

# Smlouva o podnájmu

prostoru sloužícího podnikání

uzavřená jako smlouva dle § 1746 odst. 2 za podmínek daných § 2302 a §§  
navazujících pro nájem a podnájem bytů a prostor sloužícího k podnikání zákona č.  
89/2012 sb.

Smluvní strany:

**1. Společenství vlastníků jednotek v domě čp. 2229,2230,2231,2232 v Nedvězské ulici,  
Praha 10**

se sídlem ul. Nedvězská 2229/14, Praha 10 - Strašnice

IČ: 26743833,

Bankovní spojení: č.ú. [REDAKCE]

zapsané v Obchodním rejstříku vedeným u Městského soudu v Praze v oddíle S, vložka  
2992 dne 3.ledna 2003

zastoupené: Ing. Milanem Milerem, předsedou výboru  
Petrem Hanušem, místopředsedou výboru

(dále jen „pronajímatel“)

a

**2. ATA - DENT spol. s r.o.**

se sídlem Blanická 590/3, Praha 2 – Vinohrady

IČ: 27347354

Bankovní spojení: [REDAKCE]

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeným u Městského soudu v Praze v oddíle C, vložka  
237370 dne 6.února 2008

zastoupena: Alexejem Tačkovem

(dále jen „nájemce“)

**3. Doktor TKALYCH, s.r.o. IČ : 083 29 567**

Se sídlem Modenská č. 663/1, Horní Měcholupy, 109 00 Praha 10

Bankovní spojení: [REDAKCE]

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze oddíl C,  
vložka 317069

Zastoupená jednatelem p. Nataliia Tkalych

( dále jen „ podnájemce „

**uzavřeli tuto smlouvu o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání /dále jako  
„smlouva „ /**

## Článek 1

Předmět a účel smlouvy

Předmětem této smlouvy je podnájemní vztah (podnájem) mezi ATA-DENT spol.s.r.o. jako  
nájemcem a Doktor Tkalych, s.r.o. jako podnájemcem , kdy třetím účastníkem této smlouvy  
je vlastník nemovitosti a původní pronajímatel - Společenství vlastníků jednotek v domě  
čp.2229,2230,2231,2232 v Nedvězské ulici Praha 10, který dává uzavřením této smlouvy  
svůj souhlas s podnájmem nebytových prostor za podmínek v této smlouvě dohodnutých.

Účelem smlouvy je upravení vzájemného vztahu mezi smluvními stranami v souladu s jejich vůlí a v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

## Článek 2 Předmět podnájmu

Předmětem nájmu dle této smlouvy je dohodnutá část nebytového prostoru (zubní ordinace) mezi nájemcem a podnájemcem v budově na adrese Nedvěžská č.p. 2229, Praha 10, v přízemí domu o podlahové ploše 69,6 m<sup>2</sup>, jehož vlastníkem je pronajímatel. Předmět podnájmu je označen v půdorysu - příloha č. 1, jako ordinace č. 2 se společnými prostorami s ordinací č. 1 / ta je v nájmu společnosti ATA-DENT spol.s.r.o. / který je nedílnou součástí této smlouvy.

## Článek 3 Účel podnájmu

- 3.1. Účelem podnájmu je užívání předmětu podnájmu podle ustanovení čl. 2 této smlouvy.
- 3.2. Předmět podnájmu bude užíván jako zubní ordinace.
- 3.3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je svým stavebně-technickým určením vhodný pro účel podnájmu dle ustanovení čl. 3.2. této smlouvy a jeho užívání uvedeným způsobem odpovídá charakteru předmětu podnájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Součástí smlouvy o podnájmu je kopie kolaudačního rozhodnutí stavebního úřadu Obvodního úřadu Praha 10 ze dne 21.3.1996, kterým se povoluje užívání pronajatých nebytových prostor / předmětu této smlouvy / k účelu provozování zubní ordinace.

## Článek 4

- 4.1. Nájemce pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu podnájemci.
- 4.2. Podnájemce najímá od nájemce v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět podnájmu.

