

Smlouva o podnájmu prostor sloužících k podnikání

č. 195/130/2024

uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „oz“)

Smluvní strany:

1. Oblastní nemocnice Náchod a.s., Nemocnice Rychnov nad Kněžnou, o.z.

se sídlem Jiráskova 506, 516 01 Rychnov nad Kněžnou

IČ: 26000202, DIČ: CZ26000202, DIČ pro účely DPH: CZ699004900

zapsána v obchodním rejstříku, vedeném KS v Hradci Králové v oddílu A, vložce 18554

zastoupená: Ing. Lubošem Mottlem, vedoucím odštěpného závodu

(dále jen „Nájemce“)

a

2. Mgr. Lucie Hornová, PhD.

se sídlem Pastviny 32, 564 01 Pastviny

IČ: 68752024

adresa zdravotnického zařízení: Jiráskova 506, 516 01 Rychnov nad Kněžnou

(dále jen „Podnájemce“)

I. Předmět smlouvy

1. Nájemce je na základě nájemní smlouvy ze dne 31. 7. 2018 (uzavřené s Královéhradeckým krajem Pivovarské náměstí 1245/2, Hradec Králové, PSČ 500 03, IČ: 70889546, jako vlastníkem nemovitosti) nájemcem pozemku p.č. 1777/2, zapsanou na LV č. 31 vedenou pro obec a katastrální území Rychnov nad Kněžnou. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn předmět nájmu, resp. jeho část podnájemci pronajmout, a že níže uvedená budova není zatížena takovým způsobem, který by bránil jejímu řádnému užívání podnájemcem, dle této smlouvy.

2. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce zajistí po dobu podnájmu následující plnění a služby spojené s užíváním prostor sloužících k podnikání:

Dodávku elektrické energie, plynu na topení a ohřev vody, dodávku pitné vody, čištění odpadních vod, provoz telekomunikačních zařízení (dále jen služby).

3. Nájemce přenechává touto smlouvou Podnájemci dle článku I/1 v budově bývalé hematologie, tedy stavby občanské vybavenosti, postavené na pozemku p.č. 1777/2 do podnájmu tyto nebytové prostory určené k podnikání, dále jen předmět podnájmu:

Nebytové prostory v 1. nadzemním podlaží v budově bývalé hematologie – celkem 59,30 m².

Z toho:

- Pracoviště psychologa 37,77 m²
- Ostatní plochy 21,53 m²

Podrobný rozpis nebytových prostor v příloze č. 1.

II. Účel podnájmu

1. Podnájemce prohlašuje, že je mu předmět podnájmu dobře znám a potvrzuje, že je ve stavu způsobitelném k řádnému užívání dle této smlouvy.
2. Podnájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním, drobné opravy (do jednorázové opravy 5.000,- Kč) a malování.
3. Podnájemce se zavazuje:

- užívat předmět podnájmu pouze ke smluvenému účelu, v tomto případě provoz ambulance klinického psychologa.
 - pečovat o předmět podnájmu s péčí řádného hospodáře, provádět kontrolu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí a hygienických norem.
 - oznámit nájemci bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést nájemce a pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá podnájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat věc pro vady, jež nebyly včas nájemci oznámeny.
 - snášet omezení v užívání pronajaté věci v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování věcí. Jestliže podnájemce vynaložil na věci náklady při opravě, ke které je povinen nájemce a pronajímatel, má nárok na náhradu těchto nákladů, jestliže nájemce bez zbytečného odkladu opravu neobstaral, ačkoliv mu byla oznámena její potřeba.
 - umožnit přístup nájemci na jeho požádání.
 - po skončení nájmu vrátit nájemci svěřené hodnoty ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
4. Pokud podnájemce bez souhlasu nájemce změní provozní činnost v předmětu podnájmu, bude povinen uhradit ve smyslu § 2048 o.z. smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý i započatý den provozování činnosti, která nebude pronajímatelem písemně odsouhlasena. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě podnájemci. Smluvní strany se dohodly, že sjednanou smluvní pokutou není dotčeno právo nájemce požadovat po podnájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke které se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty.
5. **Podnájemce není oprávněn přenechat předmět podnájmu k užívání jinému subjektu.**

III. Nájemné, služby a jejich splatnost

1. Podnájemce je povinen platit podnájemné:

Z podlahové plochy:

• Pracoviště psychologa	37,77 m ²	1.093,30 Kč/m ² /rok	41.293,94 Kč/rok
• Ostatní plochy	21,53 m ²	721,60 Kč/m ² /rok	15.536,00 Kč/rok

