

Smlouva o podnájmu prostor sloužících podnikání,

kteřou dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

uzavírají smluvní strany:

Nemocnice Třebíč, příspěvková organizace

se sídlem Purkyňovo nám. 133/2, 674 01 Třebíč

IČO: 008 39 396

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl Pr, vložka 1441

zastoupená: [redacted]

bankovní spojení: KB Třebíč, číslo účtu: 12338711/0100

jako "nájemce"

a

MUDr. Veronika Kvapilová, s.r.o.

se sídlem Myslibořice č.p. 242, PSČ: 675 60

IČO: 01699822

zapsaná v obchodních rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 79091

jejímž jménem jedná a podepisuje [redacted]

bankovní spojení: 107-5124690237/0100

jako "podnájemce"

níže uvedeného dne, měsíce a roku takto:

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Nájemce prohlašuje, že na základě Smlouvy o nájmu nemovitostí ze dne 30. 6. 2003, kterou uzavřel s Krajem Vysočina jako pronajímatelem a vlastníkem nemovitostí, ve znění pozdějších dodatků této smlouvy (dále také „Smlouva o nájmu“), je nájemcem nemovitostí, ve kterých jsou umístěny níže vymezené prostory a místnosti, které nejsou bytem, a tvoří předmět této smlouvy (pro účely této smlouvy dále také „nebytové prostory“).
- 1.2. Nájemce je na základě Smlouvy o nájmu oprávněn v případě, že konkrétní pronajaté nemovitosti nebo jejich části dočasně nepotřebuje pro svou činnost, tyto přenechat k užívání třetí osobě, a to za podmínek stanovených Smlouvou o nájmu na dobu nejdéle 3 let.
- 1.3. Nebytové prostory, které jsou předmětem této smlouvy, nájemce v době uzavření této smlouvy dočasně nepotřebuje a podnájemce poskytuje nájemci služby závodního lékaře.
- 1.4. Účelem této smlouvy je zajištění podmínek pro úplné a časově omezené užívání nebytových prostor podnájemcem, který v nich bude vyvíjet podnikatelskou činnost na vlastní odpovědnost a nezávisle na personálním vybavení nájemce. Touto smlouvou se nájemce a podnájemce dohodli na podmínkách, za kterých je vyvíjení činnosti podnájemce v pronajatých nebytových prostorách možné a přípustné, které se podnájemce zavazuje dodržovat.
- 1.5. Smlouva navazuje na předchozí podnájemní vztah mezi nájemcem, který byl uzavřen v souladu se Smlouvou o nájmu a v mezích zmocnění vlastníka nemovitostí uděleného nájemci.

II.

Předmět podnájmu

- 2.1. Předmětem podnájmu podle této smlouvy jsou **nebytové prostory v 1. PP budovy „N“, která je součástí pozemku p. č. st. 2294 v k. ú. a obci Třebíč, a to místnosti č. 01.01, 01.02, 01.03, 01.04, 01.19, 01.20, 01.22, 01.23, 01.24, 01.25 a 01.26 o celkové výměře podlahové plochy 128 m² a ½ chodby 01.13 o podlahové ploše 29,20 m² (dále jen „nebytové prostory“).**
- 2.2. Nebytové prostory se nacházejí ve zdravotnickém zařízení a v areálu Nemocnice Třebíč, příspěvkové organizace, Purkyňovo nám. 133/2, 674 01 Třebíč (dále také „nemocnice“).
- 2.3. Nebytové prostory jsou vybaveny základním a sanitárním vybavením (světla, přípojky, umyvadla, toalety, vodovodní baterie aj.).
- 2.4. Grafické vyznačení předmětu podnájmu do půdorysu podlaží je obsaženo v **příloze č. 1**, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 2.5. Nájemce dává touto smlouvou výše uvedené nebytové prostory podnájemci do podnájmu a podnájemce je do podnájmu bez výhrad přijímá. O fyzickém předání nebytových prostor na počátku užívání smluvní strany vyhotoví nájemce předávací protokol, který bude obsahovat popis stavu předávaných nebytových prostor.
- 2.6. Podnájemce je oprávněn v nezbytné míře využívat pro přístup do předmětu podnájmu **přístupových komunikací** v areálu nemocnice a nebytové prostory sloužící komunikaci v rámci budovy, ve které se místnost nachází, tj. chodby a schodiště (dále také „prostory“).
- 2.7. Podnájemce je pro účely užívání pronajatých nebytových prostor v nezbytné míře oprávněn užívat pro osoby zajišťující činnost jejím jménem **sociální zařízení** (WC pro pacienty a personál) na stejném podlaží, ve kterém se pronajaté nebytové prostory nachází.
- 2.8. Pro případné nezbytné **parkování** vozidla podnájemce je podnájemce oprávněn užívat prostory v areálu nemocnice za podmínek stanovených pro klienty nájemce s tím, že pro účely parkování si může od nájemce vyžádat vydání parkovací karty, a to za úhradu ve výši platné kalkulace pro daný kalendářní rok.

