

Smlouva o podnájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená podle ustanovení § 1746 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany

1. Oblastní nemocnice Náchod a.s.

se sídlem Purkyňova 446, 547 01 Náchod,

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

zapsána v obchodním rejstříku, vedeném KS v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2333,

zastoupená RNDr. Bc. Janem Machem, předsedou správní rady

bankovní spojení: Komerční banka a.s., č. ú.: 78-8883900227/0100

(dále jen „nájemce“)

a

2. Vojtěch Lanta

se sídlem Větrná 356, 550 01 Broumov – Nové Město

IČ: 21761183, DIČ: CZ8606083552

(dále jen „podnájemce“)

I. Úvodní ustanovení

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) má v nájmu budovu garáže (bez č.p.) na pozemku parc. č. st. 308/2, zastavěná plocha a nádvoří, pozemek parc. č. 298/8, ostatní plocha a pozemek parc. č. 300/1, ostatní plocha, vše v obci a katastrálním území Broumov. 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.

II. Předmět podnájmu

1. ONN přenechává podnájemci na dobu určitou, za účelem provozování opravárenské a servisní činnosti, souběžně s platnou smlouvou o správě a údržbě areálu nemocnice Broumov č. 516/130/2024, uzavřené od 1.12.2024 a příslušných dodatků - prostory sloužící k podnikání (dále jen jako prostor) v přízemí budovy garáže (bez č.p.) na pozemku parc. č. st. 308/2, zastavěná plocha a nádvoří, pozemek parc. č. 298/8, ostatní plocha a pozemek parc. č. 300/1, ostatní plocha, vše v obci a katastrálním území Broumov a to v následujícím rozsahu :

1.10 dílna	57,42m ²
1.11 denní místnost	8,49m ²
1.12 chodba	9,57m ²

1.13 WC	5,04m ²
1.14 sklad č.1	5,08m ²
1.15 sklad č.2	6,25m ²
1.16 chodba	9,64m ²
celkem	<u>101,49m²</u> (x 408,00 Kč = 41.407,90 Kč)

dále pak:

ostatní prostor (provizorní kolna malá) o výměře 20,16 m² na pozemku parc. č. 298/8, ostatní plocha, parkovací plocha o výměře 30 m² na pozemku parc. č. 300/1, ostatní plocha,

celkem 50,16m² (x 242,00 Kč = 12.138,70 Kč)

III. Účel podnájmu

1. Předmět podnájmu bude využíván za účelem provozování podnikatelské činnosti spočívající v provozování opravárenské a servisní činnosti.
2. Nájemce se zavazuje předat předmět podnájmu podnájemci ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání za sjednaným účelem.
Podnájemce není oprávněn užívat předmět podnájmu k jinému účelu, než který je definován v čl. III.odst.1 této smlouvy bez přechozího písemného souhlasu nájemce, a zároveň podnájemce není oprávněn přenechat výše uvedené prostory k užívání jinému subjektu.
3. Pokud podnájemce bez souhlasu nájemce změní provozní činnost v předmětu podnájmu, bude povinen uhradit ve smyslu § 2048 o.z. smluvní pokutu ve výši 1 000,00 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.

IV. Nájemné, služby a jejich splatnost

1. Podnájemce se zavazuje hradit nájemci úhradu za podnájem prostoru sloužícího k podnikání ve výši (41.407,90 Kč + 12.138,70 Kč) celkem tedy **53.546,60 Kč ročně, tj. 4.462,20 Kč měsíčně.**
2. Nájemce dále přenechal podnájemci k užívání **2 telefonní stanice**, které jsou umístěny v přenechaných prostorách, za sjednanou **měsíční paušální částku 552,00 Kč včetně příslušné sazby DPH** v platné výši. Podnájemce se zavazuje hradit tuto paušální částku spolu s nájmem. V paušální úhradě výše uvedené jsou zahrnuty ceny vnitřních hovorů (nemocnice Broumov), užívání telefonního přístroje a služby telefonní ústředny (nikoliv hovory vnější).
3. Podnájemce se zavazuje uhradit kromě toho nájemci hovorné za uskutečněná telefonická spojení mimo nemocnici Broumov s tím, že tyto úhrady vyúčtuje mu nájemce čtvrtletně podle tarifátoru vždy po obdržení ceny hovorů od poskytovatele služeb elektronických komunikací.

V. Úhrada

1. Podnájemce se zavazuje hradit úhradu za podnájem prostor, za užívání 2 ks telefonních stanic (viz částky výše), a to $4.462,20 + 552,00 = 5.014,20$ Kč měsíčně, vše včetně příslušné sazby DPH v platné výši.
2. Nájemce bude účtovat podnájemci úhradu za služby daňovým dokladem - fakturou pravidelně měsíčně.
3. Podnájemce bude tyto náklady hradit vždy do 14ti dnů od doručení daňového dokladu-faktury, **na účet nájemce u Komerční banky a.s., pobočka Náchod č. 78-8883900227/0100.**
4. Nájemce a podnájemce dohodli úhradu za teplo, teplou užitkovou vodu, za vodné a stočné a za elektrickou energii v částce odpovídající podílu z celkových nákladů nemocnice Broumov, stanovenému podle podílu z celkové vytápěné plochy prostor nemocnice Broumov. Nájemce bude účtovat podnájemci úhradu za služby daňovým dokladem - fakturou pravidelně měsíčně. Podnájemce se zavazuje zaplatit cenu za služby na účet č. 78-8883900227/0100 u Komerční banky, a.s., pobočka Náchod, do 14 dnů od doručení daňového dokladu-faktury.
5. **Nájemce a podnájemce se dále dohodli, že revize hasicích přístrojů, elektro revize a podobně, bude nájemce zajišťovat centrálně s tím, že tato služba bude následně v poměrné části (týkajících se prostor dle nájemní smlouvy) přefakturována podnájemci.**
6. 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.
7. Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde v průběhu plnění této Smlouvy ke změně zákonné sazby DPH stanovené pro příslušné plnění vyplývající z této Smlouvy, bude tato sazba promítnuta do všech cen uvedených v této Smlouvě s DPH a ON Náchod je od okamžiku nabytí účinnosti změny zákonné sazby DPH povinna účtovat platnou sazbu DPH. O této změně není nutné uzavírat dodatek k této Smlouvě.
8. 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.
9. 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 správci daně ke dni takové úhrady.

