Smlouva o podnájmu nebytových prostor

která byla uzavřena mezi níže uvedenými smluvními stranami:

Nemocnice Dačice,a.s.
se sídlem Antonínská 85/II, 380 01 Dačice
zastoupená MUDr. Miroslavou Člupkovou, místopředsedou představenstva a
Ing.Martinem Bláhou, členem představenstva
IČ 28113195
na straně jedné (dále jen **nájemce**)
a
Zdravotnická záchranná služba Jihočeského kraje, příspěvková organizace
se sídlem Boženy Němcové 1931/6 , České Budějovice 370 01
IČ: 48199931
ve věci uzavření smlouvy je za organizaci oprávněn jednat MUDr. Marek Slabý, ředitel
(dále jen „**podnájemce**")

I. Předmět a účel nájmu

Nemocnice Dačice a.s. má ode dne 21.11.2009 na základě smluvního ujednání s Jihočeským krajem v pronájmu nemovitosti v areálu nemocnice Dačice. Jihočeský kraj jako vlastník a pronajímatel udělil nemocnici Dačice a.s. souhlas k tomu, aby nebytové prostory, které má v pronájmu, poskytla ve smyslu zákona č.116/1990 Sb.,ve znění pozdějších předpisů,do užívání dalším osobám.

Touto smlouvou přenechává nájemce, oprávněný tuto smlouvu uzavřít a jednající svým jménem a na svůj účet v rámci výkonu obvyklé správy majetku, za úplatu podnájemci předmět podnájmu, aby jej podnájemce ve sjednané době užíval k ve smlouvě určenému účelu.

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory dané do nájmu výhradně nájemci:

6.	**denní místnost**	19,23 m^2
7.	**dispečink**	20,16 m^2
8.	**chodba poměr. část**	24,30 m^2
12,13,	**umývárna, WC**	6,72 m^2
15	**místnost očista**	14,34m2
17	**sprcha**	3,31 m^2
18.	**lékař RZP**	17,95 m^2
19.	**chodba**	18,86 m^2
20.	**řidiči**	7,93 m^2
21.	**vedoucí lékař**	8,65 m^2
22.	**šatna personál**	18,45 m^2

23.	**sklad**	18,45 m^2
24.	**chodba**	14,04 m^2
	Celkem	**192,39 m^2**

Tyto prostory jsou situovány v I. nadzemním podlaží nemovitosti: označené jako „objekt č.3." **na adrese Antonínská 85/II, 380 01 Dačice.** Stavba je zapsána jako objekt občanské vybavenosti na listě vlastnictví 10001 pro obec a katastrální území Dačice jako budova bez č.p., č.e na pozemku p.č. 265.

11.	**pokoj řidičů RZP**	17,80 m^2
12.	**garáže vozidla RZP**	51,10 m^2
	celkem	**68,90 m^2**

Tyto prostory jsou situovány v I. a II. nadzemním podlaží nemovitosti: označené jako „objekt č.11." **na adrese Antonínská 85/II, 380 01 Dačice.** Stavba je zapsána jako objekt občanské vybavenosti na listě vlastnictví 10001 pro obec a katastrální území Dačice jako budova bez č.p., č.e na pozemku p.č. 288.

Účelem podnájmu je provozování níže uvedené činnosti v rámci předmětu podnikání (registrace) podnájemce v prostorech umístěných v předmětu podnájmu. **Předmětem podnikání podnájemce ve vztahu k předmětu nájmu je výlučně poskytování zdravotní péče – Zdravotnické záchranné služby**. Změnit ve výše uvedených prostorech předmět podnikání, ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití nebytových prostor, je podnájemce oprávněn pouze po předchozím souhlasu nájemce vysloveném formou dodatku k této smlouvě.

Předmětem této smlouvy není podnájem movitých věcí jakkoli souvisejících s nebytovými prostorami, které jsou předmětem nájmu.

