

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše zn.: NTPO/21764/2015

Vyřizuje: Hana Řežábková/568 809 700

Tel./fax: 568 809 111, 568 840 862

ID datové schránky: *tecrjqc*

E-mail: [info@nem-tr.cz](mailto:info@nem-tr.cz)

[hrezabkova@nem-tr.cz](mailto:hrezabkova@nem-tr.cz)

Internet: <http://nem-tr.cz/>

Datum: 24. 09. 2015

Krajský úřad Kraje Vysočina  
Odbor zdravotnictví  
Ing. Soňa Měrtllová  
Vedoucí odboru  
Žižkova 57  
587 33 Jihlava

### Žádost o odsouhlasení Smlouvy o podnájmu prostor sloužících podnikání

Vážená paní inženýrko,

dovoluujeme si Vás tímto požádat o projednání uzavření Smlouvy o podnájmu prostor sloužících podnikání v objektu „M“ (MIO) 1.NP (místnost č. 1.28a, 1.28b, 1.34 a 1.35), jejímž předmětem je podnájem prostor za účelem provozování holičství a kadeřnictví. Smlouva bude uzavřena na dobu neurčitou od 01. 11. 2015 s výpovědní lhůtou 3 měsíce.

Děkujeme.

S přáním hezkého dne

Nemocnice Třebíč, příspěvková organizace  
Purkyňovo nám. 133/2, 674 01 Třebíč  
IČ: 00839396  
č. ú.: 12338711/0100

24



Ing. Eva Tomášová

ředitelka

Příloha: Smlouva o podnájmu prostor sloužících podnikání

## Smlouva o podnájmu prostor sloužících podnikání,

kteřou dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

uzavírají

### **Nemocnice Třebíč, příspěvková organizace**

se sídlem Purkyňovo nám. 133/2, 674 01 Třebíč

IČO: 008 39 396

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl Pr, vložka 1441

zastoupená: Ing. Evou Tomášovou, ředitelkou

bankovní spojení: KB Třebíč

číslo účtu: 12338711/0100

**jako "nemocnice"**

a

### **Eva Ošmerová**

nar. 18. 11. 1985

sídlo: Obránců míru 488/22, Třebíč – Nové Dvory

IČO: 888 67 862

zapsaná v Živnostenském rejstříku vedeném u Městského úřadu Třebíč

bankovní spojení: Česká spořitelna

číslo účtu: 1646705063/0800

**jako „podnikatel“**

takto:

### **I.**

#### **Úvodní ustanovení**

- 1.1. Nemocnice prohlašuje, že na základě Smlouvy o nájmu nemovitostí ze dne 1. 7. 2011, kterou uzavřela s Krajem Vysočina jako pronajímatelem a vlastníkem nemovitostí, ve znění pozdějších dodatků této smlouvy (dále také „Smlouva o nájmu“), je nájemcem nemovitostí, ve kterých jsou umístěny níže vymezené prostory a místnosti, které nejsou bytem, a tvoří předmět této smlouvy (pro účely této smlouvy dále také „nebytové prostory“).
- 1.2. Písemný souhlas s přenecháním pronajatých nebytových prostor či nemovitostí do podnájmu dle této smlouvy byl pronajímatelem Krajem Vysočina udělen dne ..... usnesením Rady Kraje číslo .....

### **II.**

#### **Předmět podnájmu**

- 2.1. Předmětem podnájmu dle této smlouvy je místnost č. 1.28a, 1.28b, 1.34 a 1.35 v 1. NP budovy M - MIO (viz příloha č. 1 – Pasport) na pozemku parc. č. st. 1764 v k. ú. Třebíč v areálu Nemocnice Třebíč, příspěvkové organizace, na adrese Purkyňovo nám. 133/2, Třebíč 674 01 (dále jen „místnosti“). **Podlahová plocha pronajímaných místností je celkem 46,02 m<sup>2</sup>.** Pronajímané místnosti se nacházejí ve zdravotnickém zařízení.
- 2.2. Nemocnice dává touto smlouvou výše uvedené místnosti podnikateli do podnájmu a podnikatel je do podnájmu bez výhrad přijímá. O fyzickém předání místností na počátku užívání smluvní strany vyhotoví předávací protokol, který bude obsahovat popis stavu předávaných místností.



