

Podnájemní smlouva č. 7650501

o přenechání prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle § 2215 a násl. ve spojení s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění

Nájemce: **TermoReal s.r.o.**

zaps. ve veř. rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové oddíl C, vložka 17636
se sídlem: U Teplárny č. p. 1300, 509 01 Nová Paka,
IČ: 25961004, DIČ: CZ25961004
zastoupena jednatelem Jaroslavem Gottsteinem
(dále také jen Nájemce)

Podnájemce: **Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky**

se sídlem: Orlická 4/2020, 130 00 Praha 3
zastoupena: Ing. Zdeňkem Kabátkem, ředitelem VZP ČR
k podpisu smlouvy je pověřen Ing. Michal Provazník, ředitel Regionální
pobočky Hradec Králové, pobočky pro Královéhradecký a Pardubický kraj
IČ : 41197518, DIČ: CZ41197518
bank. Spojení: Česká národní banka
č. ú.: 1110202521/0710

zřízena zákonem č. 551/1991 Sb., o Všeobecná zdravotní pojišťovně České republiky, ve znění pozdějších předpisů

(dále také jen Podnájemce)

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Město Nová Paka je vlastníkem budovy čp. 765 v Nové Pace, ul. Legií, která je součástí pozemku parc. č. 744/1, k. ú. Nová Paka, v katastru nemovitostí zapsáno na LV č. 10001, vedené u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín.
2. Nájemce prohlašuje, že je pachtýřem označené budovy, a to na základě pachtovní smlouvy ze dne 17. 1. 2022, uzavřené s vlastníkem této budovy – městem Nová Paka jako propachtovatelem. Dle čl. IV. odst. 11 uvedené pachtovní smlouvy je Nájemce oprávněn přenechat část propachtovaného majetku (budovy) do užívání jiné osobě, tj. Podnájemci. Souhlas propachtovatele (Město Nová Paka) je tedy v uvedené pachtovní smlouvě obsažen.

Čl. II.

Předmět podnájmu

1. Za podmínek stanovených touto podnájemní smlouvou Nájemce přenechává Podnájemci do užívání prostor sloužící podnikání v budově č. p. 765, ulice Legií v Nové Pace, specifikovaný v příloze č. 1 této smlouvy, **o celkové výměře 48, 15 m²** (dále jen „předmět podnájmu“). Podnájemce je dále oprávněn užívat i společné prostory budovy vymezené v čl. I. odst. 1 této smlouvy, a to v rozsahu nezbytném pro řádné užívání předmětu podnájmu (tj. zejména chodba, vestibul, schodiště).
2. Smluvní strany se dohodly, že dle přiměřených potřeb Nájemce může dojít ke změnám

v užívání společných prostor. Na tuto skutečnost je Nájemce povinen písemně upozornit Podnájemce minimálně 30 dnů předem. Nájemce se zavazuje všechny změny promítnout v nájemném od data jejich provedení, a to písemným dodatkem k této smlouvě.

3. Nájemce prohlašuje, že předmět podnájmu je ve stavu způsobilém ke smluvnímu - obvyklému užívání. Podnájemce prohlašuje, že se před uzavřením smlouvy seznámil se stavem předmětu podnájmu, v tomto stavu jej přejímá a zavazuje se jej užívat výhradně jen za účelem provozování **klientského pracoviště VZP ČR**.

Čl. III.

Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním

1. Podnájemce je povinen hradit po dobu trvání podnájmu Nájemci nájemné. Výše nájemného za předmět podnájmu se stanovuje dohodou smluvních stran v částce **62.160,- Kč ročně**.
2. Podnájemce se zavazuje hradit nájemné a zálohy na služby v rovnoměrných měsíčních splátkách předem, a to vždy nejpozději do patnáctého dne běžného měsíce, bezúplatným převodem na účet Nájemce vedeného u ČS a.s., č. ú. 1163574329/0800, variabilní symbol = číslo smlouvy. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet Nájemce.
3. Služby spojené s užíváním pronajatého prostoru, poskytované Nájemcem - dodávka vody a odvádění odpadních vod, spotřeba plynu k vytápění, kontrola a čištění komínů, spotřebu elektřiny, úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu, budou Podnájemci rozúčtovány po obdržení vyúčtování od dodavatele těchto služeb.
Další služby, jež nejsou poskytovány resp. zajišťovány Nájemcem, si zajišťuje a hradí Podnájemce.
4. Podnájemce se zavazuje hradit Nájemci měsíční zálohy na úhradu ceny služeb dle odst. 3. ve výši stanovené výpočtovým listem, který je součástí této smlouvy (příloha č. 2).
5. Smluvní strany se dohodly, že částka nájemného bude automaticky zvyšována dle indexu nárůstu spotřebitelských cen stavebních prací za předcházející kalendářní rok, vyhlášeného Českým statistickým úřadem a to i kumulativně – neuplatnění ročního zvýšení neznamena ztrátu nároku na jeho zvýšení později. Při nárůstu cen energií a změně rozsahu služeb bude upravena výše záloh. Nová výše nájemného a záloh bude Podnájemci sdělena formou písemného oznámení, a to minimálně 15 dní před účinností zmiňovaného navýšení.
6. Skutečnou výši úhrady za služby zúčtuje Nájemce se zaplacenými zálohami na službu nejpozději do 30. 6. roku následujícího písemným dokladem. Nedoplatky či přeplatky za službu vyplývající ze zúčtování úhrad za službu jsou splatné do čtrnáctého dne ode dne doručení Podnájemci.
7. Při prodloužení s úhradou nájemného a vyúčtování služeb je povinen Podnájemce zaplatit Nájemci úrok z prodlení v zákonné výši.

