

Smlouva o podnájmu prostor sloužících podnikání

kteřá byla uzavřena mezi níže uvedenými smluvními stranami:

Nemocnice Dačice, a.s.

se sídlem Antonínská 85/II, 380 01 Dačice,

zastoupená MUDr. Miroslavou Člupkovou, předsedou představenstva a Ing. Martou Krechlerovou, místopředsedou představenstva

IČ: 28113195

DIČ: CZ28113195

zapsaná v OR Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 1871

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

na straně jedné (dále jen „nájemce“)

a

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem Orlická 4/2020, 130 00 Praha 3

zastoupená [REDACTED], ředitelkou Regionální pobočky Plzeň, pobočky pro Jihočeský, Karlovarský a Plzeňský kraj, VZP ČR

IČ: 41197518

DIČ: CZ41197518

bankovní spojení: [REDACTED]

č. účtu: [REDACTED]

na straně druhé (dále jen „podnájemce“)

I. Předmět a účel podnájmu

1. Nájemce má ode dne 21. 11. 2009 na základě nájemní smlouvy s Jihočeským krajem v pronájmu nemovité věci v areálu Nemocnice Dačice. Jihočeský kraj jako vlastník a pronajímatel udělil nájemci souhlas k tomu, aby tyto prostory sloužící podnikání poskytl do užívání třetím osobám.
2. Touto smlouvou přenechává nájemce za úplaty podnájemci předmět podnájmu specifikovaný v odst. 3. a odst. 4. tohoto článku, aby jej podnájemce ve sjednané době užíval v souladu s účelem uvedeným v odst. 5. tohoto článku..
3. **Předmětem podnájmu jsou prostory přenechané do podnájmu výhradně podnájemci a prostory společné:**

1.	místnost č. 3110	25,00 m²
	místnost č. 3111	4,60 m²
	Samostatné prostory - celkem	29,60 m²
2.	Společné prostory	12,50 m²

4. Tyto prostory jsou situovány v I. nadzemním podlaží nemovité věci označené jako objekt č. 3 na adrese Antonínská 85/II, 380 01 Dačice (dále jen „předmět podnájmu“). 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. 274/24. Členění prostor sloužících podnikání a jejich půdorys je obsažen v nákrese, který tvoří Přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy.
5. Účelem podnájmu je provozování administrativní činnosti související s prováděním veřejného zdravotního pojištění a dalších činností souvisejících s provozem Všeobecné zdravotní pojišťovny České republiky.

II. Podnájemné a úhrada za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu

1. Podnájemné

- a) Podnájemce je povinen platit nájemci za užívání podnájemné, jehož výše pro předmět podnájmu vzešla z níže uvedených sazeb. Podnájemné je považováno za cenu užívání sjednanou ve výši obvyklé v době uzavření této smlouvy s přihlédnutím k hodnotě předmětu podnájmu a způsobu jeho užívání.

Prostory samostatné 29,60 m ²	572,00 Kč/ m ²	16 931,00 Kč
Prostory společné 12,50 m ²	276,00 Kč/ m ²	3 450,00 Kč

Podnájemné se sjednává roční a činí 20 381,00 Kč

- b) Podnájemné sjednané v odst. 1. písm. a) tohoto článku je stanoveno pro rok 2016 a v dalších letech vždy od prvního dne daného kalendářního roku je nájemce oprávněn formou sdělení podnájemci ve faktuře vystavované vždy nejpozději k poslednímu dni měsíce března daného kalendářního roku valorizovat podnájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen za kalendářní rok, který předchází danému kalendářnímu roku tak, jak bude tento ukazatel zveřejňován Českým statistickým úřadem. Navýšení podnájemného dle předchozí věty tohoto odstavce lze uplatnit oznámením Nájemce, přičemž tato skutečnost není pokládána za změnu smlouvy ve smyslu Čl. IV., odst 8. smlouvy. Pokud nájemce novou výši podnájemného dle předchozího odstavce pronajímateli nesdělí, zůstává podnájemné sjednané mezi nájemcem a podnájemcem za předchozí kalendářní rok v platnosti i nadále.

