

Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání
uzavřená dle zák. č. 89/2012 Sb.,
občanský zákoník, v platném znění

**Zdravotnická záchraná služba Olomouckého kraje,
příspěvková organizace**

IČ: 00849103

DIČ: CZ00849103

se sídlem Aksamitova 557/8, 779 00 Olomouc

bankovní spojení KB Olomouc č. účtu: 48335-811/0100

zapsaná ve VR vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl Pr, vložka 946

zastoupená MUDr. Petrem Hubáčkem, MBA, LL.M., ředitelem

(dále jen „nájemce“)

a

Oční centrum s.r.o.

IČ:25374028

DIČ CZ25374028

se sídlem Horní Lán 1230/35, 779 00 Olomouc

zapsaná v VR vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 16429

zastoupená MUDr. Jitkou Vrbovou., jednatelkou

bankovní spojení KB Olomouc a.s., č. účtu: 191051830287/0100

(dále jen „podnájemce“)

spolu dnešního dne uzavírají smlouvu s tímto obsahem:

I.

Úvodní ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že v souladu s nájemní smlouvou uzavřenou mezi pronajímatelem Olomouckým krajem a ním v postavení nájemce ze dne 1. 7. 2004 ve znění dodatků č. 1 - 12, je nájemce oprávněným subjektem dát do podnájmu prostory nacházející se v budově na adrese Jívavská 1651/18, Šternberk. V předmětné budově se nachází prostor sloužící k podnikání.
2. V budově na adrese Jívavská 1651/18, Šternberk (budova č.p. 1651, na pozemku p.č. 1787), se nachází prostor sloužící k podnikání, sestávající z následujících prostor:

číslo	místnost/druh podlahy	plocha v m2
1.	ordinace - lino	20,60
2.	místnost lékaře - lino	16,90
3.	čekárna - lino	19,30
4.	sklad - lino	3,80
5.	Optika - lino	29,30
6.	navýšení plochy ordinace - Optometrie - lino	34,30

7.	WC muži pacienti s MUDr. Polcrovou - dlažba	4,60
8.	WC ženy pacienti s MUDr. Polcrovou- dlažba	4,60
9.	WC personál s MUDr. Polcrovou - lino	10,20
10.	chodba před ordinacemi s MUDr. Polcrovou- lino	20,30
11.	společné prostory s MUDr. Polcrovou a ZZS OK - chodba - lino	32,50
12.	společné prostory s ZZS OK - schodiště a chodba - lino	15,00
celkem		211,40

Prostory se nacházejí v 1. NP budovy. Pouze Optika se nachází ve 2. NP budovy.

3. Nájemce tímto prohlašuje, že je oprávněn výše uvedené prostory sloužící k podnikání přenechat podnájemci do podnájmu za podmínek dohodnutých v této smlouvě.

II.

Předmět smlouvy a účel podnájmu

1. Nájemce tímto přenechává podnájemci do dočasného užívání prostory vymezené v čl. I. odst. 2 této smlouvy za nájemné blíže specifikované v čl. IV. této smlouvy. Podnájemce předmětné prostory za podmínek v této smlouvě přijímá.
2. Podnájemce je oprávněn užívat pronajatý prostor pouze pro účely provádění činnosti nájemce, tj. „provoz soukromé lékařské praxe – ordinace otorinolaryngologie“.
3. Podnájemce se zavazuje k tomu, že pronajatý prostor bude využívat jen pro sebe a zaměstnance své obchodní firmy.
4. Podnájemce prohlašuje, že v prostorách pronajatých od nájemce umístí provozovnu, v níž bude provozovat činnost dle odst. 2 tohoto článku.
5. Pro jiné účely a pro jiný předmět podnikání podnájemce bez písemného souhlasu nájemce není oprávněn pronajaté prostory užívat. Porušení této povinnosti zakládá nájemci důvod pro písemnou výpověď bez výpovědní doby.
6. Podnájemce zná stav pronajímaných prostor. Prostory podnájemce přebírá bez závad, způsobilé k řádnému užívání podle této smlouvy, což stvrzuje svým podpisem.
7. Podnájemce tímto prohlašuje, že oproti podpisu této smlouvy mu byly zpřístupněny prostory způsobilé k užívání dle této smlouvy a že od prostor obdržel od nájemce klíče.

