinen zajistit jeho likvidaci dle platné legislativy (zákon o odpadech).
10. Při skončení nájmu je podnájemce povinen předat nájemci prostory vyklizené a ve stavu, v jakém mu byly při započetí nájmu předány, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a provedeným i rozpracovaným úpravám, pokud nebude dohodnuto jinak. V případě prodlení podnájemce s vyklizením a předáním prostor nájemci po skončení nájmu je podnájemce povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není nikterak dotčeno právo nájemce na náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení.
11. Podnájemce je oprávněn umístit na budově, v níž se předmět podnájmu nachází a uvnitř prostor vlastní nápisy a poutače související s jeho činností v předmětu podnájmu (např. vývěsní štít). Umístění poutačů a označení je podnájemce povinen předem projednat s nájemcem.
12. Podnájemce odpovídá samostatně třetím osobám za škody a újmy na věcech či hodnotách, které vzniknou v souvislosti s provozem v předmětu podnájmu.
13. V případě zjištění vzniku pojistné události je podnájemce povinen bez zbytečného odkladu uvědomit nájemce o takové události.
14. Podnájemce nemá právo na náhradu případné škody, vzniklé mu neposkytováním či omezeným poskytováním služeb (dodávek energií) v důsledku havárie, poruchy či provádění nezbytných oprav na technickém distribučním zařízení. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že odpovědnost nájemce za takto vzniklou případnou škodu je vyloučena.
15. Podnájemce se zavazuje akceptovat nájemcem předaná pracovní rizika – **viz příloha č. 2** této smlouvy ***Posuzování pracovních rizik***, včetně bezpečnostních opatření k jejich eliminaci, která se přímo vztahují k pronajatým nebytovým prostorám. Příloha č. 2 se stává nedílnou součástí této smlouvy.

**VI.**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce přenechá předmět podnájmu podnájemci tak, aby je mohl užívat k účelu sjednanému touto smlouvou. Nájemce bude pronajaté prostory udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit takovému užívání, pro které byly pronajaty.
2. Nájemce se zavazuje seznámit podnájemce s umístěním a obsluhou věcných prostředků požární ochrany, únikovými cestami a umístěním hlavních uzávěrů vody a energií.
3. Nájemce (jeho zaměstnanec nebo jiná pověřená osoba) je oprávněn vstupovat do předmětu podnájmu za přítomnosti podnájemce (nebo jeho zaměstnance či jiné pověřené osoby) za účelem kontroly dodržování ustanovení této smlouvy a kontroly stavu prostor. Zamýšlenou kontrolu oznámí nájemce podnájemci s dostatečným časovým předstihem.
4. Nájemce je povinen s dostatečným předstihem (vyjma havarijních případů) upozornit podnájemce na provádění oprav v předmětu podnájmu.
5. Nájemce je povinen umožnit zaměstnancům podnájemce, jeho obchodním partnerům a klientům vstup do nemovitosti, ve které se nachází předmět podnájmu.
6. Nájemce neodpovídá za škody vzniklé podnájemci z titulu vyšší moci (přerušení dodávky el. energie, živelná pohroma apod.).
7. Nájemce neodpovídá podnájemci ani třetím osobám za jakékoliv škody či újmy způsobené na věcech a hodnotách v souvislosti s užíváním prostor podnájemcem, pokud je nezavinil.
8. Nájemce souhlasí s uzavřením smlouvy o pojištění mezi podnájemcem a pojišťovnou.

**VII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Náhradní klíče od předmětu podnájmu budou uloženy v zalepené obálce opatřené razítkem nájemce a podnájemce se jménem, adresou a telefonním číslem oprávněné osoby na vrátnici nemovitosti specifikované v čl. I., bodu 1. této smlouvy a budou vydány v případě nouze pouze oprávněným osobám uvedeným na obálce.
2. Kontaktní osobou nájemce v provozních záležitostech:
3. Kontaktní osobou pronajímatele ve věcech smluvních:
4. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemně, na základě číslovaných dodatků po dohodě smluvních stran, s výjimkou cenové doložky viz ust. článku IV., bod 4.
5. Tuto smlouvu lze měnit pouze po oboustranné dohodě obou smluvních stran, a to pouze formou písemných očíslovaných dodatků nebo doplňků.
6. Práva nebo povinnosti z této smlouvy nemůže podnájemce pod sankcí absolutní neplatnosti takového úkonu jednostranně a bez předchozího písemného souhlasu nájemce postoupit (převést) na cizí osobu, a to ani částečně.
7. Práva a povinnosti z této nájemní smlouvy uplatňují smluvní strany vlastním jménem. Právní vztahy mezi smluvními stranami touto smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy, zejména pak příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
8. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném jednání, podle jejich vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
10. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv, které provede nájemce podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

příloha č. 1 – plánek nebytových prostor

příloha č. 2 – posuzování pracovních rizik

příloha č. 3 – zápis o předání a převzetí prostor

V Odrách dne 19.04.2024 V Odrách dne

Za nájemce: Za podnájemce:

....................................... .....................................................

Ing. Martin Šmaus, ředitel Bc. Jarmila Jakschová, DiS.