

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ dle § 2302 občanského zákoníku

Smluvní strany:

1)

**Oblastní nemocnice Kolín, a.s., nemocnice
Středočeského kraje**

sídlem Žižkova 146, 280 00 Kolín

IČ: 272 56 391

DIČ: CZ 272 56 391

jednající MUDr. Petrem Chudomelem, MBA,

předsedou představenstva,

Mgr. Ivetou Mikšíkovou, místopředsedou představenstva

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,

dne 21.června 2005, oddíl B, vložka 10018

Pracoviště: Nemocnice Kutná Hora

Adresa pracoviště a fakturační adresa: Vojtěšská 237,

284 30 Kutná Hora

Bankovní spojení: KB –pobočka Kolín, č. ú. 43 - 7136590267/0100

(dále jako „ONK“)

dále též jako „nájemce“ na straně jedné

a

2)

Petra Vilimovská

Bytem: [REDACTED]

Místo podnikání: Kouřimská 915, 284 30 Kutná Hora

IČ: 71416498

Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona.

dále též jako „podnájemce“ na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o podnájmu prostoru
sloužícího podnikání:

I. Předmět podnájmu

1. 1. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn přenechat do podnájmu nebytové
prostory o celkové výměře **27,15 m²**: Jedná se o ordinaci č. **dv. 16 – 27,15m²** na
III. NP budovy č. p. 915, která je součástí pozemku p. č. 677/21, v k. ú. Kutná Hora,
zapsané na LV č. 13689 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro
Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Kutná Hora (dále jako „Nebytové
prostory“). Nebytové prostory jsou vyznačeny na plánu v Příloze č. 1, která tvoří
nedílnou součást této smlouvy. Součástí podnájmu není movitý majetek.

1. 2. Podnájemce vykonává obor dentální hygieny.

II. Účel podnájmu

2. 1. Nájemce touto smlouvou podnájemci přenechává do podnájmu Nebytové prostory včetně za výlučným účelem užívání k provozování ordinace dentální hygieny. Podnájemce touto smlouvou Nebytové prostory za níže uvedených podmínek do nájmu od nájemce přijímá.

2. 2. Nájemce prohlašuje, že Nebytové prostory jsou způsobilé ke smluvenému účelu užívání. Podnájemce prohlašuje, že se osobně seznámil se stavem Nebytových prostor a v tomto stavu je do podnájmu přijímá. Podnájemce je oprávněn užívat i společné prostory budovy, kde se Nebytové prostory nacházejí, v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých Nebytových prostor a zároveň je povinen zajistit jejich udržování v pořádku a čistotě. Podnájemce prohlašuje, že byl nájemcem řádně proškolen pro obsluhu technického vybavení pronajatých prostor.

III. Nájemné a jeho úhrada

3. 1. Dohodou smluvních stran je stanoveno roční nájemné za pronájem Nebytových prostor částkou ve výši **52535,- Kč** (slovy: padesátdvatisícpěťsetřicetpětkorunčeských) Nájemné za nebytové prostory bylo sjednáno jako plnění osvobozené od daně z přidané hodnoty dle § 56 a zákona 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty.

3. 2. Splatnost nájemného je dohodou smluvních stran určena tak, že výše uvedené roční nájemné je splatné měsíčně ve 12 ti stejně velkých splátkách ve výši **4378,- Kč** (slovy: čtyřtisícetřístadesátosmkorunčeských) na základě faktury – daňového dokladu, který bude vystaven správcem nemovitosti, tj. ONK. Splatnost činí 14 dní. Nájemné je považováno za zaplacené jeho připsáním na účet ONK. V případě prodlení s úhradou nájemného, je nájemce vedle nájemného povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 0,1% denně z dlužné částky ode dne prodlení až do zaplacení.

