

**Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání**  
**(na dobu určitou)**

**Nemocnice Pelhřimov, příspěvková organizace**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích v oddílu Pr, vložce č. 466

Zastoupená ředitelem MUDr. Jaroslavem Houserem

Slovanského bratrství 710, 393 01 Pelhřimov

IČ: 00511951

DIČ: CZ00511951

Bankovní spojení: MONETA Money Bank, a.s., č.ú. 174-401202834/0600

(dále též „nájemce nebo nemocnice“)

a

**MUDr. Ivana Vybíralová**

Sukova 2053/6

586 01 Jihlava

IČO 07895640

(dále též „podnájemce“)

ve smlouvě společně jen jako „smluvní strany“

**I.**

**Preambule**

Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.

**II.**

**Předmět podnájmu**

1. Nemocnici přísluší, mimo jiné, právo hospodaření k budově na parcele č. 1668/2, v k.ú. Pelhřimov, obec Pelhřimov, zapsané na LV.4302.
2. Nemocnice – nájemce – přenechává na základě této podnájemní smlouvy podnájemci k užívání nebytové prostory o velikosti **93,43 m<sup>2</sup>** ve výše specifikované budově.

3. Pronajaté nebytové prostory bude podnájemce užívat k provozování dermatologické ambulance.
4. Nebytové prostory jsou podnájemci přenechávány do užívání zachovalé a jsou bez zjevných závad, které by vylučovaly nebo ztěžovaly jejich užívání. Místnost je pod samostatným uzamčením.
5. Stav místnosti umožňuje její řádné užívání k účelu uvedenému v čl. II. bodě 3 této smlouvy. Toto obě smluvní strany stvrzují podpisem nájemní smlouvy.

### III.

1. Podnájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem prostoru sloužícího k podnikání před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné prostory jsou vhodné pro účely jeho podnikání.

### IV.

#### Zánik podnájmu a doba trvání podnájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou a to na 60 měsíců s účinností od **1.8.2024**
2. Smluvní vztah zaniká:
  - a/ dohodou smluvních stran
  - b/ výpovědí
  - c/ zánikem předmětu nájmu
  - d/ odstoupením od smlouvy (přičemž nájem nezaniká od počátku)
  - e/ splněním rozvazovací podmínky
  - f/ uplynutím doby nájmu
3. Smlouvu mohou smluvní strany písemně vypovědět, pokud se nedohodnou :
  - a) o změně výše či splatnosti nájemného nebo
  - b) o změně rozsahu služeb.
4. Podnájemce může smlouvu písemně vypovědět, pokud:
  - a) nemá zájem dále předmět podnájmu užívat,
  - b) ztratil způsobilost k podnikání/činnosti, k jehož výkonu je předmět podnájmu pronajat,
  - c) přestal být předmět podnájmu z objektivních důvodů způsobilý k předmětu podnikání/činnosti, k jehož výkonu byl pronajat,
  - d) mu nájemce nepovolil stavební úpravy

- e) pokud se s nájemcem nedohodl o změně účelu nájmu nebo předmětu podnikání/činnosti v předmětu podnájmu.
5. Nájemce může smlouvu písemně vypovědět, pokud:
- a) nemá zájem, aby nájemce předmět nájmu užíval,
  - b) nájemce ztratil způsobilost k podnikání/činnosti, k jehož výkonu je předmět podnájmu pronajat nebo
  - c) má být nemovitost, v níž se nachází předmět podnájmu, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu podnájmu.
6. V případě výpovědi z důvodů uvedených v odst. 3 a 5 tohoto článku, je výpovědní doba tříměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
7. Pro případ, že podnájemce nedodrží účel nájmu nebo předmět podnikání/činnosti v předmětu nájmu nebo neplatí řádně nebo včas sjednané nájemné nebo zálohové platby služeb nebo nedoplatek z vyúčtování služeb nebo podnají má pronajatý prostor nebo jeho část třetím osobám bez předchozího souhlasu nájemce nebo je pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, může nájemce smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pro případ, kdy je pronajímatel v prodlení s vyplacením přeplatku z vyúčtování služeb, může podnájemce smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Předchozí výzva k nápravě druhé smluvní straně a poskytnutí lhůty k nápravě nejsou třeba.
8. Podnájemce může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud třetí osoba uplatňuje vlastnické nebo jiné právo k předmětu podnájmu nebo žádá vyklizení předmětu podnájmu a nájemce i přes písemnou žádost podnájemce neposkytne podnájemci ochranu k nerušenému užívání předmětu podnájmu.
9. Nájemce může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud podnájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu podnájmu nebo nemovitosti nebo pokud opakovaně ruší v užívání ostatní oprávněné uživatele nebytových prostor v nemovitosti, nebo provádí stavební úpravy bez souhlasu nájemce nebo vlastníka nebo umístil na nemovitost vývěsní štíty nebo reklamu bez souhlasu nájemce, a ani přes písemnou výzvu nájemce k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi nezjedná do sedmi dnů od doručení výzvy nápravu. Hrozí-li však vážné nebezpečí z prodlení, má nájemce právo vypovědět smlouvu písemně bez výpovědní doby, aniž by vyzval podnájemce k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi.
10. Strana, která nájem vypoví, neposkytne druhé straně odstupné.
11. Smlouva zanikne jejím rozvázáním za splnění podmínky, že soud vydá rozhodnutí o úpadku podnájemce. Smlouva zanikne dnem vydání rozhodnutí soudu o úpadku podnájemce.
12. Podnájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený pronajatý prostor nájemci ke dni skončení podnájemního poměru ve stavu, v jakém ho převzal, popř. v jakém byl kolaudován, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jinak se sjednává smluvní

