

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

TECHNICKÉ SLUŽBY
HRADEC KRÁLOVÉ

Došlo
dne: 28 -12- 2018

PODATELNA 2

Č.j.: 2709/E/18

Hehod

Nájemce: **TECHNICKÉ SLUŽBY HRADEC KRÁLOVÉ**
příspěvková organizace zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem
v Hradci Králové, oddíl Pr, vložka 52
Sídlo: Na Brně 362, 500 08 Hradec Králové 8
IČ: 64809447 DIČ: CZ64809447

(dále jen nájemce)

Podnájemce: **Denisa Schmoranzová**
Milady Horákové 419/54, 500 06 Hradec Králové - Třebeš
IČ: 65672704
DIČ: není plátce DPH

(dále jen podnájemce)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku **podnájemní smlouvu** v tomto znění:

I.

Preambule

1. Statutární město Hradec Králové je výlučným vlastníkem nebytového prostoru v budově Sportovní hala Třebeš, Hradec Králové 500 11, Na Potoce 691, postavené na stp.č. 1462, č. 1463, č. 1464, v k.ú Třebeš.
2. Nájemce je oprávněn jednat ve věcech této smlouvy na základě nájemní smlouvy č. 1423 ze dne 1.7.2002 ve znění jejích dodatků uzavřené mezi ním a Statutárním městem Hradec Králové. Na základě uvedené nájemní smlouvy je nájemce rovněž oprávněn níže uvedený nebytový prostor dále podnajímt.

II.

Předmět a účel podnájmu

1. Nájemce dává na základě této smlouvy podnájemci do podnájmu níže uvedené nebytové prostory o **celkové výměře 47,59 m²** v objektu Sportovní hala Třebeš Hradec Králové (dále jen předmět podnájmu)

Číslo	NP	výměra v m ²
01.	1.28 Bistro	24,72
02.	1.27 Sklad	6,66
03.	1.26 Místnost zásobování	4,60
04.	1.25 Sociální zařízení, šatna	6,61
05.	Vestibul	5,00

Celkem 47,59

2. Podnájemce bude tyto nebytové prostory využívat k provozování hostinské činnosti, konkrétně bistra.
3. Nájemce poskytne podnájemci vybavení předmětu podnájmu dle přílohy č. 1 – soupis majetku v podnájmu, která je součástí této smlouvy.
4. Nájemce předá podnájemci klíče od podnajímaných nebytových prostor dle přílohy č.2 – protokol o předání a převzetí klíčů od bistra ve Sportovní hale Třebeš.

III.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Předmět podnájmu se předává podnájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání ve smyslu této smlouvy a podnájemce jej do užívání přebírá. V tomto stavu se jej zavazuje podnájemce udržovat po celou dobu trvání této podnájemní smlouvy. Případné dovybavení předmětu podnájmu si zajistí podnájemce vlastním nákladem.
2. Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu sám a k účelu uvedenému v článku II., odst. 2. a současně je povinen počínat si tak, aby nedocházelo k poškozování nebo znehodnocování předmětu podnájmu nad míru běžného opotřebení.
3. Podnájemce je povinen starat se o předmět podnájmu s péčí dobrého hospodáře, udržovat jej v čistotě a pořádku a uchovat jej při provozování své činnosti ve stavu způsobilém k řádnému užívání ve smyslu této smlouvy. Běžnou údržbu a opravy v předmětu nájmu do výše 10.000,- Kč bez DPH v jednotlivých případech zajišťuje a hradí podnájemce sám na své náklady a odpovědnost. Malování, nátěry, úklid a mytí oken v předmětu podnájmu zajišťuje a hradí podnájemce v plné výši. Veškeré revize zajišťuje nájemce.
4. Podnájemce je povinen před zahájením veškerých oprav uvedených v odst. 3 tohoto článku včas ohlásit nájemci (resp. vedoucímu Sportovní haly Třebeš) písemnou formou potřebu oprav a jejich rozsah v předmětu podnájmu a předpokládaný termín jejich zahájení. Rovněž je povinen písemnou formou ohlásit nájemci (resp. vedoucímu Sportovní haly Třebeš) potřebu oprav v předmětu podnájmu, které je povinen zajistit nájemce.
5. Provádí-li opravy nebo údržbu věcí v předmětu podnájmu nájemce, je podnájemce povinen snášet omezení v užívání předmětu podnájmu v rozsahu, který je k provedení oprav a údržbě věci nutný, a to bez nároku na finanční kompenzaci.
6. Podnájemce je povinen u veškerých stavebních a jiných úprav oproti stávajícímu stavu v prostorách předmětu podnájmu nad rámec činností uvedených v odst. 3. tohoto článku si vyžádat předchozí písemný souhlas nájemce.
7. Nájemce zajišťuje provádění pravidelných revizí, zkoušek a kontrol provozovaného technického zařízení v předepsaných termínech pro celý objekt. Podnájemce zajišťuje provádění pravidelných revizí, zkoušek a kontrol provozovaného technického zařízení v podnajatých prostorech v předepsaných termínech na vlastní náklady pro přístroje a zařízení jím užívané při jeho činnosti, pokud právní předpisy ukládají takovou povinnost.
8. Podnájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, požární, hygienické a další předpisy včetně provozně manipulačního řádu gastrotechnologie a požárního řádu a požární poplachové směrnice, vydaných nájemcem, se kterým se seznámí před

