

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

v budově DPS II. , U Náhonu 1006, Valašské Klobouky

Valašskokloboucká poliklinika p.o.

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

a

Zdravotnická záchraná služba

Zlínského kraje, příspěvková organizace,
Zastoupená ředitelem JUDr. Josefem Valentou
Peroutkovo nábřeží 434
760 01 Zlín
IČ: 62182137
(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 výpůjčce 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, výlučně užívat a požívat veškeré prostory budovy DPS II. – objektu občanské vybavenosti čp. 1006 na ul. U Náhonu v kat. úz. a obci Valašské Klobouky, která je součástí pozemku p.č. st. 1906/7, k.ú. Valašské Klobouky, to vše zapsáno na LV č. 10001 vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, a to celý tento objekt včetně vnitřního vybavení, všech součástí, příslušenství a přístrojů, to vše k účelu vymezenému ve zřizovací listině. Smlouva o výpůjčce je sjednána na dobu neurčitou.
2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn přenechat v této smlouvě níže specifikované prostory určené k podnikání třetí osobě do podnájmu.
3. Předmětem podnájmu podle této smlouvy jsou prostory určené k podnikání, nacházející se v 1. podzemním podlaží části budovy DPS II. – v objektu č.p. 1006 na ul. U Náhonu ve Valašských Kloboukách, specifikovaném v čl. I. odst. 1 této smlouvy, a sice:
 - Garážové stání – 21,66 m²
 - Garážové stání – 21,20 m²
 - Schodiště – 1,12 m²
 - Dezinfekce – 9,48 m²
 - Sklad Z. M., M.Ú. – 9,34 m
 - Odpočinková místnost – 17,1 m²
 - Kancelář – 16,2 m²
 - Kuchyň – 12,59 m²
 - Chodba – 3,22 m²
 - Schodiště – 3,24 m²
 - Hygienické zařízení – 6,66 m²
 - Filtr – 4,73 m²
 - Kancelář – 17,28 m²
 - Úklidová místnosti – 1,00 m²

Celková plocha pronajímaných prostor činí **144,83 m²** a vyplývá z přílohy č. 1 této smlouvy Púdorys15 – nový stav.

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 podnájmu 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 užívat pouze za účelem provozu výjezdové základny Zdravotnické záchranné služby Zlínského kraje, 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. 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 **určitou** v délce 25 let počínaje dnem **předání**.
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:

Nájemné podle této smlouvy se sjednává ve výši **58.591,- Kč včetně DPH za kalendářní rok**. Toto roční nájemné bude nájemcem podnájemci fakturováno a podnájemcem placeno **měsíčně** v poměrné části, tedy ve výši **4.883,- Kč, měsíčně**. Tato částka je splatná na účet nájemce do termínu splatnosti určeném v příslušné faktuře, nejpozději však do posledního dne každého měsíce trvání podnájemního vztahu. 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 **44.000,- Kč ročně**

Tyto **zálohy** celkem ve výši **44.000,- Kč**, budou fakturovány **čtvrtletně 11.000,- Kč** a jsou splatné na účet nájemce do termínu splatnosti určeném v příslušné faktuře, nejpozději však do posledního dne každého kalendářního čtvrtletí, kdy trvá podnájemní vztah.

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.

- b) Další služby (úklid venkovních ploch, odvoz a likvidace komunálního odpadu, **3.303,- Kč + DPH Kč ročně, bude fakturována měsíčně ve výši 1/12 celkové částky**.
- c) **Dodávka elektrické energie** bude fakturována dle skutečně odebrané spotřeby (faktura E. ON Energie)
- d) Podnájemce má v pronajatých nebytových prostorách zabudované odpočtové vodoměry, které jsou majetkem nájemce, takže spotřeba vody a TUV bude fakturována dle skutečné spotřeby.

Služby a). b). c). d) budou účtovány s DPH

3. Nájemce a podnájemce se dohodli, že pokud míra inflace vyhlášená Českým statistickým úřadem v součtu za poslední tři po sobě jdoucí roky přesáhne výši 6% bude, dohodou obou stran, formou písemného dodatku, stanovena nová výše nájemného.
4. 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, může nájemce uplatnit u podnájemce úrok z prodloužení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb.

III.