III.

Účel podnájmu a jeho podmínky

- 3.1. Nájemce přenechává předmět podnájmu podnájemci do užívání za účelem **provozování ambulance k poskytování zdravotních služeb v oboru Všeobecné praktické lékařství** (dále také „ambulance“).
- 3.2. Podnájemce nesmí poskytnout ani umožnit užívání pronajatých nebytových prostor jiným osobám, než-li pacientům a dalším legálním uživatelům nebytových prostor, a je povinen užívat nebytové prostory v souladu s touto smlouvou a pro smlouvou vymezený účel užívání.
- 3.3. Podnájemce je dále při užívání nebytových prostor povinen a zavazuje se:
 - užívat nebytové prostory pouze k provozování ambulance praktického lékaře,
 - počínat si při činnosti v pronajatých prostorách s náležitou odbornou péčí a činnost provádět na vlastní odpovědnost,
 - opatřit si před započítím provozování činnosti dle bodu 3.1. této smlouvy příslušné oprávnění, povolení nebo jiné rozhodnutí, je-li to k provozování ambulance třeba,
 - opatřit si před započítím provozování činnosti dle bodu 3.1. této smlouvy příslušné věcné, technické a personální vybavení, je-li to k provozování ambulance třeba,
 - dodržovat provozní řád areálu nemocnice, požární řád a hygienický řád budovy a další předpisy vydané k provozu zdravotnického zařízení,
 - zneškodňovat odpady vzniklé z jeho činnosti při užívání pronajatých nebytových prostor místnosti na vlastní náklady, a to v souladu s příslušnou legislativou (zejména zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů),
 - při užívání prostor dodržovat zásady běžné opatrnosti a požární bezpečnosti,

- plnit veškeré platné hygienické požadavky v souladu se zásadami osobní a provozní hygieny při činnostech epidemiologicky závažných, zajišťovat hygienu pracovního prostředí a sanitaci v souladu s platnou legislativou,
- pronajatý prostory udržovat v čistotě a pořádku a zajišťovat úklid v pronajatých prostorách na své náklady,
- provádět na své náklady běžnou údržbu pronajatých prostor,
- hradit veškeré opravy pronajatých prostor, jejichž cena v jednotlivém případě nepřesáhne 5 000 Kč, a to i v případě, že jde o opravy související s udržováním podstaty nemovitosti, v níž se nacházejí pronajaté nebytové prostory; povinnost provádět na své náklady běžnou údržbu tím zůstává nedotčena,
- zajistit provedení výmalby a vyčištění místnosti (včetně sanitárního zařízení, podlah a oken) při ukončení jejího užívání, a to v rozsahu odpovídajícím podílu na délce jejího užívání společně s jiným uživatelem, včetně nájemce, během kalendářního roku,
- vlastní zařizovací předměty umísťovat do pronajatých prostor pouze se souhlasem nájemce a zajistit, aby zařizovací předměty splňovaly požadavky platných technických norem,
- řešit případné stížnosti a připomínky pacientů týkajících se provozu ambulance,
- dodržovat pravidla upravující bezpečnost a ochranu zdraví při práci.

