

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

v budově Valašskokloboucké polikliniky, Krátká 798, Valašské Klobouky

Valašskokloboucká poliklinika p. o.

zastoupená ředitelem Ing. Alešem Fialou
se sídlem Krátká 798, 766 01 Valašské Klobouky
IČ: 70986941, DIČ: CZ70986941
(jako „nájemce“)

a

Kafe Maté s.r.o.

Lačnov 266
756 12 Horní Lideč
IČ: 05340772 DIČ: CZ05340772
(jako „podnájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku
tuto **smlouvu o podnájmu prostor sloužících k podnikání**
(dále jen „smlouva“):

I.

1. Nájemce je oprávněn, na základě smlouvy o nájmu ze dne 2. 3. 2004, uzavřené mezi Městem Valašské Klobouky jako vlastníkem a pronajímatelem na straně jedné a Valašskoklobouckou poliklinikou, příspěvkovou organizací jako nájemcem na straně druhé, s účinností od 1. 1. 2004, výlučně užívat a požívat veškeré prostory budovy polikliniky – objektu občanské vybavenosti čp. 798 na ul. Krátká v kat. úz. a obci Valašské Klobouky, to vše zapsáno na LV č. 10001 vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, postaveno na pozemku parc. č. st. 1071 zastavěné ploše a nádvoří, a to celý tento objekt včetně vnitřního vybavení, všech součástí, příslušenství a přístrojů, to vše k účelu vymezenému ve zřizovací listině.
2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn přenechat v této smlouvě níže specifikované prostory určené k podnikání třetí osobě či subjektu do podnájmu.
3. Předmětem podnájmu podle této smlouvy jsou prostory určené k podnikání, nacházející se v 1. nadzemním podlaží části přístavby budovy polikliniky (žlutý pavilon) – v objektu specifikovaném v čl. I. odst. 1 této smlouvy, a sice:
 - a) **hlavní plocha** prostor – jedna místnost (míst. č. 5) v uvedeném podlaží kdy tato plocha představuje celkem **48,6 m²**
 - b) **vedlejší plocha** prostor – tato plocha představuje celkem **4,2 m²**
 - c) právo k přiměřenému spoluužívání také **společných prostor** (společné WC, chodby, vstupní haly a schodiště), jejichž plocha adekvátně připadající na míru tohoto spoluužívání vzhledem ke všem hlavním plochám prostor v objektu představuje **37,70 m²**
4. Nájemce přenechává podnájemci v souladu s touto smlouvou předmět podnájmu specifikovaný v této smlouvě – zj. čl. I. odst. 1 a 3 této smlouvy, do podnájemního vztahu podnájemci shora označenému a podnájemce od nájemce přijímá do podnájmu předmět podnájmu za podmínek uvedených v této smlouvě a zavazuje se platit za to nájemci částku označenou jako nájemné podle této smlouvy a dále částku za úhrady za dodávky služeb spojených s podnájemním vztahem.
5. Podnájemce je oprávněn shora vymezené prostory označené jako hlavní plocha užívat pouze za účelem provozu bistra, a to v rozsahu a v mezích daných tímto účelem podnájmu a touto smlouvou a podle obvyklého způsobu využití takových prostor. Případná změna využití podnájemcem či rozšíření činnosti podnájemce v uvedených prostorách musí být předem písemně schválena nájemcem.

6. Vedlejší plocha je přiměřeným způsobem spoluužívána společně s dalšími podnájemci, uživateli a návštěvníky v objektu specifikovaném v čl. I. odst. 1 této smlouvy způsobem přiměřeným tomu, k čemu jsou ty které společné prostory běžně určeny. Výkon tohoto práva spolužívání společných prostor musí být realizován ze strany podnájemce, jeho zaměstnanců, návštěvníků, pacientů apod. tak, aby nedocházelo k omezování či rušení ostatních podnájemců ani dalších osob.
7. Podnájemce prohlašuje, že se ke dni podpisu této smlouvy detailně seznámil se stavem předmětu podnájmu a nemá proti němu žádné námitky nebo jakékoliv výhrady. Stav předmětu podnájmu je způsobilý ke smluvenému či obvyklému užívání, kdy podnájemce tuto způsobilost a odpovídající stav potvrzuje. Žádné zvláštní vlastnosti předmětu podnájmu si podnájemce nevyhradil.

