

S m l o u v a

o podnájmu prostoru sloužícího podnikání a úhradě služeb s podnájmem souvisejících

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku, podle ust. § 2215 a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi smluvními stranami:

Nemocnice Pardubického kraje, a.s.,

se sídlem: Kyjevská 44, 532 03 Pardubice

IČ: 27520536, DIČ: CZ27520536

zastoupená: MUDr. Tomášem Gottvaldem, MHA, předsedou představenstva,

Ing. Petrem Vrbou, místopředsedou představenstva

bankovní spojení: ČSOB, a.s., pobočka Pardubice, č.ú.: 280123725/0300

zapsaná v obch. rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2629

dále jen *nájemce* na straně jedné

a

NM.clinic s.r.o.

se sídlem: Nová 546, Polabiny, 53009 Pardubice

IČ: 23276231

zastoupená: Natalií Mantulou, jednatelkou

bankovní spojení: 6618991309/0800

zapsaná v obch. rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, odd. C, vložka 54701

dále jen *podnájemce* na straně druhé.

I.

Předmět a účel podnájmu, rozsah poskytovaných služeb.

- 1) Nájemce je, podle nájemní smlouvy ze dne 31. 12. 2014, ve znění jejich dodatků, uzavřené s pronajímatelem Pardubickým krajem, IČ 70892822, se sídlem Komenského nám. 125, 532 11 Pardubice, oprávněn užívat budovu polikliniky na ulici Kollárova č. p. 2070, č. o. 22, na stavební parcele č. 2950 v obci Svitavy a v katastrálním území Svitavy – předměstí (dále jen "budova"), zapsané na LV č. 7851 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy. Dle čl. III. nájemní smlouvy shora citované je nájemce oprávněn podnajmout majetek, který má v nájmu.
- 2) Předmětem podnájmu dle této smlouvy jsou prostory sloužící podnikání, které se nacházejí ve druhém nadzemním podlaží budovy čp. 2070. Jedná se o prostory o celkové výměře 50,3 m². Za účelem výpočtu nájemného a ostatních plateb je využívána plocha

navýšena o poměrný díl podlahové plochy společných prostor. Z celkové plochy společných prostor 476 m² je započítána výměra 20 m².

- ordinace 19,2 m²
- sesterna 14,2 m²
- čekárna 16,9 m²
- společné prostory 20,0 m²

- 3) Smluvní strany se dohodly, že nájemce přenechává předmět podnájmu (specifikovaný v čl. I bod 2 této smlouvy) k užívání podnájemci pro účely poskytování zdravotních služeb (ordinace praktické lékařky) a podnájemce se zavazuje platit nájemci nájemné a služby s podnájmem související a užívat předmět podnájmu v souladu se zákonem a touto smlouvou.
- 4) Nájemce se zavazuje, že bude podnájemci poskytovat služby uvedené v příloze č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí. Jedná se o dodávky elektřiny, dodávky tepla, dodávky pitné vody a odvádění odpadních vod, odvedení srážkové vody, obsluhu, revize a opravy zařízení na dodávku elektřiny, obsluhu, revize a opravy zařízení na dodávku studené vody a odvod odpadních vod, obsluhu, revize a opravy výtahů, obsluhu, revize a opravy záložních zdrojů elektrické energie, obsluha, revize a opravy EPS, hydrantů, hasících přístrojů, ostrahu areálu, celoroční údržbu areálu a úklid.
- 5) Smluvní strany shodně prohlašují, že služby v rozsahu této smlouvy specifikované v příloze 1 budou ze strany nájemce poskytovány podnájemci od dne účinnosti této smlouvy.
- 6) Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu pouze za účelem uvedeným v čl. I. bod 3 této smlouvy. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že výše uvedený účel podnájmu zahrnuje zpřístupnění pronajatých prostor osobám, které mají vztah k podnájemci.
- 7) Nájemce prohlašuje, že předmět podnájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel podnájmu dle této smlouvy a přenechává předmět podnájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání (účelu).
- 8) Podnájemce prohlašuje, že byl před uzavřením této smlouvy s předmětem podnájmu a jeho stavem seznámen a že ke dni uzavření této smlouvy nepožaduje ze strany nájemce žádné stavební úpravy a ani jiné opravy.