IV.

Doba podnájmu

Podnájemní vztah se sjednává na **dobu určitou v délce 3 let, a to od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2027.**

V.

Úhrada za podnájem a související platby a způsob úhrady

- 5.1. Úhrada za užívání nebytových prostor (**nájemné**) byla sjednána dohodou v rámci platných předpisů a výše nájemného za předmět podnájmu v čl. II této smlouvy bez provozních nákladů (energií, služeb) činí **16.183,- Kč měsíčně bez DPH**. Výpočet nájemného je obsažen ve **výpočtovém listu, který je Přílohou č. 2 této smlouvy**.
- 5.2. Smluvní strany se dohodly, že podnájemce bude dále nájemci hradit provozní náklady spojené s užíváním prostor v podobě ceny **dodávek energií a dalších služeb** spojených s jejich užíváním (dále také „služby“), a to takto:
 - cena dodávek za služby činí **10.026,- Kč bez DPH** (dle výpočtového listu)
 - dodávky ostatních služeb, jsou-li poskytovány, např. tel. hovory atd. (dle skutečnosti)
 - k uvedené částce bude připočtena příslušná sazba DPH.
- 5.3. **Přehled a rozpis dodávek** energií a ostatních služeb poskytovaných a zajišťovaných podnájemci ze strany nájemce uvede nájemce na faktuře vystavené dle čl. 5.4. této smlouvy. Faktura se současně považuje za vyúčtování, včetně specifikace dodávek a služeb, které podléhají a které nepodléhají zákonné DPH (její výši je nájemce oprávněn měnit v souladu s platnou legislativou). Podnájemce prohlašuje, že byl s předběžnou výší plateb za energie a služby předem seznámen.
- 5.4. Na základě této smlouvy bude vystavena faktura – daňový doklad za daný měsíc, kterého se nájemné a služby týkají. Faktura bude vystavena **do 15 dnů po ukončení daného měsíce**, dnem uskutečnění zdanitelného plnění bude poslední den měsíce. **Splatnost faktur** (daňového dokladu) smluvní strany sjednaly na **14 dní ode dne vystavení faktury**.
- 5.5. Platby bude podnájemce provádět bezhotovostně na **bankovní účet** nájemce uvedený v identifikačních údajích této smlouvy a použije přitom i specifikační údaje platby (např. VS, KS) uvedené na faktuře. Na přefakturace služeb neuvedených ve výpočtovém listu bude vystavena samostatná faktura. Smluvní strany se dohodly, že částka bude považována za uhrazenou dnem jejího připsání na účet nájemce.
- 5.6. V případě **prodlení** podnájmu s jakoukoli platbou uvedenou shora je nájemce oprávněn vyúčtovat zákonné či smluvní sankce. Smluvní strany se dohodly, že za každý, byť i započatý den

prodlení s placením nájemného či ostatních plateb dle tohoto článku smlouvy je nájemce oprávněn účtovat podnájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % denně z dlužné částky.

VI.

