

Smlouva o podnájmu nebytových prostor

Nájemce: **Nemocnice Žatec o.p.s.**
Husova 2796
Žatec, PSČ 438 01
IČ : 25026259
DIČ : CZ25026259
Bankovní spojení : KB, a.s., pobočka Žatec
Číslo účtu : ██████████
zast: Ing. Čestmír Novák – ředitel Nemocnice Žatec,o.p.s.

a

Podnájemce: **MUDr. Josef BENEŠ,s.r.o.**
zast. MUDr. Josef Beneš - jednatel
MUDr. Pavel Beneš - jednatel
sídlo: Staňkovice u Žatce, ██████████ PSČ 439 49
IČ : 22795561
DIČ:
Bankovní spojení: KB,a.s. **č.ú. :** ██████████

Uzavírají níže uvedeného dne,měsíce a roku podle zák. č. 116/90 Sb. ve znění pozdějších předpisů tuto podnájemní smlouvu:

I.

Předmět podnájmu

Nemocnice Žatec o.p.s. je na základě nájemní smlouvy uzavřené s Městem Žatec dne 01.04.2004 nájemcem nemovitostí zapsané na LV č. 10001 pro obec a k.ú. Žatec u Katastrálního úřadu v Lounech, pracoviště Žatec, a to mimo jiné objektu čp. 2796 na st.p.č. 1172, st.p.č. 1179/1 a st.p.č. 1179/2 v Husově ul. v Žatci (objekt polikliniky).

Nájemce přenechává touto smlouvou výše uvedenému podnájemci do podnájmu nebytové prostory v objektu čp. 2796 v Žatci a to :

Místnost o ploše:	51,75	-	m2
Místnost o ploše :		-	m2

přičemž tyto nebytové prostory jsou umístěny v nadzemním podlaží číslo: **2** a podle plánu budovy jsou označeny jako místnosti č. dveří: **107,109,1/2-108** budovy „**B**“, polikliniky.

Podnájemce touto smlouvou přebírá do podnájmu shora označené nebytové prostory o celkové ploše: **51,75 m2**.

II.

Účel podnájmu

Podnájemce bude užívat nebytové prostory za účelem : **provozování nestátního zdravotnického zařízení v oboru všeobecné praktické lékařství.**

Podnájemce se zavazuje na vlastní náklady provést úpravy pronajatých prostor v souladu se změnou užívání (dle stavebního zákona).

III. Doba podnájmu

Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou od : **1.10.2012**

Nájemce i podnájemce mají právo vypovědět smlouvu kdykoliv bez udání důvodu, výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.

Nájemce může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou ve lhůtě jednoho měsíce, jestliže:

- a) podnájemce užívá nebytový prostor v rozporu s touto smlouvou;
- b) podnájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájemem;
- c) podnájemce, nebo osoby které s podnájemcem užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;

Podnájemce může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou ve lhůtě jednoho měsíce, jestliže:

- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor podnájal;
- b) nebytový prostor se stane bez zavinění podnájemce nezpůsobilý ke smluvnímu užívání;
- c) nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z ustanovení § 5, odst. 1) zákona číslo 116/90 Sb. v platném znění.

IV. Nájemné a jeho úhrada, úhrada za služby spojené s užíváním nebytového prostoru

Podle dohody obou smluvních stran činí výše úhrady za podnájem **4 367,70 Kč** měsíčně.

Obě smluvní strany se dohodly, že výše úhrady za služby a režijní náklady, jejichž poskytování je s podnájemem spojeno ,jsou stanoveny paušálem ve výši. **3 771,30 Kč** měsíčně.

Celková úhrada za podnájem a služby činí **8 139,00 Kč** měsíčně dle přílohy „Výpočet nájemného k podnájemní smlouvě“, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Podnájemce se zavazuje, že bude platit celkovou úhradu za podnájem a služby měsíčně vždy do 25-tého dne téhož měsíce podle přílohy „Výpočet nájemného“, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Nájemce se zavazuje, že vždy zašle k rukám podnájemce fakturu celkové měsíční úhrady za podnájem a služby, jejichž poskytování je s podnájemem spojeno, na základě této faktury je podnájemce povinný do 25-tého dne téhož měsíce provést platbu na účet nájemce tak, jak shora ujednáno pokud nebude dohodnuto jinak.