II. Nájemné a úhrada za služby dodávané do pronajatých prostor

1. Nájemné

Podnájemce je povinen platit nájemci za užívání nájemné, jehož výše pro dané nebytové prostory vzešla z níže uvedených sazeb. Nájemné je považováno za cenu užívaní sjednanou na základě ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, a bylo sjednáno ve výši obvyklé v době uzavření této smlouvy s přihlédnutím k hodnotě předmětu podnájmu a způsobu jeho užívání.

místnosti č. 6,7,8,12,13,17,18,19,20,21,22,23,24,	**192,39** m^2	367,00 Kč/ m^2	70 607,13 Kč
místnosti č. 11-12	68,90 m^2	367,00 Kč/ m^2	25 286,30 Kč

Nájemné se sjednává roční a činí bez DPH 95 893,43Kč
Tato cena bude dále navýšena o daň z přidané hodnoty ve výši platné sazby.

Nájemné sjednané v tomto článku smlouvy je s účinností od 1.2. 2010 a v dalších letech vždy od prvního dne daného kalendářního roku nájemce oprávněn formou sdělení podnájemci ve faktuře vystavované vždy k poslednímu dni měsíce ledna daného kalendářního roku valorizovat o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen za kalendářní rok, který předchází danému kalendářnímu roku tak, jak bude tento ukazatel zveřejňován ČSÚ.

2. Služby dodávané do nebytových prostor a jejich placení

Touto smlouvou se zavazuje nájemce oprávněný tuto smlouvu uzavřít a jednající svým jménem a na svůj účet v rámci obvyklé správy majetku, který je předmětem podnájmu dle článku I. této smlouvy, za úplatu podnájemci do nebytových prostor užívaných podnájemcem dle této smlouvy poskytovat a dodávat služby.

Za služby dodávané do nebytových prostor, k jejichž poskytování je zavázán nájemce od data nabytí účinnosti této smlouvy a podnájemce je zavázán k jejich úhradě s účinností od téhož okamžiku, je dohodou smluvních stran považováno: **dodávka tepla, zajištění dodání elektřiny a vody, včetně stočného, používání vnitřní telefonní ústředny.**

Ceny služeb dodávaných do nebytových prostor pro rok 2010

	základ	DPH	cena s DPH
dodávka tepla	143 790,32	28 758,06	172 548,38
zajištění dodání elektřiny	8 789,56	1.757,91	10.547,47
zajištění dodání vody, vč. stočného	7 868,73	1.573,75	9.442,48
používání vnitřní telefonní ústředny	2 000,00	400,00	2 400,00
c e l k e m	**162.448,61**	**32.489,72**	**194.938,33**

Uvedené ceny služeb jsou sjednány jako ceny pevné a proto nepodléhají jakémukoli vyúčtování.

Uvedené ceny jsou sjednány na kalendářní rok 2010, ceny služeb pro další kalendářní rok budou sjednány formou dodatku k této smlouvě. Nedojde-li mezi stranami k dohodě o cenách služeb na období po 31. 12. 2010 ve smyslu předchozí věty, budou mezi stranami platit i nadále ceny služeb sjednané na rok 2010.

Pro případ, že nebude uzavřen dodatek ve smyslu předchozího odstavce, je cenu služeb s účinností od 1.1.2011 a v dalších letech vždy od prvního dne daného kalendářního roku nájemce oprávněn formou sdělení podnájemci ve faktuře vystavované vždy k poslednímu dni měsíce ledna daného kalendářního roku valorizovat o částku, která odpovídá prokazatelnému nárůstu cen příslušného druhu energie za kalendářní rok, který předchází danému kalendářnímu roku tak, jak bude tento nárůst vyúčtován dodavatelem energií. Pro účely valorizace cen dodávky tepla se mezi stranami sjednává, že způsobem a za podmínek uvedeným v tomto odstavci bude cena dodávky tepla valorizována vždy o částku, která odpovídá prokazatelnému nárůstu cen plynu za kalendářní rok, který předchází danému kalendářnímu roku tak, jak bude tento nárůst vyúčtován dodavatelem energií.

