

Smlouva o podnájmu nebytových prostor

Nájemce: **Nemocnice Žatec o.p.s.**
Husova 2796
Žatec, PSČ 438 01
IČO: 25026259
DIČ : CZ25026259
Bankovní spojení : KB, a.s., pobočka Žatec
Číslo účtu : ██████████
ředitel nemocnice: Mgr. Ing. Jindřich Zetek

a
Podnájemce: **Sociální centrum pro rodinu, z.ú..**
sídlo: Zelená 218
439 49 Staňkovice
IČO: 06355480 DIČ:
Bankovní spojení: Komerční banka
Číslo účtu: ██████████
Zastoupené: Bc. Ivanou Benešovou

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:

Místnosti o ploše: -20,75m²

Místnost o ploše: ½ čekárna -10,35m²

přičemž tyto nebytové prostory jsou umístěny v nadzemním podlaží číslo: 3

a podle plánu budovy jsou označeny jako místnosti č. dveří: **231, ½ 230** budovy „**B**“ polikliniky.

Podnájemce touto smlouvou přebírá do podnájmu shora označené nebytové prostory o celkové ploše: **40,10 m²**.

II. Účel podnájmu

Podnájemce bude užívat nebytové prostory za účelem: **provozování poradenství a další činnost vzdělávacího a terapeutického charakteru.**

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 : **1.12.2018**

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 **2924,-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 **2441,-Kč** měsíčně.

Celková úhrada za podnájem a služby činí **5365,-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 **1.1.2019** 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 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 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 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 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 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 [REDAKCE]. Náklady na provoz této telefonní linky platí podnájemce podle počítačové sestavy centrálního počítačového systému 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 souhlas 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. Podnájemce se zavazuje dodržovat protipožární předpisy v objektu, zejména zákon č. 133/85 Sb., ve znění vyhlášky MV č. 246/2006 Sb. o požární ochraně. Zejména se zakazuje používat jakýmkoliv způsobem otevřený oheň v jakékoliv formě: (vonné svíčky, svícny, vonné lampy k aromaterapii, vánoční svíčky, adventní věnce, atd).

Dále je zakázáno používat vlastní donesené elektrospotřebiče: „varné konvice, mikrovlnné trouby, ventilátory, topidla, klimatizační jednotky, rádia, TV, přehrávače, videa apod.“. Pakliže chcete tyto spotřebiče používat, musí k nim být vždy platná elektro revize, kterou předložíte správci objektu a bude součástí podnájemní smlouvy.

Dále je zakázáno jakékoliv ukládání hořlavých látek, kapalin a plynů, které nejsou součástí zdravotnického zařízení.

Vždy musí zůstat volný přístup k únikovým východům, hasicím přístrojům, hydrantům a dalším prostředkům PO.

Proti požární dveře, které slouží jako požární uzávěry, musí vždy zůstat uzavřené dle předpisů.

Při odchodu z pracoviště vždy zkontrolujte prostor a vypněte elektrospotřebiče.

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. Při rozšiřování silového elektrického zařízení musí být patrná a zřejmá vazba starého a nového zařízení v rozsahu ČSN 33 2000-1 čl. 11.N6.3. – 11.N6.4., veškeré zásahy do elektrické instalace tzn. částečné rekonstrukce apod., musí být prováděny pouze se souhlasem majitele objektu a vždy firmou k tomu oprávněnou: vyhl.č. 50/78Sb. a zákona č.22/97Sb. včetně jeho změny z roku 2000.

- na veškeré silové elektrické zařízení, které má charakter zdravotních zařízení dle ČSN 33 2140 je nutné provádět veškeré provozní zkoušky el.rozvodů dle výše uvedené ČSN v rozsahu čl. 15.1.-15.5.tab.4.

- všichni pracovníci, kteří přicházejí do styku s elektrickým zařízením nebo jej obsluhují musí být řádně poučeni a seznámeni v rozsahu požadavků vyhl.č.50/78Sb.§3,§4 v návaznosti na ČSN 331310, ČSN 33 2140, ČSN 34 1720 a ČSN EN 50110-1 ed.2.

- zajišťovat veškeré revize, kontroly a prohlídky běžných el. Spotřebičů, prodlužovacích šňůr, veškerých zdravotnických spotřebičů vč.náradí v celém rozsahu požadavků ČSN 33 1500, ČSN 33 1600, ČSN 33 1610, ČSN 36 4800-EN 60-601-1. **Prodlužovací přívody a rozdvojky se v místnostech pro lékařské účely nesmí používat.**

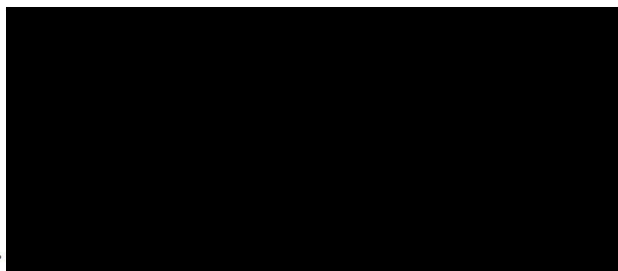
15. Skončí-li podnájem, je podnájemce povinný pronajatý prostor vyklidit odstranit všechny předměty z prostoru podnájem a nájemci vrátit předmět podnájem ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

16. 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.

17. 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.

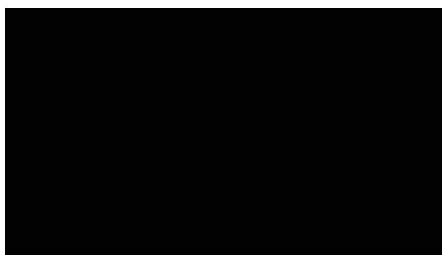
18. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, přičemž podnájemce obdrží jedno vyhotovení, vlastník jedno vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.

V Žatci dne: 20.11. 2018



Nájemce

Mgr.Ing. Jindřich Zetek
ředitel Nemocnice Žatec, o.p.s.



podnájemce

Ivana Benešová