

Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání

(na dobu určitou)

Nemocnice Pelhřimov, příspěvková organizace

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích v oddílu Pr, vložce č. 466

Zastoupená ředitelem Ing. : Radim Hošek

Slovanského bratrství 710, 393 01 Pelhřimov

IČ: 005 11 951

Bankovní spojení: Moneta Money Bank, a.s., č.ú. 174-401202-834/0600

(dále též „nájemce nebo nemocnice“)

a

Základní škola a Mateřská škola při zdravotnických zařízeních Kraje Vysočina

Zastoupená ředitelkou : Mgr. Jana Sedláková

Jejkov, Purkyňovo nám. 133/2 674 01 Třebíč

IČO : 70837228

(dále jen „podnájemce“)

ve smlouvě společně jen jako „smluvní strany“

I.

Preambule

Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.

II.

Předmět podnájmu

1. Nemocnice je oprávněna na základě Smlouvy o nájmu nemovitostí, kterou uzavřela s Krajem Vysočina podnajmout prostory v budově na parcele č. 1654/6, v k.ú. Pelhřimov, obec Pelhřimov, zapsané na LV 4302.

2. Nemocnice - nájemce - přenechává na základě této podnájemní smlouvy podnájemci k užívání nebytové prostory – kancelář o velikosti 19,05 m².
3. Pronajaté nebytové prostory bude podnájemce užívat k provozování školy, školky.
4. Nebytové prostory jsou podnájemci přenechávány do užívání zachovalé a jsou bez zjevných závad, které by vylučovaly nebo ztěžovaly jejich užívání. Místnost je pod samostatným uzamčením.
5. Stav místnosti umožňuje její řádné užívání k účelu uvedenému v čl. II. bodě 3 této smlouvy. Toto obě smluvní strany stvrzují podpisem podnájemní smlouvy.

III.

1. Podnájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem prostoru sloužícího k podnikání před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné prostory jsou vhodné pro účely jeho podnikání.

IV.

Zánik podnájmu a doba trvání podnájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 1.4.2025 do 31.3.2035.**

2. Smluvní vztah zaniká:

a/ dohodou smluvních stran

b/ výpovědí

c/ zánikem předmětu nájmu

d/ odstoupením od smlouvy (příčemž nájem nezaniká od počátku)

e/ splněním rozvazovací podmínky

f/ uplynutím doby nájmu

3. Smlouvu mohou smluvní strany písemně vypovědět, pokud se nedohodnou :

a) o změně výše či splatnosti nájemného nebo

b) o změně rozsahu služeb.

4. Podnájemce může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

a) nemá zájem dále předmět podnájmu užívat,

b) ztratil způsobilost k podnikání/činnosti, k jehož výkonu je předmět podnájmu pronajat,

c) přestal být předmět podnájmu z objektivních důvodů způsobilý k předmětu podnikání/činnosti, k jehož výkonu byl pronajat,

d) mu nájemce nepovolil stavební úpravy

e) pokud se s nájemcem nedohodl o změně účelu podnájmu nebo předmětu podnikání/činnosti v předmětu podnájmu.

5. Nájemce může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

a) nemá zájem, aby nájemce předmět nájmu užíval,

b) nájemce ztratil způsobilost k podnikání/činnosti, k jehož výkonu je předmět podnájmu pronajat nebo

c) má být nemovitost, v níž se nachází předmět podnájmu, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu podnájmu.

6. V případě výpovědi z důvodů uvedených v odst. 3 a 5 tohoto článku, je výpovědní doba tříměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

7. Pro případ, že podnájemce nedodrží účel nájmu nebo předmět podnikání/činnosti v předmětu nájmu nebo neplatí řádně nebo včas sjednané nájemné nebo zálohové platby služeb nebo nedoplatek z vyúčtování služeb nebo podnájímá pronajatý prostor nebo jeho část třetím osobám bez předchozího souhlasu nájemce nebo je pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, může nájemce smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pro případ, kdy je nájemce v prodlení s vyplacením přeplatku z vyúčtování služeb, může podnájemce smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Předchozí výzva k nápravě druhé smluvní straně a poskytnutí lhůty k nápravě nejsou třeba.

8. Podnájemce může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud třetí osoba uplatňuje vlastnické nebo jiné právo k předmětu podnájmu nebo žádá vyklizení předmětu podnájmu a nájemce i přes písemnou žádost podnájemce neposkytne podnájemci ochranu k nerušenému užívání předmětu podnájmu.

9. Nájemce může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud podnájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu podnájmu nebo nemovitosti nebo pokud opakovaně ruší v užívání ostatní oprávněné uživatele nebytových prostor v nemovitosti, nebo provádí stavební úpravy bez souhlasu nájemce a vlastníka nebo umístil na nemovitost vývěsní štíty nebo reklamu bez souhlasu nájemce, a ani přes písemnou výzvu nájemce k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi nezjedná do sedmi dnů od doručení výzvy nápravu. Hrozí-li však vážné nebezpečí z prodlení, má nájemce právo vypovědět smlouvu písemně bez výpovědní doby, aniž by vyzval podnájemce k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi.

10. Strana, která nájem vypoví, neposkytne druhé straně odstupné.

11. Smlouva zanikne jejím rozvázáním za splnění podmínky, že soud vydá rozhodnutí o úpadku podnájemce. Smlouva zanikne dnem vydání rozhodnutí soudu o úpadku podnájemce.

12. Podnájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený pronajatý prostor nájemci ke dni skončení podnájemního poměru ve stavu, v jakém ho převzal, popř. v jakém byl kolaudován, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jinak se sjednává smluvní

pokuta ve výši 100,-Kč každý den prodlení až do vyklizení, aniž je dotčeno právo na náhradu škody.

13. Podnájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 10 dnů od skončení podnájemního poměru nepředá nájemci vyklizený předmět podnájmu, nájemce je oprávněn vstoupit do předmětu podnájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo nájemce na úhradu smluvní pokuty, náhradu škody a dalších souvisejících nákladů.
14. Smluvní strany vylučují obnovení podnájmu v případě pokračování užívání nebytového prostoru podnájemcem po skončení podnájmu, aniž by musel nájemce vyzvat podnájemce k odevzdání nebytového prostoru.
15. Smluvní strany vylučují poskytnutí náhrady nájemcem podnájemci za převzetí zákaznické základny vybudované podnájemcem, neboť při skončení podnájmu taková výhoda nájemci nevznikne.

V.

1. Roční nájemné za užívání místnosti uvedené v článku II. je **bezplatné**.
2. Roční úhrada za poskytování služeb spojených s užíváním pronajatých prostor je uvedena v příloze č.1 této smlouvy. Platba za služby zahrnuje platby za „otop“, „elektrickou energii“, „teplou vodu“ a „vodné a stočné“, „úklid“ a „režii“. V případě změn cen energií a jiných nákladů nebo změny DPH je nájemce oprávněn jednostranně zvýšit event. snížit platby za energie.
3. Nájemné a úhrady za služby bude nájemce platit měsíčně na základě vystavené faktury. Nájemné se považuje za zaplacené dnem připsání na účet nájemce. V případě neuhrazení nájemného a souvisejících plateb ve stanovené lhůtě je nájemce povinen platit navíc úrok z prodlení ve výši 0,1 % dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce si vyhrazuje právo každoročního jednostranného navýšení nájemného minimálně o výši roční míry inflace dle ČSÚ.

VI.

1. Stavební úpravy je podnájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a souhlasu vlastníka, a to na svůj náklad.
2. Podnájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu.
3. Podnájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor a drobnými opravami, a to zejména malování, tapetování, opravy omítek, obkladů stěn, dveří, oken, výplní skel, výměny žárovek a zářivek včetně vypínačů, drobné opravy sanity, vrchní části podlah, výměny prahů a lišt, čištění podlahových krytin apod.
4. Podnájemce je povinen neprodleně oznámit nájemci potřebu nutných oprav většího rozsahu než těch, které jsou uvedeny v předchozích odstavcích, které se týkají pronajímaného prostoru, případně zasahují do podstaty nemovitosti s tím, že nutné opravy většího rozsahu budou hrazeny podnájemcem, pokud jím byly zaviněny, v ostatních případech hradí opravy většího rozsahu nájemce.

5. Podnájemce je povinen umožnit nájemci přístup do podnájatých prostor za účelem provádění oprav a kontroly jejich stavu. Provádění oprav a kontroly stavu pronajatých prostor dohodne nájemce s podnájemcem předem a bude přitom přihlížet k oprávněným zájmům podnájemce a k jeho provozní době.

VII.

1. Smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.
2. Smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
3. Smluvní strany prohlašují, že byla smlouva uzavřena na základě jejich pravé, svobodné vůle, prosté omylu, že byly s obsahem smlouvy seznámeny, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své podpisy.
4. Rada Kraje Vysočina udělila souhlas s uzavřením smlouvy dne 1.4.2025, č. usnesení: 0455/09/2025/RK ze dne 17.3.2025.

V Pelhřimově dne 24.3.2025

Nájemce

Nemocnice Pelhřimov
příspěvková organizace
ředitel
Slovanského bratrství 710
393 38 PELHŘIMOV
IČO: 00 51 19 51

Podnájemce

Základní škola a Mateřská škola
přil. zdravotnických zařízení
Kraje Vysočina
Purkyněho nám. 2, 674 01 Třebíč
IČ: 708 37 228, tel.: 568 809 777

Nemocnice Pelhřimov, p. o.

Příloha číslo 1

Měsíční propočet pronájmu nebytových prostor - Základní škola a Mateřská škola při zdravotnických zařízeních při Nemocnici Pelhřimov

➤ nebytové prostory:

Kancelář

12,27 m²

bezplatně

➤ elektrická energie:

Měsíční spotřeba elektrické energie ve výši 20,5 kWh * aktuální cena za 1 kWh ve výši 7,50 Kč

cena celkem za měsíc

153,75 Kč

➤ voda

Výpočet nákladů: 1 osoba spotřebuje cca 60 litrů vody za den (dle směrnice pro výpočet spotřeby vody).

Počet pracovníků 1 a průměrný počet pracovních dnů je 260/rok.

$60 \times 260 = 15\,600$ litrů/rok : 12 měsíc = 1 300 litrů (1,3 m³)

1,3 m³ x aktuální cena za 1 m³ ve výši 98,31 = 127.803 Kč

cena celkem za měsíc

127,803Kč

➤ teplo a TUV

$12,27 \text{ m}^2 \times 2,652 = 32,54$ GJ (roční průměrná spotřeba)

$32,54 : 12 \times 1\,200$ (aktuální cena za 1 GJ)

celkem cena za měsíc

3 254 Kč

režie

569,90 Kč

úklid

325,03 Kč

V Pelhřimově dne 24.3.2025

Nájemce

Nemocnice Pelhřimov
příspěvková organizace
ředitel
Slovanského bratrství 710
393 38 PELHŘIMOV
IČO: 00 51 19 51

Podnájemce

Základní škola a Mateřská škola
při zdravotnických zařízeních
Kraje Vysočina
Purkyňovo nám. 2, 674 01 Třebíč
IČ: 708 37 228, tel.: 568 809 777