



PODÁNĚJMNÍ SMLOUVA

Stříbrný rybník

Nájemce : **Správa nemovitostí Hradec Králové, příspěvková organizace**
zastoupena ředitelkou Ing. Zdeňkou Rychterovou, která je oprávněna
jednat ve věcech této smlouvy
se sídlem v Hradci Králové, Kydlinovská 1521, 501 52 Hradec Králové
bankovní spojení : KB Hradec Králové
číslo účtu : ██████████
IČ : 64811069
zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové v oddíle
Pr. vložka 51
DIČ : CZ64811069
(dále jen nájemce)

Podnájemce : B & K TOUR , s. r. o.
se sídlem: Hradec Králové, Komenského 249, PSČ 500 03
zastoupen: jednatelem Ing. Michalem Burešem
bankovní spojení : ČSOB Hradec Králové
číslo účtu : ██████████
IČ : 465 06 501
DIČ : CZ46506501
zapsáno v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Hradci Králové
v oddíle C, vložka č. 2011
(dále jen podnájemce)

uzavírají na základě usnesení č.814/2007 Rady města Hradec Králové ze dne 7.8.2007 tuto
podnájemní smlouvu :

I. Preambule

Město Hradec Králové je vlastníkem souboru nemovitých a movitých věcí areálu Stříbrný rybník v Hradci Králové – Malšova Lhota, Česká republika je vlastníkem pozemkové parcely č.kat. 181/5 o celkové ploše 44 734 m² , stavebního pozemku č.kat. 276, stavebního pozemku č.kat. 279 (zastavěná plocha – občanská vybavenost), stavebního pozemku č.kat. 280 (zastavěná plocha – občanská vybavenost), pozemkové parcely číslo 311/2 o výměře 6 m². Právo nakládat s tímto majetkem má Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Správa nemovitostí Hradec Králové, příspěvková organizace je oprávněna jednat ve věcech této podnájemní smlouvy na základě nájemní smlouvy s jejími dodatky uzavřené mezi Městem Hradec Králové a Správou sportovních zařízení města HK dne 5.4.2002.

II. Předmět a účel podnájmu

1. Nájemce na základě této smlouvy podnajíma podnajímcí pozemkové parcely a stavby v areálu Stříbrný rybník v Hradci Králové – Malšova Lhota (dále jen předmět podnájmu) a dále dává do podnájmu pozemkovou parcelu č.kat. 181/5 ve vlastnictví České republiky o celkové ploše 44 734 m² v souladu s nájemní smlouvou uzavřenou mezi městem Hradec Králové a Českou republikou a jejími dodatky.

2. Předmět podnájmu tvoří :
 - pozemková parcela (dále jen p.p.) č. kat. 180 (poloostrov) o ploše 20 931 m² ✓
 - p.p. č.181/18 (pláže okolo rybníka) o ploše 32 440 m² ✓
 - p.p. č.181/12 (ostat. plocha) o ploše 265 m²
 - p.p. č.182 (ostat. plocha – hlavní parkoviště) o ploše 6561 m²
 - p.p. č. 264 (ostat. plocha – cesta) o ploše 482 m² - *OD LEVA (BEDÁNEK)*
 - p.p. č.266/2 (ostat. plocha – sportoviště – rekreační plocha) o ploše 4495 m²
 - p.p. č. 255 (zastavěná plocha – dřevěná budova na hl. pláži) o ploše 487 m²
 - p.p. č. 254 (zastavěná plocha – budova sprch na hl pláži) o ploše 40 m²
 - p.p č. 311 (ostatní plocha) o ploše 196 m² - *NIMO AREÁL*
 - p.p. č. 314 (zastavěná plocha – budova bufet poloostrov) o ploše 14 m²
 - p.p. č. 311/1 (zastavěná plocha – soc.zař. u poloostrova) o ploše 157 m²
 - p.p. č. 312 (ostat. plocha) o ploše 177 m²
 - dále stavby , uvedené v příloze č. 1, která je nedílnou součástí smlouvy ; jsou určeny a podnajímcí je bude také využívat k provozování koupaliště, včetně šaten a sociálního zařízení, autokempinku a restaurace.

- Předmět dalšího podnájmu tvoří :

pozemková parcela č.kat.181/5 ve vlastnictví České republiky o celkové ploše 44 734 m²

 - stavební pozemek č. kat. 276 (občanská vybavenost) - *RESTAURACE*
 - stavební pozemek č. kat. 279 (zastavěná plocha – občanská vybavenost) - *WC*
 - stavební pozemek č. kat. 280 (zastavěná plocha – občanská vybavenost) - *WC*
 - stavební pozemky p.p.č. 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 316, 317, 318, 319, 320, 321 a 322 - *CHATY*

3. Předmět podnájmu se podnajímcí podnajíma za účelem poskytování sportovního a rekreačního využití pro občany města a dalších návštěvníků, zejména k provozování koupaliště, ubytovací části (chatek) campu, restauračního a sociálního zařízení, pláží a ostatního příslušenství autocampingu.

