

SMLOUVA O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

VS 9163

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku

Nájemce: Poliklinika Žďár nad Sázavou, Studentská 4, Žďár nad Sázavou
IČ 48899119, DIČ:CZ48899119
zastoupená ředitelem: Michalem Hubertem Zrůstem, MSc
bankovní spojení: ČSOB pobočka Žďár nad Sázavou
č. účtu: 222494405/0300

a

Podnájemce: **Psyché-centrum s.r.o.** jednatel MUDr. Ondřej Rektor
Sázavská 4, 591 01 Žďár nad Sázavou
IČO: 04005210

I.

Předmět podnájmu

Poliklinika Žďár nad Sázavou má pronajaty nebytové prostory v první budově polikliniky č. p. 1699, zapsané na LV č. 1 pro katastrální území Město Žďár obec Žďár nad Sázavou, u Katastrálního úřadu ve Žďáru nad Sázavou. Nájemce přenechává, se souhlasem pronajímatele, daným zřizovací listinou ze dne 19. 12. 2000 a nájemní smlouvou ze dne 18. 12. 2003 do podnájmu nebytové prostory ve výše uvedené první budově polikliniky, a to ve 3. nadzemním podlaží, nynější číslo dveří **312, 312a** o celkové ploše **45,20 m²**.

II.

Účel podnájmu, předmět podnikání

Nájemce pronajímá podnájemci výše uvedené nebytové prostory za účelem podnikání, jehož předmětem je provozování soukromé lékařské praxe, dle registrace Krajského úřadu Kraje Vysočina.

III.

Úhrada za podnájem a služby související s užíváním nebytových prostor

Všechny ceny jsou stanoveny bez DPH, k níže uvedeným cenám bude připočítána daň z přidané hodnoty v platné sazbě.

1. Smluvní úhrada za podnájem se stanovuje takto:

Nebytový prostor	Výměra v m²	Sazba v Kč/m²	Celkem v Kč
Ordinace a přípravná	34,72	1 400,00 Kč	48 608,00 Kč
Čekárna	10,48	800,00 Kč	8 384,00 Kč
Roční úhrada za podnájem nebytových prostor			56 992,00 Kč
Měsíční úhrada za podnájem nebytových prostor			4 749,00 Kč

K 1. březnu každoročně může být výše úhrady za podnájem nájemcem podnájemci upravována v souladu s mírou inflace dle vzorce: $N_{t+1} = N_t \times K_i$ (N_t – stávající úhrada za podnájem, K_i – míra inflace). Koeficient, vyjadřující míru inflace, stanovuje Ministerstvo financí svým rozhodnutím a zveřejňuje v Cenovém věstníku do 1. března běžného roku. Takto upravená úhrada za podnájem bude podnájemci sdělena předpisem plateb (viz. Příloha) předaným do vlastních rukou proti podpisu nebo zasláný formou doporučeného dopisu do vlastních rukou.

2. Cena služeb souvisejících s užíváním nebytových prostor

Jedná se o tyto služby:

- **Úklid ordinace**
Cena: **280,00 Kč / m² plochy ordinace / rok**
- **Úklid čekárny**
Cena: **220,00 Kč / m² plochy čekárny / rok**
- **Úklid společných prostor** (chodby, čekárny, schodiště, WC, vestibul,...)
Cena: **220,00 Kč / m² pronajaté plochy / rok**
- **Provoz telefonní ústředny**
Cena: **360,00 Kč / 1 pobočku / měsíc**

3. Cena za dodávané energie a odvoz komunálního odpadu

Poplatky za služby poskytované nájemci i v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, což zahrnuje vytápění, dodávku elektrické energie, vodné, stočné a periodický odvoz odpadu budou rozúčtovány na jednotlivé nájemce z celkové výše na základě došlých faktur od jednotlivých dodavatelů. Tyto částky netvoří součást nájemného. Cena za tyto služby se budou odvíjet od skutečných cen energií a služeb. Podnájemce se zavazuje platit nájemci měsíční zálohu na tyto služby stanovenou předpisem plateb na příslušný kalendářní rok.