započetím své činnosti. Je povinen si počínat při své činnosti tak, aby nedošlo k ohrožení života a zdraví jeho zaměstnanců nebo ostatních osob v areálu, životního prostředí, majetku vlastníka či nájemce. Je povinen zajistit věcné prostředky požární ochrany v podnajatém prostoru, udržovat je v provozuschopném stavu a zajišťovat jejich pravidelnou kontrolu, údržbu a opravy. Zejména je povinen dbát na to, aby byl stále zajištěn volný přístup k hasicím přístrojům a udržovat neustále volné vyznačené únikové cesty a východy.

9. Likvidaci směsného odpadu zajišťuje podnájemce prostřednictvím nájemce. Likvidaci jiného odpadu, vzniklého při jeho činnosti si zajišťuje a hradí 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. K provozu bistra objektu sportovní haly slouží také lapač tuku k čištění odpadních vod. V souladu s provozním řádem vypracovaným v roce 2008 a na základě rozhodnutí vodoprávního úřadu je povinností provozovatele bistra sledovat kvalitu vypouštěné vody pravidelnými odběry vzorků. 1 kopie rozborů bude 4x ročně zasílána nájemci.
10. Podnájemce plně odpovídá za veškeré jím způsobené škody na předmětu podnájmu nebo majetku nájemce nebo vlastníka, nebo na majetku, zdraví či životě třetích osob, popř. vzniklé porušením povinnosti stanovené v této smlouvě nebo příslušnými platnými právními předpisy. Podnájemce je povinen do 15 dnů od zahájení činnosti v podnajatém prostoru uzavřít pojištění odpovědnosti ze svojí provozní činnosti a předložit nájemci pojistnou smlouvu. Zavazuje se setrvat v pojištění po celou dobu trvání podnájemního vztahu.
11. V případě, že vznikne nebo bude-li hrozit škoda na životě, zdraví nebo majetku osob, které se zdržují v nebo na předmětu podnájmu nebo na majetku nájemce nebo vlastníka, je podnájemce povinen nájemci tuto skutečnost neprodleně oznámit. Ustanovení § 2900 a násl. OZ tím nejsou dotčena.
12. Podnájemce je též povinen poskytnout nájemci veškerou potřebnou součinnost k řádnému a úspěšnému uplatňování práv z pojistných událostí. Předmět podnájmu je pojištěn proti živelným škodám a proti škodám z titulu odpovědnosti nájemce.
13. Podnájemce je povinen umožnit přístup do podnajatého prostoru oprávněným osobám nájemce za účelem kontroly jeho řádného užívání, včetně kontroly technického stavu zařízení a dodržování povinností na úseku požární ochrany.
14. Služby sjednané v čl. II. odst. 2 této smlouvy se podnájemce zavazuje poskytovat zejména v době konání zápasů, turnajů a ostatních sportovních či společenských akcí. Další otvírací hodiny v provozní době Sportovní haly Třebeš mimo uvedenou dobu jsou na zvážení podnájemce. Otvírací doba bistra bude končit nejpozději ve 22 hodin, pokud se účastníci smlouvy nedohodnou jinak.
15. Podnájemce zajistí v době uzavření bistra základní občerstvení návštěvníků haly nejméně 2 ks prodejních automatů v členění – teplé nápoje, svačिनový (kombinovaný), které budou umístěny ve vestibulu podnajímaného prostoru.