2. Služby dodávané do užívaných prostor a jejich úhrada

- a) Touto smlouvou se zavazuje nájemce za úplatu podnájemci do předmětu podnájmu dle článku I. odst. 3. této smlouvy poskytovat a dodávat níže specifikované služby.
- b) Za služby dodávané do předmětu podnájmu, 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, zajištění úklidu všech prostor, které jsou**

předmětem smlouvy.

Ceny za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu pro rok 2016:

	cena bez DPH
dodávka tepla	12 199,00
dodávka elektřiny	1 668,00
dodávka vody, vč. stočného	868,00
zajištění úklidu	2 732,00
c e l k e m	17 467,00 Kč

- c) Uvedené ceny služeb jsou sjednány jako ceny konečné, a tudíž nepodléhají jakémukoli následnému vyúčtování. Uvedené ceny jsou sjednány na kalendářní rok 2016 a následující kalendářní roky, pokud nedojde ke změně dle písm. d) tohoto článku. Ke každé položce bude připočtena platná sazba DPH.
- d) Pro následující roky je nájemce oprávněn vždy od prvního dne daného kalendářního roku formou sdělení podnájemci ve faktuře vystavované vždy nejpozději do konce března daného kalendářního roku upravovat o částku, která odpovídá prokazatelné změně ceny příslušného druhu energie za kalendářní rok, který předchází danému kalendářnímu roku tak, jak bude tato změna vyúčtována dodavatelem energií. Úprava ceny příslušného druhu energie podléhá písemnému souhlasu podnájemce a není pokládána za změnu smlouvy ve smyslu Čl. IV., odst. 8. smlouvy.

3. Způsob placení podnájemného a cen služeb

úhrada	cena bez DPH
podnájemné	20 381,00
cena služeb	17 467,00
souhrn celkem	37 848,00

- a) Podnájemné společně s cenami služeb budou hrazeny čtvrtletně a za dané kalendářní čtvrtletí jsou splatné bezhotovostním převodem na běžný účet nájemce na základě faktury - daňového dokladu - vystavené a předané nájemcem pro podnájemce vždy v průběhu druhého měsíce daného kalendářního čtvrtletí. Splatnost faktury se mezi smluvními stranami sjednává na třicet dnů ode dne jejího doručení na adresu Všeobecná zdravotní pojišťovna, Regionální pobočka Plzeň, pobočka pro Jihočeský, Karlovarský a Plzeňský kraj, Sady 5. května 59, 306 30 Plzeň.

- b) Každá faktura musí splňovat náležitosti stanovené obecně závaznými právními předpisy – zejména zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Podnájemce je oprávněn před uplynutím lhůty splatnosti vrátit bez proplacení fakturu, která nebude obsahovat výše uvedené náležitosti nebo bude mít jiné vady v obsahu podle této smlouvy či příslušných právních předpisů. Ve vrácené faktuře musí být vyznačen důvod jejího vrácení. Nájemce je povinen podle povahy nesprávnosti fakturu opravit anebo nově vyhotovit. Oprávněným vrácením faktury přestává běžet původní lhůta splatnosti. Nová 30denní lhůta splatnosti začne plynout znovu ode dne doručení opravené nebo nově vyhotovené faktury.

III. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen odevzdat předmět podnájmu podnájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu podnájmu a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat. Podrobný popis prostor sloužících podnikání a jejich stav ke dni předání bude uveden v předávacím protokolu, podepsaném oběma smluvními stranami.
2. Dodávka tepla do předmětu podnájmu zahrnuje i ohřev užitkové vody.
3. Nájemce strvrzuje, že prostory sloužící podnikání uvedené v čl. I. odst. 3. a 4. smlouvy jsou vybaveny odpovídajícím počtem hasicích přístrojů a jsou pravidelně prováděny jejich revize.
4. Oznámí-li to nájemce předem v přiměřené době, umožní mu podnájemce přístup do předmětu podnájmu, a to za účelem kontroly stavu předmětu podnájmu, či za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu podnájmu. Předchozí oznámení nájemce se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
5. Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu způsobem stanoveným v této smlouvě, a to v souladu s účelem podnájmu uvedeným v čl. I. odst. 5. této smlouvy.
6. Změny předmětu 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.
7. Podnájemce je povinen strpět omezení v užívání předmětu podnájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav, úprav a údržby. Trvá-li oprava vzhledem k době podnájmu nepřiměřeně dlouhou dobu nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má podnájemce právo na slevu z podnájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.
8. Podnájemce je povinen provádět na svůj náklad obvyklou údržbu předmětu podnájmu. Za obvyklou údržbu předmětu podnájmu jsou dohodou smluvních stran považovány zejména 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 trubíc.
9. Podnájemce je oprávněn, v souladu s účelem uvedeným v čl. I. odst. 5. této smlouvy, zrealizovat na svůj náklad zavedení pevné telefonní linky, sítě Internet a poplachových zabezpečovacích a tísňových systémů do předmětu podnájmu.
 10. Podnájemce je oprávněn v souladu s příslušnými předpisy označit předmět podnájmu na svůj náklad informačním zařízením. Montáž informačního zařízení nebude považována za technické zhodnocení pronajatých prostor.
 11. Podnájemce není oprávněn předmět podnájmu dále přenechat do užívání jinému.
 12. Podnájemce odpovídá za dodržování právních předpisů 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 podnájemce též za své případné zaměstnance.
 13. Podnájemce je povinen dodržovat v okolí předmětu podnájmu pořádek a vyvarovat se jeho narušování.
 14. Podnájemce se zavazuje zajistit předmět podnájmu, kterou užívá na základě této smlouvy, před vniknutím nepovolaných osob.
 15. Podnájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit nájemci změnu skutečností týkajících se osoby podnájemce.

IV. Ostatní a závěrečná ustanovení

1. 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 závaznými právními předpisy.
2. Skončí-li podnájem, je podnájemce povinen nájemci vrátit prostory uvedené v čl. I. odst. 3. této smlouvy ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (místnosti poskytnuté do podnájmu výhradně podnájemci před předáním vyklidí, vyčistí a předá nájemci), a to v pětidenní lhůtě ode dne ukončení účinnosti této smlouvy. O převzetí a předání předmětu podnájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.
3. **Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 4. 2016.** Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní dobou v délce tří měsíců. Výpovědní doba se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Tato smlouva ruší a nahrazuje v plném rozsahu Smlouvu o podnájmu nebytových prostor, uzavřenou nájemcem a podnájemcem dne 1. 2. 2010.

5. 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.
6. Pokud nebude předmět podnájmu způsobilý sloužit sjednanému účelu podnájmu, je mezi smluvními stranami sjednáno, že v takovém okamžiku je podnájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit.
7. Podnájem založený touto smlouvou zanikne dnem ukončení nájemního vztahu mezi Jihočeským krajem a Nemocnicí Dačice, a.s. k předmětu nájmu.
8. Nájemce a podnájemce se dohodli, že veškerá korespondence mezi nimi bude probíhat buď osobním doručením proti potvrzení o přijetí, nebo zasílána doporučenou poštou, nebo prostřednictvím datových schránek. Korespondence platí jako doručená druhé smluvní straně (jakožto příjemci) následovně: a) při osobním doručení: okamžikem převzetí příjemcem, b) při zaslání doporučeného dopisu: třetí den po převzetí dopisu poštou, jestliže byla podnájemci zaslána na adresu: Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, Regionální pobočka Plzeň, pobočka pro Jihočeský, Karlovarský a Plzeňský kraj, Sady 5. května 59, 306 30 Plzeň a nájemci na korespondenční adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, c) doručením do datové schránky druhé smluvní strany v souladu se zák. č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů.
9. Tato smlouva je uzavřena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž podnájemce obdrží tři a nájemce jedno vyhotovení. Nestanoví-li tato smlouva jinak, lze ji měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky uzavřenými za souhlasu obou smluvních stran.
10. 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, nepřičí se dobrým mravům a že nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

V Dačicích dne

V Plzni dne

.....

za nájemce
MUDr. Miroslava Člupková
předseda představenstva

.....

za podnájemce
[REDAKCE]
ředitelka Regionální pobočky Plzeň,
pobočky pro Jihočeský, Karlovarský
a Plzeňský kraj, VZP ČR

.....

za nájemce
Ing. Marta Krechlerová
místopředseda představenstva