3. Způsob placení nájemného a cen služeb

úhrada	Základ Kč	DPH Kč	za rok Kč vč. DPH	za čtvrtletí Kč vč.DPH
nájemné	95.893,43	19.178,68	115.072,11	28.768,03
cena služeb	162.448,61	32.489,72	194.938,33	48.734,58
souhrn celkem	**258.342,04**	**51.668,40**	**310.010,44**	**77.502,61**

Nájemné společně s cenami služeb bude hrazeno čtvrtletně a za dané kalendářní čtvrtletí je splatná bezhotovostním převodem na běžný účet nájemce na základě faktury - daňového dokladu - **vystavené nájemce** pro podnájemce vždy k poslednímu dni prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí. Tento den je zároveň považován za den uskutečnění zdanitelného plnění ve vztahu k dílčímu plnění představujícímu nájemné za dané kalendářní čtvrtletí. **Splatnost faktury se mezi smluvními stranami sjednává na patnáct dnů ode dne jejího vystavení.**

III. Práva a povinnosti smluvních stran

Nájemce je povinen odevzdat předmět podnájmu podnájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu podnájmu a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat.
Dodávka tepla do prostor podnájemce zahrnuje i ohřev užitkové vody.
Nájemce se zavazuje na svůj náklad zajistit pojištění předmětu podnájmu.
Nájemce je oprávněn požadovat přístup do prostor daných touto smlouvou podnájemci do podnájmu za účelem kontroly, zda podnájemce prostory užívá řádným způsobem.

Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu způsobem stanoveným ve smlouvě a to přiměřeně povaze a určení předmětu podnájmu. Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu s péčí řádného hospodáře a zavazuje se uhradit nájemci případnou škodu vzniklou zaviněním podnájemce.

Změny prostor daných podnájemci touto smlouvou do podnájmu je podnájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem nájemce, a to na svůj vlastní náklad, přičemž je mezi smluvními stranami výslovně sjednáno, že podnájemce není oprávněn požadovat po skončení podnájmu protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota předmětu podnájmu. Provede-li podnájemce změny pronajatých prostor bez souhlasu nájemce, je povinen uvést věc na své náklady do původního stavu. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na věci nájemci značná škoda, je nájemce oprávněn odstoupit od smlouvy.

Podnájemce je povinen oznámit nájemci bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést nájemce. Při porušení této povinnosti odpovídá podnájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajaté prostory pro vady, jež nebyly včas nájemci oznámeny.

Podnájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav, úprav a údržby.

Podnájemce je povinen provádět na svůj náklad obvyklou údržbu pronajatých prostor. Za obvyklou údržbu předmětu podnájmu jsou dohodou smluvních stran považovány např. následující úkony:
- malování a drobné instalatérské opravy
- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí, včetně výměny zámků, kování, klik,
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, včetně žárovek a zářivkových trubic.

Podnájemce je oprávněn pro potřeby své podnikatelské činnosti zrealizovat na svůj náklad zavedení pevné telefonní linky a sítě Internet do pronajatých prostor.

Podnájemce je oprávněn v souladu s příslušnými předpisy označit pronajaté prostory na svůj náklad informačním zařízením. Montáž informačního zařízení nebude považována za technické zhodnocení pronajatých prostor.

Podnájemce není oprávněn předmět podnájmu dále přenechat do podnájmu jinému.

Podnájemce odpovídá za dodržování předpisů a jevů týkajících se požární prevence, ochrany životního prostředí, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, dodržování hygienických opatření a obecně závazných předpisů týkajících se ochrany zdraví a majetku osob, které jsou nebo budou důsledkem užívání prostor podnájemcem. Tuto odpovědnost přebírá nájemce též za své případné zaměstnance.

Podnájemce je povinen dodržovat v okolí předmětu podnájmu pořádek a vyvarovat se jeho narušování.

Podnájemce se zavazuje zajistit část nemovitosti, kterou užívá na základě této smlouvy, před vniknutím nepovolaných osob. Pojištění movitých věcí a provozu v pronajatých prostorách je v odpovědnosti podnájemce.

Podnájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit nájemci změnu skutečností týkajících se osoby podnájemce. Adresa předmětu nájmu je dohodou smluvních stran rozhodující pro doručování účetních dokladů vystavovaných dle této smlouvy nájemci. V záhlaví této smlouvy uvedené sídlo podnájemce je pak dohodou smluvních stran rozhodující pro doručování ve všech ostatních záležitostech týkajících se této smlouvy.

V. Ostatní a závěrečná ustanovení

Podnájemce není v prodlení s úhradami vyplývajícími z této smlouvy, pokud nejpozději v den splatnosti bude daná peněžní částka připsána na běžný účet nájemce. Při prodlení s úhradami vyplývajícími z této smlouvy je nájemce oprávněn vyúčtovat podnájemci úroky z prodlení ve výši stanovené obecně platnými právními předpisy. Dále je dohodou smluvních stran při každém jednotlivém prodlení s úhradami vyplývajícím z této smlouvy nájemce oprávněn vyúčtovat podnájemci smluvní pokutu dle OZ.

Skončí-li podnájem, je podnájemce povinen nájemci vrátit pronajaté prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (místnosti poskytnuté do nájmu výhradně podnájemci před předáním vyklidí, vybílí, vyčistí a předá nájemci), a to v pětidenní lhůtě ode dne ukončení účinnosti této smlouvy. Za nedodržení této lhůty podnájemcem se sjednává smluvní pokuta ve výši 2.000,- Kč za každý den prodlení s předáním prostor nájemci. Smluvní pokuta je splatná patnáctého dne po jejím nárokování ze strany nájemce.

Tato smlouva je považována za platnou dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a za účinnou dnem 1.2. 2010 a nahrazuje smlouvu předchozí uzavřenou dne 29.11.2009. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou v délce tří měsíců. Výpovědní doba se počítá od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Pokud bude podnájemce ve více než třicetidenním prodlení s úhradami nájemci vyplývajícími z této smlouvy, je mezi smluvními stranami sjednáno, že v takovém okamžiku je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Pokud nebude předmět nájmu způsobilý sloužit sjednanému účelu nájmu, je mezi

smluvními stranami sjednáno, že v takovém okamžiku je podnájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit.

V případě změny sazby daně z přidané hodnoty se smluvní strany zavazují formou dodatku k této smlouvě upravit úhrady a ceny dle této smlouvy ve smyslu změny sazby daně. Návrh dodatku je oprávněn předložit nájemce bez zbytečného odkladu a podnájemce je povinen tento dodatek za výše stanovených podmínek uzavřít.

Tato smlouva je uzavřena ve dvou vyhotoveních, po jednom pro každou ze smluvních stran. Lze ji měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky uzavřenými za souhlasu obou smluvních stran. Výše uvedené smluvní strany, které jsou způsobilé k uzavření této smlouvy, činí tento právní úkon, tj. uzavírají tuto Smlouvu o podnájmu nebytových prostor dle zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, s výše uvedeným obsahem.

Smluvní strany konstatují, že uzavření této smlouvy bylo realizováno podle jejich skutečné vůle, svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, že smlouva neodporuje zákonu, zákon neobchází, nepříčí se dobrým mravům a že nebyla uzavřena v tísni za nápadně nevýhodných podmínek.

V Dačicích dne 8.3.2010

V České Budějovicích dne 8/3. 2010

[redacted]

za nájemce
MUDr.Miroslava Člupková
místopředseda představenstva

[redacted]

za podnájemce
MUDr.Marek Slabý
ředitel

NEMOCNICE DAČICE, a.s.
Antonínská 85/II
380 01 Dačice

ZDRAVOTNICKÁ ZÁCHRANNÁ SLUŽBA
JIHOČESKÉHO KRAJE
B. Němcové 6, 370 01 České Budějovice
IČO: 48199931

[redacted]

za nájemce
Ing.Martin Bláha
člen představenstva