## Článek 5 Práva a povinnosti nájemce

- 5.1. Nájemce je povinen nájemci předat předmět nájmu ke dni 1. 1. 2020.
- 5.2. Nájemce je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv podnájemci po celou dobu podnájemního vztahu, a to tak, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy.
- 5.3. V rámci plnění ustanovení 5.2. této smlouvy nájemce podle své nájemní smlouvy s pronajímatelem zejména zajistí dodávky tepla. Zároveň zabezpečí příslušná zařízení otopné soustavy tak, aby fungovala v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a v rámci stanovených norem. Případné závady nájemce za účasti pronajímatele odstraní v nejkratším možném termínu. Tuto povinnost nájemce nemá, pokud podnájemce nesplní svou povinnost bezodkladně informovat nájemce o vadách na zařízení a nepožádá o jejich odstranění.
- 5.4. Nájemce nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu podnájmu spolu s podnájemcem (osobou oprávněnou jednat jménem podnájemce), a to v



- pracovních dnech v běžných provozních hodinách podnájemce, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či kontroly elektrických rozvodů a rozvody UT, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní dobou podnájemce je čas od 10,00 do 14,00 hodin v pracovních dnech, a zároveň i kterákoliv jiná doba, po kterou je podnájemce v předmětu smlouvy přítomen. Nájemce tuto skutečnost oznámí podnájemci předem.
- 5.5. Nájemce se zavazuje zabezpečovat přístup do domu vně objektu na pozemku pronajímatele a to v rámci běžné údržby těchto prostor, a to tak, aby podnájemce mohl nerušeně užívat předmět nájmu v souladu s účelem jeho užívání. Připojení telefonních linek je věcí nájemce za spolúčasti podnájemce.
- 5.6. Nájemce neručí podnájemci za škody, které vznikly podnájemci na jeho zařízení, zásobách nebo zdraví jeho nebo jeho zaměstnanců.

## Článek 6 Práva a povinnosti podnájemce

- 6.1. Podnájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání podnájemního vztahu.
- 6.2. Podnájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 6.3. Podnájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem nebytového prostoru, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro podnájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 6.4. Podnájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu nájemci veškeré změny, které nastaly v a na předmětu podnájmu a to jak zapříčiněním podnájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu oprav, které má nájemce ve spolupráci s pronajímatelem provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním uvedené povinnosti nájemci nebo pronajímateli vznikla. Oznámení podnájemce činí e-mailem a standardní listovní zásilkou.
- 6.5. Podnájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu v němž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v domě nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu je nepřípustné.
- 6.6. Podnájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost podnájemce, nájemce nebo pronajímatele.
- 6.7. Podnájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu podnájmu zajistí na své náklady běžný úklid.
- 6.8. Podnájemce odpovídá za požární ochranu v pronajatých prostorách a je povinen umožnit zaměstnancům nájemce a pronajímatele provádět kontrolu dodržování protipožárních zásad. Podnájemce odpovídá za škody způsobené porušením předpisů BOZP a PO. Opatření nezbytná k zajištění požární bezpečnosti je povinen provést na vlastní náklady.

## Článek 7 Podnájem

- 7.1. Podnájemce není oprávněn přenechat předmět jeho podnájmu ani jeho část do podnájmu další osobě, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele.
- 7.2. Podnájemce a jeho podnájemci, kterým bude vysloven souhlas s podnájemem, jsou oprávněni užívat předmět podnájmu, nebo jeho část jako své sídlo a adresu objektu, ve kterém jsou pronajaté prostory, jako adresu svého sídla zapisovanou do obchodního rejstříku (dále též "sídlo") za úplaty dle platného vnitřního prováděcího předpisu pronajímatele. Stejná povinnost platí i pro příp. podnájemce, přičemž za splnění povinností dalších podnájemců odpovídá v plném rozsahu podnájemce.
- 7.3. Po ukončení podnájemního vztahu podle této smlouvy, jakož i ukončení dalších případných podnájemních vztahů v průběhu trvání této smlouvy, odpovídají nájemce a podnájemce společně a nerouzdílně za to, že dojde bez zbytečného odkladu k výmazu sídla podnikání z obchodního, nebo jemu obdobnému rejstříku nájemce, nebo toho podnájemce, kterému je podnájem ukončován.

