

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají

Domažlická nemocnice, a.s.

IČO: 263 61 078

sídlem Kozinova 292, Hořejší Předměstí, 344 01 Domažlice

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 1073

(dále jen jako „nájemce“)

a

Protetika Plzeň s.r.o.

IČO: 48363405

sídlem Bolevecká 38

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 3773

(dále jen jako „podnájemce“)

tuto

Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího podnikání a o podnájmu věcí movitých

I.

Předmět podnájmu

1. Nájemce prohlašuje, že je na základě smlouvy o nájmu nemovitostí ze dne 29.6.2015 výlučným nájemcem následující nemovité věci, přičemž doba nájmu byla sjednána na dobu neurčitou a je oprávněn užívat a poskytnout do užívání třetí osobě mimo jiné tyto nemovitostmi, jejichž vlastníkem je Plzeňský kraj, se sídlem Škroupova 18, 306 13 Plzeň:
 - **pozemek parcelní číslo st. 4213** (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je **budova s číslem popisným 292** (stavba občanského vybavení), vše v obci **Domažlice**, katastrální území **Domažlice**, zapsané na listu vlastnictví č. **10** vedeném u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště **Domažlice** (dál jen jako „budova nemocnice“).
2. Předmětem podnájmu dle této smlouvy je prostor sloužící k podnikání **o celkové podlahové ploše 18,8 m²** nacházející ve 3.nadzemním podlaží budovy nemocnice (dále jen jako „**předmět podnájmu**“).
3. Předmět podnájmu je vybaven a zařízen movitými věcmi, specifikovanými v inventurním soupisu, jehož správnost potvrzují smluvní strany svými vlastnoručními podpisy a který tvoří, jako Příloha č. 2 nedílnou součást této smlouvy.
4. Předmětem podnikání podnájemce je poskytování zdravotní péče v oboru protetika.Podnájemce výslovně prohlašuje, že je oprávněn k poskytování této zdravotní péče a splňuje všechny stanovené zákonné povinnosti vyplývající z platné právní úpravy.
5. Podnájemce prohlašuje, že se seznámil s faktickým i právním stavem předmětu podnájmu a že

nezjistil žádné překážky anebo vady, které by mu bránily v uzavření této smlouvy. Podnájemce v tomto stavu předmět podnájmu bezvýhradně přejímá ke dni počátku doby nájmu dle této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že nebezpečí škody na předmětu nájmu přechází na nájemce ke dni počátku doby nájmu dle této smlouvy.

II.

Podnájem a účel podnájmu

1. Nájemce tímto přenechává podnájemci předmět podnájmu a movité věci umístěné v předmětu podnájmu k dočasnému užívání a podnájemce je do svého dočasného užívání, za podmínek dle této smlouvy, přijímá.
2. Účelem podnájmu je provoz hlavní činnosti nájemce spočívající ve výkonu své podnikatelské činnosti, a to poskytování zdravotní péče v oboru protetiky.
3. Podnájemce je oprávněn využívat předmět podnájmu a movité věci výlučně k účelu dle této smlouvy.

III.

Doba podnájmu

1. Podnájem se sjednává na dobu neurčitou od 1.1.2025.
2. Doba podnájmu dle této smlouvy skončí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran;
 - b) písemnou výpovědí nájemce nebo podnájemce, z jakéhokoliv důvodu nebo i bez uvedení důvodu s jednoměsíční výpovědní dobou, která počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Nájemce je oprávněn podnájemní vztah písemně vypovědět okamžitě a bez výpovědní doby, přičemž výpověď nabývá účinnosti dnem jejího doručení podnájemci a tato smlouva tak končí ke dni doručení výpovědi podnájemci, pokud podnájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci dle této smlouvy, a to zejména:
 - a) podnájemce užívá předmět podnájmu či movité věci v něm umístěné v rozporu se smlouvou;
 - b) podnájemce je více než 30 kalendářních dnů v prodlení s placením, byť i části nájemného nebo paušální platby za služby; nebo
 - c) podnájemce přenechá předmět podnájmu nebo jeho část či movité věci v něm umístěné do podnájmu nebo umožní jinak užívání předmětu podnájmu či movitých věcí v něm umístěných třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu nájemce;
 - d) podnájemce neumožní provedení opravy předmětu podnájmu nájemci;
 - e) podnájemce poškozuje předmět podnájmu nad míru přiměřenou okolnostem.
4. Smluvní strany se dohodly, že pro podnájemní vztah založený touto smlouvou vylučují aplikaci ust. § 2315 občanského zákoníku.

