č.j. BUDE DOPLNĚNO ZADAVATELEM

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená podle právního řádu České republiky, v souladu s § 2215 a násl.

zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále „OZ“)

# Smluvní strany

* 1. **Nájemce**

|  |  |
| --- | --- |
| **Název:** | **Klatovská nemocnice, a.s.** |
| Sídlo: | Plzeňská 929, 33901 Klatovy 2 |
| IČO/DIČ: | 26360527/CZ699005333 |
| Statutární zástupce: | Ing. Zdeněk Švanda - předseda představenstva  Ing. Ondřej Provalil, MBA - člen představenstva |
| Banka: | Komerční banka, a.s. |
| Číslo účtu: | 78-2797570287/0100 |
| Kontaktní osoba: | **Ondřej Bauer** |
| Tel. na kontaktní osobu: | +420 771 277 818 |
| E-mail kontaktní osoby: | ondrej.bauer@klatovy.nemocnicepk.cz |

dále jen „Nájemce“

* 1. **Podnájemce**

|  |  |
| --- | --- |
| **Název:** | **BUDE DOPLNĚNO ZADAVATELEM** |
| Sídlo: | BUDE DOPLNĚNO ZADAVATELEM |
| Adresa pro doručování:  (pokud se liší od sídla) | BUDE DOPLNĚNO ZADAVATELEM |
| IČO/DIČ: | BUDE DOPLNĚNO ZADAVATELEM |
| Statutární zástupce: | BUDE DOPLNĚNO ZADAVATELEM |
| Banka: | BUDE DOPLNĚNO ZADAVATELEM |
| Číslo účtu: | BUDE DOPLNĚNO ZADAVATELEM |
| Kontaktní osoba: | BUDE DOPLNĚNO ZADAVATELEM |
| Tel. na kontaktní osobu: | BUDE DOPLNĚNO ZADAVATELEM |
| E-mail kontaktní osoby: | BUDE DOPLNĚNO ZADAVATELEM |

dále jen „Podnájemce“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Smlouvu o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „smlouva“)

# Úvodní ujednání

## Tato smlouva je uzavřena na základě výsledku a realizace nadlimitní veřejné zakázky na služby pod názvem “**Zajištění úklidových služeb pro Klatovskou nemocnici, a.s. 2025 - 2030**“ (dále jen „VZ“). Předmětné činnosti budou realizovány dle požadavků a v souladu s podmínkami uvedenými v zadávací dokumentaci předmětné veřejné zakázky.

# Předmět a účel smlouvy

## Předmětem této smlouvy je vznik podnájemního vztahu mezi smluvními stranami této smlouvy.

## Účelem této smlouvy o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání je úprava vzájemného závazkového právního podnájemního vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

# Předmět a účel podnájmu

## Na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 1. 8. 2012 mezi Klatovskou nemocnicí, a.s. a Plzeňským krajem, jako vlastníkem nemovité věci – budovy č.p. 499, stojící na pozemku vedeném v katastru nemovitostí pro k.ú. Klatovy, parc. č. 1284, a budovy Polikliniky č.p. 788 (spojovací chodba bez č.p.), dává Klatovská nemocnice, a.s. Podnájemci do dočasného užívání (tj. podnájmu) nebytové prostory o výměře 58,7 m2, nacházející se v budově č. p. 499 v 1. NP, a nebytové prostory o výměře 27,6 m2 nacházející se v budově Polikliniky – spojovací chodba (dále jen jako „nebytové prostory“). Podnájemce je do podnájmu přijímá a zavazuje se za jejich užívání hradit podnájemné a další platby dle této smlouvy. Nebytové prostory jsou označeny v plánku budovy č.p. 499, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy a v plánku budovy E bez č.p., který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy. Podnájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostorů a v tomto stavu je přebírá.

## Podnájemce bude pronajaté prostory využívat k podnikatelské činnosti v tomto prostoru, tj. jako zázemí úklidu v Klatovské nemocnici, a.s.

## Podnájemce se zavazuje používat pronajaté prostory jen k účelům uvedeným v čl. IV. 2 této smlouvy.

## Nájemce si vyhrazuje právo, v případě, že dojde v průběhu plnění VZ k rozšíření zdravotnického oddělení (útvaru, zařízení), pronajaté prostory nahradit jinými, odpovídajícími a adekvátními prostory sloužícími jako zázemí pro uložení prostředků na úklid a k převlékání pracovníků Podnájemce.