3. 3. Výše ročního nájemného nezahrnuje úhradu za spotřebu energií – voda, elektrická energie, plyn, a dále poplatky za služby spojené s užíváním Nebytových prostor (např. odvoz odpadu). Tyto úhrady si hradí nájemce na svůj náklad a svým jménem a za tímto účelem je povinen uzavřít s ONK samostatnou smlouvu.

3. 4. Nájemné bude každoročně, vždy k 1. 1. každého kalendářního roku valorizováno o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen v předcházejícím kalendářním roce vyhlášeným ČSÚ. Valorizovanou výši ročního nájemného a novou výši měsíčních splátek nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemně a současně mu vyúčtuje zvláštní fakturou nedoplatek rovnající se rozdílu splátek nájemného před valorizací a po valorizaci splatných za dobu od 1. 1. br. do okamžiku doručení oznámení o jednostranném zvýšení nájemného.

IV. Doba trvání podnájmu

4. 1. Podnájem Nebytových prostor podle této smlouvy se sjednává na dobu **neurčitou**, a to ode dne **1.12.2024** Nájemce předal Nebytové prostory v řádném stavu podnájemci k užívání před podpisem této smlouvy, což podnájemce stvrzuje svým níže připojeným podpisem této smlouvy.

4.2. Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu ukončit kdykoli písemnou dohodou obou smluvních stran.

4. 3. Smlouva může být vypovězena nájemcem nebo podnájemcem i bez udání důvodu v šestiměsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé straně.

V. Ostatní ujednání

5. 1. Nájemce se zavazuje:

- a) umožnit podnájemci ode dne zahájení do skončení podnájmu řádné a nerušené užívání Nebytových prostor a vstup do Nebytových prostor, jakož i do společných částí budovy, kde se Nebytové prostory nacházejí;
- b) zajišťovat v Nebytových prostorech po celou dobu trvání podnájmu veškeré služby související s podnájemem kromě těch, na které má podnájemce uzavřenu smlouvu o odběru. V případě nemožnosti dohodnutého poskytování služeb pronajímatelem z důvodů zásahu vyšší moci je pronajímatel povinen poskytování služeb dle svých možností obnovit bezprostředně po odpadnutí překážky,

5. 2. Podnájemce se zavazuje:

- a) užívat Nebytové prostory včetně jejich vybavení a příslušenství, společné prostory budovy a její zařízení řádně, v souladu s účelem podnájmu a s kolaudačním rozhodnutím, řádně požívat služeb a dodávek a dodržovat provozní a bezpečnostní řád objektu, se kterým byl protokolárně seznámen při předání Nebytových prostor;
- b) platit nájemci řádně a včas po dobu trvání nájmu dohodnuté nájemné a event. zálohy na služby, které jsou poskytovány spolu s nájmem;
- c) řádně pečovat o Nebytové prostory, udržovat je v dobrém stavu, provádět na své náklady úklid a obvyklou údržbu, chránit je před poškozením a nadměrným opotřebením, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebením.
- d) dodržovat klid a pořádek v Nebytových prostorech a společných částech budovy a v jejím okolí, a to v mezích běžného provozu tak, aby nebyli rušeni případně ostatní uživatelé budovy, respektovat užívací práva těchto ostatních nájemců a uživatelů Budovy;
- e) dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy a zajistit provoz tak, aby nedošlo ke vzniku požáru, v případě nedodržení příslušných předpisů nájemce odpovídá

za způsobenou škodu vč. sankcí, které by příslušné správní orgány uložily nájemci v souvislosti s porušením těchto norem;