III.

Doba podnájmu a výpovědní lhůta

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou, a to od 1. 7. 2016. Tuto smlouvu lze písemně vypovědět.
2. Tuto smlouvu lze skončit též dohodou smluvních stran.
3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty, pokud podnájemce porušuje hrubě své povinnosti dle této smlouvy vůči nájemci, zejména tím, že přestože jej nájemce vyzval k nápravě, chová se v rozporu s ustanovením § 2305 zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění nebo je podnájemce po dobu delší než 1 kalendářní měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání. Hrubým porušením povinností podnájemce se dále rozumí takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala.
4. Pokud tato smlouva nestanoví jinou délku výpovědní doby, dohodly se smluvní strany na tom, že výpovědní doba činí 3 kalendářní měsíce a počíná běžet první dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
5. V souladu s ust. § 2310 zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění je nutné ve výpovědi uvést výpovědní důvod.
6. Vyklidí-li podnájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou podnájemcem bez námitek.

IV.

Cena podnájmu a zálohy na služby spojené s podnájemem

1. Podnájemce se zavazuje platit nájemci za podnájem nebytového prostoru vymezeného v čl. 1 odst. 2 smlouvy úhradu ve výši **7 609,00 Kč** měsíčně tj. ročně **91 308,00 Kč**.
2. Vzniknou-li chyby, nedorozumění nebo omyly při fakturaci mezi stranami, mají obě strany nárok na vyrovnaní nesprávně vyfakturovaných částek. Podnájemce uplatní písemně reklamaci neprodleně po zjištění, nejpozději však do 30 dnů od obdržení faktury nebo vyúčtování. Reklamáce nemá odkladný účinek na splatnost, pokud nebylo dohodnuto mezi stranami něco jiného.
3. Smluvní strany dohodly na tom, že s užíváním prostoru je pro podnájemce spojeno jen poskytování služeb uvedených v příloze č. 2. Způsob rozúčtování cen úhrad služeb spojených s nájmem vychází ze zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění, pokud z této smlouvy nevyplývá opak.
4. Nájemné a zálohy za služby spojené s pronajatým prostorem se podnájemce zavazuje hradit v pravidelných měsíčních splátkách na shora uvedený účet nájemce, na základě faktury vystavené nájemcem. Splatnost faktury byla smluvními stranami ujednána 14 kalendářních dnů ode dne vystavení faktury s tím, že nájemce fakturu vystaví vždy k prvnímu dni v měsíci, za který se nájemné a zálohy na služby spojené s podnájemem hradí.
5. V případě, že se podnájemce dostane do prodlení s placením nájemného dle této smlouvy, vzniká nájemci vůči podnájemci nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,2% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Smluvní strany se mezi sebou

dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2050 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednanou smluvní pokutou není dotčeno právo nájemce požadovat po podnájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, kterému se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě podnájemci.

6. Dostane-li se podnájemce do prodlení s placením záloh na služby spojené s nájmem, vzniká nájemci v souladu s ust. § 13 odst. 2 zák. č. 67/2013 Sb., v platném znění, nárok na zaplacení poplatku z prodlení, a to ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.
7. Výše nájemného a cen služeb je nájemce oprávněn každoročně k datu 1. ledna zvyšovat minimálně podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného a cen služeb bude podnájemci oznámeno písemně nejpozději do 20. ledna daného kalendářního roku.

V.