## Článek 8 Stavební a jiné úpravy

- 8.1. Podnájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl. 8.2. této smlouvy a násl.
- 8.2. Veškeré úpravy prováděné podnájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti nájemce, případně podnájemce.
- 8.3. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu podnájmu, které mění předmět podnájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického vedení a rozvodů ÚT.
- 8.4. Souhlas pronajímatele je zapotřebí pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení. Jakákoliv označení, reklamní poutače či obdobná zařízení umístěná bez předchozího souhlasu pronajímatele, budou pronajímatelem odstraněna na náklad nájemce či podnájemce.
- 8.5. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce a podnájemce povinen po skončení nájemního / podnájemního / vztahu odevzdat předmět nájmu či podnájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení, a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchyłka od tohoto ustanovení je možná dohodou stran.

## Článek 9 Nájemné a služby

- 9.1. V souladu s ustanovením čl. 6.2. této smlouvy je podnájemce povinen platit nájemci částku ve výši poloviny jeho nájmu vůči pronajímateli /14.779,00 Kč/ tj. 7.390 Kč. měsíčně za celý předmět podnájmu, jak je vymezen v čl. 2 této smlouvy.
- 9.2. Měsíční platba podle čl. 9.1. zahrnuje:  
Nájemné ve výši /12.986 Kč/ 6.493 Kč, správní poplatek ve výši /303 Kč/ 152 Kč. zálohu na dodávku tepla a teplé vody ve výši /1 240,00 Kč/ 620 Kč. , zálohu na vodné a



stočné ve výši / 170,00 Kč/ 85 Kč. , zálohu na další služby spojené s užíváním společných prostor stanovenou „měsíčním předpisem“ (tj. na elektřinu společných prostor, úklid společných prostor a odvoz komunálního odpadu) ve výši celkem /170 Kč./ 85 Kč. Dodávky elektrické energie si nájemce zajišťuje sám na své vlastní náklady a svým vlastním měřením spotřeby elektr. osazeným elektroměrem se souhlasem pronajímatele. Spotřebovanou elektrickou energii provozem ordinace č. 1 a ordinace č. 2 si nájemce s podnájemcem uhradí poměrně 50 : 50 % vzájemnou fakturací. Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit výši záloh na dodávku tepla a na vodné a stočné podle skutečné spotřeby za uplynulý rok. Po ukončení každého kalendářního roku dojde k vyúčtování záloh na dodávky služeb.

- 9.3. Podnájemce bude nájemci hradit podnájem měsíčně, a to s účinností od 1. 1. 2020. Ustanovení čl. 9.7. tím není dotčeno.
- 9.4. Splatnost podnájemného:  
Podnájemné se platí vždy k poslednímu dni v měsíci předem, a to bezhotovostním převodem na účet nájemce uvedený v této smlouvě pod variabilním symbolem“ordinace Nedvěžská „.
- 9.5. Pronajímatel a návazně pak nájemce je oprávněn pro následující roky jednostranně zvýšit nájemné a tím i bude zvýšeno podnájemné o roční míru inflace, oficiálně vyhlášené ČSÚ v lednu každého roku. Upravená výše podnájemného bude platná pro všechny měsíce příslušného roku.
- 9.6. Podnájemce se zavazuje složit na účet nájemce peněžitou jistotu ve výši třech měsíčních nájmů tj. 22 170 Kč. Tato peněžitá jistota může být použita na případné dluhy vzniklé v souvislosti s podnájemním vztahem založeným touto smlouvou. Při ukončení podnájemní bude peněžitá jistota vyúčtována společně s vyúčtováním zaplacených záloh na služby spojené s užíváním předmětu podnájemní, a to vždy až po skončení kalendářního roku. V případě jakéhokoliv poškození nájemce bude škoda způsobená podnájemcem z této peněžité jistoty uhrazena, včetně dluhu na podnájemném.
- 9.7. Peněžitá jistota bude uhrazena na účet nájemce uvedený v této smlouvě pod variabilním symbolem : „ordinace Nedvěžská“ nejpozději do 27. 01.2020
- 9.8 Podnájemné bude počínaje rokem 2020 každoročně nájemcem **automaticky** zvýšeno o míru inflace vyhlášenou ČSÚ, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok a to s platností a účinností od 1.4.běžného roku

