

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

1. Podnajímatel

Domažlická nemocnice, a.s.

Sídlo: Kozinova 292, Hořejší Předměstí, 344 01 Domažlice

IČO/DIČ: 26361078 /CZ26361078

Statutární zástupce:

E-mail:

Kontaktní osoba:

Tel.:

e-mail:

Bankovní spojení:

(dále jen „**Podnajímatel**“)

a

2. Podnájemce

HCS Dora a.s.

Sídlo: Na strži 1702/65, 140 00 Praha 4

IČO/DIČ: 04487826/CZ04487826

Statutární zástupce:

E-mail:

Tel.:

Bankovní spojení:

(dále jen „**Podnájemce**“)

uzavřeli v souladu s ustanovením § 2215, § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších právních předpisů (dále též jen „**občanský zákoník**“), níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o podnájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „**Smlouva**“).

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Tato Smlouva se uzavírá na základě výsledku zadávacího řízení na veřejnou zakázku s názvem „ZAJIŠTĚNÍ STRAVOVACÍCH SLUŽEB PRO PACIENTY A ZAMĚSTNANCE KLATOVSKÉ NEMOCNICE A DOMAŽLICKÉ NEMOCNICE“ (dále též jen „**veřejná zakázka**“), kdy nabídka Podnájemce byla vyhodnocena jako ekonomicky nejvýhodnější dle stanovených hodnotících kritérií.
- 1.2. Účelem této Smlouvy je zajištění prostor pro účely komplexního zajištění výroby a výdeje stravy pacientům v Domažlické nemocnici a v Centru sociálních služeb Domažlice, IČO: 75007754, se sídlem Baldovská 583, 344 01 Domažlice (dále též jen „**CSS Domažlice**“), jakož i zaměstnancům Podnájemce a CSS Domažlice, a dalším fyzickým osobám z Vital life z.s. Domov se zvláštním režimem, IČO: 22906797, se sídlem Badeniho 29/5, Hradčany (Praha 6), 160 00 Praha, provozovna: Trhanov 139, 345 33 Trhanov (dále rovněž jen „**Vital life**“), a Dětského diagnostického ústavu, střediska výchovné péče, základní školy a školní jídelny Plzeň, Karlovarská 67, IČO: 49778129, se sídlem Karlovarská 459/67, Severní Předměstí, 323 00 Plzeň, odloučené pracoviště Kozinova 101, Domažlice (dále též jen „**DDÚ**“), ze strany Podnájemce na základě Smlouvy o zajištění stravovacích služeb (dále jen „**smlouva o zajištění stravovacích služeb**“). Tato Smlouva je uzavírána jako smlouva závislá ve smyslu § 1727 občanského zákoníku ve vztahu ke smlouvě o zajištění stravovacích služeb.
- 1.3. Podnájemce prohlašuje, že se v plném rozsahu seznámil s požadavky Podnájemce v zadávacích podmínkách veřejné zakázky, s rozsahem a povahou předmětu plnění, jsou mu známy veškeré technické, kvalitativní, servisní a jiné podmínky a disponuje takovými kapacitami a odbornými znalostmi, které jsou k plnění této Smlouvy nezbytné.
- 1.4. Podnájemce je mimo jiné nájemcem níže uvedené nemovitosti:
 - 1.4.1. Budovy č.p. 292,
v katastrálním území a obci Domažlice, zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, na LV č. 10,
(dále jen „**nemovitost**“), a to na základě nájemní smlouvy č. 2716/2015 uzavřené mezi Podnájemcem, jakožto nájemcem, a Plzeňským krajem, který je vlastníkem nemovitosti, jakožto pronájemcem.
- 1.5. Podnájemce prohlašuje, že je oprávněn pronajmout prostory v nemovitostech na dobu a k účelu sjednanému níže.

