

Podnájemní smlouva č. 7651101

o přenechání prostoru sloužícího podnikání

Nájemce: **TermoReal s.r.o.** IČ: 25961004
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,
zastoupena jednatelem Jaroslavem Gottsteinem
(dále také jen Nájemce)

Podnájemce: **Fyziocentrum - Romana Rychnová**
Se sídlem: Legií 765, 509 01 Nová Paka
IČ : 68421982, DIČ: neplátce DPH
bank. spojení – č. ú.:
(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 10001.
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 uvedené pachtovní smlouvy je Nájemce oprávněn přenechat část propachtovaného majetku (budovy) do užívání jiné osobě.

Čl. II.

Předmět podnájmu

1. Za podmínek stanovených touto podnájemní smlouvou Nájemce přenechává Podnájemci do užívání nebytové prostory v budově č. p. 765, ulice Legií v Nové Pace, specifikované v příloze č. 1 této smlouvy, **o celkové výměře 120, 56 m²** (dále jen „předmět podnájmu“).
2. Smluvní strany se dohodly, že dle potřeb Nájemce může dojít ke změnám v užívání společných prostor. Na tuto skutečnost je Nájemce povinen 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. 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 **privátní rehabilitace**.

Čl. III.

Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním

1. Podnájemce je povinen hradit po dobu trvání podnájmu Nájemci nájemné. Výše nájemného předmět podnájmu se stanovuje dohodou smluvních stran v částce **108.504,- 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 služby dle odst. 3. ve výši stanovené výpočtovým listem, který je součástí této smlouvy.
 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 neznamená 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.
 6. Skutečnou výši úhrady za služby zúčtuje Nájemce se zaplacenými zálohami na službu nejpozději do 30. 6. roku následujícího písemným dokladem. Nedoplatky 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. 1. 2025** a nahrazuje Nájemní smlouvu ze dne **3. 12. 2003** uzavřenou s původním pronajímatelem.
2. Uživací právo založené touto podnájemní smlouvou může být dále ukončeno:
 - 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 zvláště 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 lhůtou, předá Podnájemce Nájemci předmět podnájmu nejpozději v den skončení podnájmu.
V případě skončení podnájmu výpovědí bez výpovědní lhůty končí podnájemní vztah doručením výpovědi a Podnájemce předá předmět podnájmu do 7 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, kontroly vztahující se k jeho předmětu činnosti.
 3. Podnájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor 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 nebytový prostor 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 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 domě způsobil on sám nebo osoby, kterým vstup do domu umožnil. Pokud se tak nestane, bude Nájemce oprávněn požadovat od Podnájemce úhradu nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s provedením nezbytných oprav.
 6. 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.
 7. 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.
 8. 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.
 9. 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.

Čl. VI.

Zvláštní ujednání

1. Podnájemce 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 jakéhokoli vzájemného sporu a při styku s úřady, popřípadě dalšími institucemi (pošta, banka, soud apod.).

Čl. VII.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, použijí se na právní vztahy založené touto smlouvou příslušná ustanovení občanského zákoníku v platném znění.
2. 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.
3. Souhlas propachtovatele (Město Nová Paka) s přenecháním tohoto prostoru do užívání jinému je obsažen v pachtovní smlouvě ze dne 17. 1. 2022.
4. 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.
5. 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 podpisy.
6. Tato Smlouva se vyhotovuje ve 2 vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

Seznam příloh

Příloha č. 1: Specifikace nebytových prostor

Příloha č. 2: Výpočtový list záloh na služby

V Nové Pace dne 5.12.2024

Nájemce

Podnájemce

Příloha č. 1 podnájemní smlouvy č. 7651101

Specifikace nebytových prostor:

Denní místnost.....	6, 04 m ²
WC	2, 10 m ²
Léčebna - parafin.....	6, 05 m ²
Vodoléčba.....	23, 40 m ²
Tělocvična	37, 40 m ²
Šatna	4, 70 m ²
Chodba	7, 80 m ²
Léčebna – magnetoterapie.....	7, 20 m ²
Vyšetřovna	21, 06 m ²
WC (chodba)	4, 81 m ²
Celková výměra nebytových prostor	120, 56 m²

V Nové Pace dne

Nájemce

Podnájemce