- f) umožnit nájemci nebo jím určené osobě vstup do Nebytových prostor během obvyklé pracovní doby za účelem provedení kontroly užívání a stavu Nebytových prostor, k odstranění havárie a provedení oprav v Nebytových prostorech, které zajišťuje nájemce. Pokud se účastníci nedohodnou jinak, je nájemce povinen písemně uvědomit podnájemce o této kontrole alespoň jeden pracovní týden předem. O provedené kontrole zpravuje nájemce písemný záznam, jehož jeden výtisk předá v závěru kontroly podnájemci;
- g) informovat písemně bez zbytečného odkladu a okamžitě nájemce, či jím pověřenou osobu o závadách a poškozeních v Nebytových prostorech a ve společných prostorech budovy, které podnájemce způsobil sám, nebo je způsobili jeho zaměstnanci nebo návštěvníci podnájemce. Podnájemce je povinen umožnit nájemci či jím pověřené osobě tyto závady odstranit a je povinen uhradit nájemci náklady spojené s odstraněním těchto závad a poškození, to neplatí pro případ uvedený pod písm. c);
- h) neprodleně písemně oznámit nájemci všechny nehody, požáry nebo škody vzniklé v Nebytových prostorech a společných prostorech budovy;
- i) ke dni skončení podnájmu vyklidit Nebytové prostory a vrátit je nájemci ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, popř. ke stavebním úpravám Nebytových prostor, které podnájemce provedl se souhlasem nájemce, a to včetně veškerého vnitřního vybavení a příslušenství ve vlastnictví pronajímatele a včetně všech klíčů. O předání a převzetí Nebytových prostor bude sepsán předávací protokol; podnájemce bere na vědomí, že pokud v průběhu podnájmu provede úpravy Nebytových prostor v dohodě s nájemcem, vrátí podnájemce Nebytové prostory i s provedenými úpravami bez nároku na úhradu nákladů vynaložených na jejich zhodnocení nebo nároku na kompenzaci toho, o co se nájemce obohatil, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pokud Podnájemce provede jakékoliv úpravy bez dohody s nájemcem, je povinen Nebytové prostory na své náklady ke dni skončení podnájmu uvést Nebytové prostory do původního stavu, v jakém Nebytové prostory byly na počátku podnájmu. Smluvní strany sepiší při odevzdání Nebytových prostor předávací protokol a zaznamenají v něm všechny škody způsobené v Nebytových prostorech nájemcem za dobu trvání nájmu. Pro případ, že podnájemce nevyklidí Nebytové prostory ke dni skončení podnájmu, je podnájemce nájemci povinen uhradit smluvní pokutu za každý den prodlení s vyklizením a předáním Nebytových prostor nájemci ve výši 1/180 ročního nájemného, přičemž se Smluvní strany dohodly, že Nájemce je oprávněn do Nebytových prostor vstoupit po předchozím písemném upozornění i bez účasti Podnájemce a jím případně ponechané věci uschovat na náklad Podnájemce. Vedle této smluvní pokuty má nájemce právo na úhradu škody a ušlý zisk, které mu z důvodů včasného nevyklizení Nebytových prostor vzniknou;
- j) provozovat předmět své činnosti v Nebytových prostorech v souladu s příslušnými právními předpisy a povoleními;
- k) oznamovat nájemci potřebu oprav či odstranění závad v předmětu podnájmu, které provádí nájemce, a to bez zbytečného odkladu ode dne vzniku jejich potřeby, nedohodnou-li se strany jinak. Neoznámí-li podnájemce bez zbytečného odkladu nájemci závady, je nájemce oprávněn tyto odstranit na náklad podnájemce. Tím není dotčeno právo nájemce na náhradu škody;

- l) ohlásit se ve stanovené lhůtě jako nový uživatel Nebytových prostor a jejich technického zařízení u všech správních orgánů, u kterých mu toto ohlášení ukládají platné předpisy a zajistit od nájemce všechny potřebné revize, mj. revize vyplývající z příslušné požární zprávy, revize na elektrickou instalaci a plyn;
- m) udržovat přiměřený pořádek před budovou a v jejím okolí, společných a přístupových prostorách, a to v rámci běžného úklidu a údržby; na úhradě nákladů spojených s údržbou společných prostor se podnájemce podílí v poměru plochy Nebytových prostor k součtu ploch všech nebytových prostor v budově;
- n) respektovat a nerušit užívací práva ostatních nájemců v budově;

Podnájemce odpovídá za škodu způsobenou nedodržením těchto povinností.