Kontaktní osobou ze strany nájemce ve všech záležitostech, týkajících se podnájmu je vedoucí Sportovní haly Třebeš. Kontaktní osobou ze strany podnájemce ve všech záležitostech, týkajících se podnájmu je paní Denisa Schmoranzová -

IV.

Úhrada za podnájem, úhrady za služby, platební podmínky

1. Roční nájemné za předmět podnájmu o výměře 47,59 m² činí dle dohody smluvních stran částku ve výši **61.867,- Kč bez DPH**. Součástí sjednané částky podnájemného je i platba za dodávku tepla, úklid společných prostor a odvoz odpadu.
2. Sjednané nájemné je splatné čtvrtletně vždy do 14 dní ode dne vystavení daňového dokladu, který pro tyto účely nájemce vystaví, a to s dnem uskutečnění zdanitelného plnění vždy k poslednímu dni kalendářního čtvrtletí trvání podnájmu, a to na shora uvedený účet nájemce, popř. na jiný účet, který pro tyto účely případně nájemce podnájemci předem písemně nebo v rámci daňového dokladu oznámí.
3. Nájemce je oprávněn od 1.1. kalendářního roku počínaje rokem 2020 jednostranně zvýšit nájemné nejvýše o míru inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem pro kalendářní rok předcházejícího roku, ve kterém má být nájemné zvýšeno. Za základ pro výpočet zvýšení nájemného bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy nebo ke dni posledního zvýšení nájemného. Zvýšení nájemného a způsob jeho výpočtu je povinen nájemce podnájemci oznámit písemně nejpozději do 31. 3. roku, za které se má platit zvýšené nájemné.
4. Podnájemce bude hradit nájemci zároveň následující služby (zboží) poskytované (zajišťované) v souvislosti s podnájemem – elektrickou energii, studenou a teplou vodu (dodávku vody studené, dodávky vody teplé z výměníku, odvod odpadních vod), dále vše jako „služby“.
5. Cena za výše uvedené služby bude nájemcem účtována ve stejné výši, jako je cena účtovaná dodavatelem dané služby s tím, že k ceně stanovené dodavatelem nebude připočítávána žádná přírážka. Smluvní strany se tímto dohodly, že podnájemce bude hradit nájemci odebrané služby takto:
 - A) Za odběr elektrické energie bude cena účtována měsíčně dle skutečně provedeného odběru, dle stavu instalovaného podružného elektroměru č. 526718080947.
 - B) Za odběr vody bude účtováno 1 x ročně při pravidelné fakturaci dodavatele, a to dle skutečného odběru vody, na základě odečtu skutečné spotřeby dle instalovaného podružného vodoměru č 8ZRI0013941997, 8ZRI0013944155, 8ZRI0013941998, 9ZRI0023496727, 9ZRI0023496733.
6. Vyúčtování služeb je nájemce povinen vystavit podnájemci nejpozději do 15 dní od data uskutečnění zdanitelného plnění (dále jen „DUZP“), kdy za DÚZP se ve smyslu ust. § 21 odst. 5 písm. b) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDPH“), považuje den zjištění skutečné spotřeby.
7. Vyúčtování nájemce bude mít veškeré náležitosti řádného daňového a účetního dokladu (faktury) dle platných právních předpisů s tím, že vyúčtovaná částka je splatná do 14 dnů ode dne písemného vystavení vyúčtování nájemcem za předpokladu, že vyúčtování bude doručeno podnájemci do tří dnů ode dne jeho písemného vystavení. Pokud bude vyúčtování doručeno podnájemci později, prodlužuje se jeho splatnost o počet dnů, o něž jeho doručení podnájemci přesáhlo dobu tří dnů ode dne jeho vystavení. Za datum zaplacení se považuje datum připsání příslušné částky na účtu nájemce.