III. Práva a povinnosti podnájemce

1. Předmět podnájmu se předává podnájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání. V tomto stavu se jej zavazuje podnájemce udržovat po celou dobu trvání této podnájemní smlouvy. Podnájemce prohlašuje, že se se stavem předmětu podnájmu před uzavřením této smlouvy podrobně seznámil.
2. Dovybavení předmětu podnájmu / nemovitostí /si zajistí podnájemce vlastním nákladem.
3. Podnájemce je povinen udržovat předmět podnájmu v čistotě a v pořádku. Veškeré náklady spojené s provozem a údržbou areálu nese podnájemce v plné výši.
4. Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu obvyklým způsobem odpovídajícím účelu uvedenému v článku II. odst. 3 a současně tak, aby nedocházelo k nadměrnému poškození nebo znehodnocování předmětu podnájmu. Podnájemce je povinen dodržovat povinnosti provozovatele veřejného koupaliště, zejména zajištění plavčíka, zdravotnické služby, pravidelné odběry vody.
5. Bez předchozího souhlasu nájemce nesmí podnájemce na předmětu podnájmu provádět žádné změny. S výjimkami uvedenými v článku V. této smlouvy také podnájemce není oprávněn s předmětem podnájmu nijak nakládat, zejména jej zcizovat (prodávat, darovat apod.).
6. Likvidaci komunálního i jiného odpadu si zajišťuje podnájemce sám v souladu se zákonem o odpadech a souvisejícími předpisy a vyhláškou města. Podnájemce je rovněž povinen zajistit nezávadnost odpadních vod a nese veškerou odpovědnost za porušení ustanovení zákona o vodách, vodohospodářských předpisů a zákonů o životním prostředí.
7. Podnájemce vlastním nákladem zajistí požární ochranu prostor, které má v podnájmu, včetně případné revize hasicích přístrojů. Podnájemce zajišťuje provádění pravidelných revizí, zkoušek a kontrol provozovaného technického zařízení v předepsaných termínech a pronajimateli prostřednictvím příslušné provozovny SNHK, p.o., předkládá nejpozději do 14-ti dnů po obdržení kopie těchto revizí, zkoušek a kontrol. Nájemce se zavazuje předat podnájemci do 15 dnů ode podpisu této smlouvy platné revizní zprávy.
8. V případě vložených investičních a neinvestičních prostředků do majetku města Hradce Králové bude postupováno podle Směrnice č. 1/2006 pro nakládání s nemovitým majetkem města Hradec Králové – „Zásady výběru nájemců nebytových prostor v majetku města Hradec Králové“, schválené Radou města HK usnesením č. 161/2006 ze dne 7.2.2006.
9. Podnájemce odpovídá za všechny škody nebo závady, které způsobí na předmětu podnájmu nebo na jeho vybavení, včetně škod, které způsobí jiné osoby, které v předmětu podnájmu pobývají se souhlasem podnájemce a dále obdobně za škody, které způsobí v důsledku své podnikatelské činnosti podle této smlouvy. Takové škody nebo závady je povinen na svůj náklad napravit.

10. Případné havárie (zejména požár a události, které by mohly mít za následek ohrožení životního prostředí) nebo jiné škody na majetku, je podnájemce povinen nájemci neprodleně oznámit. Současně je povinen učinit taková opatření, aby v maximální možné míře zabránil šíření havárie nebo zvýšení škody.
11. Předmět podnájmu je pojištěn proti živelným škodám. Podnájemce je povinen zajišťovat podklady k řádnému uplatnění práva na plnění z pojistných událostí, aby nedocházelo ke zmenšování majetku, který je předmětem smlouvy.
12. Podnájemce je povinen umožnit nájemci na jeho žádost a za účasti podnájemce nebo jím pověřené osoby vstup do předmětu podnájmu za účelem kontroly dodržování povinností podle této smlouvy a kontroly stavu věcí patřících do předmětu podnájmu. Podnájemce je dále povinen podávat nájemci na jeho žádost zprávy o stavu předmětu podnájmu nebo jeho jednotlivých částí, resp. o stavu hospodaření s předmětem podnájmu.
13. Podnájemce je povinen přihlásit se jako plátce dodavatelských faktur odběru elektrické energie, vodného a stočného u dodavatelských organizací. Dále jako odběratel a plátce odvozu a likvidace odpadů, telefonních stanic a pod.
14. Podnájemce nesmí svojí činností porušovat věcné břemeno váznoucí na lokalitě Stříbrný rybník, kterým je rybářský revír stanovený zákonem, a přístupová cesta do 1. Českého Caravan Clubu.
15. Podnájemce je oprávněn umístit v předmětu podnájmu svůj firemní štít nebo jiné označení své firmy.
16. Při užívání předmětu podnájmu podle této smlouvy je podnájemce dále povinen :
 - obstarat si vždy na začátku každé sezóny povolení příslušných orgánů k zahájení provozu areálu, je-li to podle platných právních předpisů nutné
 - zajistit si potřebná povolení, pořadatelskou, požární, bezpečnostní a zdravotní službu při pořádání hromadných akcí
17. Podnájemce se zavazuje, že v průběhu let 2007 – 2017 bude realizovat investiční záměry za účelem zhodnocení předmětu podnájmu. Tuto vizi předloží nájemci do 31.12.2007. Plán investic pro následující rok včetně přesného harmonogramu činností bude předložen nájemci jednou ročně, vždy nejpozději do 30.11. každého roku.