Celková stanovená cena: 56.829,94 Kč/rok 4.735,83 Kč/měsíc

2. Poplatky za služby spojené s pronájmem placené formou záloh:

• Elektrická energie	7.854,- Kč/rok
• Teplo – vytápění prostor	35.266,- Kč/rok
• TUV /teplá užitková voda/	3.210,- Kč/rok
• Vodné, stočné – čištění odpadních vod	3.534,- Kč/rok
• Náklady spojené s dodávkami energií	2.220,- Kč/rok

Celkové zálohy za služby 52.084,- Kč/rok, tj. 4.340,50 Kč/měsíc

Záloha na poplatky za služby je stanovena dohodou a bude hrazena v měsíčních splátkách. Po odečtu skutečných stavů měřidel k 31.12. příslušného roku bude provedeno vyúčtování těchto záloh vždy v I. Q. následujícího roku. Výše uvedená cena za poplatky za služby je bez DPH.

3. Nájemce je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše ročního nájemného v případě nárůstu inflace vyjádřené indexem nárůstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Nájemné platné pro předcházející kalendářní rok je nájemce oprávněn zvýšit až o 100 % indexu nárůstu spotřebitelských cen vždy od 1.7. příslušného kalendářního roku. Změnu ve výši nájemného oznámí nájemce podnájemci písemnou formou nejpozději do 30.6. příslušného kalendářního roku.
4. Nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu smlouvy není nespolehlivým plátcem DPH dle § 106 zákona

č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a není vedena v registru nespolehlivých plátců DPH. Nájemce se dále zavazuje uvádět pro účely bezhotovostního převodu pouze účet či účty, které jsou správcem daně zveřejněny způsobem umožňujícím dálkový přístup dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. V případě, že se Nájemce stane nespolehlivým plátcem DPH, je povinna tuto skutečnost oznámit podnájemci, nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne, kdy tato skutečnost nastala, přičemž oznámením se rozumí den, kdy podnájemce předmětnou informaci prokazatelně obdržel.

5. Nájemce dále souhlasí s tím, aby podnájemce provedl zajišťovací úhradu DPH přímo na účet příslušného finančního úřadu, jestliže bude ke dni uskutečnění zdanitelného plnění vedena v registru nespolehlivých plátců DPH. Závazky podnájemce se tím považují za splněné v částce uhrazené správcem daně ke dni takové úhrady.
6. V případě prodlení s úhradou jakékoliv částky dle této smlouvy je nájemce oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení ve výši 4 % z dlužné částky.
7. Úhradu za podnájem a zálohy na služby spojené se nájmem vyčíslené v čl. III. se podnájemce zavazuje hradit na účet nájemce u Komerční banky č.ú. v celkové částce ve výši 9.076,33 Kč měsíčně, na základě daňových dokladů vystavených a zaslaných Nájemcem Podnájemci. Splatnost nájemného a záloh na služby s nájmem spojených je každého 15. dne v měsíci, za který je nájem a služby hrazeny.
8. Telefonické hovory z pevné linky budou fakturovány dle skutečného vyúčtování O2 a vyhodnocovacího programu Wintel ročně vždy k 31.12. příslušného roku.

IV. Trvání podnájmu, ukončení podnájmu

1. Podnájem se sjednává na dobu určitou od 1.8.2024 do 31.07.2026, přičemž se smluvní strany shodly na vyloučení aplikace § 2230 o.z. Podnájem tedy skončí uplynutím sjednané lhůty, nebo posledním dnem výpovědní lhůty.
2. Smlouvu lze před uplynutím sjednané doby vypovědět z následujících důvodů:
 - a) Nájemce je oprávněn dát podnájemci výpověď jestliže:
 - Podnájemce užívá přenechané hodnoty v rozporu s touto smlouvou.
 - Podnájemce je více než 2 měsíce v prodlení s placením úhrady za podnájem.
 - Podnájemce přenechává nebytové prostory nebo jejich část do užívání 3. osobě.
 - Podnájemce provádí na předmětu podnájmu stavební úpravy, změny bez předchozího písemného souhlasu nájemce, či
 - závažným způsobem porušuje provozní, požární řád nemovitosti nebo své povinnosti stanovené příslušnými právními, technickými, hygienickými a bezpečnostními předpisy závaznými pro účel této smlouvy a takové porušení neodstraní k písemné výzvě nájemce ani v dodatečné 30-ti denní lhůtě.
 - b) Podnájemce je oprávněn dát nájemci výpověď:
Ztratí-li bez svého zavinění způsobilost k provozování činnosti, pro kterou převzal nebytové prostory do podnájmu.
 - c) Nájemce nebo pronajímatel hrubě porušují povinnosti.
Pro výpověď podnájmu je nutná písemná forma. Výpovědní lhůta činí 2 měsíce, počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Podnájemce se zavazuje udržovat předmět podnájmu ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Dbát o jeho dobrý stav a v míře, jenž lze po něm spravedlivě požadovat, zabránit jeho poškození. Pokud přesto dojde jeho zaviněním ke škodám na předmětu podnájmu mimo běžné opotřebení, je povinen tyto škody nahradit uvedením do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak.
2. Podnájemce bez odkladu oznámí nájemci potřebu odstranění závad na předmětu podnájmu, které vznikly opotřebením nebo haváriemi či jinak a umožní jejich odstranění. Pokud tak podnájemce neučiní, odpovídá za škodu, která nájemci vznikla.
3. Podnájemce není oprávněn dát předmět podnájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného

souhlasu nájemce.

4. Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce provádět stavební úpravy, změny předmětu podnájmu.
5. Podnájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání smluvního vztahu bude dodržovat příslušné právní, technické, hygienické a bezpečnostní předpisy závazné pro účel této smlouvy.
6. Podnájemce bude při užívání předmětu podnájmu dodržovat Provozní a požární řád nemovitosti. Podnájemce se s takovými předpisy seznámil, což níže stvrzuje svým podpisem. Podnájemce se zavazuje seznámit s těmito předpisy i osoby, které s ním budou předmět podnájmu užívat.
7. Podnájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání smluvního vztahu bude mít pojištěn movitý majetek v jeho vlastnictví, který je umístěn v předmětu podnájmu.
8. Podnájemce je oprávněn po předchozím písemném souhlasu nájemce předmět podnájmu (nemovitost, kde se předmět podnájmu nachází) na své náklady opatřit v přiměřeném rozsahu označit svými štítky a podobnými znameními. Po ukončení podnájemního vztahu je povinen podnájemce takové označení odstranit.
9. V souvislosti s užíváním předmětu podnájmu je podnájemce oprávněn bezúplatně užívat rovněž společné prostory nemovitosti v rozsahu potřebném pro řádný chod předmětu podnájmu (např. vstupní prostory, ostatní chodby, toalety apod.)
10. Nájemce se zavazuje v rámci udržování předmětu podnájmu ve způsobilém stavu a na svůj náklad provádět či zajistit provedení veškerých periodických a jiných revizí, kontrol, prohlídek, zkoušek a servisu elektrických i jiných vyhrazených zařízení, které se nacházejí v předmětu podnájmu či jsou jeho součástí, zejména požárně bezpečnostních zařízení, osvětlení, vzduchotechniky elektro instalace objektu, hromosvodů atd., v termínech, které jsou dány platnou legislativou. Pro vyloučení případných pochybností smluvní strany prohlašují, že povinnosti nájemce podle tohoto odstavce se nevztahují na zařízení, které vlastní podnájemce.
11. Pronajímatel předá nájemci pronajaté prostory a seznámí jej s konkrétními podmínkami a informacemi, které jsou důležité z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce.
Pronajímatel seznámí nájemce se stanovenými únikovými východy. Pronajímatel seznámí nájemce s hlavními uzávěry plynu, vody a el. proudu. Upozorní na požárně nebezpečná místa.
Dále jej seznámí s provozním řádem objektu, s příslušnými komunikacemi a prostory pro pohyb nájemce, s místy možného ohrožení zdraví a se systémem zabezpečení objektu. Poskytne nájemci požárně bezpečnostní řešení prostor v nájmu, případně požární zprávu nebo jiný dokument stanovující podmínky požární bezpečnosti. Pokud objekt, ve které je nájemce je začleněn do zvýšeného nebo vysokého požárního nebezpečí, je pronajímatel povinen písemně obeznámit s tímto nájemce. Poskytnout nájemci příslušnou dokumentaci požární ochrany týkajících objektu, ve kterém se nájemce nachází. Dokumentace PO objektu je zpracována pronajímatelem.
12. Nájemce je povinen informovat písemně podnájemce o zamýšlených opravách, úpravách či jiných pracích souvisejících s předmětem podnájmu nejméně 7 dní předem a není-li to s ohledem na hrozící škodu možné, pak okamžitě jakmile to možné bude.
13. Nájemce je oprávněn po předchozí dohodě s podnájemcem a za přítomnosti podnájemce či jím pověřené osoby vstoupit do předmětu podnájmu, a to buď za účelem kontroly, zda podnájemce užívá předmět podnájmu řádným způsobem, či za účelem prohlídky předmětu podnájmu se zájemcem o tyto prostory ve výpovědní době.
14. Bez předchozí domluvy s podnájemcem, nebo bez přítomnosti podnájemcem pověřené osoby, je nájemce oprávněn vstoupit do předmětu podnájmu jen v případě nutnosti, bezprostřední ochrany majetku a zdraví v nemovitosti a nelze-li ochranu zajistit jinak. O takovém vstupu je nájemce povinen okamžitě informovat podnájemce a není-li to s ohledem na situaci možné, pak okamžitě jakmile to možné bude.
15. V případě závažného porušení kterékoliv povinnosti podnájemce uvedené v tomto článku smlouvy, bude podnájemce povinen uhradit nájemci ve smyslu § 2048 o.z. smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč za každé takové porušení. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě podnájemci. Smluvní strany se dohodly, že sjednanou smluvní pokutou není dotčeno právo nájemce

požadovat po podnájemci náhradu škody.