8. Nájemce je plátce DPH. DPH proto bude ve vyúčtování za služby účtováno v procentní sazbě odpovídající zákonné úpravě, účinné k datu uskutečnění zdanitelného plnění, a vztahující se k té které službě (zboží).
9. V případě prodlení s platbou úhrady za spotřebované služby nebo platbou nájemného se podnájemce zavazuje uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení až do jejího úplného uhrazení, a to do 14 dní ode dne doručení výzvy (faktury) nájemce k jejímu zaplacení (bez ohledu na datum splatnosti uvedené na této výzvě - faktuře).
10. V případě, že nebude možné předmět podnájmu užívat z prokazatelných důvodů ležících na straně nájemce v rozsahu této smlouvy, nebude za tyto dny účtována úhrada za podnájem a veškeré služby.

V.

Doba trvání smlouvy, ukončení smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1. 1. 2019 na dobu neurčitou, nejdéle však na trvání nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem.
2. Smlouvu lze ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran, a to ke dni dohodnutému v takové dohodě.
3. Kterýkoliv z účastníků této smlouvy může tuto smlouvu písemně vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Pokud je však důvodem výpovědi nájemce hrubé porušení povinnosti podnájemce dle této smlouvy, zejména prodlení s placením úhrad sjednaných v článku IV. delší než třicet dnů, je nájemce oprávněn dát podnájemci výpověď bez výpovědní doby. V takovém případě je výpověď účinná okamžitě dnem doručení výpovědi podnájemci. V případě pochybnosti se má za to, že výpověď byla doručena desátého dne poté, co byla podána k poštovní přepravě.
4. Podnájemce je povinen po ukončení podnájmu vrátit předmět podnájmu nájemci ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám provedeným s písemným souhlasem nájemce během podnájmu a zároveň v řádně vyklizeném a uklizeném stavu. V případě, že podnájemce nepředá předmět podnájmu ve výše uvedeném stavu nájemci nejpozději do 12 hodin prvního pracovního dne následujícího po dni skončení podnájmu, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši desetinásobku nájemného připadajícího na jeden den podnájmu, a to za každý započatý den prodlení, a to ve lhůtě dle písemné výzvy (faktury) nájemce. Kromě toho je podnájemce i po tuto dobu povinen platit platby za podnájem a další náklady dle ujednání čl. IV. této smlouvy.

5. Podnájemce je povinen po ukončení podnájmu vrátit nájemci všechny klíče od všech podnájímaných prostor ve Sportovní hale Třebeš dle přílohy č. 2 a to v okamžiku ukončení smluvního vztahu. Při ztrátě jakéhokoliv klíče uvedeného v příloze č. 2, se účtuje smluvní pokuta ve výši 600,- Kč za jeden klíč.
6. Nájemce a podnájemce se výslovně dohodli, že ust. § 2223 občanského zákoníku se nepoužije, tzn. strana, která nájem vypoví, nemá povinnost poskytnout druhé smluvní straně odstupné.