2. Předmět Smlouvy

- 2.1. Podnájemce touto Smlouvou přenechává Podnájemci do podnájmu prostory v rámci areálu Domažlické nemocnice o výměře 1052,48 m², nacházející se v nemovitosti v Domažlicích na adrese Kozinova 292, Hořejší Předměstí, 344 01 Domažlice (dále společně jen jako „**podnajaté prostory**“). Podnajaté prostory jsou označeny na plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.
- 2.2. Podnájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem a dispozicí podnajatých prostor a v tomto stavu je přijímá do užívání a zavazuje se za jejich užívání hradit podnájemné a další platby dle této Smlouvy. O předání a převzetí podnajatých prostor bude mezi Podnájemcem a Podnájemcem sepsán předávací protokol.

- 2.3. Společně s podnajatými prostory je Podnájemce oprávněn v odpovídajícím rozsahu užívat společné prostory v nemovitostech.
- 2.4. Podnájemce je oprávněn užívat podnajaté prostory pouze za účelem poskytování stravovacích služeb dle smlouvy o zajištění stravovacích služeb, dále též za účelem doplňkového prodeje, případně též za účelem přípravy a prodeje jídel a stravování pro třetí osoby.
- 2.5. Podnájemce souhlasí s tím, aby si Podnájemce zřídil po dobu trvání nájmu v podnajatých prostorách provozovnu s předmětem podnikání:
- Hostinská činnost, případně jiné, opravňující k poskytování stravovacích služeb.
- 2.6. Podnájemce nesmí užívat ani umožnit užívání podnajatých prostor k jinému než sjednanému účelu, ledaže mu k tomu dá Podnájemce svůj předchozí písemný souhlas.
- 2.7. Podnájemce není oprávněn přenechat podnajaté prostory a pronajaté vybavení ani zčásti do užívání třetí osobě ani je užívat s třetí osobou (např. ve sdružení) bez předchozího písemného souhlasu Podnájemce.

3. Podnájemné a další platby spojené s užíváním podnajatých prostor

- 3.1. Smluvní strany se dohodly, že výše podnájemného za podnajaté prostory se stanovuje ve výši 1.000,- Kč bez DPH ročně. Za první a poslední rok doby trvání podnájmu bude podnájemné hrazeno v poměrné výši odpovídající době trvání podnájmu v daném roce.
- 3.2. Podnájemce se zavazuje zajistit dodávku tepla, dodávku teplé a studené vody, odvod odpadních vod, dodávku elektrické energie a plynu pro účely užívání podnajatých prostor. Podnájemce se zavazuje hradit cenu za uvedené služby a dodávky energií, a to na základě skutečné spotřeby. Pro tyto účely bude spotřeba měřena na základě podružného měření.
- 3.3. Podnájemce stanovuje pro první rok trvání smlouvy (do prvního vyúčtování) měsíční zálohové úhrady za energie pro podnajaté prostory takto:
- | | |
|--------------------------------------|--------------|
| 3.3.1. Topení | 34 000,- Kč |
| 3.3.2. Elektřina | 153 000,- Kč |
| 3.3.3. Plyn | 17 000,- Kč |
| 3.3.4. Vodné a stočné, srážková voda | 15 300,- Kč |
| Zálohy celkem | 219 300,- Kč |
- 3.4. Všechny úhrady jsou bez DPH a bude se k nim připočítávat DPH v zákonem stanovené výši.
- 3.5. V případě změny cen energií je Podnájemce oprávněn jednostranně zvýšit výši zálohových plateb. O takovém zvýšení je povinen písemně informovat Podnájemce.
- 3.6. Vyúčtování záloh za služby a energie zajišťované Podnájemcem bude prováděno ročně, a to tak, že za příslušný kalendářní rok bude provedeno Podnájemcem vždy v následujícím kalendářním roce po obdržení všech konečných faktur od dodavatelů, nejpozději však do 30. 1. následujícího kalendářního roku. Provedené vyúčtování bude v této lhůtě předloženo Podnájemci. Vzniklý nedoplatek se Podnájemce zavazuje uhradit nejpozději do 30 dnů od předložení vyúčtování. Vzniklý přeplatek se Podnájemce

zavazuje uhradit Podnájemci nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy Podnájemci předložil vyúčtování. Podnájemtel je oprávněn namísto úhrady přeplatku dle předchozí věty tuto částku započíst na dlužné podnájemné, existuje-li na podnájemném dluh ke dni, v němž měl být přeplatek vyplacen. Na základě provedeného vyúčtování smluvní strany přiměřeně upraví výši záloh za energie.