5. 3. Podnájemce je oprávněn:

- a) vybavit Nebytové prostory vlastními bezpečnostními zámky nebo jiným bezpečnostním zařízením, vybavením;
- b) v případě potřeby instalovat a provozovat na své náklady zabezpečovací zařízení a spojové zařízení pro bezdrátový přenos dat včetně antény na střeše objektu s příslušným svodem do Nebytových prostor, a to jako zařízení nezbytné pro účely, ke kterým byly Nebytové prostory pronajaty.
- c) Podnájemce je oprávněn vnější i vnitřní prostory budovy, kde se nacházejí Nebytové prostory, označit na své náklady svým obchodním jménem a logem. Velikost tohoto firemního označení a jeho umístění příp. i jakékoliv reklamní poutače, loga apod. je podnájemce povinen předem projednat s nájemcem a vyžádat si jeho písemný souhlas, event. požádat příslušné státní orgány o vydání souhlasu s jeho instalací. Po ukončení podnájmu je podnájemce povinen na své náklady veškerá taková označení, reklamní poutače, apod. odstranit a vnější i vnitřní prostory budovy dotčené takovou instalací uvést do původního stavu;
- d) pojistit si movité věci vnesené do Nebytových prostor, neboť za tyto vnesené věci pronajímatel neodpovídá.

5. 4. Nájemce se zavazuje poskytnout podnájemci maximální součinnost při zajištění povolení pro provedení úprav či oprav Nebytových prostor ve vztahu k příslušným orgánům státní správy.

VI. Podnájem

6. 1. Podnájemce není oprávněn Nebytové prostory dále přenechávat do užívání třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu nájemce.

6. 2. Podnájemce je oprávněn převést svá práva a povinnosti z této smlouvy na třetí osobu jen s předchozím písemným souhlasem nájemce. Převodem práv a povinností z této smlouvy se rozumí mimo jiné vložení podniku podnájemce jako vkladu do obchodní společnosti nebo družstva, prodej či pronájem podniku nájemce nebo jeho části, fúze, rozdělení aj. Porušení této povinnosti zakládá právo nájemce od smlouvy odstoupit.

VIII. Závěrečná ustanovení

8. 1. Není-li dohodnuto jinak, bude veškerá korespondence určená podnájemci zasílána na adresu ONK uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebo na poslední známou adresu písemně ohlášenou nájemci. Veškeré zásilky určené podnájemci budou nájemcem zasílány na adresu podnájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Podnájemce je oprávněn tuto adresu jednostranně změnit písemným oznámením nájemci.

8. 2. Pokud jedna nebo více částí této smlouvy budou z jakéhokoliv důvodu uznány za neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, neovlivňuje tato skutečnost v žádném případě platnost, účinnost ani vykonatelnost zbylých částí smlouvy a smluvní strany budou brát neplatnou, neúčinnou či nevykonatelnou část smlouvy tak, jako by ve smlouvě nebyla nikdy obsažena.

8. 3. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

8. 4. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy lze provádět pouze ve formě písemného dodatku ke smlouvě podepsaného oběma smluvními stranami, nestanoví-li tato smlouva jinak.

8. 5. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

Přílohy:

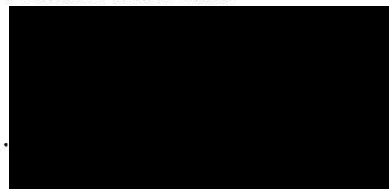
1. Plánek budovy s vyznačením Nebytových prostor

V Ko



.....
nájemce

V Kutné Hoře dne



MUDr. Petr Chudomel, MBA
předseda představenstva,
Mgr. Iveta Mikšíková,
místopředseda představenstva
Oblastní nemocnice Kolín, a.s.,
nemocnice Středočeského kraje

Petra Vilímovská

