

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 : [REDACTED]
ředitel nemocnice: Ing. Čestmír Novák

a

Podnájemce: **jméno: BE BACK s.r.o.**
zast.: MUDr.Šizling Petr - jednatel
bytem: [REDACTED]
sídlo: Březeneč 254, Jirkov 43111
IČ : **04394003**
DIČ:
Bankovní spojení: KB,a.s. č.ú.: [REDACTED]

Uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2215 a násl., zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník 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 zapsaných na LV č. 10001 pro obec a k.ú. Žatec u Katastrálního úřadu v Lounech, pracoviště Žatec, a to mimo jiné objektu č.p. 2796 na st.p.č. 1172, st.p.č. 1179/1 a st.p.č. 1179/2 v k.ú. Žatec, ulice Husova 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: ordinace, sesterna -41,40m²

Místnost o ploše: ½ -čekárny - 10,35m²

přičemž tyto nebytové prostory jsou umístěny v nadzemním podlaží číslo: ...**2**.....

a podle plánu budovy jsou označeny jako místnosti č. dveří: ½ **129,130,131**

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 ortopedické ambulance- 1x týdně - čtvrtek

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 : **1.12. 2015**

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 podnájmem;
- 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;

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

Podle dohody obou smluvních stran činí výše úhrady za podnájem ...**4757,60 Kč** měsíčně.

Obě smluvní strany se dohodly, že výše úhrady za služby a režijní náklady, jejichž poskytování je s podnájmem spojeno, jsou stanoveny paušálem ve výši ...**4619,80 Kč** měsíčně.

Celková úhrada za podnájem a služby činí **9377,40 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 podnájmem 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 podnájmem 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 1.12.2015 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 vyšší 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 ostrahy 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 vyšší 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 podnájmu, zavazuje se podnájemce, veškeré s tímto související změny, které by měly 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 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník 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 podnájmu 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 podnájmu v souladu s účelem jeho užívání.

4. Podnájemce bere na vědomí, že je oprávněn užívat nebytové prostory dané mu do podnájmu způsobem stanoveným ve smlouvě, nájemce je oprávněn požadovat přístup k nebytovým prostorám 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 havarijní 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 sepíše vždy nájemce protokol, jehož jeden výtisk předá podnájemci.

5. Nájemce umožní užívat podnájemci telefonní linku **č. 744** . 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 povinností 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. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. Práva a povinnosti smluvních stran, která nejsou výslovně v této smlouvě uvedena, se řídí občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy v platném znění.

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

V Žatci dne:

.....
ředitel nemocnice
Ing. Čestmír Novák

.....
podnájemce - jednatel
MUDr.Petr Šizling