Inflační doložka, změna výše souvisejících plateb

- 6.1. Smluvní strany se dohodly, že roční úhrada za podnájem (nájemné) bude pravidelně ročně s účinností od 1. 1. kalendářního roku automaticky povyšována o příslušnou míru inflace v ČR vykazovanou příslušným statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nájemce zjistí uznanou míru inflace pro ČR za předchozí kalendářní rok a o tuto částku se automaticky výše ročního nájemného navýší. Nájemce novou výši nájemného písemně sdělí podnájemci zpravidla do 31. 3. následujícího roku, ve kterém dochází ke zvýšení nájemného. Podnájemce se zavazuje, že novou výši nájemného bude respektovat a **zjištěný rozdíl (navýšení) uhradí nejpozději se splátkou za měsíc květen** roku, ve kterém ke konkrétnímu zvýšení nájemného dochází, a dále bude platit měsíční splátky v navýšené částce.
- 6.2. Podnájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že nájemce může jednostranně zpravidla účinností od 1. 1. nebo od 1. 7. běžného roku poměrně upravit výši roční a měsíční platby za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu v případě, pokud se prokazatelně změní ceny či náklady na služby, které odebírá od dodavatelů nebo provádí ve vlastní režii. Oznámení o úpravě je nájemce povinen sdělit podnájemci písemně. Podnájemce se zavazuje oznámenou úpravu plateb respektovat a hradit, nebude-li dohodnuto jinak.
- 6.3. Úprava nájemného a plateb za související služby podle odst. 6.1. a 6.2. bude prováděna prostřednictvím **výpočtového listu**.

VII.

Další práva a povinnosti smluvních stran

- 7.1. Nájemce přenechává předmět podnájmu specifikovaný v čl. II. této smlouvy podnájemci ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání. S technickým stavem předmětu podnájmu se podnájemce seznámil před podpisem této smlouvy.
- 7.2. Podnájemce není oprávněn a nesmí provádět stavební nebo jiné úpravy nebytových prostor.
- 7.3. Na provádění údržby nebytových prostor, které by mohlo mít dopad na činnost nájemce a pohodu jejích klientů, je podnájemce povinen se s nájemcem předem dohodnout.
- 7.4. Bude-li v důsledku užívání prostor hrozit nebo vznikne ze strany podnájemce nájemci nebo pronajímateli škoda, je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- 7.5. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci závady, vzniklé škody a potřebu oprav, které je třeba na předmětu podnájmu provést, jinak podnájemce může odpovídat za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Podnájemce je povinen strpět omezení v užívání prostor v rozsahu nutném pro provedení jejich oprav a udržování.
- 7.6. Podnájemce je povinen způsob a formu označení svého kontaktního místa (např. reklama, stojany, nápisy) předem dohodnout s nájemcem a označení je oprávněn provést až po udělení jeho souhlasu.
- 7.7. Podnájemce je povinen v případě skončení nájmu uvést předmět podnájmu do původního stavu nebo do stavu, a to nejpozději ke dni ukončení nájemního vztahu.
- 7.8. Nájemce a/nebo vlastník je oprávněn kdykoliv požadovat přístup do či k předmětu podnájmu, především za účelem kontroly, zda jej podnájemce užívá řádným způsobem, a podnájemce je povinen toto nájemci kdykoliv umožnit.
- 7.9. Nájemce je povinen na své náklady provádět povinnou deratizaci předmětu podnájmu, revizi výtahů, hasicích přístrojů, hydrantů, elektrických rozvodů a elektroměru.
- 7.10. Nájemce je povinen na své náklady provádět revizi výtahů, hasicích přístrojů, hydrantů, elektrických rozvodů a elektroměru.

- 7.11. Nájemce poskytne podnájemci k dispozici telefonní linku **kl. 473, 479, 926** s tím, že telefonní hovory budou podnájemci účtovány na základě uskutečněných telefonních hovorů, viz článek V. této smlouvy.
- 7.12. Podnájemce je dále oprávněn v nebytových prostorách zřídit si na své náklady státní telefonní linku pro připojení ADSL.

VIII.