IV.

Úhrada za podnájem a platební podmínky

1. Roční úhrada za podnájem za předmět podnájmu podle této smlouvy uvedeného v čl. 2 odst. 2 se sjednává ve výši **300 000,- Kč bez DPH**.

2. Úhradu za podnájem sjednanou v odstavci 1. tohoto článku hradí podnájemce na základě faktur nájemce, které budou vystaveny v 1. dekádě běžného měsíce a budou splatné nejpozději v den splatnosti uvedené na faktuře, a to na shora uvedený účet nájemce.
3. Vedle úhrady za podnájem **podnájemce** v plném rozsahu **hradí ze svého veškeré náklady spojené s provozem předmětu podnájmu ve smyslu čl. III bod 3 smlouvy**, zejména :
 - úhrady za spotřebu elektrické energie (včetně stálých poplatků),
 - vodné a stočné,
 - odvoz a likvidaci odpadů,
 - veškeré platby za užívání telefonních linek.Tyto platby budou hrazeny přímo dodavatelům médií a poskytovatelům služeb na základě samostatně uzavřených smluv.
4. Správa nemovitostí Hradec Králové, příspěvková organizace je plátce DPH.
5. Pro případ prodlení podnájemce s úhradou jakékoliv faktury je podnájemce povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení podle samostatného vyúčtování.
6. Nájemné sjednané v odstavci 1. tohoto článku se sjednává pouze do konce roku 2007. V následujících letech, počínaje 1.1.2008, se nájemné zvyšuje, a to o tolik procent, kolik činí celková míra inflace, přičemž se pojmem inflace rozumí úhrnný index spotřebitelských cen v České republice za celý předchozí kalendářní rok podle výpočtu sděleného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného (roční míru inflace) nájemce podnájemci písemně oznámí. Na základě vystavené faktury bude tato částka hrazena jednorázově na shora uvedený účet nájemce.
7. Nesplní – li podnájemce svoje povinnosti dané touto smlouvou ohledně uskutečnění investičních záměrů, k jejichž naplnění se zavázal v článku III bod 17, bude nájemné od 1.1. následujícího roku zvýšeno na částku 500 000,- Kč ročně.
8. V případě, že nebude možné předmět podnájmu užívat z důvodů ležících na straně nájemce v rozsahu této smlouvy, nebude za tyto dny účtována úhrada za podnájem a ostatní služby.

V.

Investice do předmětu podnájmu

1. Veškeré investice provádí podnájemce v plném rozsahu na vlastní náklady se souhlasem vlastníka, Statutárního města Hradec Králové, zajištěným prostřednictvím nájemce a v souladu s příslušnými předpisy. Nájemce neodpovídá za škody, které by v důsledku provádění oprav a úprav předmětu podnájmu podnájemce způsobil třetím osobám.
2. Podnájemce je povinen vyžádat si souhlas příslušného stavebního úřadu, a i jinak postupovat podle platné právní úpravy, zejména podle platného stavebního zákona, pokud to podle obecně platných předpisů bude potřebné pro povolení investic.

3. Obdobně jako dle odst. 2. je podnájemce povinen vyžádat si souhlas dalších správních orgánů, pokud je takový souhlas potřeba podle obecně platných právních předpisů.
4. Nájemce současně zmocňuje podnájemce ve věcech týkajících se předmětu podnájmu
 - k jednání před správními orgány
 - k jednání a k uzavírání smluv týkajících se předmětu podnájmu, zejména z hlediska jeho údržby a oprav, pokud se podle této smlouvy nejedná o případy, kdy podnájemce potřebuje předchozí souhlas nájemce.
5. V případě, že v důsledku činnosti podnájemce dojde k technickému zhodnocení předmětu podnájmu, je podnájemce oprávněn toto technické zhodnocení odepisovat.