IV.

Nájemné a úhrada za služby

1. Dle dohody smluvních stran se sjednává za užívání předmětu podnájmu a movitých věcí v něm umístěných [REDAKCE]
2. Nájemné zahrnuje úhrady za služby včetně dodávky energií poskytované s užíváním předmětu podnájmu, tj. zejména dodávky elektrické energie, vodné a stočné.
3. Částky odpovídající právě platné sazbě DPH budou podnájemci připočteny.

4. V případě prodlení podnájemce se zaplacením nájemného dle odst. 1 tohoto článku IV. smlouvy a/nebo paušální částky úhrady za služby dle odst. 2 tohoto článku IV. smlouvy se zavazuje podnájemce zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 250,- Kč za každý započatý den prodlení. Smluvní pokutou není dotčeno právo nájemce na náhradu škody vůči podnájemci. Smluvní pokuta je splatná do 3 dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení smluvní pokuty podnájemci.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případě zvýšení ceny výše uvedených služeb vč. energií nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služeb, je nájemce oprávněn poměrně zvýšit výši platby za služby, uvedené v čl. IV. odst. 2 této smlouvy, a to ode dne účinnosti zvýšení cen energií a služeb ze strany dodavatelů energií a služeb. O zvýšení platby za služby je nájemce povinen písemně informovat podnájemce.
6. Nájemce je oprávněn každoročně zvyšovat jednostranně podnájemné o míru inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu podle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Podnájemce se zavazuje zaplatit zvýšené podnájemné na základě písemného oznámení nájemce. Podnájemce uhradí zvýšené podnájemné počínaje prvním podnájemným splatným po doručení oznámení o zvýšení výše podnájemného podnájemci.

V.

Splatnost nájemného a úhrady za služby

1. Nájemné a úhrada za služby dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy, sjednané touto smlouvou je splatné vždy do 20.ledna daného roku,a to bezhotovostním převodem na účet nájemce [REDACTED]

VI.

Základní práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu a movité věci v souladu s touto smlouvou a právními předpisy a hradit nájemci smluvně ujednané nájemné.
2. Podnájemce je povinen při užívání předmětu podnájmu a movitých věcí dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména dodržovat předpisy BOZP, protipožární předpisy, předpisy o ochraně životního prostředí, hygienické předpisy. Dále se zavazuje dodržovat provozní řád Domažlické nemocnice, a.s. v rozsahu, v jakém se vztahuje zejména k užívání společných prostor.
3. Podnájemce se zavazuje na vlastní náklady udržovat předmět podnájmu v čistotě a v takovém stavu, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, životě, majetku, přírodě a životním prostředí, jakož i hradit náklady na obvyklé udržování předmětu podnájmu.
4. Podnájemce se zavazuje na vlastní náklady provádět opravy a údržbu předmětu podnájmu, s výjimkou oprav podstaty budovy. Opravami podstaty budovy se rozumí zejména opravy topení (rozvodů, těles, zdroje), vody a kanalizace (rozvodů, svodů, uzávěrů), plynu (rozvodů, uzávěrů), elektřiny (rozvodů, hlavních jističů), rozvodů klimatizace, izolací, jakož i oprav samotného tělesa předmětné budovy (oken, výloh, střechy apod.).
5. Podnájemce je povinen písemně a neprodleně oznámit potřebu oprav, kterou má provést nájemce.
6. Podnájemce není oprávněn jakýmkoliv způsobem zatížit předmět podnájmu ani postoupit práva vyplývající z této smlouvy třetí osobě.