16. V případě vstupu nájemce do předmětu podnájmu v rozporu s odstavci 13,14 tohoto článku smlouvy je nájemce povinen uhradit podnájemci ve smyslu § 2048 o.z. smluvní pokutu ve výši 5 000,-Kč za každé takové porušení. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě nájemci. Smluvní strany se dohodly, že sjednanou smluvní pokutou není dotčeno právo podnájemce požadovat po nájemci náhradu škody.
17. Podnájemce se zavazuje, že nejpozději v den skončení podnájmu předmět podnájmu vyklidí a vyklizený prostor protokolárně vrátí nájemci. Bude-li podnájemce v prodlení s protokolárním předáním předmětu podnájmu bude povinen uhradit ve smyslu § 2048 o.z. smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý i započatý den prodlení s předáním předmětu podnájmu. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě podnájemci. Smluvní strany se dohodly, že sjednanou smluvní pokutou není dotčeno právo nájemce požadovat po podnájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke které se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty.

VI. Doručování

1. Pro účely této smlouvy se písemnou komunikací mezi smluvními stranami rozumí komunikace prostřednictvím korespondence zasílané prostřednictvím držitele poštovní licence, prostřednictvím e-mailu.
2. Při doručování (zasílání písemností), zpráv a jakýchkoliv jiných materiálů druhé smluvní straně, doručuje se na poslední známou adresu druhé smluvní strany. V pochybnostech se má za to, že se jedná o poslední adresu, oficiálně sdělenou druhé smluvní straně, na které je běžně přijímána korespondence, resp. adresa uvedená v záhlaví této smlouvy. E-maily se považují za doručené, pokud je doručení potvrzeno druhou smluvní stranou prostřednictvím automatického potvrzování odpovědi. Všechny zprávy a komunikace, na něž druhá smluvní strana reaguje, se považují za doručené.
3. Pro účely této smlouvy se dnem doručení považuje: a) nejpozději třetí den uložení zásilky na příslušném poštovním úřadě v případě doručování prostřednictvím držitele poštovní licence, a to i v případě, že se adresát o uložení nedozvěděl; b) při osobním doručování tyto účinky nastávají převzetím či odmítnutím této písemnosti.

VII. Obchodní tajemství

1. Podepsáním této smlouvy smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby byl celý text této smlouvy a veškeré skutečnosti v ní uvedené zveřejněny, a to včetně výše ceny, způsobu, místa a času plnění předmětu smlouvy.
2. Smluvní strany tedy prohlašují, že žádná část smlouvy **nenaplňuje** znaky obchodního tajemství (ust. § 504 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění) a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž po jednom jejím vyhotovení obdrží každý účastník této smlouvy po jejím podpisu.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možno provádět pouze písemnými chronologicky očíslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Smluvní strany jsou povinny neprodleně písemně informovat druhou smluvní stranu o případných změnách ve svých kontaktních údajích a jakýchkoli jiných údajů podstatných pro vzájemné poskytování si informací. O těchto změnách není nutné uzavírat dodatek k této smlouvě.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
5. Smluvní strany se dohodly, že dle této smlouvy se bude postupovat od 1.8.2024.
6. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Rozpis nebytových prostor

7. Veškerá ustanovení této smlouvy a výkony v jejím rámci prováděné se řídí českým právním řádem, zejména občanským zákoníkem a předpisy souvisejícími.
8. Tato smlouva bude uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění v registru smluv (ISRS) včetně uvedení metadat provede Oblastní nemocnice Náchod, a.s., který/á současně zajistí, aby informace o uveřejnění této smlouvy byly zaslány druhé smluvní straně, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
9. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani devadesátý den od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku s účinky případného bezdůvodného obohacení.
10. Smluvní strany výslovně prohlašují, že je jim obsah smlouvy dobře znám v celém jeho rozsahu s tím, že smlouva je projevem pravé a svobodné vůle smluvních stran a nebyla uzavřena v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy, jak následuje.

V _____ dne 30.08.2024

V _____ dne 30.08.2024

Mgr. Lucie Hornová, PhD.
Podnájemce

Ing. Luboš Mottl
vedoucí odštěpného závodu
Nemocnice Rychnov nad Kněžnou