

Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání

číslo smlouvy: SML010

Poliklinika Žďár nad Sázavou, příspěvková organizace

Studentská 1699/4, 591 01 Žďár nad Sázavou

IČO: 48899119, DIČ: CZ 48899119

zastoupená [redacted]
[redacted]

(dále jen „nájemce“)

a

MUDr. Lucie Havlová s.r.o.

Makovského 1553/1, 591 01 Žďár nad Sázavou

IČO 02864142, DIČ neplátce DPH

zastoupená [redacted]

telefon: [redacted]

(dále jen „podnájemce“)

uzavírají dle zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník, § 2302 a násl. tuto

smlouvu o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání

1. Předmět a vymezení předmětu smlouvy

- 1.1. Poliklinika Žďár nad Sázavou má pronajaty prostory sloužící podnikání v budově polikliniky č. p. 1699, na ulici Studentská, ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 4, která je součástí pozemku p. č. 3362, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného na LV č. 1 pro katastrální území Město Žďár nad Sázavou a obec Žďár nad Sázavou, u Katastrálního úřadu ve Žďáru nad Sázavou.

Nájemce přenechává se souhlasem pronajímatele daným zřizovací listinou ze dne 19. 12. 2000 a nájemní smlouvou ze dne 18. 12. 2003 do podnájmu prostory sloužící podnikání ve výše uvedené budově polikliniky. Předmětem podnájmu je prostor sloužící podnikání nacházející se ve 3. NP budovy specifikované v odst. 1 tohoto článku, o **výměře 65,44 m²**, a to **ordinace o rozměru 36,89 m²**, **čekárna o rozměru 17,92 m²**, **kardiotokograf o rozměru 10,63 m²**. Umístění podnajímaného prostoru je znázorněno v mapovém podkladu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy

- 1.2. Podnájemce je oprávněn vymezené prostory užívat v souladu s registrací Krajského úřadu Kraje Vysočina, jehož předmětem je provozování soukromé lékařské praxe v oboru gynekologie.

- 1.3. Ordinance je opravena na žádost Podnájemce s vynaložením celkových nákladů ve výši 710.640 Kč bez DPH, tj. 859.874,40 Kč včetně DPH.

2. Doba trvání podnájmu

- 2.1. Podnájem se sjednává na dobu neurčitou a sjednává se ode dne 1.11.2024.

3. Práva a povinnosti podnájemce

- 3.1. Podnájemce je povinen **uvést svoji e-mailovou adresu**, která bude sloužit pro komunikaci s nájemcem ohledně fakturace.
- 3.2. Podnájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem podnajímaných prostor a v tomto stavu je přejímá a bude je udržovat a užívat řádným a obvyklým způsobem s péčí řádného hospodáře.
- 3.3. Podnájemce není oprávněn provádět v podnajatých prostorách stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele (zřizovatele).
- 3.4. Podnájemce se zavazuje nepodnájmát předmětné prostory, a to ani jejich část třetím osobám. V případě, že se tak stane, má nájemce právo odstoupit od smlouvy.
- 3.5. Podnájemce je povinen udržovat vymezené prostory ve stavu způsobilém k užívání a provádět na vlastní náklady běžnou údržbu podnajatých prostor včetně drobných oprav. Běžnou údržbou a opravami se pro účely této smlouvy rozumí údržbové práce a opravy, u nichž celkový objem finančních prostředků při každé jednotlivé provedené údržbě či opravě nepřesáhne 10.000,- Kč bez DPH. Běžnou údržbu a opravy hradí nájemce do celkové výše 30.000,- Kč bez DPH za rok.
- 3.6. Podnájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Nájemci veškeré závady a změny, které ve vymezených prostorách nastaly, a to jak zapříčiněním Nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Nájemci potřebu oprav, které má Nájemce provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak Podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním nájemci vznikla.
- 3.7. Veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící vymezené prostory, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, tepelného, vodovodního a případně jiného vedení vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas Nájemce, který jej musí vyžádat od zřizovatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu, seznamu a grafického znázornění tak, jak je předložena v žádosti Podnájemce.

- 3.8. Podnájemce je povinen hlásit nájemci změny, které by mohly mít vliv na stanovení výše plateb (instalace vlastních elektrických spotřebičů, zařízení apod.).
- 3.9. Podnájemce se **zavazuje umožnit přístup včetně nových klíčů** nájemci na jeho požádání do všech užívaných nebytových prostor za účelem provádění kontroly plnění podmínek podnájemní smlouvy a dodržování platných, obecně závazných právních předpisů.
- 3.10. Podnájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu **hlásit změnu osobních údajů** mající vztah k tomuto smluvnímu ujednání.
- 3.11. Podnájemce odpovídá za zajištění požární ochrany a bezpečného provozu v prostorách, které užívá k provozování činnosti uvedené v odstavci 1. smlouvy o podnájmu. Přitom podnájemce plní povinnost podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně. Povinností osoby odpovědné za požární ochranu je umožnit orgánům vykonávající státní požární dozor provedení kontroly zajištění požární ochrany a poskytnout jim požadované podklady a informace.
- 3.12. Náklady související se zajištěním požární ochrany, které přímo souvisí s provozem podnájatých prostor (ordinace, čekárna), jakož i s jejich bezpečností, hradí Podnájemce.