7. Podnájemce ručí za škody, které způsobí jeho zaměstnanci nebo jiné osoby, které se pohybují v prostorách předmětu podnájmu a ostatních prostorách nemocnice, kde se předmět podnájmu nachází.
8. Podnájemce je oprávněn po celou dobu trvání nájmu užívat v nezbytně nutném rozsahu i přístupové cesty a společné části budovy, které nejsou předmětem podnájmu, ale jejichž využití je nutné pro vstup/příjezd do/k předmětu podnájmu (zejména: chodby, výtahy, vstupy, přístupové cesty). Právo využívat tyto přístupové cesty a prostory mají i zaměstnanci podnájemce, pacienti/klienti podnájemce a případně jejich blízcí a návštěvy – tito však pouze v návštěvní hodiny Domažlické nemocnice, a.s.
9. Podnájemce se zavazuje zdržet se všech jednání, kterými by při užívání předmětu podnájmu a movitých věcí nepřiměřeně zasahoval do práv ostatních osob.
10. Podnájemce není oprávněn přenechat předmět podnájmu či movité věci do užívání jiné osobě.
11. Podnájemce není oprávněn provádět na předmětu podnájmu jakékoliv stavební úpravy ani jakkoliv měnit jeho podstatu či vzhled. V případě nutnosti změn či úprav je nutná předchozí písemná dohoda stran, v níž bude specifikováno, co a kým bude provedeno a kdo ponese náklady s tím související.

VII.

Základní práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen přenechat podnájemci předmět podnájmu ve stavu způsobilém řádnému plnění účelu podnájmu a v takovémto stavu jej po dobu podnájmu udržovat.
2. Nájemce se zavazuje zajistit podnájemci řádné a nerušené užívání předmětu podnájmu po celou dobu trvání podnájmu dle této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje poskytovat podnájemci potřebnou součinnost k předávání náležitých informací či podkladů pro řádné plnění povinností podnájemce podle této smlouvy.
4. Nájemce, jakož i vlastník prostor předmětu podnájmu, je oprávněn provést v předmětu podnájmu kontrolu dodržování podmínek dle této smlouvy a kontrolu technického stavu předmětu podnájmu. Je rovněž oprávněn do předmětu podnájmu vstoupit v případě nutnosti provedení opravy předmětu podnájmu nebo odstranění havarijního stavu či zabránění havárii.

VIII

Předání předmětu podnájmu

1. Dle dohody smluvních stran dojde ze strany nájemce k předání předmětu podnájmu podnájemci
2. O stavu předmětu podnájmu ke dni jeho předání podnájemci sepiší smluvní strany předávací protokol, ve kterém bude konstatován zejména stav předmětu podnájmu, včetně stavu měřidel spotřeby médií. Protokol o předání bude vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž nájemce i podnájemce obdrží po jednom.

IX. Vrácení předmětu podnájmu

1. V poslední den trvání podnájemního vztahu je podnájemce povinen předat předmět podnájmu nájemci, a to ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání a převzetí předmětu podnájmu v souvislosti se skončením podnájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení protokolu.
2. V případě prodlení s předáním předmětu podnájmu se podnájemce zavazuje zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý i jen započatý kalendářní den prodlení, čímž není dotčeno právo nájemce na náhradu škody. Smluvní pokuta je splatná do 3 dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení smluvní pokuty podnájemci.
3. Podnájemce nemá právo na náhradu nákladů jím vynaložených na stavební úpravy, resp. opravy předmětu podnájmu, a nemá právo ani na náhradu jiných nákladů, které v souvislosti s provozováním své činnosti vynaložil.

X. Závěrečná ujednání

1. Nestanoví-li ustanovení této smlouvy jinak, řídí se právní poměry mezi smluvními stranami příslušnými ustanoveními zákona č. 82/2012 Sb., občanského zákoníku.
2. V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy a smlouvy jako celku. Smluvní strany se zavazují takové neplatné či neúčinné ustanovení nahradit jiným, platným a účinným ujednáním.
3. Nedílnou součástí této smlouvy je:
 - Příloha č. 1 - situační plán s barevným označením předmětu podnájmu.
 - Příloha č. 2 – inventurní soupis movitých věcí umístěných v předmětu podnájmu
4. Tuto smlouvu lze měnit, doplňovat a upřesňovat pouze písemně, formou samostatných, vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami, jakákoliv jiná forma změny smlouvy než písemná je vyloučena, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
6. Obě smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, a s jejím obsahem souhlasí, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými níže připojenými vlastnoručními podpisy osoby oprávněné jednat za smluvní strany.

V **Domažlicích** dne 20.12.2024