II.

1. Podnájemní vztah podle této smlouvy se sjednává na dobu **neurčitou** počínaje dnem **1. 9. 2025**.
2. Podnájemce je povinen a zavazuje se platit nájemci za podnájem prostor vymezených v čl. I. této smlouvy následující **smluvní – dohodnuté nájemné a úhrady za dodávky služeb spojených s podnájemním vztahem** (nad rámec sjednaného podnájemného), které jsou dle dohody smluvních stran stanoveny takto:

Na základě usnesení rady města Valašské Klobouky ze dne 23. 10. 2023, č. u. RM/23/484/2023 se sjednává nové nájemné částkou **817,- Kč/m²/rok u hlavních ploch** (specifikované včetně výměry v čl. I. odst. 3. písm. a) smlouvy) a částkou **414,- Kč/m²/rok u ploch vedlejších a společných** (specifikovaných včetně výměry v čl. I. odst. 3. písm. b, c.) smlouvy)

Dohodnuté nájemné tedy činí:

- za hlavní prostory v čl. I. odst. 3 písm. a) smlouvy celkem **39.706,- Kč ročně**
- za vedlejší prostory v čl. I. odst. 3 písm. b) smlouvy celkem **1.739,- Kč ročně**
- za společné prostory v čl. I. odst. 3 písm. c) smlouvy celkem **15.608,- Kč ročně**

Celkové nájemné podle této smlouvy tak představuje částku **57.053,- Kč**. Toto roční nájemné bude nájemcem podnájemci fakturováno a podnájemcem placeno **měsíčně** v poměrné části, tedy ve výši **4.755,- Kč měsíčně**. Tato částka je splatná na účet nájemce do termínu splatnosti určeném v příslušné faktuře, nejpozději však do posledního dne každého měsíce, během něhož či na začátku něhož podnájemní vztah trvá. Podnájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na bankovní účet nájemce.

Dále se nájemce zavazuje poskytovat podnájemci úplatně následující **služby spojené s podnájemním vztahem**:

- a) **dodávka tepla** – bude hrazeno zálohově ve výši **65.910,- Kč ročně + DPH**
- b) **dodávka vody včetně stočného** – bude hrazeno zálohově ve výši **4.545,- Kč ročně + DPH**
- c) **dodávka teplé užitkové vody** – bude hrazeno zálohově ve výši **3.636,- Kč ročně + DPH**

Tyto **zálohy** a), b) c), tedy celkem ve výši **74.091,- Kč + DPH**, budou fakturovány **měsíčně tj. 6.175,- Kč/měsíc + DPH** a jsou splatné na účet nájemce do termínu splatnosti určeném v příslušné faktuře, nejpozději však do posledního dne každého měsíce, během něhož či na začátku něhož podnájemní vztah trvá. Zálohy se považují za zaplacené okamžikem připsání na bankovní účet nájemce.