# Převzetí nebytových prostor do užívání

## Nájemce předal Podnájemci nebytové prostory uvedené v čl. IV.1 této smlouvy v provozuschopném stavu s inventárním zápisem a předávacím protokolem dne BUDE DOPLNĚNO ZADAVATELEM 2025[[1]](#footnote-1).

## O předání a převzetí nebytových prostor mezi Nájemcem a Podnájemcem byl sepsán protokol, který obsahuje podpisy obou stran. Tento Protokol o předání a převzetí nebytových prostor tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy [[2]](#footnote-2).

# Výše podnájemného za podnájem nebytových prostor

## Smluvní strany se dohodly, že výše podnájemného za nebytové prostory se stanovuje ve výši **1 290,00 Kč za m² a rok**. Celková výše podnájemného za 1 rok tedy činí **111 327,00 Kč** (slovy: stojedenácttisíctřistadvacetsedm korun českých).

## Podnájemné sjednané dle této smlouvy se bude po dobu účinností této smlouvy automaticky zvyšovat o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen v ČR vyhlašovanou Českým statistickým úřadem, a to vždy k datu 1. 1. každého roku.

## Nájemce stanovuje **roční zálohové úhrady** za energie takto:

topení 72 000,00 Kč

elektřina 104 000,00 Kč

vodné a stočné 34 000,00 Kč

celkem **210 000,00 Kč**

## Nájemce stanovuje další platby spojené s užívání nebytových prostor:

- **roční služby** spojené s užíváním telefonní pobočky (1 ks) - **600,00 Kč**

## Všechny úhrady jsou bez DPH a bude se k nim připočítávat DPH v zákonem stanovené výši.

## V případě změny cen energií je Nájemce oprávněn jednostranně zvýšit výši zálohových plateb. O takovém zvýšení je povinen písemně informovat Podnájemce.

## Vyúčtování záloh za energie za kalendářní rok bude provedeno Nájemcem vždy v následujícím kalendářním roce po obdržení všech konečných faktur od dodavatelů, nejpozději však do 30. 1. následujícího kalendářního roku. Provedené vyúčtování bude v této lhůtě předloženo Podnájemci. Vzniklý nedoplatek se Podnájemce zavazuje uhradit nejpozději do 30 dnů od předložení vyúčtování. Vzniklý přeplatek se Nájemce zavazuje uhradit Podnájemci nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy Podnájemci předložil vyúčtování. Nájemce je oprávněn namísto úhrady přeplatku dle předchozí věty tuto částku započíst na dlužné podnájemné, existuje-li na podnájemném dluh ke dni, v němž měl být přeplatek vyplacen.

## Platba za roční služby spojené s užíváním telefonní pobočky je platbou paušální a nebude vyúčtována.

# Platby nájemného, energie a ostatní náklady

## Roční úhrada za podnájem nebytových prostor činí 111 327,00 Kč, za zálohy na energie činí 210.000,00 Kč a za služby s používáním telefonu 600,00 Kč. Celkem roční platby za plnění dle této smlouvy činí 321.927,00 Kč a jsou splatné v měsíčních splátkách ve výši 26.827,25 Kč vždy do 10. dne kalendářního měsíce, za který jsou platby hrazeny, a to na bankovní účet číslo 78-2797570287/0100, vedený u KB Klatovy, VS: 24130. Všechny úhrady jsou bez DPH a bude se k nim připočítávat DPH v zákonem stanovené výši.

# Práva a povinnosti Podnájemce a Nájemce

## Podnájemce se zavazuje podílet se na celkových nákladech za obvyklou údržbu a běžné opravy najatých prostor

## Obvyklou údržbou se rozumí zejména tyto opravy a výměny:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt

- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií

- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles

- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuků

- opravy a výměny vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů, vařičů, opravy radiátorů

- veškeré další drobné opravy nebytových prostor a jejich vybavení, jestliže náklady na jednu opravu nepřesáhnou částku 3 000,00 Kč.

## Obvyklou údržbou se dále rozumí zejména pravidelná prohlídka a čištění předmětů uvedených v předchozích odstavcích, malování včetně opravy omítek a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

## Jakékoliv úpravy předmětu podnájmu musí Podnájemce před jejich provedením projednat s Nájemcem.

## Podnájemce se zavazuje, že po dobu účinnosti této smlouvy bude dodržovat veškeré obecně závazné hygienické, zdravotní, protipožární, bezpečnostní a jiné předpisy, které jsou spojeny s užíváním pronajatých prostor.