- 2.3. Podnikatel je oprávněn v nezbytné míře využívat pro přístup do předmětu podnájmu přístupových komunikací v areálu Nemocnice Třebíč, příspěvkové organizace, a nebytové prostory sloužící komunikaci v rámci budovy, ve které se místnosti nacházejí, tj. chodby a schodiště (dále také „prostory“).
- 2.4. Pro případné nezbytné parkování vozidla podnikatele je podnikatel oprávněn užít prostory v areálu Nemocnice Třebíč, příspěvkové organizace, za podmínek stanovených pro klienty nemocnice s tím, že pro účely parkování si může od nemocnice vyžádat vydání parkovací karty, a to za úhradu ve výši platné kalkulace pro daný kalendářní rok.
- 2.5. Podnikatel bere na vědomí, že nebytový prostor je součástí zdravotnického zařízení, na které se vztahují zvláštní právní předpisy, včetně hygienických požadavků a zákazu některých aktivit.

### III.

#### Účel podnájmu a jeho podmínky

- 3.1. Nemocnice přenechává předmět podnájmu podnikateli **za účelem provozování holičství a kadeřnictví.**
- 3.2. Podnikatel nesmí poskytnout ani umožnit užívání pronajatých místností jiným osobám, než-li klientům dotyčné provozovny holičství a kadeřnictví a dalším legálním uživatelům místností a nebytových prostor, a je povinen a oprávněn užívat místnosti v souladu s touto smlouvou a pro smlouvou vymezený účel užívání.
- 3.3. Podnikatel je dále při užívání prostor a pronajatých místností povinen a zavazuje se:
  - užívat prostory a místnosti pouze k provozování holičství a kadeřnictví,
  - počínat si při činnosti v pronajatých místnostech s náležitou odbornou péčí a činnost provádět na vlastní odpovědnost,
  - opatřit si před započítáním provozování činnosti dle bodu 3.1. této smlouvy příslušné oprávnění, povolení nebo jiné rozhodnutí, je-li to k provozování holičství a kadeřnictví třeba,
  - opatřit si před započítáním provozování činnosti dle bodu 3.1. této smlouvy příslušné věcné, technické a personální vybavení, je-li to k provozování holičství a kadeřnictví třeba,
  - dodržovat provozní řád areálu nemocnice, požární řád a hygienický řád budovy a další předpisy vydané k provozu zdravotnického zařízení,
  - zneškodňovat odpady vzniklé z jeho činnosti při užívání pronajaté místnosti a vybavení na vlastní náklady, a to v souladu s příslušnou legislativou (zejména zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů),
  - udržovat pronajaté místnosti na své náklady, a to v rozsahu odpovídajícím podílu na délce jejich užívání společně s jiným uživatelem, včetně nemocnice, během kalendářního roku,
  - při užívání prostor a místností dodržovat zásady běžné opatrnosti a pokyny a doporučení k provozu a používání věcí, jsou-li výrobci vydány,
  - plnit veškeré platné hygienické požadavky v souladu se zásadami osobní a provozní hygieny při činnostech epidemiologicky závažných, zajišťovat hygienu pracovního prostředí a sanitaci v souladu s platnou legislativou,
  - pronajaté prostory udržovat v čistotě a pořádku a zajišťovat úklid ve všech pronajatých prostorách na své náklady,
  - provádět běžnou údržbu pronajatých místností v podobě výmalby a zajistit provedení výmalby a vyčištění místností (včetně sanitárního zařízení, podlah a oken) při ukončení jejich užívání, a to v rozsahu odpovídajícím podílu na délce jejich užívání společně s jiným uživatelem, včetně nemocnice, během kalendářního roku,
  - vlastní zařizovací předměty umísťovat do pronajatých místností pouze se souhlasem nemocnice a zajistit, aby zařizovací předměty splňovaly požadavky platných technických norem,
  - řešit případné stížnosti a připomínky klientů týkajících se provozu holičství a kadeřnictví,
  - dodržovat pravidla upravující bezpečnost a ochranu zdraví při práci.