VI.

Doba trvání smlouvy

1. Tato podnájemní smlouva se uzavírá s účinností od 1.9.2007 na dobu určitou deset let.
2. Veškeré úhrady za pronájem budou hrazeny s účinností od 1.9.2007.
3. Kterýkoliv z účastníků této smlouvy může tuto smlouvu písemně vypovědět v případě hrubého porušení povinnosti vyplývající z této smlouvy druhou smluvní stranou. Hrubým porušením povinnosti podnájemce dle této smlouvy je zejména:
 - prodlení podnájemce s placením úhrad sjednaných v článku IV. delší než třicet dnů
 - vědomé poškozování majetku, který je předmětem smlouvy
 - porušení povinnosti dle článku III. bod 17

Výpovědní doba jednoměsíční a počítá se ode dne doručení nebo osobního předání výpovědi druhé smluvní straně.

4. Pro případ ukončení podnájemní smlouvy předá podnájemce předmět smlouvy nájemci ve stavu, v jakém jím byl převzat s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k provedeným investicím dnem skončení podnájmu. V případě, že ke skončení podnájmu dojde z jakéhokoliv důvodu dříve než uplynutím doby deseti let dle odst. 1. tohoto článku a stran technického zhodnocení předmětu podnájmu byl dán souhlas vlastníka, Statutárního města Hradec Králové, bude při vypořádání postupováno v souladu se zákonem.
5. Pro případ, že podnájemce po zániku smlouvy nevyklidí ve sjednané lhůtě předmět podnájmu, sjednává se smluvní pokuta ve výši 1000,- Kč za každý den prodlení. Kromě toho je podnájemce povinen i po tuto dobu platit nájemné a další náklady dle čl. IV. této smlouvy.

VII.
Ostatní ujednání

1. Hlavním účelem přírodního městského koupaliště Stříbrný rybník v Malšově Lhotě je rekreace pro cca 4 000 osob.
2. Dále slouží k omezenému sportovnímu rybolovu, hlavně mimo sezónu koupaliště.
3. Jiné využití koupaliště musí být s nájemcem odsouhlaseno a vodohospodářsky projednáno.
4. Provoz koupaliště se řídí v souladu s platným manipulačním a provozním řádem, který je schválen příslušnými orgány státní správy.
5. Je zakázána veškerá činnost, která vede ke zhoršení kvality vody a omezení a ohrožení návštěvníků koupaliště.

VIII.
Závěrečná ujednání

1. V případě nepředvídatelných událostí bez zavinění smluvních stran (živelná pohroma apod.), nevzniká stranám navzájem žádný nárok na úhradu případně vzniklé škody.
2. Bude-li plnění této smlouvy znemožněno ze strany nájemce bez závažných důvodů, je povinen uhradit podnájemci prokazatelně vynaložené náklady.
3. Tuto smlouvu je možno změnit jedině písemnými, číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. Žádný z účastníků smlouvy se nemůže dovolávat pouhých ústních ujednání a dohod.
4. Tato smlouva je vypracována ve čtyřech originálních vyhotoveních, z nichž po dvou obdrží každá strana. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím zněním souhlasí a na důkaz pravé a svobodné vůle ji podepisují.

V Hradci Králové dne: 24.10.07

ředitelka

B & K TOUR, s. r. o.

PŘÍLOHA č.1 - INVENTURNÍ SOUPIS k 1.9.2007 - Stříbrný rybník
971.02 - najatý majetek města /stavby/

IC	IM	Název	p.p.č.	Pofizovací cena	Oprávky	Zůstatková hodnota
129	106	SR-soc.zařízení, WC kemp	311/1	50 000	6 444	43 556
163	106	SR-soc.zařízení, sprchy-koupaliště	254	490 000	24 193	465 807
174	106	SR-přístřešek tee-pee kemp	181/5	55 830	6 393	49 437
184	106	SR-chaty celodřevěné 15 ks	303,304,305,306,307,308,309,310,316,317,318,319,320,321,322	8 000 000	195 227	7 804 773
207	106	SR-tobogán,příp.,studna,čerpadlo		763 310	0	763 310
1008	106	SR-pokladna u hl.vchodu-koupal.		14 517	14 511	6
1021	106	SR-šatny II-koupaliště	255	170 578	170 578	0
1392	106	SR-recepce autokempu	276	262 623	180 493	82 130
1762	106	SR-sociální zařízení A-koupaliště	280	209 134	51 745	157 389
1763	106	SR-sociální zařízení B-koupaliště	279	157 837	39 439	118 398
		Celkem		10 173 829	689 023	9 484 806