Obě smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy bude podnájemce v prodlení s placením sjednaného měsíčního nájemného a úhrady za služby, jejichž poskytování je s podnájemem spojeno, je podnájemce povinný zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky denně.

Smluvní strany se dohodly, že úhrada za podnájem bude počínaje 1.1.2013 vždy každoročně upravena v závislosti na míře inflace, oficiálně vyhlášené ČSÚ tak, že úhrada za podnájem se zvýší vždy o meziroční procentní nárůst inflace. Takové zvýšení úhrady za podnájem, provede nájemce jednostranným úkonem a to vypracováním „Výpočtu nájemného k podnájemní smlouvě“ jako přílohy k podnájemní smlouvě - a předá ji podnájemci.

Výpočet nájemného k podnájemní smlouvě se stává součástí podnájemní smlouvy.

Podnájemce je povinný novou výší úhrady za podnájem platit ode dne uvedeného v dodatku k podnájemní smlouvě.

Rovněž v případech, kdy dojde prokazatelně ke zvýšení cen elektrické energie, vodného, stočného, nákladů na odvoz komunálního odpadu, úklidu a údržby společných prostor a ostražby objektu polikliniky (dále jen „ceny služeb“), je nájemce oprávněn provést zvýšení jednostranným úkonem. Nájemce vypracuje „Výpočet nájemného k podnájemní smlouvě“ jako přílohu k podnájemní smlouvě a předá ji podnájemci. Výpočet nájemného se stává součástí podnájemní smlouvy.

Podnájemce je povinný novou výší ceny služeb platit ode dne uvedeného v dodatku k podnájemní smlouvě.

Protože shora uvedená úhrada za elektrickou energii je provedena podle výpočtu nájemce provedeného podle instalovaných elektrospotřebičů v předmětu podnájem, zavazuje se podnájemce, veškeré s tímto související změny, které by měli vliv na zvýšení instalovaného výkonu, neprodleně oznámit nájemci a souhlasí s tím, že nájemce je poté oprávněn provést výpočet v případě této služby podle nových skutečností.

V.

Další ujednání

1. Obě smluvní strany berou na vědomí, že v otázkách touto smlouvou neupravených se jejich smluvní vztah řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zák. č. 116/90 Sb. o nájmu a podnájemu nebytových prostor ve znění pozdějších změn a doplňků.

2. Souhlas pronajímatele s uzavřením této podnájemní smlouvy za podmínek daných touto smlouvou byl nájemci dán písemně a tvoří nedílnou součást této smlouvy.

3. Podnájemce prohlašuje, že mu byl předmět nájmu odevzdán ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, nájemce se zavazuje, že jej bude svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu podnájemu spojeno. Nájemce se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu přístupových chodeb a schodišť k pronajatému prostoru, jakož i přístup do domu vně objektu na jeho pozemku, a to v rámci běžné údržby těchto prostor a míst, a to tak, aby mohl podnájemce nerušeně užívat předmět podnájem v souladu s účelem jeho užívání.

4. Podnájemce bere na vědomí, že je oprávněn užívat nebytové prostory dané mu do podnájem způsobem stanoveným ve smlouvě, nájemce je oprávněn požadovat přístup

k nebytovým prostorům za účelem kontroly v pracovních dnech v běžných provozních hodinách podnájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou podnájemce je doba od 8.00 hod. do 12.00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu této smlouvy přítomen. Současně je nájemce oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu podnájemců nebo jimi pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost.

O tomto musí nájemce podnájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno podnájemce informovat předem. V této souvislosti bere podnájemce na vědomí, že nájemce bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem podnájmu a podnájemce není oprávněn provést bez souhlasu nájemce výměnu zámků. Podle dohody obou smluvních stran budou tyto náhradní klíče uloženy v zapečetěné a označené obálce ve vrátnici budovy polikliniky o jejich případném použití sepiše vždy nájemce protokol, jehož jeden výtisk předá podnájemci.

5. Nájemce umožní užívat podnájemci telefonní linku **č. 693, 694**. Náklady na provoz této telefonní linky platí podnájemce podle počítačové sestavy centrálního počítačového centra a na základě faktury vystavené nájemcem.