Cena na služby spojené s podnájemem

1. Smluvní strany dohodly na tom, že s užíváním prostoru je pro podnájemce spojeno poskytování služeb uvedených v odst. č. 2. Způsob rozúčtování cen úhrad služeb spojených s nájmem vychází ze zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění, pokud z této smlouvy nevyplývá opak.
2. Podnájemce se 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)

Služby budou hrazeny paušálně, a to celkovou částkou ve výši **122 100,00 Kč bez DPH** ročně. Dodávky těchto služeb budou **měsíčně** hrazeny ve výši **10 175,00 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:

číslo		ročně v Kč	měsíčně v Kč
1.	paušál na vodné, stočné, odvod srážkové vody	2 628,00 Kč	219,00 Kč
2.	paušál na vytápění plyn	94 176,00 Kč	7 848,00 Kč
3.	paušál na úklid společných prostor s ZZS OK	15 000,00 Kč	1 250,00 Kč
4.	paušál na el. energii	10 296,00 Kč	858,00 Kč
5.	PAUŠÁL celkem	122 100,00 Kč	10 175,00 Kč

VI. Práva a povinnosti stran

1. Podnájemce poskytuje pro účely této smlouvy nájemci osobní údaje a souhlasí s jejich shromažďováním a zpracováním v souladu s příslušnými právními předpisy a také pro veškeré další účely související s podnikatelskou činností nájemce a pro marketingové účely.
2. Podnájemce uděluje podpisem nájemci výslovný souhlas se zasláním zpráv, dokumentů, dokladů, informací, potvrzení o doručení zpráv, urgencí, upomínek a jiných sdělení ve věci smlouvy a jejího plnění prostřednictvím elektronických prostředků, zejména prostřednictvím elektronické pošty, na elektronický kontakt podnájemce (zpravidla na jeho adresu elektronické pošty), pokud podnájemce má tento kontakt (adresu elektronické pošty) k dispozici. Tento souhlas se dále vztahuje i na zaslání obchodních sdělení v elektronické podobě i v písemné formě ve věci souvisejících služeb.
3. Podnájemce je povinen zajistit pronajaté prostory a jím prováděnou činnost, proti škodám, zejména havárii, požáru, krádeži a pro tento případ sjednat pojištění. Podnájemce předloží nájemci doklad o sjednaném pojištění do 10 pracovních dnů po uzavření této smlouvy. Porušení této povinnosti zakládá nárok nájemce na smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč. Nájemce nenese odpovědnost za porušení této povinnosti.
4. Podnájemce se zavazuje dodržovat všechny právní předpisy, zákony, vyhlášky, vládní nařízení, závazné normy včetně oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, životního prostředí vztahující se přímo k pronajatému prostoru a k jím vykonávané činnosti.
5. Podnájemce se zavazuje počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku, na přírodě a životním prostředí. V případě hrozící škody je podnájemce povinen k jejímu odvrácení zakročit způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení. Podnájemce odpovídá nájemci za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti.
6. Podnájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově nebo v okolí, v němž se nachází pronajatý prostor.
7. Podnájemce se zavazuje neprodleně oznámit nájemci změny ve svých právních poměrech, které mají nebo mohou mít důsledky na plnění povinností z této smlouvy. Zejména se jedná o insolvenční návrh, vstup do likvidace, o návrhu na nařízení exekuce, změny v registracích právních forem, adres, adres elektronické pošty, telefonních a faxových čísel a dalších významných skutečností.
8. Nájemce je povinen zajistit podnájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním prostoru.
9. Podnájemci se zakazuje bez písemného souhlasu nájemce přenechat prostor do užívání třetí osobě. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinnosti podnájemce. V případě porušení této povinnosti má nájemce nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč, a to za každé takové porušení. Smluvní strany se mezi sebou dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2050 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednanou smluvní pokutou není dotčeno právo nájemce požadovat po podnájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, kterému se vztahuje smluvní pokuta,

a to vedle účtované smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě podnájemci.