## IV.

## Doba podnájmu

Podnájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou počínaje dnem **01. 11. 2015**.

## V.

## Úhrada za podnájem a související platby a způsob úhrady

- 5.1. Úhrada za užívání prostor a místností (**nájemné**) byla sjednána dohodou v rámci platných předpisů a výše nájemného za celý předmět podnájmu v čl. II této smlouvy bez provozních nákladů (energií, služeb) činí **3.630,-- Kč měsíčně**.
- 5.2. Smluvní strany se dohodly, že podnikatel bude dále nemocnici hradit provozní náklady spojené s užíváním prostor a místností v podobě ceny  **Dodávek energií a dalších služeb** spojených s jejich užíváním (dále také „služby“), a to takto:
  - cena dodávek za služby činí **3.308,-- Kč včetně DPH měsíčně** (dle výpočtového listu)
  - dodávky ostatních služeb, jsou-li poskytovány, např. tel. hovory atd. (dle skutečnosti)
- 5.3. **Přehled a rozpis dodávek energií a ostatních služeb** poskytovaných a zajišťovaných podnikateli ze strany nemocnice uvede nemocnice na faktuře vystavené dle čl. 5.4. této smlouvy. Faktura se současně považuje za vyúčtování, včetně specifikace dodávek a služeb, které podléhají a které nepodléhají zákonné DPH (její výši je nemocnice oprávněna měnit v souladu s platnou legislativou). Podnikatel prohlašuje, že byl s předběžnou výší plateb za energie a služby předem seznámen.
- 5.4. Na základě této smlouvy nemocnice vystaví fakturu za nájemné a služby v daném měsíci. **Splatnost faktur** (daňového dokladu) smluvní strany sjednaly na **14 dní ode dne vystavení faktury**. Platby bude podnikatel provádět na **bankovní účet** nemocnice uvedený na příslušné faktuře a použije přitom i specifikační údaje platby (např. VS, KS) uvedené na faktuře.
- 5.5. V případě **prodlení** podnikatele s jakoukoli platbou uvedenou shora je nemocnice oprávněna vyúčtovat zákonné či smluvní sankce. Smluvní strany se dohodly, že za každý, byť i započatý den prodlení s placením nájemného či ostatních plateb dle tohoto článku smlouvy je nemocnice oprávněna účtovat podnikateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % denně z dlužné částky.

## VI.

## Inflační doložka, změna výše souvisejících plateb

- 6.1. Smluvní strany se dohodly, že roční úhrada za podnájem (nájemné) bude automaticky od 1. 1. 2016 povýšena o příslušnou míru inflace v ČR vykazovanou příslušným statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nemocnice zjistí uznanou míru inflace pro ČR za předchozí kalendářní rok a o tuto částku se automaticky výše ročního nájemného navýší. Nemocnice novou výši nájemného písemně sdělí podnikateli do 31. 3. Podnikatel se zavazuje, že novou výši nájemného bude respektovat a **zjištěný rozdíl (navýšení) uhradí nejpozději se splátkou na měsíc květen** a dále bude platit měsíční splátky v navýšené částce.
- 6.2. Podnikatel bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že nemocnice může jednostranně s účinností vždy od 1. 1. poměrně upravit výši roční a měsíční platby za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu v případě, pokud se prokazatelně změní ceny či náklady na služby, které odebírá od dodavatelů nebo provádí ve vlastní režii. Oznámení o úpravě je nemocnice povinna sdělit podnikateli písemně. Podnikatel se zavazuje oznámenou úpravu plateb respektovat a hradit.

## VII.

## Další práva a povinnosti smluvních stran, další ujednání

- 7.1. Nemocnice přenechává předmět podnájmu specifikovaný v čl. II. této smlouvy podnikateli ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání.