## Podnájemce je povinen řádně uzamykat nebytové prostory a přístup k nim. Na požádání je Podnájemce povinen umožnit Nájemci anebo pronajímateli vstup do najatých prostor za účelem zjištění skutečného stavu věcí a jiných nezbytných úkonů spojených se správou předmětného majetku.

## Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Nájemci potřebu oprav, které má Nájemce provést. V případě nesplnění této povinnosti je Podnájemce povinen uhradit škodu, která tímto vznikla Nájemci.

## Podnájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a ekologické předpisy a umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě kontrolu jejich dodržování.

## Podnájemce je povinen udržovat předmět podnájmu v čistotě, je povinen udržovat čistotu i kolem nádob na odpad, které používá.

## Podnájemce není oprávněn dát najaté prostory do dalšího podnájmu třetí osobě.

## Po skončení podnájmu je Podnájemce povinen nebytové prostory předat Nájemci ve stavu, v jakém je převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (včetně případných změn, které provedl se souhlasem Nájemce) a to do 7 dnů po ukončení podnájmu. Další práva a povinnosti mezi účastníky se řídí podle všeobecně platných předpisů.

## Nájemce je povinen:

* přenechat předmět podnájmu Podnájemci tak, aby jej mohl užívat ke sjednanému nebo obvyklému

účelu po celou dobu podnájmu

* zajistit Podnájemci nerušené užívání předmětu podnájmu po dobu trvání podnájmu,
* zajistit pojištění předmětu podnájmu po celou dobu trvání podnájmu.

# Sankce vyplývající z neplnění povinností Podnájemce

## V případě prodlení s úhradou měsíční splátky podnájemného, záloh či jiných plateb dle této smlouvy, je Nájemce oprávněn vyúčtovat Podnájemci zákonné úroky z prodlení.

## Podnájemce odpovídá za škodu na věcech mu svěřených do podnájmu v případech, prokáže-li se, že k takové škodě došlo jeho zaviněním nebo neodborným způsobem provozování.

## Prokazatelné neplnění smluvních povinností Podnájemce vůči Nájemci, zejména neprovádění řádné údržby a úklidu svěřených prostor, neplacení nájemného dle smlouvy, úpravy prostor bez souhlasu pronajímatele, může být důvodem k výpovědi smlouvy. Výpovědní doba v takovém případě činí 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Podnájemci.

# Doba platnosti smlouvy

## Termín zahájení plnění předmětu smlouvy: bezprostředně po účinnosti smlouvy **[[3]](#footnote-3)**.

## Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a uzavírá se **na dobu určitou**.

## Tato smlouva je uzavírána jako smlouva závislá ve smyslu ust. § 1727 OZ, ve vztahu ke Smlouvě o poskytování úklidových služeb pro Klatovskou nemocnici a.s., č.j. BUDE DOPLNĚNO ZADAVATELEM [[4]](#footnote-4), uzavřené mezi smluvními stranami dne BUDE DOPLNĚNO ZADAVATELEM 2025 [[5]](#footnote-5).

# Ukončení podnájmu

## Smluvní strany mohou ukončit tuto smlouvu písemnou dohodou.

## Každá ze smluvních stran je oprávněna odstoupit od smlouvy, pokud:

- druhá smluvní strana opakovaně nesplnila povinnost dle této smlouvy,

- druhá smluvní strana porušila smlouvu podstatným způsobem; za podstatné se považuje porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu musela vědět, že druhá smluvní strana by smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala.

## Odstoupením od smlouvy se tato smlouva ruší s účinky do budoucna, tím nejsou dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře ani ustanovení o smluvní pokutě. Na odstoupení od smlouvy se použijí ustanovení § 2001 a násl. OZ.

## Nájemce si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené smlouvy nebo závazek ze smlouvy vypovědět, pokud jsou naplněny důvody podle § 223 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Výpovědní doba v takovém případě činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Podnájemci.

## Nájemce je oprávněn ukončit smlouvu kdykoliv výpovědí z jakéhokoliv důvodu i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 12 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Podnájemci.

## Ukončením této smlouvy dochází automaticky rovněž k ukončení Smlouvy o poskytování úklidových služeb pro Klatovskou nemocnici a.s. uvedené v čl. X. 3 této smlouvy.