Čl. IV.

Doba podnájmu, skončení podnájmu a účinnost smlouvy

1. Podnájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, od **1. 2. 2025** a nahrazuje Nájemní smlouvu ze dne **29. 10. 2018** uzavřenou s původním pronajímatelem.
2. Podnájemní smlouva může být ukončena:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran k dohodnutému datu,
 - b) písemnou výpovědí:

- i) učiněnou kteroukoliv smluvní stranou bez udání důvodů s výpovědní dobou 3 měsíců,
- ii) učiněnou kteroukoliv smluvní stranou bez výpovědní doby v případě, porušuje-li strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně.

Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

3. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že podnájemní vztah skončil dohodou nebo výpovědí s výpovědní dobou, předá Podnájemce Nájemci předmět podnájmu nejpozději v den skončení podnájmu.

V případě skončení podnájmu výpovědí bez výpovědní doby končí podnájemní vztah doručením výpovědi a Podnájemce předá předmět podnájmu do 15 dnů ode dne skončení podnájmu.

Čl. V.

Práva a povinnosti spojené s podnájemem

1. Stavební změny a úpravy v předmětu podnájmu včetně vnitřního vybavení je Podnájemce oprávněn provádět jen po předchozím souhlasu Nájemce. Tyto stavební úpravy či podstatné změny provádí Podnájemce vlastním nákladem, není-li písemně dohodnuto jinak.
2. Podnájemce je povinen zabezpečit součásti a zařízení předmětu podnájmu proti odcizení, požáru apod., dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy i ostatní obecně závazné předpisy vztahující se k jeho činnosti. Podnájemce se seznámil s požárně nebezpečnými místy, rozmístěním a použitím požárního zařízení. Podnájemce zajišťuje pravidelné revize a prohlídky elektrického zařízení pronajatého prostoru, kontroly vztahující se k jeho předmětu činnosti.
3. Podnájemce je oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání nebo jeho část do užívání (podnájmu) jiné osobě jen s předchozím písemným souhlasem Nájemce. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy se vztahují i na toho, komu byl prostor sloužící podnikání takto přenechán do užívání.
4. Podnájemce je povinen předmět podnájmu udržovat ve stavu způsobilém pro řádné užívání včetně předepsaných kontrol a revizí a hradit náklady spojené s běžnou údržbou (např. malování, údržby podlah a obložen, odhmyzení) a drobné opravy analogicky dle Nařízení vlády 308/2015 Sb., v platném znění. Nebude-li pojem drobné opravy upraven zvláštním předpisem, použije se předpisů naposled platných. Podnájemce je povinen po předchozím projednání nebo včasném upozornění Nájemcem umožnit přístup do předmětu podnájmu za účelem kontroly, zda je Podnájemce užívá řádným způsobem.
5. Podnájemce je povinen odstranit veškeré závady a poškození, které v předmětu podnájmu způsobil on sám nebo osoby, kterým vstup do předmětu nájmu umožnil. Pokud se tak nestane, bude Nájemce oprávněn požadovat od Podnájemce úhradu nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s provedením nezbytných oprav.
6. Nájemce je povinen odstranit na základě oznámení Podnájemce neprodleně závady, které podstatným způsobem brání v řádném užívání předmětu podnájmu a jsou nad rámec oprav uvedených v odst. 4. tohoto článku.
7. Podnájemce je povinen umožnit přístup do předmětu podnájmu a snášet omezení v užívání předmětu podnájmu v rozsahu nezbytně nutném pro provedení oprav, prováděných na náklady vlastníka nebo Nájemce.
8. Nájemce souhlasí s umístěním označení provozovny na budově a uvnitř budovy v předem odsouhlaseném formátu a provedení informační cedule jednotného informačního systému, a to výhradně jen na dobu podnájmu dle této smlouvy.