4. Pronájem a podnájem movitých věcí

- 4.1. Podnájemtel předává Podnájemci podnajaté prostory do podnájmu včetně věcí movitých, jejichž seznam tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy.
- 4.2. Podnájemtel přenechává Podnájemci movité věci k dočasnému užívání a Podnájemce se zavazuje platit nájemné za nájem movitých věcí ve výši 1,- Kč bez DPH ročně, přičemž tato částka je již zahrnuta v částce podnájemného dle odst. 3.1 této Smlouvy.

5. Platby podnájemného, energie a ostatní náklady

- 5.1. Podnájemné v poměrné výši 1/12 ročního podnájemného a zálohy jsou splatné měsíčně, vždy do 10. dne příslušného kalendářního měsíce, za který jsou podnájemné a zálohy hrazeny, a to na bankovní účet Podnájemtele.
- 5.2. Podnájemtel vystaví a doručí Podnájemci každý měsíc fakturu na zaplacení příslušné části podnájemného a záloh, přičemž jako den uskutečnění zdanitelného plnění bude stanoven poslední den příslušného kalendářního měsíce.
- 5.3. Všechny ceny jsou uvedeny bez DPH a bude se připočítávána DPH ve výši dle platných a účinných právních předpisů.

6. Práva a povinnosti Podnájemce a Podnájemtele

- 6.1. Podnájemce je povinen užívat podnajaté prostory a společné prostory v budově s péčí řádného hospodáře, dbát o jejich dobrý stav, zabránit jejich poškození. Podnájemtel je povinen umožnit plnohodnotné a nerušené užívání podnajatých prostor Podnájemcem pro účely definované touto Smlouvou a za podmínek stanovených v této Smlouvě.
- 6.2. Podnájemce je povinen dodržovat platné právní předpisy vztahující se k jeho činnosti a k užívání podnajatých prostor a pronajatého či podnajatého vybavení, zejména předpisy bezpečnostní, hygienické, protipožární, ekologické, jakož i všechna další opatření z oblasti bezpečnosti a hygieny práce, zejména vyplývající z vyhlášky č. 48/1982 Sb., zákona č. 133/1985 Sb. a vyhlášky č. 246/2001 Sb.
- 6.3. Podnájemce je povinen provádět běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním podnajatých prostor, kdy při posuzování běžné údržby a drobných oprav budou smluvní strany vycházet z nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů, případně z předpisu, který jej v budoucnosti nahradí. Podnájemce se zavazuje hradit celkové náklady za veškerou údržbu a případné opravy movitých věcí (tj. veškerého technologického vybavení stravovacího provozu), které vyplynou ze závad při běžném používání varné technologie.
- 6.4. Jakékoliv úpravy pronajatých prostor musí Podnájemce před jejich provedením projednat s Podnájemtelem, který musí dát k úpravám předem písemný souhlas.