## Při ukončení smlouvy zařídí Podnájemce všechny bezodkladné záležitosti, aby nevznikla Nájemci újma.

## V případě ukončení nájmu je Podnájemce povinen vrátit předmět nájmu Nájemci ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případným změnám vyplývajících z oprav a údržby a vyrovnat veškeré závazky vůči Nájemci a dalším subjektům vzniklých v souvislosti s touto smlouvou. Ke dni skončení nájmu bude mezi oběma smluvními stranami sepsán a podepsán Předávací protokol.

## Smluvní strany se dohodly, že při ukončení nájmu nebude mít Nájemce vůči Podnájemci povinnost jakékoliv náhrady v souvislosti s případnými zhodnoceními předmětu nájmu provedenými Podnájemcem, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

# Závěrečná ustanovení

## Tato smlouva je vyhotovena v elektronické podobě, s připojenými elektronickými podpisy založenými na kvalifikovaném certifikátu osob oprávněných jednat za smluvní strany.

## Tato smlouva může být měněna nebo doplňována na základě vzájemné dohody formou písemného dodatku, vyhotoveného v elektronické podobě, potvrzeného oběma smluvními stranami.

## Podnájemce nemůže bez písemného souhlasu Nájemce postoupit svá práva a povinnosti plynoucí ze smlouvy třetí osobě. Tímto ustanovením však nejsou dotčena ustanovení zadávacích podmínek předmětné veřejné zakázky o poddodavatelích, přičemž Podnájemce je oprávněn využívat k zajištění plnění smlouvy pouze poddodavatele uvedené v nabídce podané na předmětnou VZ. Změnu poddodavatelů oproti podané nabídce je Podnájemce oprávněn provést pouze s předchozím písemným souhlasem Nájemce.

## Smluvní strany souhlasí s tím, aby tato smlouva a její přílohy vč. jejích změn a dodatků byla uveřejněna v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, a případně na profilu zadavatele v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.

## Smluvní strany se dohodly, že adresy určené pro doručování jsou adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Dále se dohodly, že se budou vzájemně písemně informovat o jakékoliv změně údajů (bankovní spojení, číslo účtu, adresa, atd.).

## Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, že ji uzavřely ze své pravé a svobodné vůle a nikoliv v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své níže uvedené podpisy.

## Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

## Tato smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

# Přílohy

## Smlouva obsahuje tyto přílohy, které jsou její nedílnou součástí:

Příloha č. 1 - Plánek I.NP budovy č. p. 499 s označením nebytových prostor [[6]](#footnote-6)

Příloha č. 2 - Plánek budova Polikliniky E bez čp.- spojovací chodba s označením nebytových prostor [[7]](#footnote-7)

Příloha č. 3 - Protokol o předání a převzetí nebytových prostor [[8]](#footnote-8)

|  |  |
| --- | --- |
| V Klatovech  ............................................... | V BUDE DOPLNĚNO ZADAVATELEM  .................................................... |
| **Ing. Zdeněk Švanda** | BUDE DOPLNĚNO ZADAVATELEM |
| předseda představenstva  Klatovská nemocnice a.s.  ..............................................  **Ing. Ondřej Provalil, MBA**  člen představenstva  Klatovská nemocnice a.s. |  |
| za Nájemce: | za Podnájemce: |

1. *Datum se doplní před uzavřením smlouvy* [↑](#footnote-ref-1)
2. *Protokol bude doplněn před podpisem smlouvy* [↑](#footnote-ref-2)
3. *Termín zahájení plnění je podmíněn zadáním VZ. Zadavatel může termín posunout s ohledem na průběh zadávacího řízení a zahájit tak plnění předmětu VZ později.* [↑](#footnote-ref-3)
4. *Označení smlouvy bude doplněno před uzavřením smlouvy* [↑](#footnote-ref-4)
5. *Datum se doplní před uzavřením smlouvy* [↑](#footnote-ref-5)
6. *Příloha č. 1 bude přiložena ke Smlouvě až při jejím uzavření s vybraným dodavatelem* [↑](#footnote-ref-6)
7. *Příloha č. 2 bude přiložena ke Smlouvě až při jejím uzavření s vybraným dodavatelem* [↑](#footnote-ref-7)
8. *Protokol bude doplněn před podpisem smlouvy* [↑](#footnote-ref-8)