Tyto zálohy budou nájemcem vyúčtovány podnájemci jednou ročně – do konce měsíce dubna následujícího roku v návaznosti na vyúčtování těchto služeb ze strany příslušných dodavatelů služeb. Bez zbytečného odkladu po tomto ročním vyúčtování služeb, nejpozději do 14ti dnů od vyhotovení vyúčtování, bude mezi smluvními stranami vyrovnán případný přeplatek či nedoplatek ze záloh na služby. Při případném zvýšení cen služeb, záloh či nákladů ze strany dodavatelů služeb nájemci je nájemce oprávněn adekvátním způsobem výše uvedenou zálohu na služby jednostranně navýšit, s čímž podnájemce vyjadřuje souhlas. Pokud podnájemce nebude s navýšením souhlasit, musí tuto skutečnost písemně sdělit nájemci. Za jeho souhlas s navýšenými platbami se považuje mj. to, pokud podnájemce začne dobrovolně a bez námitek navýšenou cenu – zálohu služeb hradit

- d) **další služby**:
 - **úklid podnájemních a společných prostor** - **11.499,- Kč ročně + DPH**
 - **úklid venkovních ploch, odvoz a likvidace komunálního odpadu, revize el. zařízení, výtahů, požární a bezpečnostní techniky, užívání internetové sítě** – bude hrazeno paušálně ve výši **16.232,- Kč ročně + DPH**

- užívání internetové sítě - **3.000,- Kč jednotky, tj. 250,- Kč měsíčně + DPH**

Tyto služby d), ve výši **30.731,- Kč + DPH**, budou fakturovány měsíčně tj. **2.561,- Kč + DPH** a jsou splatné na účet nájemce do termínu splatnosti určeném v příslušné faktuře, nejpozději však do posledního dne každého měsíce, během něhož či na začátku něhož podnájemní vztah trvá. Služby se považují za zaplacené okamžikem připsání na bankovní účet nájemce.

Služby e), – budou fakturovány **zálohově** a to ve výši:

e) elektrická energie **13.776,- Kč ročně + DPH**

Zálohy e), ve výši **13.776,- Kč + DPH**, budou fakturovány **měsíčně tj. 1.148,- Kč/měsíc + DPH** a jsou splatné na účet nájemce do termínu splatnosti určeném v příslušné faktuře, nejpozději však do posledního dne každého měsíce, během něhož či na začátku něhož podnájemní vztah trvá. Zálohy se považují za zaplacené okamžikem připsání na bankovní účet nájemce.

Tyto zálohy budou nájemcem vyúčtovány podnájemci dle skutečnosti jednou ročně a to k 31. 12.. Bez zbytečného odkladu po tomto ročním vyúčtování služeb, nejpozději do 14ti dnů od vyhotovení vyúčtování, bude mezi smluvními stranami vyrovnán případný přeplatek či nedoplatek ze záloh na služby. Při případném zvýšení cen služeb, záloh či nákladů ze strany dodavatelů služeb nájemci je nájemce oprávněn adekvátním způsobem výše uvedenou zálohu na služby jednostranně navýšit, s čímž podnájemce vyjadřuje souhlas. Pokud podnájemce nebude s navýšením souhlasit, musí tuto skutečnost písemně sdělit nájemci. Za jeho souhlas s navýšenými platbami se považuje mj. to, pokud podnájemce začne dobrovolně a bez námitek navýšenou cenu – zálohu služeb hradit

3. Bude-li podnájemce mít zabudovaný vlastní cejchovaný vodoměr nebo elektroměr, bude spotřebu vody nebo el. energie hradit dle skutečné spotřeby, a to s měsíční splatností a fakturací.
4. Výše nájemného může být jednostranně upravena nájemcem jen na základě právního předpisu. Nájemce má jinak právo provést změnu výše nájemného ve výši odpovídající roční míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem, a to počínaje prvním lednem roku následujícího po roce, za který je inflace vyhlášena.
5. Pro případ prodloužení podnájemce s úhradou nájemného, záloh nebo plateb za služby spojených s předmětem podnájem, stejně jako jiných finančních částek podle této smlouvy nebo v souvislosti s ní, si strany této smlouvy sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,2% z dlužné částky za každý den prodloužení až do úplného zaplacení ze strany podnájemce.

III.