II.

Doba podnájmu a skončení podnájmu

- 1) Podnájem se sjednává od 1. 4. 2026 na dobu neurčitou.
- 2) Podnájem lze ukončit písemnou dohodou podepsanou oprávněnými zástupci smluvních stran. Nájemce i podnájemce jsou oprávněni smlouvu o podnájmu písemně vypovědět v tříměsíční výpovědní době, která běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po dni, kdy výpověď byla doručena druhé straně.

- 3) Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že:
- podnájemce je přes předchozí písemné vyrozumění v prodlení s placením nájemného či jiné platby dle této smlouvy po dobu delší než třicet dnů po lhůtě splatnosti,
 - užívá-li podnájemce předmět podnájmu takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem,
 - podnájemce přes písemné upozornění podstatně porušuje povinnosti stanovené touto smlouvou,
 - podnájemce se dostane do úpadku nebo na něho bude podán návrh na zahájení insolvenčního nebo exekučního řízení.
- 4) Podnájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že:
- nájemce opakovaně porušuje svůj závazek zajistit služby spojené s užíváním předmětu podnájmu,
 - předmět podnájmu se stane z objektivních důvodů nezpůsobilý k provozování činnosti dle účelu vymezeného touto smlouvou.
- 5) Odstoupením od smlouvy nedochází ke zrušení smlouvy od počátku, ale až od doručení písemného oznámení o odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně. Každá výpověď nebo odstoupení od smlouvy musí být učiněny v písemné formě a doručeny druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi nebo odstoupení od smlouvy platí, že výpověď nebo odstoupení od smlouvy byly doručeny třetím dnem po jejich uložení na poště.
- 6) Ke dni ukončení podnájmu je podnájemce povinen předat nájemci předmět podnájmu v řádném stavu, odpovídajícímu běžnému opotřebení, vyklizený a uklizený. Pokud tak neučiní, je nájemce oprávněn zamezit mu přístup do pronajatých prostor, vstoupit do předmětu podnájmu a provést jeho vyklizení a uklizení, a to na náklady podnájemce. Ke dni skončení podnájmu smluvní strany vyhotoví písemný protokol o předání a převzetí předmětu podnájmu s uvedením stavu předmětu podnájmu.
- 7) Při zániku podnájemního vztahu vyrovnají smluvní strany vzájemné závazky a pohledávky do 30 dnů od jeho skončení, nesjednají-li si smluvní strany jinak.

III.

Výše nájmu a platby za poskytované služby, platební podmínky

- 1) Nájemné za užívání předmětu podnájmu dle této smlouvy je smluvními stranami dohodnuto ročně ve výši Kč 1344 Kč za m², což při celkové výměře 70,3m² činí 7874 Kč (slovy: sedm tisíc osm set sedmdesát čtyři korun českých) měsíčně.
- 2) Podnájemce se dále zavazuje měsíčně hradit nájemci zálohově úhrady na služby spojené s užíváním předmětu podnájmu, specifikované v Příloze č. 1 této smlouvy, a to je:
- dodávky elektřiny
 - dodávky tepla
 - dodávky pitné vody a odvádění odpadních vod
 - odvedení srážkové vody

Dále se podnájemce zavazuje měsíčně platit paušální platby za níže uvedené činnosti uvedené v Příloze č.1 této smlouvy:

- obsluha, revize a opravy zařízení na dodávku elektřiny
 - obsluha, revize a opravy zařízení na dodávku studené vody a odvod odpadních vod
 - obsluha, revize a opravy výtahů
 - obsluha, revize a opravy záložních zdrojů elektrické energie
 - obsluha, revize a opravy EPS, hydrantů, hasících přístrojů
 - ostraha areálu
 - celoroční údržba areálu
 - úklid předmětu podnájmu
 - úklid společných prostor
- 3) Úhrada za poskytnutí služeb dle článku III. této smlouvy bude prováděna na základě faktury vydané za nájem a paušální platbu. Zálohy budou uhrazeny na základě vystaveného zálohového listu, kde budou rozepsány jednotlivé služby. Podnájemce se zavazuje, že nájemci uhradí řádně a včas jednotlivé úhrady. Po přijetí platby za zálohový list bude vystaven daňový doklad k přijaté záloze.
- 4) Podnájemce bude hradit úhradu za nájem a služby dle čl. III. této smlouvy na základě faktury a zálohového listu vystavených nájemcem vždy do 15. dne daného kalendářního měsíce. Splatnost faktury se sjednává 14 dnů od jejího vystavení. Pokud faktura nebude obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů, nebo bude obsahovat nesprávné údaje, je podnájemce oprávněn fakturu nájemci ve lhůtě její splatnosti vrátit. V případě nově vystavené nebo opravené faktury běží nová lhůta splatnosti.
- 5) Nájemce se zavazuje provést roční vyúčtování záloh, vždy k 31.12. kalendářního roku a nejpozději do 15 dnů od obdržení vyúčtování od dodavatelů služeb doručit podnájemci. Smluvní strany sjednávají, že případné přeplatky či nedoplatky za zálohy mezi sebou vyrovnají do 14 dnů od prokázaného doručení vyúčtování podnájemci. Daňové doklady budou zasílány na e-mail: nm.clinic@seznam.cz.
- 6) Úhrady nájemného dle čl. III. bod 1) této smlouvy a zálohy na služby spojené s užíváním předmětu podnájmu dle čl. III. bod 2) této smlouvy, stanovené přesně v Příloze č. 1 této smlouvy, je podnájemce povinen hradit nájemci měsíčně bezhotovostním převodem na účet nájemce u Československé obchodní banky, a.s., pobočka Pardubice, č.ú.: 280123725/0300. Platba je zaplacená jejím připsáním na účet nájemce.
- 7) Smluvní strany se dohodly, že výše paušálních plateb za služby a činnosti uvedené v Příloze č. 1 této smlouvy může být nájemcem jednostranně upravena v případě změny cen vstupů, energií nebo služeb rozhodných pro stanovení jejich výše, a to zejména v návaznosti na změny cen dodavatelů těchto služeb. Nájemce je povinen podnájemce o takové změně písemně informovat, a to nejméně 30 dnů před účinností nové výše paušálních plateb.
- 8) Dohodnutá výše nájemného a paušálních plateb za úklid bude každoročně upravována promítnutím hodnoty indexu spotřebitelských cen (míra inflace a deflace), vyhlášené

ČSÚ za uplynulý kalendářní rok. K takto sjednané úpravě výše nájemného dojde bez dalšího na základě vyčíslení nájemcem, a to s účinností od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po oficiálním vyhlášení inflačního koeficientu ve sdělovacích prostředcích. Nájemné zvýšené o inflační koeficient pak v této výši platí až do dalšího zvýšení, a je základem pro zvýšení v období následujícím.

- 9) V případě prodloužení podnájemce s placením jakéhokoli peněžitého závazku nebo jeho části je podnájemce povinen nájemci zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení a úrok z prodloužení dle prováděcích předpisů k občanskému zákoníku. Nárok na náhradu škody tímto není dotčen.

IV.