4. Práva a povinnosti nájemce

- 4.1. Nájemce je povinen přenechat předmět nájmu podnájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu. Provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a nezbytné opravy a provádět revize vyhrazených technických zařízení nainstalovaných nájemcem.
- 4.2. Nájemce neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy účastníci věděli a které nebrání užívání prostoru. Nájemce dále neodpovídá podnájemci za případnou škodu, způsobenou třetími osobami (např. přerušení dodávky elektrické energie, vody či tepla jejich dodavateli) a vyšší mocí.
- 4.3. V případě potřeby zajistí nájemce na své náklady instalaci a výměnu poměrových měřičů, pokud to bude technický stav sítí a budovy umožňovat. Nainstalovaná poměrová měřidla jsou majetkem nájemce.
- 4.4. Za zajištění požární ochrany a bezpečného provozu a plnění povinností na úseku požární ochrany na místech, která užívají společně nájemce a podnájemce, odpovídá Poliklinika Žďár nad Sázavou.
- 4.5. Náklady, které souvisí se správou budovy a se zajištěním bezpečného provozu, hradí nájemce, který má budovu v nájmu. Ředitel polikliniky má právo kontrolovat u podnájemců plnění základních povinností z hlediska požární ochrany v podnájatých prostorách. V případech, kde se na základě kontrolní činnosti (preventistou PO) nebyla prováděna podnájemcem potřebná opatření, je povinností nájemce vznést požadavek na sjednání potřebné nápravy. Ve sporných případech jsou účastníci povinni požádat o rozhodnutí HZS kraje Vysočina, prostřednictvím osoby odborně způsobilé v oboru požární ochrany.

- 4.6. Povinností osoby odpovědné za požární ochranu je umožnit orgánům vykonávající státní požární dozor provedení kontroly zajištění požární ochrany a poskytnout jim požadované podklady a informace.
- 4.7. Pro budovu polikliniky jsou vyvěšeny ve společných prostorách jednotné požární poplachové směrnice, evakuační plán a všeobecné povinnosti z hlediska zabezpečení požární ochrany.

5. Nájemné za užívání podnajatých prostor

- 5.1. Výše úhrady za podnájem předmětu podnájmu je pro tuto smlouvu stanovena sazbou **za ordinaci 1 729,00 Kč** ročně za jeden metr čtvereční, **za kardiokograf 1729,00 Kč** ročně za jeden metr čtvereční a **za čekárnu 988,00 Kč** ročně za jeden metr čtvereční.

Konečná částka podnájemného **ordinace** bude stanovena následovně:

Roční podnájem = 1729,- Kč * 36,89 m² + 14942,89/1 rok, tj.

Měsíční podnájem = (1729*36,89) /12+ 14942,89/12

Takto bude základní podnájemné stanoveno na dobu jednoho roku, tj. 12 měsíců, k tomuto nájemnému bude dále uplatněna valorizace dle bodu 5.9.

Po uplynutí jednoho roku, tj. 12 měsíců bude podnájemné stanoveno částkou 1729,- Kč ročně za jeden metr čtvereční plus připočtená valorizace za předchozí rok.

- 5.2. Ke dni podpisu této smlouvy je dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty nájem nebytových prostor osvobozen od daně z přidané hodnoty. V případě, že v budoucnu nastane povinnost platit z podnájmu prostorů sloužících k podnikání dle této smlouvy DPH, považují se uvedené částky úhrady za podnájem bez DPH. Nájemce je v tom případě oprávněn úhradu za podnájem navýšit o DPH.

- 5.3. Úhradu za podnájem bude podnájemce hradit v pravidelných měsíčních splátkách. Součástí podnájemní smlouvy je Předpis plateb. Služby související s užíváním nebytových prostor (dále jen „**podnájemní služby**“) jsou úklid společných prostor (chodby, schodiště, WC, vestibul, apod.), který je stanoven paušální částkou **644,62 Kč** měsíčně, úklid čekárny s částkou **300,00 Kč** ročně za jeden metr čtvereční podnajaté plochy, elektřina za společné prostory **165,28 Kč** měsíčně, provoz telefonní ústředny s částkou **360,00 Kč** měsíčně za jednu pobočku, internet s částkou **185,00 Kč** měsíčně. Ceny za nájemní služby jsou bez příslušné sazby DPH 21%. Cena za tyto služby může být nájemcem navýšena v případě navýšení vynaložených nákladů na tyto služby. O navýšení cen za úklid musí nájemce informovat podnájemce vždy minimálně 1 měsíc předem.