Skutečnou výši záloh za odebranou energii vyúčtuje nájemce podnájemci vždy za kalendářní rok do 30. Dubna následujícího roku. Případné přeplatky budou nájemcem vráceny na účet podnájemce nejpozději do 14 dnů ode dne jejich vyúčtování, nedoplatky uhradí podnájemce na základě vyúčtování do 14 dnů od jejich doručení.

Celková měsíční úhrada dle přiloženého splátkového kalendáře bude podnájemcem hrazena do 5. dne běžného měsíce předem na účet polikliniky Žďár nad Sázavou vedený u ČSOB, pobočky ve Žďáru nad Sázavou číslo **222 494 405/0300**, variabilní symbol: **9163**.

Nezaplatí-li podnájemce úhradu za podnájem, zálohu za služby ve lhůtě jejich splatnosti, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky, za každý den prodlení.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

Podnájemce je seznámen se stavem předmětu podnájmu a přebírá jej od nájemce ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

Podnájemce se zavazuje:

- a) udržovat předmět podnájmu v řádném a provozuschopném stavu, čistotě a pořádku
- b) hradit úhradu za podnájem a zálohu na úhradu služeb dle výše uvedených ustanovení této smlouvy
- c) na své náklady je podnájemce povinen zabezpečovat drobné opravy (do výše 1 500,00 Kč) a obvyklé udržovací práce (např. výměna vodovodních baterií, umyvadel, svítidel vypínačů a přepínačů, opravy zámků, malby apod.)
- d) oznámit bez zbytečného odkladu nájemci potřebu těch oprav nebytových prostor, které má nést nájemce, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla
- e) užívat předmět podnájmu jen k účelu stanoveném v bodě II. této smlouvy
- f) při skončení podnájmu vrátit nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení
- g) hlásit nájemci změny, které by mohli mít vliv na stanovení výše plateb (instalace vlastních elektrických spotřebičů apod.)
- h) dodržovat v nebytových prostorách zásady požární ochrany a bezpečnosti práce uložené platnými, obecně závaznými právními předpisy
- i) dodržovat pokyny pro odstranění a třídění odpadu. Povinností každého (původce) je třídít veškeré odpady v ordinacích ostatních pronajatých prostorách a odděleně je shromažďovat v koších. Odpady je nutné třídít na papír (kartony a drobný kancelářský papír), sklo (čiré a barevné), plasty (nápojové kartony, PET láhve, fólie) a komunální odpad. Vytříděný odpad je nutno odkládat do označených kontejnerů (separační zvony) za hlavní budovou polikliniky. Nebezpečné odpady ze zdravotnické činnosti má povinnost každý původce zařadit dle katalogu odpadů a zacházet s nimi dle jejich vlastností – shromažďovat je roztříděné dle druhu a kategorie a zabezpečit jejich předání. Tuto povinnost mají všichni občané, zaměstnanci a podnájemníci. Každý původce se dále řídí zákonem č. 185/2001 Sb., v platném znění.
- j) Podnájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v pronajímaných prostorách bez předchozího písemného souhlasu nájemce a to ani na svůj náklad
- k) Podnájemce se zavazuje umožnit přístup nájemci na jeho požádání do všech užívaných nebytových prostor za účelem provádění kontroly plnění podmínek podnájemní smlouvy a dodržování platných, obecně závazných právních předpisů.
- l) bez zbytečného dokladu hlásit změnu osobních údajů majících vztah k tomuto smluvnímu ujednání

Nájemce se zavazuje:

- a) Zajistit řádný provoz, tak aby bylo možno užívat předmět podnájmu dle smlouvy

- b) Zabezpečovat úklid a čistotu přístupových chodeb a schodišť k pronajatému prostoru, jakož i údržbu přístupu do budovy, a to v rámci běžné údržby tak, aby mohl podnájemce nerušeně užívat předmět podnájmu
- c) Nájemce neodpovídá podnájemci za případné škody na vneseném majetku podnájemce

V.