Ostatní ujednání

- 1) Podnájemce se zavazuje počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na předmětu podnájmu a zavazuje se neprodleně oznamovat nájemci poškození, popř. vady pronajatého prostoru, které zjistil, popř. měl a mohl při řádné péči zjistit (oznámění na tel. č. 702281096- technický velín v čase 4:30 -19:30 hod, vrátnice - 24/7 na tel. č. 461569103). Bere na vědomí, že není oprávněn bez souhlasu nájemce provádět v pronajatých prostorách jakékoliv stavební ani jiné úpravy, a to ani na svoje náklady.
- 2) Podnájemce se zavazuje pronajaté prostory řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět péči a ostatní údržbu a drobné opravy na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace apod.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu podnájmu a jsou využívány výlučně podnájemcem.
- 3) Nájemce se zavazuje poskytovat své služby řádně a včas.
- 4) Podnájemce se zavazuje dodržovat vnitřní předpisy nájemce k zajištění bezpečnosti provozu (úklid, odpadové hospodářství), se kterými nájemce podnájemce předem prokazatelně seznámí, a příslušné obecně závazné právní předpisy, zejména v oblasti hygieny, protipožární ochrany, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí.
- 5) Nájemce je oprávněn vstoupit do předmětu podnájmu za doprovodu podnájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení. Je současně oprávněn vstoupit do předmětu podnájmu ve výjimečných případech bez doprovodu podnájemce, vyžaduje-li to náhle vzniklý havarijný stav či podobná skutečnost. O tomto musí nájemce podnájemce neprodleně písemně uvědomit.
- 6) Podnájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu podnájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, klienti, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah (provozní činnost). Podnájemce dále odpovídá za škody, které vzniknou provozní činností na zdraví nájemce nebo třetích osob. Podnájemce se zavazuje nahradit nájemci škodu bezodkladně, vlastním nákladem uvedením do původního stavu.

- 7) Podnájemce je povinen zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
- 8) Nájemce předá podnájemci 4 ks klíčů od předmětu podnájmu. Podnájemce klíče přijímá a bere na vědomí, že nesmí pořizovat kopie těchto klíčů.
- 9) Podnájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu nájemce nesmí k pronajatým prostorám zřídit třetí osobě užívací právo. Pokud by se tak stalo, jedná se o hrubé porušení povinností podnájemcem a nájemce má právo od této smlouvy odstoupit. Odstoupení je účinné okamžikem doručení písemného vyrozumění podnájemci.
- 10) Podnájemce je oprávněn venkovní i vnitřní prostory předmětu podnájmu označit pouze svým názvem a logem. Velikost tohoto označení a jeho umístění musí být předem odsouhlaseno nájemcem.

V.

Závěrečná ustanovení

- 1) Jakékoliv oznámení nebo jiné sdělení, učiněné v záležitosti nebo ve spojení se záležitostmi zamýšlenými touto smlouvou, bude písemné, adresováno do sídla smluvní strany.
- 2) Tato smlouva, ani žádná práva, zájmy, nebo povinnosti smluvních stran vyplývající ze smlouvy, nemohou být postoupeny, a ani žádné povinnosti přeneseny, bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany.
- 3) Smluvní strany se zavazují, že se budou navzájem informovat o případných vzniklých problémech a budou je řešit především vzájemnou dohodou. Písemně si oznámí jakoukoliv skutečnost, která se bude týkat předmětu plnění této smlouvy a mohla by mít na poskytování plnění vliv, a to neprodleně po jejím zjištění.
- 4) Stane-li se jakékoliv ustanovení této smlouvy neplatné, neúčinné, případně nevynutitelné, nedotkne se tato neplatnost, neúčinnost či nevynutitelnost ustanovení ostatních. Smluvní strany v takovém případě vyvinou veškeré úsilí pro to, aby vadné ustanovení nahradily ustanovením bezvadným, které se svým obsahem a účelem vadnému ustanovení nejvíce přibližuje.
- 5) Změny a doplňky této smlouvy lze učinit po vzájemné dohodě pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky odsouhlasenými a podepsanými zástupci smluvních stran.
- 6) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních majících povahu originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom jejím výtisku.
- 7) V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených a z této smlouvy vzniklých platí občanský zákoník a ostatní obecně závazné právní předpisy v mezích jejich působnosti.

- 8) Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podepsání poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného MV ČR. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva potvrzuje veškerá jejich právní jednání a ujednání učiněná jimi a související s plněním dle této smlouvy v období od 1. 4. 2026 do účinnosti této smlouvy, a že na takovém základě uznávají tuto smlouvu za platnou a účinnou i pro uvedené období.
- 9) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy na každém vyhotovení této smlouvy.

V Pardubicích dne 13.3.2026

Ve Svitavách dne

.....
MUDr. Tomáš Gottvald, MHA
předseda představenstva

.....
Nataliia Mantula
jednatelka

.....
Ing. Petr Vrba
místopředseda představenstva