

## Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle ust. § 2302 a § 2215 zák. č. 89/2012 Sb.,

---

### Zdravotnická záchranná služba Olomouckého kraje, příspěvková organizace

se sídlem Aksamitova 557/8, 779 00 Olomouc

IČ: 00849103

DIČ: CZ00849103

B

zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Ostravě v oddílu Pr, vložce č. 946

zastoupená ředitelem MUDr. Jan Weinberg, MBA

████████████████████

████████████████████

(dále jen „nájemce“)

a

### Zemědělské družstvo „Agroholding“

se sídlem v Bernarticích, Bernartice 111, 790 57

IČ: 47151544

DIČ: CZ47151544

zapsané v OR vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl Dr XXI, vložka 185

jednající Ing. Pavel Švanda, předseda představenstva

t

████████████████████

(dále jen „podnájemce“)

spolu dnešního dne uzavřeli smlouvu o podnájmu nebytových prostor s tímto obsahem:

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Nájemce výslovně prohlašuje, že na základě platné nájemní smlouvy ze dne 1. 7. 2004, uzavřené s pronajímatelem - Olomoucký kraj, Jeremenkova 40a, Olomouc 779 11, je nájemcem budovy bez č.p. a č.e., jiná budova, nacházející se na pozemku p.č. st. 4990, zast. plocha a nádvoří, to vše zapsané na LV 8651 v katastru nemovitostí pro obec a katastrální území Šumperk, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk.
2. V přízemí budovy specifikované v předchozím odstavci se nachází prostory zakreslené v geometrickém plánu budovy o celkové výměře 60,46 m<sup>2</sup>, které jsou podle rozhodnutí Stavebního úřadu v Šumperku určeny k užívání jako nebytový prostor (prostor sloužící k podnikání).

č. 101A čekárna	12,08 m2
č. 101B výdejna léčiv	12,08 m2
č. 102 chodba vstup	2,98 m2
č. 103 soc. zař. - WC	1,12 m2
č. 104 ředění léčiv	6,06 m2
č. 105 příjem dodávek	8,80 m2
č. 106 kancelář	5,58 m2
č. 115 vrátnice	11,76 m2

Celkem 60,46 m2.

3. Vedle toho se v budově nachází společně užívané prostory (vstupní chodba). Společné prostory činí celkem 22,15 m<sup>2</sup>, jenž jsou též zakresleny a označeny v geometrickém plánu budovy, který tvoří přílohu č.1 k této smlouvě. Přepočtený podíl na společných prostorách činí 7,38 m<sup>2</sup>. Prostory k podnájmu činí celkem 67,84 m<sup>2</sup>.

## II.

### Předmět a účel podnájmu

1. Nájemce přenechává podnájemci touto smlouvou do podnájmu nebytový prostor uvedený v čl. I., a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jen „předmět podnájmu“).
2. Nedílnou součástí sjednaného podnájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by podnájemce nemohl předmět podnájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru hlavním vchodem do nemovitosti a práva přístupu k nemovitosti.
3. Nájemce je povinen umožnit podnájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Podnájemce nebytový prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do podnájmu přijímá a zavazuje se za užívání předmětu podnájmu platit sjednané podnájemné (úhrada podnájmu) a úhrady za služby blíže spojené s podnájmem specifikované v této smlouvě.
5. O předání a převzetí nebytového prostoru sepiší smluvní strany protokol. Užívání vnitřního vybavení je řešeno samostatnou nájemní smlouvou.
6. Podnájemce je podnajatý prostor oprávněn užívat pro svou podnikatelskou činnost, a to pro živnost „Výroba, obchod

a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

### III.

#### Doba podnájmu

1. Podnájem je sjednán na dobu neurčitou, s tříměsíční písemnou výpovědní lhůtou bez udání důvodu, která se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. V případě nejasností se má za to, že výpověď byla doručena druhé smluvní straně nejpozději třetí pracovní den následující po pracovním dnu, ve kterém byla písemná výpověď předána k poštovní nebo jiné přepravě do sídla (místa podnikání) druhé smluvní strany.
2. Tuto smlouvu lze skončit dohodou smluvních stran.