Odpovědnost smluvních stran

Smluvní strany se dále zavazují k odpovědnosti za zabezpečení požární ochrany v pronajatých prostorách objektu v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona ČNR č. 133/1985 Sb., o Požární ochraně ve znění pozdějších předpisů. Za zajištění požární ochrany a bezpečného provozu a plnění povinností na úseku požární ochrany na místech, která užívají společně nájemce a podnájemce, odpovídá Poliklinika Žďár nad Sázavou. Podnájemce odpovídá za zajištění požární ochrany a bezpečného provozu v prostorách, které užívá k provozování činnosti uvedené v bodě II. Smlouvy o podnájmu. Přitom podnájemce plní povinnosti podle zák. č.133/1985 Sb., o Požární ochraně.

Úhrada nákladů na zajištění požární ochrany se provádí takto:

Náklady, které přímo souvisí s provozem pronajatých prostor (ordinace, čekárny, kanceláře), jakož i s jejich bezpečností, hradí příslušná právnická nebo podnikající fyzická osoba (podnájemce). Náklady, které souvisí se správou budovy a se zajištěním bezpečného provozu, hradí poliklinika, která má budovu v nájmu.

Ředitel polikliniky má právo kontrolovat u podnájemců plnění základních povinností z hlediska požární ochrany v pronajatých prostorách. V případech, kde na základě kontrolní činnosti (preventivou PO) nebyla prováděna podnájemcem potřeba opatření, je povinností nájemce vznést požadavek na sjednání potřebné nápravy. Ve sporných případech jsou účastníci povinni požádat o rozhodnutí HZS Kraje Vysočina, prostřednictvím osoby odborné způsobilé v oboru požární ochrany.

Odpovědné osoby za plnění povinností na úseku požární ochrany:

Ředitel Polikliniky Žďár nad Sázavou je osobou odpovědnou za zajištění požární ochrany v objektech v jeho působnosti. Podnájemníci v objektech polikliniky jsou osobami odpovědnými za zajištění požární ochrany v pronajatých prostorách. Povinností osoby odpovědné za požární ochranu je umožnit organům vykonávajícím státní požární dozor provedení kontroly zajištění požární ochrany a poskytnutí jim požadované podklady a informace.

Dokumentace požární ochrany:

Pro budovu polikliniky jsou vyvěšeny ve společných prostorách jednotné požární poplachové směrnice, evakuační plán a všeobecné povinnosti z hlediska zabezpečení požární ochrany.

VI.

Doba podnájmu

Podnájem nebytových prostor se uzavírá na dobu **neurčitou**.

V případě, že k datu ukončení podnájemní smlouvy nedojde mezi účastníky k dohodě o uzavření nové podnájemní smlouvy, užívá-li podnájemce nebytových prostor i po skončení podnájmu a nájemce proti tomu nepodá návrh na vyklízení nebytových prostor u soudu do 30 dnů, obnovuje se podnájemní smlouva na jeden rok za týchž podmínek, za jakých byla původně sjednána s tím, že základní výše úhrady za podnájem a výše zálohy na úhradu služeb bude shodná s posledním rokem, upravená inflačním koeficientem.

VII. Skončení podnájmu

Skončení podnájmu se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku. Výpovědní lhůta je dva měsíce, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně. Při skončení podnájmu odevzdá podnájemce nájemci pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Zároveň si podnájemce a nájemce vyrovnají vzájemné závazky a pohledávky vyplývající z této smlouvy ke dni skončení podnájmu. O předání předmětu podnájmu mezi nájemcem a podnájemcem při ukončení podnájmu se pořídí písemný protokol.

VIII. Ostatní ujednání

Veškeré změny této podnájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.

V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

Vztahy neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem **1. září 2016**.

Ve Žďáru nad Sázavou, dne 30. srpna 2016

.....
nájemce

Michal Hubert Zrůst, MSc, MBA

.....
podnájemce

MUDr. Ondřej Rektor