10. Nájemce je oprávněn požadovat vstup do pronajatého prostoru a vyhrazuje si právo kontroly dodržování předpisů dle této smlouvy a dále to, zda podnájemce užívá prostor řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě a to za účasti podnájemce a v případě vážného ohrožení majetku i bez něj. Nájemce je povinen nahlásit svůj vstup nejméně 3 pracovní dny předem podnájemci.
11. Podnájemce je povinen v prostoru zajistit a hradit drobné opravy a běžnou údržbu související s užíváním prostoru. Nepostará-li se podnájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu prostoru, má nájemce právo učinit tak po předchozím upozornění podnájemce na svůj náklad sám a požadovat od podnájemce náhradu toho, co nájemce 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 byt, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - e) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody,
 - f) za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, 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).
12. 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 11 tohoto článku, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 4.000,- 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.
13. Podnájemce se zavazuje zajišťovat v pronajatých prostorech na své náklady všechny druhy revizí (elektrická zařízení, tlakové nádoby, hasicí přístroje apod.).


14. Změny v prostorech určených k podnikání včetně změn vnitřního vybavení, které patří nájemci, je podnájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a nájemce. V tomto případě činí podnájemce změny na předmětu nájmu výhradně na své náklady. Podnájemce nemá právo v průběhu trvání podnájmu, tak i po jeho ukončení po nájemci požadovat úhradu nákladů, nebo požadovat protihodnotu toho o co se zvýšila hodnota věci.
15. Provede-li podnájemce změny v pronajatých prostorech včetně změn vnitřního vybavení, které patří nájemci bez souhlasu nájemce, uvede prostor či jinou věc do původního stavu, jakmile o to nájemce požádá, nejpozději však při skončení podnájmu. Neuvede-li podnájemce na žádost nájemce prostor či jinou věc do původního stavu, může nájemce podnájem vypovědět bez výpovědní doby.
16. Nájemce má právo na úhradu pohledávky vůči podnájemci zadržet movité věci, které podnájemce má v pronajatých prostorách.
17. Písemného souhlasu nájemce je třeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení, antén, odsávání, větrání, klimatizace, osvětlení, oplocení a tak podobně. Ustanovení se nevztahuje na povinné označení provozovny a otevírací doby na dveřích do pronajatých prostor.
18. Po skončení podnájmu je podnájemce povinen pronajatý prostor předat nájemci vyklizené ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení - včetně dohodnutých změn, které provedl se souhlasem nájemce.
19. Nájemce neodpovídá za škodu na věcech vnesených do pronajatých prostor a podnájemce tuto skutečnost bere na vědomí.
20. Nájemce neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku podnájemce umístěného v předmětu podnájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by podnájemci, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných nájemcem.
21. Podnájemce má povinnost odstranit závady a poškození, která v domě nebo v prostoru způsobil sám nebo která způsobil ten, kdo je u něho na návštěvě, na pracovní schůzce nebo který se u něj zdržuje jako zákazník atd. Nestane-li se tak, má nájemce právo po předchozím upozornění podnájemce závady a poškození odstranit a požadovat od podnájemce náhradu účelně vynaložených nákladů.
22. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu oprav, které má provést nájemce či pronajímatel a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Pokud tuto povinnost podnájemce poruší, odpovídá nájemci za škodu, která mu nesplněním povinnosti podnájemce vznikla.
23. Podnájemce je povinen na svůj náklad zajistit úklid pronajatých prostor.


VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž obdrží nájemce i podnájemce po jednom výtisku.
2. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

3. Právní jednání působí vůči nepřítomné osobě od okamžiku, kdy jí projev vůle dojde. Zmaří-li vědomě druhá strana dojití, platí, že řádně došlo (§ 570 zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění). Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státě, pak patnáctý pracovní den po odeslání. V této souvislosti jsou si strany povinny zasílat písemnosti na jimi posledně uváděnou adresu.
4. Účastníci smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí a prohlašují, že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a že smlouvu uzavřeli vážně, svobodně a nikoliv pod nátlakem. Na důkaz pravdivosti a správnosti tohoto prohlášení připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva je účinná zveřejněním v registru smluv, a to v souladu se zákonem 340/2015 Sb. v platném znění

V Olomouci dne 28. 06. 2016


za Zdravotnickou záchrannou službu Olomouckého kraje, příspěvkovou organizaci
MUDr. Petr Hubáček, MBA, LL.M., ředitel ZZS OK
(nájemce)


za Oční centrum s.r.o.
MUDr. Jitka Vrbová
(podnájemce)