- 7.2. Podnikatel není oprávněn a nesmí provádět stavební nebo jiné úpravy prostor a pronajatých místností bez předchozího souhlasu.
- 7.3. Na provádění údržby prostor a místností, které by mohlo mít dopad na činnost nemocnice a pohodu jeho klientů, je podnikatel povinen se s nemocnicí dohodnout.
- 7.4. Bude-li v důsledku užívání prostor a místností hrozit nebo vznikne ze strany podnikatele nemocnici nebo pronajímateli škoda, je nemocnice oprávněna od této smlouvy odstoupit.
- 7.5. Podnikatel je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nemocnici závady, vzniklé škody a potřebu oprav, které je třeba provést, jinak podnikatel může odpovídat za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Podnikatel je povinen strpět omezení v užívání prostor, místností a jejího vybavení v rozsahu nutném pro provedení jejich oprav a udržování.
- 7.6. Podnikatel je povinen způsob a formu označení svého kontaktního místa (např. reklama, stojany, nápisy) předem dohodnout s nemocnicí a označení je oprávněn provést až po udělení jejího souhlasu.

## VIII.

### Skončení smluvního vztahu

- 8.1. Smluvní vztah sjednaný touto smlouvou končí:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran,
  - b) písemným odstoupením od smlouvy z důvodu podstatného porušení podmínek sjednaných touto smlouvou,
  - c) písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany, a to i bez udání důvodu.Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně. U výpovědi činí **výpovědní lhůta 3 měsíce** a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.
- 8.2. Prostory a místnost budou předány podnikatelem nemocnici vyklizené ke dni skončení smluvního vztahu, a to za podmínek dle této smlouvy (tj. po provedení drobných oprav, výmalby a vyčištění sanitárního zařízení, podlah a oken). Smluvní strany se dohodly, že za prodloužení podnikatele s řádným předáním předmětu podnájmu či jeho části může nemocnice podnikateli účtovat za každý den prodloužení smluvní pokutu ve výši 0,05 % z celkové výše roční úhrady za podnájem (nájemného), sjednaného v této smlouvě za dobu trvání smluvního vztahu. Nemocnice je současně oprávněna požadovat po podnikateli náhradu škody, způsobenou porušením povinnosti ve stanovené lhůtě řádně předat předmět podnájmu.
- 8.3. Podstatným porušením této smlouvy podnikatelem se rozumí zejména:
  - a) provádění oprav nebo úprav pronajatých prostor a místností, ke kterým podnikatel není dle této smlouvy oprávněn,
  - b) porušení oznamovací povinnosti dle bodu 7.5 této smlouvy se vznikem škody,
  - c) užívání pronajatých prostor v rozporu s podmínkami dle této smlouvy,
  - d) nedodržování závazků a povinností podnikatele při užívání prostor a místností dle této smlouvy.
- 8.4. Ukončením smluvního vztahu nezanikají práva a povinnosti smluvních stran, vzniklá za platnosti smlouvy.
- 8.5. Smluvní strany se odchýlně od ustanovení občanského zákoníku dohodly, že při ukončení nájemního vztahu výpovědí ze strany nemocnice z jakéhokoliv důvodu podnikateli nepřísluší náhrada za převzetí zákaznické základny podle ustanovení § 2315 občanského zákoníku.

## IX.

### Další ujednání

- 9.1. Závady a poškození, za které je podnikatel odpovědný, odstraňuje podnikatel na svoje náklady bez zbytečného odkladu. Podnikatel je povinen předcházet vzniku škod. Podnikatel odpovídá za poškození nebo nadměrné opotřebení předmětu podnájmu a rovněž za škody, způsobené osobami, kterým umožnil do objektu přístup.

- 9.2. Po celou dobu užívání předmětu podnájmu je podnikatel povinen zajišťovat dodržování všech platných požárních, bezpečnostních, hygienických a jiných předpisů.
- 9.3. Kontaktní osobou je technik správy realit Nemocnice Třebíč, příspěvkové organizace, č. tel. 568 809 700.