Skončení smluvního vztahu

- 8.1. Smluvní vztah sjednaný touto smlouvou končí:
- uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - písemnou dohodou smluvních stran,
 - písemným odstoupením od smlouvy z důvodu podstatného porušení podmínek sjednaných touto smlouvou,
 - písemnou výpovědí ze strany kterékoli smluvní strany, a to i bez udání důvodu,
 - písemnou výpovědí ze strany nájemce bez výpovědní doby, užívá-li podnájemce prostory, takovým způsobem, že hrozí jejich poškození vyžadující opravu o nákladech přesahujících 10 000 Kč nebo zničení některé její části.
- Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně. U výpovědi činí **výpovědní lhůta 3 měsíce**, není-li v této smlouvě stanoveno jinak, a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.
- 8.2. Prostory a místnost budou při skončení podnájmu předány podnájemcem nájemci vyklizené ke dni skončení podnájmu, a to za podmínek dle této smlouvy (tj. po provedení drobných oprav, výmalby a vyčištění sanitárního zařízení, podlah a oken). Smluvní strany se dohodly, že za prodlení podnájemce s řádným předáním předmětu podnájmu či jeho části může nájemce podnájemci účtovat za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,05 % z celkové výše roční úhrady za podnájem (nájemného), sjednaného v této smlouvě za dobu trvání smluvního vztahu. Nájemce je vedle smluvní pokuty současně oprávněn požadovat po podnájemci náhradu škody, způsobenou porušením povinnosti ve stanovené lhůtě řádně předat předmět podnájmu, a to včetně nemajetkové újmy.
- 8.3. Podstatným porušením této smlouvy podnájemcem se rozumí zejména:
- provádění oprav nebo úprav pronajaté místnosti, ke kterým podnájemce není dle této smlouvy oprávněn,
 - porušení oznamovací povinnosti dle bodu 7.5. této smlouvy se vznikem škody,
 - užívání pronajatých prostor v rozporu s podmínkami dle této smlouvy,
 - nedodržování závazků a povinností podnájemce při užívání místnosti dle této smlouvy.
- 8.4. Ukončením smluvního vztahu nezanikají práva a povinnosti smluvních stran vzniklá za platnosti smlouvy.
- 8.5. Smluvní strany se odchýlně od ustanovení občanského zákoníku dohodly, že při ukončení nájemního vztahu výpovědí ze strany nájemce z jakéhokoliv důvodu podnájemci nepřísluší náhrada za převzetí zákaznické základny podle ustanovení § 2315 občanského zákoníku.

IX.

Další ujednání

- 9.1. Závady a poškození, za které je podnájemce odpovědný, odstraňuje podnájemce na svoje náklady bez zbytečného odkladu. Podnájemce je povinen předcházet vzniku škod. Podnájemce odpovídá za poškození nebo nadměrné opotřebení předmětu podnájmu a rovněž za škody, způsobené osobami, kterým umožnil do nebytových prostor přístup.
- 9.2. Po celou dobu užívání předmětu podnájmu je podnájemce povinen zajišťovat dodržování všech platných požárních, bezpečnostních, hygienických a jiných předpisů.

9.3. Kontaktní osobou nájemce je oddělení správy realit tel. 568 809 700.

X.