VI.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva je uzavřena podle práva České republiky. Ve věcech výslovně a jinak neupravených touto smlouvou se smluvní vztah řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění případných pozdějších předpisů.
2. Smluvní strany nejsou v prodlení se splněním svých závazků dle této smlouvy, jestliže nemožnost splnění závazku je zapříčiněna událostmi vyšší moci. Za události vyšší moci se pro potřeby této smlouvy rozumí události, které nastaly za okolností, které nemohly být odvráceny smluvními stranami, které nebylo možné předvídat, a které nebyly způsobeny chybou nebo zanedbáním žádné ze smluvních stran jako například války, revoluce, požáry, záplavy, zemětřesení, dopravní embarga, vichřice.
3. V případě, že bude některé ustanovení této smlouvy neplatné, nezpůsobí neplatnost celé smlouvy, jestliže lze takové neplatné ustanovení oddělit od ostatního obsahu této smlouvy a lze-li předpokládat, že by k uzavření této smlouvy došlo i bez takového neplatného ustanovení, rozpoznala-li by strana neplatnost včas. V takovém případě nahradí smluvní strany takové neplatné ustanovení ustanovením novým, které se svým obsahem a účelem bude nejvíce blížit obsahu a účelu neplatného ustanovení a bude v souladu s platným právním řádem.
4. Tato smlouva je vypracována ve dvou originálních vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá strana
5. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli písemnosti dle této smlouvy se doručují na shora uvedené doručovací adresy smluvních stran, případně na jinou změněnou doručovací adresu, kterou smluvní strana druhé smluvní straně písemně oznámí, popř. kterou nájemce uvede na svých webových stránkách www.tshk.cz.
6. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, které budou za dodatek této smlouvy výslovně označeny a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Současně platí, že za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna elektronické pošty.
7. Smluvní strany prohlašují, že na tuto smlouvu se mj. vztahuje zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a objednatel je dle § 2 cit. zákona subjektem, jehož smlouvy se povinně uveřejňují prostřednictvím registru smluv.

8. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv.
9. Smluvní strany prohlašují, že se pečlivě seznámily s obsahem této smlouvy, smlouvě rozumí, souhlasí se všemi jejími ustanoveními a jsou si vědomy veškerých práv a povinností z této smlouvy vyplývajících a na důkaz toho připojují k této smlouvě své podpisy jejich zástupci.

Přílohy:

- č. 1 soupis majetku
- č. 2 protokol o předání a převzetí klíčů
- č. 3 tabulka s rozpisem sazeb a základu daně pro DPH

V Hradci Králové dne 28. 12. 2018

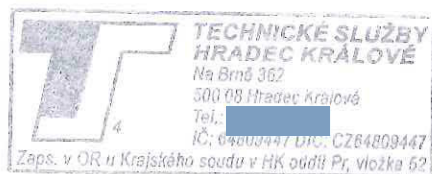


ředitel TSHK

V Hradci Králové dne 28. 12. 2018



podnájemce



RESTAURACE NA BIRIČCE

Mužikova 630/35
Hradec Králové
IČO: 65672704, Tel: 567 077 000

Příloha č.1 k podnájemní smlouvě

travinov	BAR	CELKEM KS	cena bez DPH/ 1 ks	cena celkem bez DPH	cena celkem vč. DPH
AM1	SKŘÍŇ OTEVÍRAVÁ POLICOVÁ 1000/600/2100mm, VČETNĚ HORNÍ UKONČOVACÍ DESKY; materiál Lamino s dezénem 375 javor zásuvkový a policový díl, stavitelné police zadní stěna zrcadlo.	1			
AM2	SKŘÍŇ POLICOVÁ A OTEVÍRAVÁ 1900/600/2100 mm SE ZABUDOVANÝM UMYVADLEM, povrch pracovní desky Dekor Javor, zadní deska zrcadlo nebo záda leštěný nerez materiál Lamino s dezénem 675 javor.	1			
AZ7	BUFET. STOLEK 600/600 mm + 500/500 mm DVOJDÍLNÝ S JEKLOVÝM RÁMEM lamino dezén javor 375, Jakl RAL 9006 .	3			
AZ8	SESTAVA S BAROVÝM PULTEM DL.4500 mm Š.1000 mm sestava pracovní deska v dekoru Al nebo nerez brus matná barová deska, čelo, boční police, korpus lamino dezén 375 javor sokl al elox mat v 100 mm.	1			