pokuta ve výši 100,-Kč každý den prodlení až do vyklizení, aniž je dotčeno právo na náhradu škody.

13. Podnájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 10 dnů od skončení podnájemního poměru nepředá nájemci vyklizený předmět podnájmu, nájemce je oprávněn vstoupit do předmětu podnájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo nájemce na úhradu smluvní pokuty, náhradu škody a dalších souvisejících nákladů.
14. Smluvní strany vylučují obnovení podnájmu v případě pokračování užívání nebytového prostoru podnájemcem po skončení podnájmu, aniž by musel nájemce vyzvat podnájemce k odevzdání nebytového prostoru.
15. Smluvní strany vylučují poskytnutí náhrady nájemcem podnájemci za převzetí zákaznické základny vybudované podnájemcem, neboť při skončení podnájmu taková výhoda nepodnikajícímu nájemci nevznikne..

## V.

1. Roční nájemné za užívání místnosti uvedené v článku II. činí **54 416,00 Kč** .
2. Roční úhrada za poskytování služeb spojených s užíváním pronajatých prostor je uvedena v příloze č.1 této smlouvy . Platba za služby zahrnuje platby za „otop“, „elektrickou energii“, „teplou vodu“ a „vodné a stočné“, „úklid společných prostor“ a „pobočkové telefonní linky“ V případě změn cen energií a jiných nákladů nebo změny DPH je nájemce oprávněn jednostranně zvýšit event. snížit platby za energie.
3. Nájemné a úhrady za služby bude nájemce platit měsíčně na základě vystavené faktury. Nájemné se považuje za zaplacené dnem připsání na účet nájemce. V případě neuhrazení nájemného a souvisejících plateb ve stanovené lhůtě je nájemce povinen platit navíc úrok z prodlení ve výši 0,1 % dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce si vyhrazuje právo každoročního jednostranného navýšení nájemného minimálně o výši roční míry inflace dle ČSÚ.

## VI.

1. Podnájemce není oprávněn na předmětu nájmu bez souhlasu nájemce činit jakékoliv stavební a jiné úpravy, které by vyžadovaly stavebního povolení.
2. Podnájemce je povinen předmět podnájmu udržovat ve stavu způsobilém k užívání a je povinen dodržovat obecně závazné předpisy upravující požární ochranu, bezpečnost a hygienu. Je rovněž povinen umožnit nájemci přístup do všech prostor, jež jsou předmětem podnájmu, k provedení kontroly, provozní údržby, likvidaci havárií apod.
3. Nájemce se zavazuje, že vytvoří pro podnájemce takové podmínky, aby mohl předmět podnájmu nerušeně užívat.

## VII.

1. Smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.
2. Smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu obou smluvních strana a účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv, informačním systému veřejné správy umožňujícím dálkový přístup. Dnem nabytí účinnosti smlouvy pozbývají účinnost smlouvy obdobného charakteru uzavřené mezi smluvními stranami přede dnem platnosti této smlouvy.
4. Smluvní strany prohlašují, že byla smlouva uzavřena na základě jejich pravé, svobodné vůle, prosté omylu, že byly s obsahem smlouvy seznámeny, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své podpisy.
5. Tuto smlouvu projednala na svém zasedání dne 14. 5. 2024 Rada Kraje Vysočina a usnesením č. 0867/17/2024/RK vyslovila s jejím uzavřením souhlas.