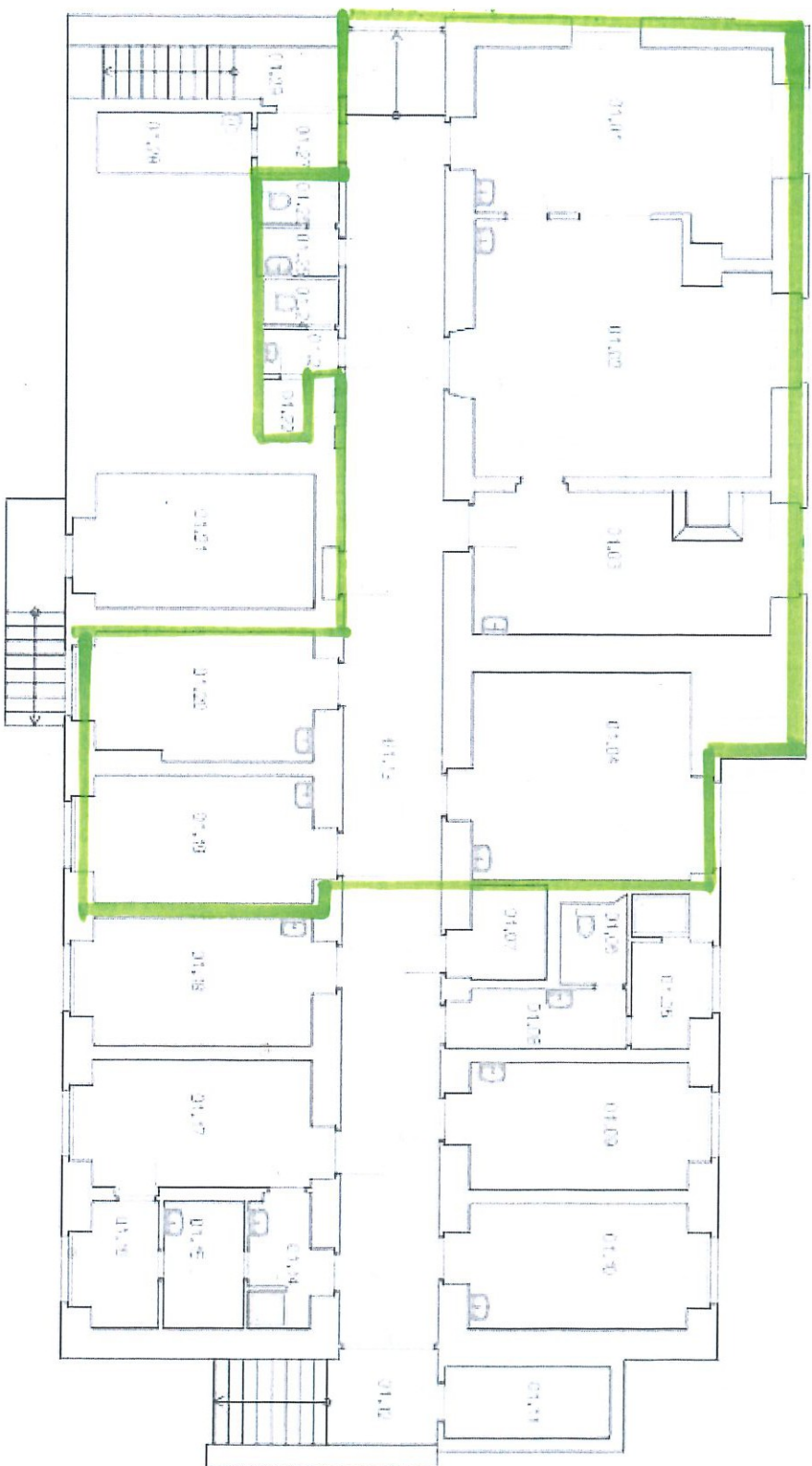
Závěrečná ustanovení

- 10.1. Smluvní strany se dohodly, že jako porušení smlouvy podstatným způsobem může být posouzeno porušení i jiného ujednání této smlouvy, než je uvedeno v bodu 8.3.
- 10.2. Smluvní strany se dohodly, že na tento smluvní vztah se nepoužije ustanovení občanského zákoníku § 2304 odst. 2, část ustanovení § 2305 věty první za středníkem a věta druhá, ustanovení § 2315.
- 10.3. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.
- 10.4. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro podnájemní vztah ustanovení obecně závazných předpisů, zejména ustanovení o nájmu zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 10.5. Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu.
- 10.6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
 - **příloha č. 1** – grafické vyznačení předmětu podnájmu,
 - **příloha č. 2** – výpočtový list.
- 10.7. Tato smlouva se uzavírá jako písemná a jakékoliv její změny mohou být provedeny na základě dohody smluvních stran pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami s výjimkou úpravy nájemného nebo výše úhrad za služby dle článku VI. smlouvy, které budou měněny vydáním nového výpočtového listu nájemcem.
- 10.8. Odpověď strany této smlouvy, ve smyslu § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, s jakýmkoliv dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy.
- 10.9. **Touto Smlouvou o podnájmu nebytových prostor sloužících k podnikání dochází s účinností k 31. 12. 2024 k ukončení podnájemního vztahu uzavřeného Smlouvou o podnájmu prostor sloužících podnikání dne 2. 1. 2024.**
- 10.10. Podnájemce souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy v informačním systému veřejné správy – Registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění zajistí nájemce.