### IV.

#### Úhrada za podnájem

1. Podnájemce se zavazuje platit nájemci za podnájem prostoru vymezeného v čl. I. odst. 2 této smlouvy úhradu ve výši **2 899,00 Kč** bez DPH měsíčně, tj. ročně **34 788,00 Kč** bez DPH. Nájemné je splatné měsíčně na základě faktury vystavené nájemcem, splatnost faktur smluvní strany sjednávají ve lhůtě 14-ti dnů ode dne vystavení faktury. Fakturu se nájemce zavazuje vystavit nejpozději k poslednímu dni kalendářního měsíce, za který se podnájem hradí.
2. Výši úhrad za podnájem je nájemce oprávněn každoročně k datu 31. březnu zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného je nájemce povinen podnájemci písemně oznámit.
3. Podnájemce poukázal úhradu podnájmu a úhradu za služby (čl. V.) řádně a včas, pokud v poslední den lhůty (v den splatnosti) byla připsána na účet nájemce příslušná platba odpovídající úhradě za podnájem či úhradě za služby.

### V.

#### Úhrada za služby

1. Podnájemce se dále nájemci zavazuje hradit služby spojené s užíváním nebytového prostoru:
  - dodávky plynu,
  - dodávky elektřiny,
  - dodávky vody, stočné, odvod srážkové vody,

- ostatní služby (podíl na úklidu společných prostor, revize, komunální odpad).

Služby budou hrazeny zálohově, a to celkovou částkou ve výši 21.600 Kč bez DPH ročně s tím, že vyúčtování spotřeby energií a poskytovaných služeb bude prováděno v ročním intervalu. Spotřeba el.energie a vody bude vyúčtována na základě skutečné spotřeby dle podružných měřidel. Ostatní služby budou vyúčtovány v % poměru k užívanému prostoru. Záloha na dodávky těchto služeb bude měsíčně hrazena ve výši 1 800 Kč bez DPH na základě faktury vystavené nájemcem, splatnost faktur smluvní strany sjednávají ve lhůtě 14-ti dnů ode dne vystavení faktury.

#### Platby za služby:

elektrická energie	Spotřeba na základě podružného elektroměru <b>Měsíční záloha celkem 1 000 Kč/měsíc bez DPH</b>
vodné, stočné, srážková voda	Spotřeba vody na základě podružného vodoměru, stočné a srážková voda 3,02 % z celkové spotřeby budovy ZZS OK, Nerudova 41, Šumperk <b>Měsíční záloha celkem 200 Kč/měsíc bez DPH</b>
plyn	3,02 % z celkové spotřeby budovy ZZS OK, Nerudova 41, Šumperk <b>Měsíční záloha celkem 500 Kč/měsíc bez DPH</b>
ostatní služby	3,02 % z celkové spotřeby budovy ZZS OK, Nerudova 41, Šumperk <b>Měsíční záloha celkem 100 Kč/měsíc bez DPH</b>

#### VI.

##### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje zajistit podnájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním nebytového prostoru vymezeného v čl. I. smlouvy, a to po celou dobu trvání podnájemního vztahu.
2. Podnájemce výslovně prohlašuje, že byl seznámen s obsahem podnájemní smlouvy uzavřené mezi nájemcem a vlastníkem nemovitosti, a zavazuje se tuto nájemní smlouvu dodržovat ve stejném rozsahu, v jakém je závazná pro nájemce.
3. Podnájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu nájemce a vlastníka provádět v nebytovém prostoru, jenž je předmětem podnájmů, jakékoliv stavební a jiné úpravy, zejména takové,

které by měly za následek změnu vnějšího vzhledu nebytového prostoru.

4. Podnájemce je povinen po celou dobu trvání podnájemního vztahu předmět podnájmu řádně udržovat a hradit drobné opravy a běžné náklady spojené s jeho provozem a údržbou. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu prostoru, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce náhradu toho, co pronajímatel vynaložil ze svého. Podle věcného vymezení se za drobné opravy se pro účely této smlouvy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro prostor sloužící podnikání, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- e) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody,
- f) za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazáříčů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění,
- g) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v písm. f).

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavci 4 tohoto článku, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 3.000,- Kč. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do

nákladů na tuto opravu nezapočítávají. Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru jsou náklady na udržování a čištění prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v čl. V. odst. 11 písm. f) této smlouvy (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry."

Podnájemce je povinen nájemci ohlásit jakoukoliv vzniklou škodu „v“ nebo „na“ předmětu podnájmu, event. jakoukoliv poruchu rozvodných zařízení či jiných poruch, a to bez zbytečného odkladu poté, co se o jejím vzniku dozvěděl, jinak podnájemce odpovídá za škodu, která nájemci nesplněním povinnosti vznikla.

5. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu oprav, které má provést pronajímatel, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav pronajímateli, jinak podnájemce odpovídá nájemci za škodu, která mu nesplněním povinnosti podnájemce vznikla.
6. Podnájemce odpovídá plně za škody, které způsobil porušením svých právních povinností v souvislosti s podnájmem nebytového prostoru, i za škody způsobené třetími osobami, kterým v rozporu se svými právními povinnostmi umožnil do předmětu podnájmu vstup či nezabránil jakýmkoliv zákonnými prostředky jejich vstupu.
7. Podnájemce je povinen ke dni ukončení podnájmu vrátit nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele a vlastníka během doby podnájmu.
8. Podnájemce nese veškerou odpovědnost za dodržování požárních, bezpečnostních, hygienických a dalších předpisů v pronajatých prostorách.
9. Nájemce neodpovídá za škody vzniklé podnájemci v případě odcizení nebo jakéhokoliv poškození nebo zničení majetku v nebytovém prostoru, vyjma případu, kdy škoda vznikne porušením právní povinnosti nájemce.
10. Podnájemce se zavazuje nepoužívat nebytový prostor k jinému než touto smlouvou sjednanému účelu. Pro případ jakéhokoliv porušení této povinnosti je podnájemce povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení této povinnosti. Uhrazení smluvní pokuty nezabavuje nájemce práva domáhat se po podnájemci náhrady skutečné způsobené škody.

## VII. Sankce

1. Smluvní strany si tímto ujednávají, že nájemce je oprávněn pro případ prodlení s placením úhrad za podnájem (čl. IV.) a za služby uvedené v čl. V. této smlouvy si účtovat vůči podnájemci smluvní pokutu ve výši 0,2 % denně z dlužné částky. Tímto není dotčeno právo nájemce se domáhat práva na náhradu škody.
2. V případě ukončení podnájemního vztahu založeného touto podnájemní smlouvou některým ze způsobů, který upravuje tato smlouva, je podnájemce povinen předmětný nebytový prostor vyklidit a předat nájemci ke dni jeho ukončení. Pokud podnájemce poruší povinnost vyplývající mu z předcházející věty, má nájemce právo si za každý den prodlení se splněním takto ujednané povinnosti účtovat smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč.

## VIII. Ukončení smlouvy

1. Smlouva může být nájemcem ukončena okamžitě doručením písemné výpovědi podnájemci, jestliže:
  - podnájemce se dostal do prodlení s placením úhrad uvedených v čl. IV. a V. této smlouvy po dobu delší než 30 kalendářních dnů,
  - podnájemce užívá předmět podnájmu v rozporu s touto smlouvou,
  - podnájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, hrubě porušují klid nebo pořádek,
  - bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo změně stavby, jež brání užívání nebytového prostoru,
  - podnájemce svévolně ničí předmět nájmu,

V případě jakýchkoliv pochybností ohledně doručení shora uvedené výpovědi se má za to, že tato byla doručena podnájemci třetí den poté, co byla zásilka obsahující tuto výpověď předána držiteli poštovní licence

2. Podnájemní vztah dále končí ke dni ukončení hlavního nájemního vztahu, založeného na základě nájemní smlouvy ze dne 1. 7. 2004 mezi nájemcem a vlastníkem nemovitostí.
3. Tato smlouva může být též ukončena vzájemnou dohodou obou smluvních stran.

**IX.**  
**Závěrečná ujednání**

1. Tato smlouva může být pozměněna nebo doplněna pouze se souhlasem obou stran, a to ve formě písemného dodatku. Případné spory se budou řešit podle platného českého práva.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvojnásobném vyhotovení s platností originálu, když každý účastník obdrží po jednom vyhotovení s tím, že nedílnou součástí dodatku jsou následující přílohy
4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich úplnou, svobodnou, určitou a vážnou vůli, nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
5. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
6. S ohledem na povinnost uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, se smluvní strany dohodly, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí ZS OK.

V Olomouci dne 16 -11- 2017

Občanská záchraná služba  
Olomouckého kraje  
občanská organizace  
Mlýnská 557/8, 779 00 Olomouc  
(19)

\_\_\_\_\_  
za ZS OK  
MUDr. Jan Weinberg, MBA, ředitel

V Šumperku dne 16 -11- 2017

\_\_\_\_\_  
Ing. Pavel Švanda  
předseda představenstva  
Zemědělské družstvo  
"Agroholding"  
se sídlem v BERNARTICÍCH  
790 57 BERNARTICE  
IČO: 47151544, DIČ: CZ47151544  
napááno v OR vedeném KS v Ostravě,  
odůl Dr XXI vložka 185