10. V případě prodlení s úhradou jakékoliv částky dle této smlouvy je nájemce oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení ve výši 4 % z dlužné částky.

VI. Trvání podnájmu a ukončení podnájmu

1. Podnájem se sjednává na dobu určitou **od 1.12.2024 do 31.12.2028** a skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Nájemce může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím doby ze zákonných důvodů a dále v případě, že:
 - a) podnájemce nebo osoby, které s ním užívají prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek nad míru přiměřenou poměrům areálu nemocnice;
 - b) podnájemce přenechá prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele a nájemce.
3. Smlouvu lze vypovědět i bez udání důvodu.
4. Smluvní strany mohou zrušit podnájemní smlouvu i dohodou.
5. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

VII. Ostatní ujednání

1. Podnájemce se zavazuje provádět na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu podnájmu, zejména malování, opravy omítek, údržbu obkladů zdí, údržbu a opravy podlahových krytin, oken, dveří, kování zámků, svítící technicky, včetně výměny vadných zářivek či žárovek apod., a to až do výše 10 000,- Kč bez DPH za jednu opravu či údržbu. Pro vyloučení případných pochybností se smluvní strany dohodly, že oprava a údržba předmětu podnájmu přesahující částku 10 000,- Kč bez DPH za jednu opravu či údržbu představuje udržování předmětu podnájmu ve stavu způsobilém k jeho užívání za sjednaným účelem a za jejichž provedení není nájemce po podnájemci oprávněn ničeho požadovat.
2. Podnájemce je povinen 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 prostory pro vady, jež nebyly včas nájemci oznámeny.
3. Podnájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování budovy. Jestliže podnájemce vynaložil na prostory náklady při nutné opravě, ke které je povinen nájemce, má nárok na náhradu těchto nákladů, jestliže nájemce bez zbytečného odkladu opravu neobstaral, ačkoliv mu byla písemně oznámena její potřeba, to však pouze do částky nejméně nutné k opravě pro zajištění účelu, pro který jsou prostory přenechány do podnájmu.
4. Podnájemce je povinen pečovat o to, aby v prostorách nevznikla škoda. Podnájemce je povinen dodržovat v přenechaných prostorách povinnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy o ochraně zdraví a bezpečnosti práce, o protipožární ochraně, o ochraně

životního prostředí a jeho jednotlivých složek a hygienické normy. Nájemce neodpovídá za provoz podnájemce v přenechaných prostorách areálu nemocnice. Podnájemce je povinen udržovat přenechané prostory v čistotě.

5. Podnájemce si je vědom toho, že pronajaté prostory se nacházejí v areálu nemocnice a je povinen se zdržet v daných prostorách i mimo ně nepřiměřeného hluku, jiných imisí, nebo činností, které by mohly ohrozit léčebný režim pacientů. Podnájemce je dále povinen se řídit interními předpisy nájemce, které se mohou týkat jeho činnosti.
6. Smluvní strany se tímto mezi sebou dohodly na vyloučení použitelnosti ustanovení § 2315 o.z. o náhradě nájemce za převzetí zákaznické základny podnájemce, a to při skončení nájmu výpovědí ze strany nájemce.
7. Nájemce může kontaktovat podnájemce ve všech záležitostech vyplývajících z této smlouvy na níže uvedených kontaktních údajích.
8. Podnájemce může kontaktovat nájemce ve všech záležitostech vyplývajících z této smlouvy na níže uvedených kontaktních údajích.
9. 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.
10. Dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, byl podnájemci předán originál či ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti. Jeho převzetí stvrzuje podnájemce svým podpisem.

VIII. 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.

IX. 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.

X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž objednatel obdrží jeden výtisk a zhotovitel obdrží jeden výtisk. V případě Smlouvy vyhotovené v elektronické podobě, s elektronickým uznávaným podpisem, vyhotovuje se pouze jedna elektronická verze, kterou zašle smluvní strana podepisující jako druhá v pořadí do datové schránky smluvního partnera.
2. Obsah této smlouvy je možné měnit jen písemnými dodatky, podepsanými statutárními zástupci smluvních stran. Nedílnou součástí této smlouvy jsou veškeré přílohy uvedené v textu této smlouvy či v textu případných dodatků k této smlouvě.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
3. Smluvní strany se dohodly, že dle této smlouvy se bude postupovat od 1.12.2024.
4. Veškerá ustanovení této smlouvy a výkony v jejím rámci prováděné se řídí českým právním řádem, zejména občanským zákoníkem a předpisy souvisejícími.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

Přílohy:

Příloha č. 1 _ Protokol o předání tech. zařízení

V Náchodě, dne: 04.12.2024

V Broumově, dne: 05.12.2024

.....
RNDr. Bc. Jan Mach
Předseda správní rady
Oblastní nemocnice Náchod a. s.

.....
Vojtěch Lanta
podnájemce