9. V případě ukončení podnájmu je Podnájemce povinen předat předmětu podnájmu vyklizený a ve stavu, v jakém ho převzal se schválenými a provedenými stavebními úpravami, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a povinnosti provádět drobné opravy. Nájemce má právo na náhradu, pokud nebudou Podnájemcem provedena běžná údržba a drobné opravy nebo opotřebení neodpovídá délce užívání.
10. Smluvní strany se dohodly, že pokud Podnájemce nevyklidí předmět podnájmu ve stanoveném termínu, Nájemce provede demontáž a vyklizení těchto věcí a tyto uskladní s tím, že Podnájemce je povinen nahradit Nájemci veškeré náklady a škodu s tím vzniklou.
11. Nájemce je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv Podnájemce v souladu s touto smlouvou.
12. Podnájemce je povinen umožnit Nájemci či vlastníkovvi budovy, ve které se nachází předmět podnájmu, provádět nezbytné opravy a úpravy budovy (včetně její rekonstrukce a modernizace). Provádění opravy či úprav, které by mohly ohrozit či omezit provoz předmětu podnájmu či jeho řádné užívání, musí být předem projednáno s Podnájemcem, a to v dostatečném časovém předstihu ve vztahu k charakteru oprav/úprav.
13. Nájemce je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s užíváním předmětu podnájmu.

Čl. VI.

Zvláštní ujednání

1. Podnájemci bude vyúčtována poměrná část nákladů na služby spojené s užíváním předmětu podnájmu, účtovaných dodavateli těchto služeb, a to v poměru podle zvláštních předpisů (zák. 67/2013 Sb.), případně podle vzájemně dohodnutých principů s přiměřeným použitím takových předpisů naposled platných. Podnájemce je povinen do 30 dnů oznámit skutečnosti rozhodné pro změnu cen služeb (počet osob, vybavení, provozní dobu).
2. Podnájemce bere na vědomí, že pro účely uzavření a plnění této smlouvy je Nájemce oprávněn užívat jeho osobní údaje i bez jeho souhlasu, neboť primárním právním titulem pro užívání těchto osobních údajů je v souladu s čl. 6 odst. 1 písm. b) GDPR (Evropské nařízení o ochraně osobních údajů) plnění uzavřené smlouvy. Ostatní údaje týkající se zpracovávání osobních údajů Podnájemce ze strany Nájemce jsou uvedeny v Zásadách ochrany osobních údajů uveřejněných na www.munovapaka.cz/termoreal-s-r-o/os-3202, se kterými se Podnájemce před podpisem této smlouvy seznámil.
3. Smluvní strany souhlasí s tím, že údaje uvedené v této smlouvě k osobě podnájemce mohou být použity v případě jakéhokoliv vzájemného sporu a při styku s úřady, popřípadě dalšími institucemi (pošta, banka, soud apod.), kromě údajů uvedených v čl. VII. odst. 5 této smlouvy.
4. Nájemce zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, nářadí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem Podnájemce s tím, že tuto povinnost má Podnájemce.
5. Nájemce umožní Podnájemci využívat stávající nainstalovaný poplachový zabezpečovací a tísňový systém (PZTS) se samostatným kódováním, případně umožní vybudování nového PZTS v předem odsouhlaseném provedení.
6. Nájemce dává nájemci souhlas k instalaci a provozování vlastní strukturované kabeláže v předem odsouhlaseném provedení.

Čl. VII.

Ujednání o doručování písemností, kontakty smluvních stran

1. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s podnájemním vztahem dle této smlouvy platí následující ujednání.
2. Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na adresy uvedené v odstavci 5 tohoto článku, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí doručovací adresu jinou. Taková změna je účinná až okamžikem prokazatelného doručení písemného oznámení příslušné smluvní strany o změně doručovací adresy na původní doručovací adresu, pokud v něm není stanoveno datum pozdější.
3. Smluvní strany konstatují, že nevyplývá-li z textu smlouvy výslovně jinak, budou písemné dokumenty doručovat osobně, doporučenou poštovní zásilkou či prostřednictvím datové schránky. Smluvní strany se zavazují zajistit pravidelné přebírání pošty na svých doručovacích adresách.
4. Jakékoliv sdělení či jiný dokument bude považován za doručený
 - 4.1. pokud je doručováno osobně v okamžiku doručení, a to i když druhá smluvní strana odmítne sdělení či jiný dokument převzít,
 - 4.2. pokud je doručováno doporučenou poštou, tři pracovní dny poté, co bylo poštovním úřadem vystaveno potvrzení o odeslání,
 - 4.3. pokud je doručováno prostřednictvím datové schránky, přihlášením adresáta do datové schránky; nejpozději však tři pracovní dny poté, co byla písemnost z datové schránky odesílatele odeslána.
5. Smluvní strany určují následující kontaktní osoby pro účely běžné komunikace:
 - 5.1. na straně Podnájemce: [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]
Korespondenční adresa pro doručování písemností je:
Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, Regionální pobočka Hradec Králové,
pobočka pro Královéhradecký a Pardubický kraj, Hořická ulice 1710/19a, 500 02 Hradec Králové 2. IDDS: i48ae3q
 - 5.2. na straně Nájemce: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED]
Korespondenční adresa pro doručování písemností je: TermoReal s.r.o., U Teplárny 1300,
50901 Nová Paka. IDDS: 3t26xp

Čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv, nejdříve však 1. 2. 2025.
2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, použijí se na právní vztahy založené touto smlouvou příslušná ustanovení občanského zákoníku v platném znění.
4. V případě, že jakékoliv ustanovení této smlouvy je nebo se stane, ať již zčásti nebo zcela, neplatným, platnost zbylých ustanovení a celé této smlouvy tím nebude nijak dotčena. Neplatné ustanovení nahradí smluvní strany platným ustanovením, jež bude nejbližší odpovídat úmyslu sledovanému smluvními stranami.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění smlouvy zajistí Nájemce.

6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a že souhlasí s jejím obsahem, což stvrzují níže svými vlastnoručními nebo uznanými elektronickými podpisy
7. V případě že tato smlouva není smluvními stranami podepsána elektronicky pomocí uznávaného elektronického podpisu, vyhotovuje se ve 3 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Nájemce obdrží 1 stejnopis a Podnájemce obdrží 2 stejnopisy.

Seznam příloh

Příloha č. 1: Specifikace prostoru sloužícího podnikání

Příloha č. 2: Výpočtový list záloh na služby

V Nové Pace dne

V Hradci Králové dne

Jaroslav Gottstein
jednatel společnosti
TermoReal s.r.o.

Ing. Michal Provazník
ředitel Regionální pobočky Hradec Králové
pobočky pro Královehradecký a Pardubický kraj

Příloha č. 1 podnájemní smlouvy č. 7650501

Specifikace nebytových prostor:

kancelář	36, 00 m ²
1/4 čekárny (35, 9 / 4)	8, 98 m ²
1/6 WC (19,0 / 6).....	3, 17 m ²
Celková výměra nebytových prostor	48, 15 m²

V Nové Pace dne

Nájemce

Podnájemce

Výpočtový list záloh na služby - Není daňový doklad

Pachtýř / Nájemce:

TermoReal s.r.o.U Teplárny 1300
509 01 Nová Paka

IČ: 259 61 004

DIČ: CZ25961004

Bankovní spojení: 1163574329/0800

Podnájemce:

Všeobecná zdravotní pojišťovna

Hořická 1710/19a

500 02 Hradec Králové

Prostor: Nová Paka, Legií 765 /5

Výpočtový list

S účinností od: **02/2025**Variabilní symbol: **76505**Splatnost: **15. den daného měsíce**Interval: **měsíční**

Nájemce:

Název: **Všeobecná zdravotní pojišťovna České repu**Adresa prostoru: **Legií 765 /0****Nová Paka**Sídlo: **Sídlo: Orlická 2020/4, 13000 Praha**IČO: **41197518**

Položka předpisu	Kč bez DPH	% DPH	DPH	Celkem
záloha na úklid 765	996,00	0	0,00	996,00
záloha na odvoz odpadu 765	996,00	0	0,00	996,00
Nájem TermoReal	5 180,00	0	0,00	5 180,00
záloha vodné 765	70,00	0	0,00	70,00
záloha el. energie 765	755,00	0	0,00	755,00
záloha plyn 765	1 800,00	0	0,00	1 800,00
	9 797,00		0,00	9 797,00

Předpis ve výši **9797,00 Kč** platte prosím vždy pod variabilním symbolem: **76505** !**Přijaté zálohy budou rozúčtovány následovně:**

- vodné - dle počtu osob a směrných čísel (67/2013)
- elektřina - dle přepočtené plochy a provozní doby
- plyn - dle spotřeby a smluvní plochy
- úklid - dle počtu ordinací a provozní doby
- odpad - dle počtu ordinací a provozní doby

Razítko, podpis:

Vystavil: Barbora Gottsteinová, tel: 493720511

Převzal:

Vytisknuto dne: **16.01.2025**