1. Podnájemce je povinen užívat předmět podnájem řádně, hospodárně a v souladu s jeho obvyklým určením a dohodnutým účelem podnájem tak, aby nedošlo k jakémukoliv jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení.
2. Podnájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu podnájem on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, klienti, pacienti a jiné osoby, které k němu mají podobný vztah.
3. Podnájemce je povinen provádět běžnou a řádnou údržbu (včetně vymalování prostor) a dále ostatní údržbu a drobné opravy předmětu podnájem na jeho vlastní náklady. Za ostatní údržbu a drobné opravy předmětu podnájem se považují mimo jiné ty, jejichž jednotlivá hodnota nepřesahuje částku 5.000,- Kč. V případě, že podnájemce neprovede takto vymezenou údržbu či opravy předmětu podnájem ani po výzvě nájemce, je nájemce oprávněn tuto údržbu či opravy realizovat sám, případně prostřednictvím sjednaného třetího subjektu, a podnájemce je povinen nájemci takto vynaložené náklady bez zbytečného odkladu po jejich realizaci uhradit.
4. Jakékoliv změny předmětu nájmu mimo běžné údržby, zejména pak jakékoliv stavební úpravy či opravy nebo úpravy investičního charakteru, je podnájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce, a to v souladu se stavebním zákonem a jinými obecně platnými právními předpisy. Úhradu takto vynaložených nákladů v případě, že jde o úpravy či opravy, které v návaznosti na čl. III. odst. 3 této smlouvy nemá povinnost hradit na své náklady podnájemce, může podnájemce po skončení nájmu požadovat pouze, pokud se k tomu nájemce v rámci uvedeného písemného souhlasu zavázal. Jestliže podnájemce provede takovéto změny sice s předchozím písemným souhlasem nájemce, ale bez písemného závazku nájemce k úhradě takto vynaložených nákladů, má podnájemce povinnost při skončení nájemního vztahu odevzdat předmět podnájem ve stavu podle čl. IV. této smlouvy.
5. Podnájemce je povinen oznámit nájemci bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést nájemce, ale i jiné závady na předmětu nájmu. Při porušení této povinnosti odpovídá podnájemce za škodu tím způsobenou. Podnájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu podnájem v rozsahu nezbytně nutném pro realizaci

- oprav předmětu podnájmu, které provádí nájemce či oprav, které provádí nájemce poté, co marně vyzval podnájemce ke splnění jeho povinnosti.
6. Podnájemce není oprávněn dát předmět podnájmu do dalšího podnájmu třetí osobě ani umožnit užívání prostor třetí osobě či subjektu bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
 7. Podnájemce je povinen výkon podnájemního práva podle této smlouvy realizovat a dále zajistit, aby návštěvy či pacienti v souvislosti s využíváním služeb podnájemce nenarušovali bezpečnost i běžný klid v budově a jejím bezprostředním okolí, a aby to neomezovalo nad míru přiměřenou poměrům jakkoliv jiné podnájemce.
 8. Nájemce je oprávněn požadovat umožnění prohlídky předmětu podnájmu za účelem kontroly jeho stavu, a to vždy za přítomnosti podnájemce či jím oprávněného zástupce. Tohoto oprávnění nesmí být nájemcem zbytečně zneužíváno.
 9. Podnájemce je povinen dodržovat veškerá bezpečnostní a protipožární opatření a obecně závazné předpisy v této souvislosti, vztahující se zejména ke způsobu a účelu užívání předmětu podnájmu tak, aby nedošlo k požáru ani jiné škodní události. Podnájemce odpovídá nájemci za veškeré jím zaviněné škody nebo škody vzniklé nedodržením obecně závazných právních předpisů, způsobené na předmětu podnájmu během trvání podnájmu a v souvislosti s ním. Podnájemce je povinen v takovém případě zajistit odstranění škody na vlastní náklady, případně škodu nájemci finančně nahradit.
 10. Ochrana veškerého majetku podnájemce umístěného v předmětu podnájmu před ztrátou, poškozením, odcizením, zničením apod., ať již krádeží, vandalismem, živelní pohromou či jinak a jeho případné pojištění v tomto smyslu je výlučně věcí podnájemce a jeho nákladů, stejně jako případné uzavření pojištění z odpovědnosti za škodu a pojištění vnesených či odložených věcí pacienty apod. a zařízení či pojištění proti škodě způsobené třetí osobě nebo třetí osobou nájemci. Nájemce za tyto škody neodpovídá.
 11. Podnájemce náležitým a přiměřeným způsobem poučí a bude informovat své zaměstnance a ostatní osoby, které se v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu podle této smlouvy v prostorách vyskytují o právech a povinnostech podle této smlouvy. Podnájemce je povinen se řídit platným provozním řádem objektu, stejně jako je povinen jeho dodržování zajistit ze strany jeho zaměstnanců a uvedených ostatních osob.