- 6.5. Podnájemce se zavazuje, že po dobu účinnosti této Smlouvy bude dodržovat veškeré obecně závazné hygienické, zdravotní, protipožární, bezpečnostní a jiné předpisy, které jsou spojeny s užíváním podnajatých prostor.
- 6.6. Podnájemce je povinen řádně uzamykat podnajaté prostory, jakož i ostatní prostory, ke kterým má přístup za účelem užívání podnajatých prostor. Na požádání je Podnájemce povinen umožnit Podnajímateli vstup do podnajatých prostor za účelem zjištění skutečného stavu věcí a jiných nezbytných úkonů spojených se správou předmětného majetku.
- 6.7. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Podnajímateli potřebu oprav a odstranění poruch, které má povinnost provést a odstranit Podnajímatel. V případě nesplnění této povinnosti je Podnájemce povinen uhradit škodu, která tímto vznikla Podnajímateli.
- 6.8. Podnájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a ekologické předpisy a umožnit Podnajímateli nebo jím pověřené osobě kontrolu jejich dodržování.
- 6.9. Podnájemce je povinen udržovat podnajaté prostory a další předměty podnájmu či pronájmu v čistotě, je povinen udržovat čistotu i kolem nádob na odpad, které používá.
- 6.10. Podnájemce je povinen na vlastní náklady zajistit vývoz lapače tuků 4x ročně. Podnájemce je povinen na vlastní náklady zajistit deratizaci, dezinfekci a desinfekci pronajatých prostor v každé nemocnici 2x ročně (jarní a podzimní DDD zásah).
- 6.11. Podnájemce je povinen nahradit škodu, kterou na podnajatých prostorách, podnajatém a pronajatém vybavení a či ostatních věcech, ke kterým má přístup za účelem užívání podnajatých prostor a které způsobí sám nebo jeho zaměstnanci a jiné jím použité osoby. Podnájemce zajistí na své náklady likvidace škod na majetku – vandalismus.
- 6.12. Podnájemce je povinen zajistit malování podnajatých prostor na své náklady, a to minimálně 1x ročně.
- 6.13. Podnájemce je odpovědný za likvidaci veškerého vzniklého odpadu na vlastní náklady. Tím se rozumí i biologicky rozložitelný odpad (zbytky jídel), a to vzniklý jak v kuchyni, tak i na odděleních nemocnice.
- 6.14. Podnajímatel je oprávněn kontrolovat plnění povinností Podnájemce dle této Smlouvy. Za tímto účelem je Podnajímatel oprávněn vyžádat si od Podnájemce příslušné doklady a Podnájemce je povinen je bez zbytečného odkladu předložit Podnajímateli. Podnájemce je povinen umožnit Podnajímateli prohlídku technického stavu podnajatých prostor, přičemž Podnajímatel nesmí omezovat činnost Podnájemce nad míru nezbytnou.
- 6.15. Podnajímatel zajistí udržování elektrického zařízení v řádném stavu, včetně provádění pravidelných elektrorevizí pro zajištění bezpečného provozu v souladu s platnými předpisy a normami.
- 6.16. Podnajímatel zajistí jednotnost a správnost měřidel a měření dle zákona č. 505/1990 Sb. o metrologii, ve znění pozdějších předpisů, a souvisejících prováděcích předpisů.
- 6.17. Podnajímatel umožní Podnájemci běžný provoz telefonního a internetového spojení a instalaci potřebných zařízení za tímto účelem. Náklady na tento provoz a instalaci si hradí sám Podnájemce.

- 6.18. Po skončení podnájmu je Podnájemce povinen podnajaté prostory předat Podnajímátele ve stavu, v jakém je převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (včetně případných změn, které provedl se souhlasem Podnajímátele), a to do 7 dnů po ukončení podnájmu. Další práva a povinnosti mezi smluvními stranami se řídí podle obecných právních předpisů.
- 6.19. Podnájemce je oprávněn vybavit podnajaté prostory zařízením též za podmínek stanovených Smlouvou o poskytování stravovacích služeb.
- 6.20. Po skončení podnájmu či nájmu movitých věcí je Podnájemce povinen předat movité věci Podnajímátele, a to ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení odpovídajícímu době jejich užívání Podnájemcem. Smluvní strany sjednávají, že s ohledem na povahu těchto věcí (tj. zejména nádobí příbory apod.) jsou tyto věci předmětem obvyklé obnovy, kdy náklady na tuto obnovu nese Podnájemce. Po skončení této Smlouvy a předání těchto věcí zpět Podnajímátele je Podnajímátele povinen uhradit Podnájemci částku za realizovanou investici do pravidelné obnovy těchto věcí ve výši 1.000,- Kč bez DPH.
- 6.21. Podnájemce je oprávněn po předchozím odsouhlasení Podnajímátele označit svou provozovnu s uvedením základních předepsaných údajů.

7. Sankce vyplývající z neplnění povinností Podnájemce

- 7.1. V případě prodlení s úhradou podnájemného, záloh či jiných plateb dle této Smlouvy, je Podnajímátele oprávněn vyúčtovat Podnájemci zákonné úroky z prodlení.
- 7.2. Podnájemce odpovídá za škodu na věcech mu svěřených do podnájmu či nájmu.