1. Podnájemce je povinen užívat předmět podnájemku řádně, hospodárně a v souladu s jeho obvyklým určením a dohodnutým účelem podnájemku tak, aby nedošlo k jakémukoliv jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení.
2. Podnájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu podnájemku 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 podnájemku na jeho vlastní náklady. Za ostatní údržbu a drobné opravy předmětu podnájemku se považují mimo jiné ty, jejichž jednotlivá hodnota nepřesahuje částku 5.000,- Kč. V případě, že podnájemce neprovede takto vymezenou údržbu či opravy předmětu podnájemku 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 podnájemku 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 takovoto 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 podnájemku 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 podnájemku. Při porušení této povinnosti odpovídá podnájemce za škodu tím způsobenou. Podnájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu podnájemku v rozsahu nezbytně nutném pro realizaci oprav předmětu podnájemku, které provádí nájemce či oprav, které provádí nájemce poté, co marně vyzval podnájemce ke splnění jeho povinnosti.
6. Podnájemce není oprávněn dát předmět podnájemku do dalšího podnájemku třetí osobě ani umožnit užívání prostor třetí osobě 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 podnájemku 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 podnájemku 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 podnájemku během trvání podnájemku 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 podnájemku 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 podnájemku 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:
 - 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 tři měsíce
 - b) jednání či nečinnost podnájemce, v jehož důsledku vzniká na předmětu podnájemů škoda nebo hrozí vznik škody a tento stav podnájemce nenapravit ani po upozornění nájemce
 - c) podnájemce hrubě porušil, porušuje či neplní kteroukoliv z povinností podnájemce, které jsou stanoveny v této smlouvě, tj. povinnost nedat předmět podnájemů do dalšího podnájemů, neumožnit užívání předmětu podnájemů třetí osobě, povinnost užívat prostory v souladu s touto smlouvou, povinnost neprovádět stavební úpravy prostor bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
 - 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. Nájemce se zavazuje informovat podnájemce o ukončení právního vztahu s pronajímatelem (vlastníkem objektu) minimálně 3 měsíce před ukončením tohoto právního vztahu.
6. V případě skončení podnájemů podle této smlouvy, ať již jakýmkoliv způsobem, je podnájemce povinen ke dni ukončení podnájemního vztahu odevzdat – předat nájemci předmět podnájemů řádně vyklizený a ve stavu v jakém jej převzal, nebude-li dohodnuto něco jiného. Předání předmětu podnájemů 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 podnájemů nechat vyklidit a uvést do původního stavu ke dni převzetí předmětu podnájemů podnájemcem sám, a to na náklady podnájemce.
7. Pro případ prodlení podnájemce s vyklizením a odevzdáním (předáním) předmětu podnájemů 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 podnájemů a jeho uvedení do stavu dle čl. IV. odst. 6 této smlouvy buď podnájemcem či nájemcem. Podnájemce je povinen hradit nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním předmětu podnájemů až do dne skutečného vyklizení a předání nájemci.

V.

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, právními 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 zvažily, 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.

Doložka dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů
odsouhlaseno orgánem kraje: Rada Zlínského kraje
Datum a číslo jednací: 12.9.2016 0757/R17/16

Ve Valašských Kloboukách dne

12. 9. 2016

Valašskokloboucká
Krátká
766 01 Valašs-
IČO: 70. 36

Valašskokloboucká poliklinika, p.o.
Ing. Ivan Kovalčík, ředitel
nájemce



Zdravotnická záchranná služba
Zlínského kraje, p.o.
podnájemce

Protokol o předání prostor sloužících k podnikání v budově DPS II.

U Náhonu 1006, Valašské Klobouky

předávající

Valašskokloboucká poliklinika p.o.

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

a

přebírající

Zdravotnická záchranná služba
Zlínského kraje, příspěvková organizace,
Zastoupená ředitelem JUDr. Josefem Valentou
Peroutkovo nábřeží 434
760 01 Zlín
IČ: 62182137
(jako „podnájemce“)

Předmět předání

Předmětem předání jsou prostory určené k podnikání, nacházející se v 1. podzemním podlaží části budovy DPS II. – v objektu č.p. 1006 na ul. U Náhonu ve Valašských Kloboukách a sice:

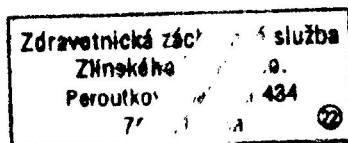
- Garážové stání – 21,66 m²
- Garážové stání – 21,20 m²
- Schodiště – 1,12 m²
- Dezinfekce – 9,48 m²
- Sklad Z. M., M. Ú. – 9,34 m²
- Odpočinková místnost – 17,1 m²
- Kancelář – 16,2 m²
- Kuchyň – 12,59 m²
- Kuchyňská linka
- Chodba – 3,22 m²
- Schodiště – 3,24 m²
- Hygienické zařízení – 6,66 m²
- Filtr – 4,73 m²
- Kancelář – 17,28 m²
- Úklidová místnosti – 1,00 m²
- Ovladač průmyslových vrat 6 ks

Stavy energií: studená voda 553 m³
teplá voda 260 m³
elektrina 73971 kw

Ve Valašských Kloboukách dne 4.10.2016

Valašskokloboucká poliklinika p.o.
Krátká 798
766 01 Valašské Klobouky
IČ: 70986941

Valašskokloboucká poliklinika, p.o.
Ing. Kovalčík Ivan



ZZS, p.o.
Vajsner Oldřich