- 5.4. Zálohy za služby poskytované podnájemci i v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu, což zahrnuje vytápění, vodné, stočné, likvidace a odvoz komunálního odpadu včetně plastů a papíru (dále jen "**služby**") je vypočítána poměrně podle plochy místnosti nebo dle koeficientu a je

stanovena na **3100,00 Kč měsíčně včetně příslušné sazby DPH**. Cena za tyto služby se bude odvíjet od skutečných cen energií a služeb. Příslušná sazba DPH je vyčíslena v Předpisu plateb.

Záloha na služby nezahrnuje likvidaci nebezpečných odpadů, které budou řešeny samostatnou Smlouvou o sběru, výkupu, třídění a soustřeďování převážně nebezpečných odpadů.

- 5.5. Nájemce je oprávněn při změně sazeb vodného, stočného, elektrických energií, tepla nebo při změnách odebraného množství energií upravit nově výši záloh.
- 5.6. Skutečnou spotřebu za odebranou elektrickou energii vyúčtuje Nájemce Podnájemci vždy následující měsíc, a to dle odečtu z poměrových měřidel a dle ceny dodavatelů.
- 5.7. Skutečnou výši záloh za odebrané teplo, vodu a komunální odpad vyúčtuje nájemce podnájemci vždy za předchozí kalendářní rok do 30. dubna následujícího roku. Případné přeplatky budou nájemcem vráceny na účet podnájemce nejpozději do 15. května a případné nedoplatky uhradí podnájemce na základě vyúčtování do 15. května.
- 5.8. Nájemné a zálohy na služby jsou splatné vždy do 5. dne kalendářního měsíce převodem na účet Polikliniky Žďár nad Sázavou vedený u ČSOB a.s., pobočka Žďár nad Sázavou číslo **222 494 405/0300 pod variabilním číslem uvedeném na Předpisu plateb**.
- Nezaplatí-li podnájemce nájemné a zálohy na služby do pěti dnů po jeho splatnosti může být podnájemci nájemcem účtována smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky, za každý den prodlení.
- 5.9. Úhrada za podnájem se každoročně počínaje 1. 4. běžného roku valorizuje podle míry inflace vyjádřené průměrným ročním indexem spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok v České republice podle sdělení Českého statistického úřadu. Upravená (valorizovaná) roční úhrada za podnájem dle předchozí věty bude platná a podnájemce se zavazuje ji platit od 1. dubna běžného kalendářního roku do 31. března kalendářního roku následujícího. Současně se takto stanovená úhrada za podnájem stává roční úhradou za podnájem, která bude upravena (valorizována) obdobným způsobem pro další podnájemní období. Valorizovanou výši úhrady za podnájem nájemce písemně oznámí podnájemci.
- 5.10. V případě valorizace podnájemného, zvýšení nebo snížení záloh bude změna zavedena v novém předpisu plateb, který je vždy součástí smlouvy.
- 5.11. Povinnost platit nájemné a zálohy za služby vzniká dnem vzniku podnájmu a končí dnem zániku podnájmu, bez ohledu na okamžik obsazení a vyklizení podnajaté místnosti. V případě, že podnájemce místnost po skončení nájmu nevyklidí, má nájemce právo na vydání bezdůvodného obohacení.

6. Zánik podnájmu

- 6.1. Podnájem skončí výpovědí jednou ze stran. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení s tím, že skončí posledním dnem příslušného kalendářního měsíce.

- 6.2. V případě výpovědi ze strany Podnájemce před datem 31.10.2029, uhradí Podnájemce poměrnou část vynaložených nákladů na vybudování ordinace. A to ve výši: celkové náklady/5 krát počet let od ukončení podnájmu do 31.10.2029.
- 6.3. V případě skončení podnájmu je podnájemce povinen uvést podnajaté prostory do původního stavu ke dni převzetí s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Pokud se podnájemce nedohodne s nájemcem jinak. Změny provedené bez souhlasu nájemce nezakládají podnájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojenými.

7. Závěrečná ustanovení

- 7.1. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi účastníky této smlouvy ustanoveními občanského zákoníku.
- 7.2. Podnájemce výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy v informačním systému veřejné správy – Registru smluv
- 7.3. Veškeré změny a doplňky jednotlivých ustanovení této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma účastníky.
- 7.4. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
- 7.5. Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla uzavřena podle jejich skutečné a svobodné vůle. Smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.
- 7.6. Tato smlouva nahrazuje původní smlouvu ze dne 1.3.2017 a smlouvu o smlouvě budoucí ze dne 19.3.2024

Mapový podklad ke Smlouvě č. SML010 o podnájmu prostor sloužící k podnikání – 3. NP