IV.

1. Obě smluvní strany mohou tuto podnájemní smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu, a to písemně, kdy výpovědní lhůta v tomto případě činí 3 (tři) měsíce a začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhému účastníkovi této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že podnájemní vztah podle této smlouvy lze rovněž písemně okamžitě zrušit ze strany nájemce s účinky ke dni doručení **okamžitého zrušení** nájmu podnájemci (resp. s přihlédnutím k čl. IV. odst. 3 této smlouvy), to však pouze v případě, kdy podnájemce hrubě porušil či hrubě porušuje tuto smlouvu a povinnosti z ní vyplývající. Za hrubé porušení této smlouvy se považuje zejména:
 - a) prodlení podnájemce se zaplacením nájemného, záloh za služby spojené s podnájemem, vyúčtování služeb či dalších plateb podnájemce ve prospěch nájemce podle této smlouvy, a to po dobu delší jak jeden měsíc
 - b) jednání či nečinnost podnájemce, v jehož důsledku vzniká na předmětu podnájmu škoda nebo hrozí vznik škody a tento stav podnájemce nenapraví ani po upozornění nájemce
 - c) podnájemce hrubě porušil, porušuje či neplní kteroukoliv z povinností podnájemce, které jsou stanoveny v této smlouvě, např. povinnost nedat předmět podnájmu do dalšího podnájmu, neumožnit užívání předmětu podnájmu třetí osobě či subjektu, povinnost užívat prostory v souladu s touto smlouvou, povinnost neprovádět stavební úpravy prostor bez předchozího písemného souhlasu nájemce apod.
 - d) na majetek podnájemce byl prohlášen konkurs nebo zahájeno insolvenční řízení, popř. byl zamítnut návrh na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku
3. Za řádně doručenou výpověď podnájemního vztahu ze strany nájemce podnájemci se považuje také taková zásilka odeslaná doporučeně poštou, která se vrátí nájemci s označením adresát neznámý, adresát se odstěhoval či s poznámkou nevyzvednuto, a to ke dni vrácení takové zásilky zpět, a dále také takto odeslaná poštovní zásilka, která se nevrátila, přičemž v tomto případě se za den doručení považuje 3. den ode dne odeslání poštovní zásilky podnájemci.
4. Podnájemní vztah může být rovněž ukončen dohodou smluvních stran, a to kdykoliv.
5. Podnájemce bere plně na vědomí, že podnájemní vztah podle této smlouvy a jeho existence i trvání je vázána na platnost a existenci právního vztahu nájemce k vlastníkovému objektu – pronajímateli dle vymezení v čl. I. této smlouvy.
6. V případě skončení podnájmu podle této smlouvy, ať již jakýmkoliv způsobem, je podnájemce povinen ke dni ukončení podnájemního vztahu odevzdat – předat nájemci předmět podnájmu řádně vyklizený a ve stavu v jakém jej převzal, nebude-li dohodnuto něco jiného. Předání předmětu podnájmu proběhne na základě písemného předávacího protokolu. V případě, že tak podnájemce neučiní, je nájemce oprávněn podle svého uvážení a

v závislosti na konkrétních okolnostech předmět podnájmu nechat vyklidit a uvést do původního stavu ke dni převzetí předmětu podnájmu podnájmcem sám, a to na náklady podnájemce.