8. Doba trvání Smlouvy a ukončení podnájmu

- 8.1. Podnájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to na dobu trvání smlouvy o zajištění stravovacích služeb.
- 8.2. V den skončení podnájmu je Podnájemce povinen předat podnajaté prostory Podnajímátele ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to tak, aby mohl Podnajímátele sám, nebo prostřednictvím jiné osoby zajistit pokračování nepřetržitého provozu stravovacího zařízení v nemocnici. Nepředá-li Podnájemce podnajaté prostory v den skončení podnájmu, zaplatí smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý započatý den prodlení; nárok na náhradu škody tím není dotčen. Vedle toho bude Podnájemce dále platit úhradu za užívání podnajatých prostor ve výši podnájemného platného v den skončení podnájmu. Nevyklidí-li Podnájemce podnajaté prostory ani do 30 dnů od skončení podnájmu, je Podnajímátele oprávněn podnajaté prostory na náklad a nebezpečí Podnájemce vyklidit a vyklizené věci uskladnit v přístřeší, jehož adresu Podnájemci neprodleně sdělí. Přístřeším se rozumí jakýkoli uzavřený a zastřešený prostor. Podnájemce výslovně potvrzuje, že je s ujednáním dle tohoto odstavce Smlouvy plně srozuměn a souhlasí s ním.
- 8.3. Žádná ze smluvních stran není oprávněna od této Smlouvy odstoupit ani ji vypovědět, a to s ohledem na skutečnost, že se jedná o smlouvu závislou na smlouvě o zajištění stravovacích služeb. Tato Smlouva proto předčasně zanikne v případě předčasného ukončení smlouvy o zajištění stravovacích služeb.

- 8.4. Smluvní strany se dohodly, že při ukončení podnájmu nebude mít Podnájematel vůči Podnájemci povinnost jakékoliv náhrady v souvislosti s případnými zhodnoceními předmětu podnájmu provedenými Podnájemcem s výjimkami výslovně uvedenými v této Smlouvě nebo pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