TM20	BAROVÁ ŽIDLE , provedení AI	4
TM21	CHLADÍČÍ SKŘÍŇ 620/580/1940 mm CELOPROSKLENÁ čelní stěna,	2
TM2	KOŠ ODPADKOVÝ OTEVŘENÝ PR. 300 mm Bílý plast, kyvné víko.	3
	Zázemí	CELKEM KS
TM1	KOŠ ODPADKOVÝ UZAVŘENÝ PR. 300 mm POVRCHOVÁ ÚPRAVA bílý plast.	1
TM4	WC ŠTĚTKA závěsná BÍLÝ PLAST, vč. nosné misky.	1
TM15	STOLEK DO ŠATNY 600/600/720 mm korpus lamino dezén 375 javor, podnož RAL 9006.	1
TM18	OTEVŘENÝ REGÁL 500/900/2000 mm NOSNOST POLICE 100 kg.	2
AZ1	ZRCADLO do 800/800 mm LEPENÉ K OBKLADU BROUŠENÉ HRANY.	1
TZ1	NÁSTĚNNÝ DÁVKOVAČ MYDLA SVISLÝ, PLAST BÍLÝ ABS.	1
TZ2	BUBNOVÝ ZÁSOBNÍK WC PAPIRU bílý; vyrobený z plastu ABS; na toaletní papír o max. průměru 23 cm; uzamykatelný na klíček.	1
TZ8	VĚŠÁK STĚNOVÝ 2 HÁČKY	1

				cena bez DPH	cena vč. DPH
Cena celkem					

Celková pořizovací cena vybavení nebytových prostor činí [redacted] Kč bez DPH. Celkový stav vybavení odpovídá stáří a provozu, je však plně funkční.

V HE 2.1.2019



Příloha č. 2 k podnájemní smlouvě

Protokol o předání a převzetí klíčů od nebytových prostor bistra ve Sportovní hale Třebeš

Předávající:

Technické služby Hradec Králové

Na Brně 362, 500 08 Hradec králové 8

Přejímající:



1. Seznam přebíraných klíčů od Sportovní haly Třebeš

číslo klíče HS3 - 1 ks (generální klíč Bistro)

číslo klíče 128 – 2 ks místnost číslo 1.28 – 1.26 (dveře bistro – zásobování)

číslo klíče 128B – 1 ks místnost číslo 1.28 (vchodové dveře vestibul – bistro)

číslo klíče 126 – 1 ks místnost číslo 1.26 (venkovní vchodové dveře pro zásobování)

číslo klíče 127 – 2 ks místnost číslo 1.27 (sklad)

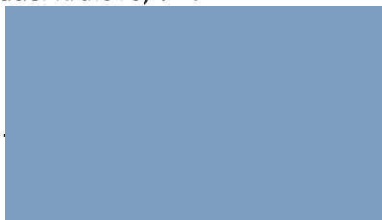
číslo klíče 125 – 2 ks místnost číslo 1.25 (sociální zařízení, šatna)

celkem 9 ks klíčů

2. Ztráta klíče

Při ztrátě jakéhokoliv klíče výše uvedeného v bodě 1., se účtuje smluvní pokuta ve výši 600,- Kč za jeden klíč.

V Hradci Králové, dne 2. ledna 2019



vedoucí Sportovní haly Třebeš



podnájemce

Technické služby Hradec Králové, Na Brně 362, 500 08 Hradec Králové
IČ: 64809447 DIČ: CZ64809447

Příloha č. 3 k podnájemní smlouvě na SHT bistro

- podrobný rozpis sazeb daně z přidané hodnoty a základu daně

Podnájemce: [redacted] IČ: 65672704

Základ daně	Sazba DPH	Předmět podnájmu
[redacted]	21%	5 m ² podnájem vestibul /automat/
[redacted]	15%	teplo za 47,59 m ²
[redacted]	21%	ostatní služby (odpad, ostraha) za 47,59 m ²
[redacted]	21%	podnájem movitých věcí
[redacted]	osvobozeno § 56a	42,59 m ² bistro, sklad, šatna, soc.zař., zásobování
61 867,00		celkový podnájem 47,59 m²