6. Podnájemce je povinný oznámit bez zbytečného odkladu nájemci veškeré změny, které nastaly v a na předmětu podnájmu a to jak zapříčiněné podnájemci, tak i bez jejich vlivu a vůle a současně jsou povinni bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu oprav které má nájemce provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti nájemci vznikla.

7. Podnájemce bere na vědomí, že veškeré stavební či jiné úpravy v předmětu podnájmu je oprávněn provádět pouze na základě výslovného předchozího a písemného souhlasu nájemce. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu podnájmu, podstatně měnící předmět podnájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.

8. Obě smluvní strany se dohodly, že podnájemce hradí běžné opravy v a na předmětu nájmu na vlastní náklady a nájemce odpovídá za funkčnost technického zařízení objektu, které souvisí se stavbou, a to za předpokladu obvyklého užívání, přičemž případné opravy provede nájemce v nejkratší možné době tak, aby nebyl narušen účel podnájmu. Pro vymezení pojmu „běžná oprava“ platí podle dohody obou smluvních stran analogický ustanovení § 5 nařízení vlády ČR číslo 258/95 Sb. a za pojem „běžná oprava“ považují obě smluvní strany dále opravu, která nemá vliv na zhodnocení předmětu podnájmu (např. v odpisové evidenci).

9. Podnájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Podnájemce se rovněž zavazuje, že bude užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu podnájmu zajistí na své náklady běžný úklid.

10. Podnájemce bere na vědomí, že do objektu polikliniky je zakázán vstup s domácími zvířaty.

Nerespektování tohoto zákazu ze strany podnájemce bude ze strany nájemce považováno za

hrubé porušování pořádku.

11. Smluvní strany se dohodly, že přístup k pronajatým prostorám bude v pracovních dnech v době od 06,00 do 18,00 hodin trvalé přístupný. K možnosti vstupu do pronajatých prostor v době od 18,00 do 06,00 hodin, ve dnech pracovního volna a pracovního klidu, předá nájemce podnájemci klíče od vstupních dveří vchodu do objektu polikliniky od vrátnice, klíče od vstupních dveří (vchod od oddělení NP nemocnice), klíče od vstupních dveří do chodby příslušného podlaží a vstupních dveří únikového východu příslušného podlaží.

12. Podnájemce se zavazuje, že na vlastní náklady zajistí odvoz a likvidaci biologického a jiného zdravotnického odpadu oprávněnou osobou, pokud je spojen s jeho užíváním předmětu podnájmu.

13. Podnájemce se zavazuje, že bude dodržovat předpisy BOZ a PO stanovené pro objekt polikliniky a prostory přilehlé k této nemovitosti, rovněž tak související platné právní předpisy.

14. Podnájemce se zavazuje, že bude dodržovat zákon č.123/2000 Sb. v platném znění a požadavky ČSN 33 1600 a 33 1610 z hlediska pravidelných revizi a kontrol elektrických zařízení, spotřebičů a zdravotnických přístrojů.

15. Nájemce souhlasí s tím, aby podnájemce umístil ve vstupní hale budovy polikliniky informační tabuli o své firmě či provozu v rozměrech o celkové ploše max. 0,35 m², k umístění jiných reklam či informací o vlastním provozu podnájemce je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu nájemce.

16 Skončí-li podnájem, je podnájemce povinný pronajatý prostor vyklidit odstranit všechny předměty z prostoru podnájmu a nájemci vrátit předmět podnájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

17 Obě smluvní strany prohlašují, že veškeré skutečnosti uvedené v této smlouvě jsou pravdivé, tato smlouva odpovídá jejich svobodné vůli, na důkaz toho připojují své podpisy.

18 Práva a povinnosti smluvních stran, která nejsou výslovně v této smlouvě uvedena, se řídí občanským zákoníkem a zákonem č. 116/1990 Sb. a dalšími obecně závaznými právními předpisy v platném znění.

19. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, přičemž podnájemce obdrží jedno vyhotovení, vlastník jedno vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.

V Žatci dne:

.....
Ing. Čestmír Novák
ředitel Nemocnice Žatec, o.p.s.

.....
Podnájemce
MUDr. Beneš Josef
Jednatel

Přílohy: 1. Souhlas pronajímatele s uzavřením smlouvy o podnájmu
2. Výpočet nájemného k podnájemní smlouvě