7. Pro případ prodlení podnájemce s vyklizením a odevzdáním (předáním) předmětu podnájmu ve stavu dle předchozího bodu, se strany této smlouvy dohodly na smluvní pokutě ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení až do vyklizení a předání předmětu podnájmu a jeho uvedení do stavu dle čl. IV. odst. 6 této smlouvy buď podnájmcem či nájemcem. Podnájemce je povinen hradit nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu až do dne skutečného vyklizení a předání nájemci.
8. Smluvní strany se dohodly na tom, že pokud skončí podnájem ze strany nájemce, pak podnájemce nemá právo na náhradu za výhodu nájemce nebo nového podnájemce, kterého získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným podnájmcem, resp. podnájemce se tohoto nároku výslovně vzdává.
- 9.

V.

Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti od 1. 7. 2016 uveřejnit dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) tuto smlouvu, a to prostřednictvím registru smluv. Uveřejněním smlouvy dle tohoto odstavce se rozumí vložení elektronického obrazu textového obsahu smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu a rovněž metadat podle § 5 odst. 5 zákona o registru smluv do registru smluv.

Strany prohlašují, že se dohodly na všech částech smlouvy, které budou pro účely jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv znečitelné.

Smluvní strany se dále dohodly, že smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv Nájemce. Notifikace správce registru smluv o uveřejnění Smlouvy bude zaslána Podnájmcem na e-mail pověřené osoby. Podnájemce je povinen zkontrolovat, že tato smlouva byla řádně v registru smluv uveřejněna. V případě, že Podnájemce zjistí jakékoli nepřesnosti či nedostatky, je povinen neprodleně o nich písemně informovat Nájemce. Postup uvedený v tomto odstavci se smluvní strany zavazují dodržovat i v případě uzavření jakýchkoli dalších dohod, kterými se Smlouva bude případně doplňovat, měnit, nahrazovat nebo rušit.

VI.

1. Jakákoliv změna této smlouvy, její úprava, či zrušení mohou být zásadně provedeny pouze písemnou formou na listině podepsané všemi účastníky této smlouvy.
2. V otázkách touto smlouvou neupravených platí příslušná ustanovení zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění a ostatních souvisejících právních předpisů českého právního řádu.
3. Smluvní strany, jsou-li podnikateli, se dohodly na tom, že případné spory z této smlouvy vyplývající a s ní související bude ve smyslu § 89a o.s.ř. rozhodovat z hlediska místní příslušnosti obecný soud nájemce.
4. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit neplatné či neúčinné ustanovení novým platným a účinným ustanovením, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému, právnímu či jinému účelu ustanovení neplatného/neúčinného a smlouvy jako celku. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů ČR.
5. Smluvní strany vzájemně prohlašují a stvrzují svými podpisy, že si smlouvu řádně zvěřily, její celý text přečetly a pochopily, souhlasí s jejím obsahem a že ji uzavírají o své svobodné vůli, nikoliv pod nátlakem či za nevýhodných podmínek pro tu kterou smluvní stranu, když nepožadují v této smlouvě žádnou další změnu ani doplnění.
6. Níže podepsané osoby, prostřednictvím kterých smluvní strany jednají, prohlašují, že jsou oprávněny tuto smlouvu za shora uvedené smluvní strany platně podepsat a že k platnosti této smlouvy není potřeba podpisu jiné osoby.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi jejími účastníky a účinnosti ke dni dle čl. II. odst. 1 této smlouvy.
8. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, každé s platností originálu, kdy každý účastník smlouvy obdržel po jednom vyhotovení.

Ve Valašských Kloboukách dne 29. 8. 2025