9. Závěrečná ustanovení

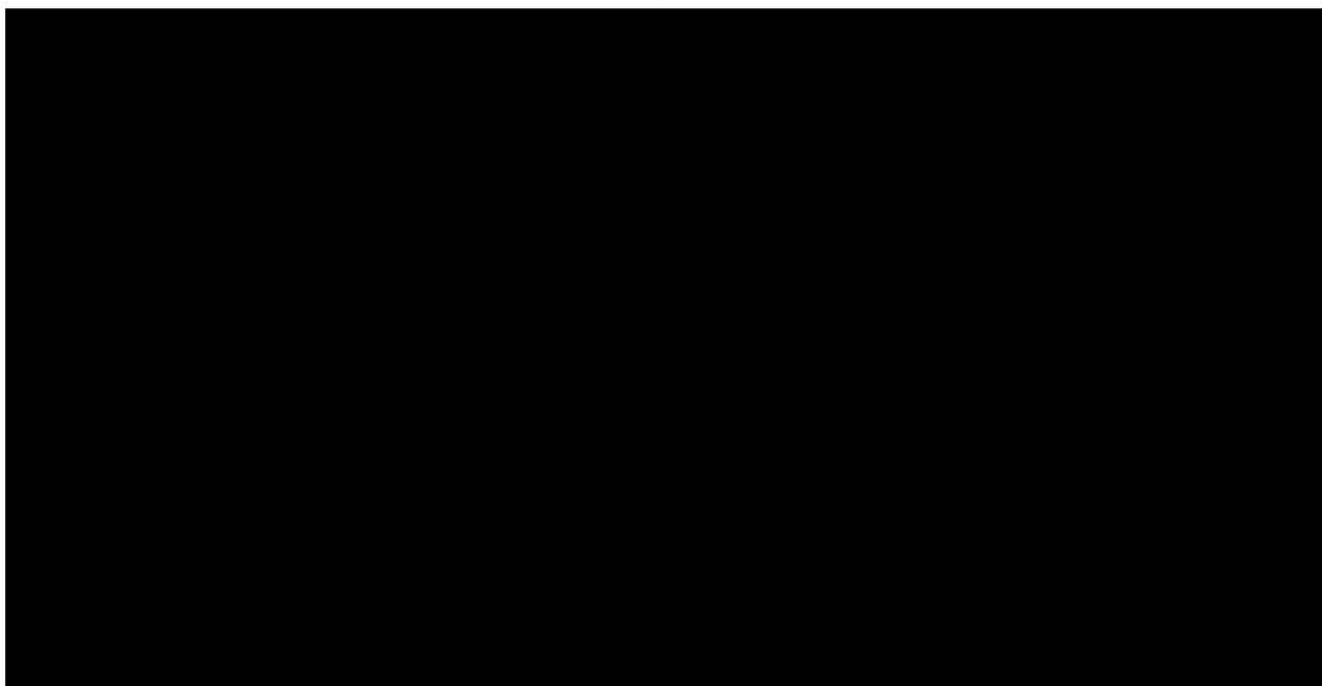
- 9.1. Tato Smlouva a veškeré dodatky k této Smlouvě nabývají platnosti dnem jejich podpisu smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o registru smluv**“), není-li Smlouvou stanovena účinnost jinak. Smlouvu zveřejní Podnájematel neprodleně po jejím podpisu, nejpozději však do 30 dnů od podpisu Smlouvy.
- 9.2. Podnájemce se zavazuje nejpozději při podpisu této Smlouvy označit ty části Smlouvy a ty údaje, které požaduje v souladu se zákonem o registru smluv vyloučit z uveřejnění (obchodní tajemství, osobní údaje apod.) s podrobným uvedením důvodů, pro které nemají být příslušné části Smlouvy uveřejněny; v opačném případě platí, že Podnájemce souhlasí s uveřejněním v plném rozsahu. Toto samostatné ujednání smluvních stran nabývá platnosti a účinnosti podpisem této Smlouvy oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 9.3. Tato Smlouva může být změněna pouze písemnou formou dodatkem k ní. Smluvní strany vylučují změnu smlouvy jinou formou. Konkrétní změna Smlouvy bude provedena vždy až na základě posouzení možnosti takovou změnu provést ve smyslu příslušných ustanovení zákona o zadávání veřejných zakázek.
- 9.4. Podnájemce nemůže bez písemného souhlasu Podnájematele postoupit svá práva a povinnosti plynoucí ze Smlouvy třetí osobě. Tímto ustanovením však nejsou dotčena ustanovení zadávacích podmínek předmětné veřejné zakázky o poddodavatelích. Změnu poddodavatelů, kterými Podnájemce prokazoval kvalifikaci v zadávacím řízení, je Podnájemce oprávněn provést pouze s předchozím písemným souhlasem Podnájematele.
- 9.5. Smluvní strany se dohodly, že adresy určené pro doručování jsou adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Dále se dohodly, že se budou vzájemně písemně informovat o jakékoliv změně údajů (bankovní spojení, číslo účtu, adresa atd.).
- 9.6. Tato Smlouva je uzavřena v elektronické podobě.
- 9.7. Nastanou-li u některé ze stran skutečnosti bránící řádnému plnění této Smlouvy, je povinna to ihned bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně a vyvolat jednání zástupců oprávněných k podpisu Smlouvy.
- 9.8. Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:
- 9.8.1. Příloha č. 1 – Situační plán podnajatých prostor (Příloha č. 9c1, Příloha 9c2 ZD)
 - 9.8.2. Příloha č. 2 – Soupis vybavení (Příloha č 10d ZD)
- 9.9. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem této Smlouvy, která byla sepsána určitě, srozumitelně, na základě jejich svobodné vůle, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Domažlicích dne 14. 8. 2025

Za Podnajímatele:
Domažlická nemocnice, a.s.

V Praze dne 12. 8. 2025

Za Podnájemce:
HCS Dora a.s.



Přílohy této smlouvy byly již zveřejněny v detailu veřejné zakázky „ZAJIŠTĚNÍ STRAVOVACÍCH SLUŽEB PRO PACIENTY A ZAMĚSTNANCE KLATOVSKÉ NEMOCNICE A DOMAŽLICKÉ NEMOCNICE“ v elektronickém nástroji E-ZAK na adrese: https://ezak.cnpk.cz/contract_display_11562.html (v položce „Zadávací dokumentace“) Zadavatel tímto na zveřejněné přílohy odkazuje.