

Smlouva o podnájmu prostor

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů
mezi

Nemocnice Nové Město na Moravě, příspěvková organizace

Žďárská 610, 592 31 Nové Město na Moravě

IČO 00842001

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně oddíl Pr, vložka 1446

zastoupená JUDr. Věrou Palečkovou

bankovní spojení: KB, a.s., č.ú. 16434751/0100

(dále jen nájemce)

a

LOGOCENTRUM s.r.o.

se sídlem Dolní 1737/11, 591 01 Žďár nad Sázavou

IČ: 067 94 971

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 104350

zastoupená Mgr. Olgou Pavlíkovou, jednatelkou

(dále jen podnájemce)

Smluvní strany uzavřely spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku za níže uvedených
podmínek následující Smlouvu o podnájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva“):

I.

Předmět a účel podnájmu

1. Nájemce je na základě Smlouvy o nájmu nemovitostí ze dne 10.7.2003 a Příkazní smlouvy ze dne 10.7.2003 ve znění všech dodatků uzavřených s vlastníkem nemovitostí - Kraj Vysočina se sídlem Žižkova 57, Jihlava, zastoupená MUDr. Jiřím Běhounkem, hejtmanem kraje, oprávněn užívat a přenechat do podnájmu níže uvedené prostory.
2. Nájemce přenechává touto smlouvou podnájemci k užívání prostory nacházející se v objektu nájemce - č.p. 612 na parcele č. 2959/2, na adrese Žďárská 610, Nové Město na Moravě, místnost č. 3.01.20.02.007, 3.01.20.02.008, 3.01.20.02.009 o celkové výměře 21,8 m² (dále jen „nebytové prostory“). Objekt je zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, katastrální území Nové Město na Moravě. Podnájemce je oprávněn užívat též společné prostory objektu (chodbu, schodiště), které mu umožňují vstup k pronajatým prostorám.
3. Uvedené nebytové prostory přenechává nájemce podnájemci za účelem zabezpečení činnosti podnájemce - k provozu pracoviště klinické logopedie, a to **3 x týdně (středa 8:00 - 14:00 hod., čtvrtek 10:00 – 15:30 hod., pátek 10:00 – 14:00 hodin).**

II.

Práva a povinnosti nájemce a podnájemce

1. Nájemce je povinen přenechat nebytové prostory podnájemci ve stavu způsobilém ke smlouvanému užívání, v tomto stavu je svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno.
2. Nájemce je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě a podnájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.
3. Podnájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a v tomto stavu je přebírá, což stvrzuje podpisem této smlouvy.
4. Podnájemce je povinen užívat nebytové prostory jen k účelu, ke kterému byly pronajaty při dodržování veškerých právních předpisů zejména požárních, bezpečnostních a hygienických. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese podnájemce.
5. Podnájemce je povinen dodržovat vnitřní předpisy nájemce k zajištění bezpečnosti provozu, se kterými byl seznámen, což potvrzuje podpisem této smlouvy. Podnájemce je povinen udržovat prostor vně i uvnitř v čistotě a pořádku.
6. Podnájemce je bez zbytečného odkladu povinen nájemci oznámit potřebu oprav, které má nájemce provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
7. Náklady spojené s obvyklým (běžným) udržováním pronajatých prostor hradí podnájemce.
8. Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce provádět úpravy pronajatého prostoru.
9. Podnájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody v pronajatém prostoru způsobené podnájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které za ním přicházejí.
10. Podnájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory do dalšího podnájmu.
11. Podnájemce je oprávněn umístit v pronajatém prostoru své technické vybavení i speciální kusy nábytku při dodržení platných norem. Podnájemce bere na vědomí, že nájemce neodpovídá za škodu na majetku podnájemce, pokud k této škodě nedošlo jeho zaviněním.
12. Podnájemce je povinen hradit nájemné, zálohy na služby a nedoplatky z vyúčtování služeb za podmínek uvedených v této smlouvě.
13. Po skončení podnájmu je podnájemce povinen předat nájemci nebytové prostory ve stavu, ve kterém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (jinak se sjednává smluvní pokuta ve výši 100,- Kč za každý den prodlení až do vyklizení, aniž je dotčeno právo na náhradu škody) a vyrovnat veškeré finanční závazky vůči nájemci, vzniklé v souvislosti s touto podnájemní smlouvou.

III.