#### Článek 10 Trvání smlouvy

- 10.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. 1. 2020.
- 10.2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto posnájemní smlouvu jednostranně vypovědět.  
Výpovědní lhůta činí 3 kalendářní měsíce a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 10.3. Podnájemní smlouvu lze ukončit také vzájemnou dohodou smluvních stran.

#### Článek 11 Pojištění

- 11.1. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy. Pronajímatel neodpovídá nájemci ani podnájemci za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

## Článek 12 Ustanovení přechodná a závěrečná

- 12.1. Veškeré změny této podnájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě, a to ve formě dodatků ke smlouvě. Dodatky musí být pořadově očíslované, datované, v písemné formě a podepsané statutárními orgány smluvních stran, jinak jsou neplatné.
- 12.2. Salvatorní ustanovení:  
V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
- 12.3. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č.1: Půdorysné stavební zobrazení nebytových prostor se zvýrazněním předmětu podnájmu.
- 12.4. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží po jednom z nich.
- 12.5 Za účelem plnění práv a povinností vyplývajících ze smlouvy nebo vzniklých v souvislosti se smlouvou si smluvní strany navzájem předávají nebo mohou předávat osobní údaje (dále jen „osobní údaje“) ve smyslu čl. 4 odst. 1 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 ze dne 27. dubna 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), (dále jen GDPR) subjektů údajů, kterými jsou zejména zástupci, zaměstnanci nebo zákazníci druhé smluvní strany či jiné osoby pověřené druhou smluvní stranou k výkonu či plnění práv a povinností vyplývajících ze smlouvy nebo vzniklých v souvislosti se smlouvou. Přijímající smluvní strana je tak vzhledem k předávaným osobním údajům v pozici správce.

Účelem předání osobních údajů je plnění smlouvy, smluvní strany prohlašují, že předávané osobní údaje budou zpracovávat pouze k naplnění tohoto účelu, a to v souladu s platnými právními předpisy, zejména v souladu s GDPR.

Smluvní strany prohlašují, že pro předání osobních údajů druhé smluvní straně disponují platným právním titulem v souladu s čl. 6 odst. 1 GDPR.

Smluvní strany berou na vědomí, že za účelem plnění smlouvy, může docházet k předání osobních údajů z přijímající smluvní strany třetí osobě, zejména osobě, prostřednictvím které přijímající smluvní strana vykonává či plní práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy nebo vzniklé v souvislosti se smlouvou.

Předávající smluvní strana zajistila či zajistí splnění veškerých zákonných podmínek nezbytných pro předání osobních údajů vůči subjektům údajů, zejména informuje subjekty údajů o skutečnosti, že došlo k předání konkrétních osobních údajů přijímající smluvní straně, a to za účelem plnění smlouvy.

Příloha: 1 Půdorysné stavební zobrazení nebytových prostor se zvýrazněním předmětu nájmu

V Praze dne: 19. 1. 2020.



.....  
**Ing. Milan Miler**  
předseda výboru  
(za pronajímatele)

V Praze dne: 24. 1. 2020.



.....  
**Alexej Vačkov**  
(za nájemce)



.....  
**Petr Hanuš**  
místopředseda výboru  
(za pronajímatele)



.....  
**Nataliia Tkalych**  
(za podnájemce)