V Třebíči dne

V Třebíči dne

Príloha . 1 ke Smlouve o podnájomu prostor služebních podnikání - MUDr. Kvapilová - budova N 1.PP





VÝPOČTOVÝ LIST

Ubytovany/Podnájemce

Příjmení a jméno/organizace	MUDr. Veronika Kvapilová s. r. o.
	IČ 01699822
Tr.bytem/adresa	Myslibořice č.p. 242, PSČ: 675 60

Objekt

Adresa	budova N - Purkyňovo nám. 133/2, 674 01 Třebíč
Podlaží	1.PP
Celková výměra pronajatých ploch v m ²	157,20
Výměra pronaj.ploch v m ² - pro výpočet tepla a klimatizace	120,15
Způsob využití	podnájem nebytových prostor - zdrav. zařízení
Počet osob pro výpočet plateb	-

Úhrada za podnájem v Kč/měsíčně (osvobozené plnění dle Zákona č. 235/2004 Sb., §56)

Způsob využití	sazba DPH	pasport - m.č.	plocha m ²	sazba v Kč/m ²	cena celkem
nebytový prostor	osv.	01.01	23,75	111,21	2 641,24
nebytový prostor	osv.	01.02	32,15	111,21	3 575,40
nebytový prostor	osv.	01.03	18,70	111,21	2 079,63
nebytový prostor	osv.	01.04	20,50	111,21	2 279,81
nebytový prostor	osv.	01.19	12,60	111,21	1 401,25
nebytový prostor	osv.	01.20	12,45	111,21	1 384,56
nebytový prostor	osv.	01.22	1,30	111,21	144,57
nebytový prostor	osv.	01.23	1,55	111,21	172,38
nebytový prostor	osv.	01.24	1,55	111,21	172,38
nebytový prostor	osv.	01.25	1,75	111,21	194,62
nebytový prostor	osv.	01.26	1,70	111,21	189,06
nebytový prostor (1/2 chodby 01.13 celkem 58,40 m ²)	osv.	-	29,20	66,72	1 948,22
Celkem			157,20		16 183,10

Úhrada za služby v Kč/měsíc

	cena za jednotku	počet jednotek	cena celkem
Elektrická energie	1 085,20	1,00	1 085,20
Teplota a klimatizace	54,17	120,15	6 508,53
Vodné a stočné	1 382,85	1,00	1 382,85
Provozní náklady	4,76	157,20	748,27
Pronájem schránky poštovní	50,00	1,00	50,00
Správní režie	1,60	157,20	251,52
Vybavení	0,00	0,00	0,00
Telefonní hovory	dle skutečnosti		
Celkem za služby			10 026,37

Rekapitulace

	Celkem v Kč	Cena po zaokrouhlení
Úhrada za služby celkem v Kč/měsíc	10 026,37	10 026,00
Úhrada za podnájem v Kč/měsíc	16 183,10	16 183,00
Úhrada celkem v Kč/měsíc	26 209,47	26 209,00

Uvedené částky jsou bez DPH, k uvedeným částkám bude připočítána příslušná sazba DPH.

Výpočtový list je platný od

01.01.2025

a platí do vydání nového.

Vypracováno dne:

03.12.2024

Vypracoval(a):

Bc. Hana Dokulilová, vedoucí oddělení správy realit

Telefonní kontakt:

568 809 700