Úhrada za podnájem a ceny služeb

1. Za pronájem nebytových prostor označených v článku I. odst. 2 této smlouvy se podnájemce zavazuje platit nájemci dohodnuté smluvní nájemné ve výši **2.400,- Kč za rok**.
2. Podnájemce se dále zavazuje platit nájemci cenu za služby související s nájmem nebytových prostor a to v členění:
 - a) studená voda - množství stanoveno na 6,3 m³ 560,-Kč za rok (záloha)
 - b) teplá užitková voda - množství stanoveno na 2,1 m³ 480,- Kč za rok (záloha)
 - c) otop 21,8 m² 4.160,- Kč za rok (záloha)
 - d) elektrická energie-množství stanoveno na 200 kWh 520,- Kč za rok (záloha)
 - e) úklid 2.000,- Kč za rok (paušál)
3. Vyúčtování záloh na elektrickou energii, otop a spotřebu vody bude provedeno vždy v lednu následujícího roku dle skutečných nákladů.

4. Úhrady jsou stanoveny bez DPH.
5. Úhrada za podnájem a cena služeb (záloha) souvisejících s podnájemem nebytových prostor jsou splatné čtvrtletně na základě faktury nájemce se splatností 14 dnů. Faktura je vystavena vždy do 15 dnů v posledním měsíci příslušného čtvrtletí. Úhrada se provádí převodem na účet nájemce č. 16434751/0100 vedeného u KB, a. s.
6. V případě nesplnění povinnosti platit nájemné nebo služby řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,5% z dlužné částky, kterou nájemce uplatní za každý započatý kalendářní den prodlení s kteroukoli platbou dle této smlouvy s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a nájemce se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu.
7. Nájemce je oprávněn jednostranně upravit úhradu podnájmu dle čl. III. odst. 1 této smlouvy o výši roční míry inflace vyhlášené ČSÚ za uplynulý kalendářní rok. K takto sjednané úpravě ceny podnájmu dojde bez dalšího na základě vyčíslení nájemcem a to s účinností od prvního dne čtvrtletí následujícího po oficiálním vyhlášení inflačního koeficientu. Cena podnájmu zvýšená o inflační koeficient pak v této výši platí až do dalšího zvýšení a je základem pro zvýšení v období následujícím.
8. Nájemce je oprávněn jednostranně upravit výši zálohových plateb na služby dle čl. III odst. 2. Úprava výše záloh na služby však musí být přiměřená spotřebě podnájemce, přičemž výchozí základnou pro určení výše zálohy na služby bude zejména skutečná spotřeba služeb podnájemcem za předchozí kalendářní rok.

IV.

Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od **1.1.2021 do 31.12.2023**.
2. Podnájem podle této smlouvy lze vedle písemné dohody ukončit písemnou výpovědí kterékoli smluvní strany, a to z těchto důvodů:
Podnájemce v případě, že:
 - nemá zájem dále předmět nájmu užívat,
 - ztratil způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu pronajat,
 - přestal být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k předmětu činnosti, jejímuž výkonu byl pronajat.Nájemce v případě, že:
 - nemá zájem, aby podnájemce předmět nájmu dále užíval,
 - podnájemce ztratil způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu pronajat,
 - má být nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu.Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Strana, která nájem vypoví, neposkytne druhé smluvní straně odstupné.
3. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že podnájemce je v prodlení s úhradou po dobu delší než 15 dnů a nájemce jej bezvýsledně písemně vyzval k úhradě dlužné částky.
4. Podnájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že mu pronajaté prostory nebyly předány ve stavu způsobilém k řádnému užívání nebo se později staly nezpůsobilými k řádnému užívání, aniž podnájemce porušil svoji povinnost.
5. Smluvní strany vylučují obnovení nájmu v případě, pokračování užívání nebytového prostoru podnájemcem po skončení nájmu aniž by musel nájemce vyzvat podnájemce k odevzdání nebytového prostoru.

V.
Závěrečná ustanovení


1. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky vzájemně odsouhlasenými oběma smluvními stranami.
2. Právní vztahy smluvních stran vzniklé z této smlouvy se ve věcech neupravených touto smlouvou řídí zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
3. Sjednáním smluvních pokut není vyloučeno domáhat se náhrady škody, a to i náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvojnásobném vyhotovení, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.

V Novém Městě na Moravě dne 18.12.2020

Nemocnice Nové Město na Moravě,
příspěvková organizace
JUDr. Věra PALEČKOVÁ
ředitelka


.....
nájemce




.....
podnájemce