#### X.

##### Závěrečná ustanovení

- 10.1. Smluvní strany se dohodly, že jako porušení smlouvy podstatným způsobem může být posouzeno porušení i jiného ujednání této smlouvy, než je uvedeno v bodu 8.3.
- 10.2. Smluvní strany se dohodly, že na tento smluvní vztah se nepoužije ustanovení občanského zákoníku § 2304 odst. 2, část ustanovení § 2305 za středníkem a ustanovení § 2315.
- 10.3. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.
- 10.4. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro podnájemní vztah ustanovení obecně závazných předpisů, zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 10.5. Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu.
- 10.6. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 a výpočtový list.
- 10.7. Tato smlouva se uzavírá jako písemná a jakékoliv její změny mohou být provedeny na základě dohody smluvních stran pouze formou písemného dodatku ke smlouvě.

V Třebíči .....

V Třebíči .....

.....  
Za nemocnici:  
Ing. Eva Tomášová  
ředitelka

.....  
Za podnikatele:  
Eva Ošmerová





## Ubytovany/Podnájemce

Příjmení a jméno/organizace	Eva Ošmerová (kadeřnictví)
Tr.bytem/adresa	Obránců míru 488/22, Třebíč

## Objekt

Adresa	budova M - Purkyňovo nám. 133/2
Podlaží	1.NP
Ubytovna číslo (číslo dveří)	-
Celková výměra pronajatých ploch v m <sup>2</sup>	46,020
Výměra pronajatých ploch v m <sup>2</sup> - pro výpočet tepla a klimatizace	46,020
Způsob využití	podnájem nebytových prostor
Počet osob pro výpočet plateb	2

## Úhrada za podnájem v Kč/měsíčně (osvobozené plnění dle Zákona č. 235/2004 Sb., §56a)

Způsob využití	Sazba DPH	pasport - m.č.	plocha m <sup>2</sup>	sazba v Kč/m <sup>2</sup>	Cena bez DPH	DPH	Celkem včetně DPH
nebytový prostor	osv.	1.28a	13,85	78,87	1 092,35	0,00	1 092,35
nebytový prostor	osv.	1.28b	29,35	78,87	2 314,83	0,00	2 314,83
nebytový prostor - WC	osv.	1.34	1,42	78,87	112,00	0,00	112,00
nebytový prostor - předsíň WC	osv.	1.35	1,40	78,87	110,42	0,00	110,42
<b>Celkem</b>			46,02		<b>3 629,60</b>		<b>3 629,60</b>

## Úhrada za služby v Kč/měsíc

	Sazba DPH	cena za jednotku	počet jednotek	Cena bez DPH	DPH	Celkem včetně DPH
Elektrická energie	21%	723,52	1,00	723,52	151,94	875,46
Teplo a klimatizace	15%	24,87	46,02	1 144,52	171,68	1 316,20
Vodné a stočné	15%	357,21	2,00	714,42	107,16	821,58
Provozní náklady	21%	3,70	46,02	170,27	35,76	206,03
Pronájem schránky poštovní	21%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Správní režie	21%	1,60	46,02	73,63	15,46	89,09
Vybavení	21%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Telefonní hovory	21%				dle skutečností	
<b>Celkem za služby</b>				<b>2 826,36</b>	<b>482,00</b>	<b>3 308,36</b>

## Rekapitulace

	Cena bez DPH	DPH	Celkem včetně DPH	Cena po zaokrouhlení
Úhrada za služby v Kč/měsíc - 15% DPH	1 858,94	278,84	2 137,78	-
Úhrada za služby v Kč/měsíc - 21% DPH	967,43	203,16	1 170,59	-
<b>Úhrada za služby celkem v Kč/měsíc</b>	<b>2 826,36</b>	<b>482,00</b>	<b>3 308,36</b>	<b>3 308,00</b>
Úhrada za podnájem v Kč/měsíc	3 629,60	0,00	3 629,60	3 630,00
<b>Úhrada celkem v Kč/měsíc</b>	<b>6 455,96</b>	<b>482,00</b>	<b>6 937,96</b>	<b>6 938,00</b>

Výpočtový list je platný od

1.11.2015 a platí do vydání nového.

Vypracováno dne:

14.9.2015

Vypracoval(a):

Hana Řežábková, technik správy realit

Telefonní kontakt:

568 809 700