

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ č. 03/51/01/2019

Nájemce: **Správa nemovitostí Hradec Králové, příspěvková organizace**
se sídlem Kydlinovská 1521, 500 02 Hradec Králové
zastoupená Ing. Jaroslavou Bernhardovou, ředitelkou
zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové
v oddíle Pr, vložka 51
bankovní spojení: xxx, číslo účtu: xxx
IČ: 64811069; DIČ: CZ64811069, plátce DPH
ID datové schránky: rkyk8m9
e-mail: info@snhk.cz

(dále jen nájemce)

- a -

Podnájemce: **Jana Ouhlelová**
se sídlem Hronkova 397/11, 503 01 Hradec Králové – Plotiště nad Labem
IČ: 68458037
není plátce DPH
Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním
rejstříku
e-mail: xxx

(dále jen podnájemce)

uzavírají v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“) níže
uvedeného dne, měsíce a roku **smlouvu o podnájmu prostor sloužících k podnikání** v tomto znění:

I.

Preambule

Statutární město Hradec Králové je výlučným vlastníkem objektu Městských lázní, který je součástí Plaveckého areálu, na adrese Eliščíno nábřeží č.p. 842, Hradec Králové, 500 03 (dále jen „**Městské lázně**“). Jedná se o budovu občanské vybavenosti mající č.p. 842 v části obce Hradec Králové, jež je součástí pozemku stavební parcely č.908 v obci a katastrálním území Hradec Králové.

Správa nemovitostí Hradec Králové, příspěvková organizace je oprávněna jednat ve věcech této smlouvy na základě nájemní smlouvy č. 1396/2002 ze dne 5. 4. 2002 (ve znění pozdějších dodatků) uzavřené se Statutárním městem Hradec Králové jako pronajímatelem (dále jen „**pronajímatel**“).

Podnájemce vzešel z výběrového řízení, jehož výsledky byly vyhlášeny dne 23.4.2019, schváleno na PV dne 15.4.2019.

II.

Předmět a účel podnájmu

1. Nájemce dává na základě této smlouvy podnájemci do podnájmu prostory sloužící k podnikání o **celkové výměře 27,45 m²** v objektu Městských lázní ve 2. nadzemním podlaží, které jsou přesně specifikovány v bodě 2. tohoto článku.
2. Předmět podnájmu tvoří tyto místnosti:

• místnost č. 112/1 – pedikúra	6,46 m ²
• místnost č. 112/2 – manikúra	6,46 m ²
• místnost č. 112/3 – chodba (část)	5,95 m ²
• místnost č. 113 – sklad	5,50 m ²
• místnost č. 111 – desinfekce	3,08 m ²
3. Předmět podnájmu se podnájemci podnají za účelem poskytování pedikérských služeb, manikúry a modeláže nehtů.

4. Nájemce umožní v Plaveckém areálu, Eliščino nábřeží č. 842, Hradec Králové podnájemci užívat 2 parkovací místa označená v situačním plánu, který je přílohou č. 2 této smlouvy.
5. Parkovací místo bude poskytnuto na dobu účinnosti této smlouvy.
6. Nájemce předá podnájemci 2 ks dálkového ovládače (DO) k otvírání brány bezúplatně a to z důvodu přenechání DO od původního podnájemce, který je nabyt v roce 2010.

III.

Práva a povinnosti smluvních stran

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 smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení. 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. 3. a současně tak, aby nedocházelo k nadměrnému poškození nebo znehodnocování předmětu podnájmu.
3. Podnájemce může předmět podnájmu nebo jeho část přenechat do užívání třetím osobám za stejných podmínek uvedených v této podnájemní smlouvě pouze s písemným souhlasem nájemce.
4. Podnájemce je povinen starat se o předmět podnájmu s péčí řádného hospodáře, udržovat jej v čistotě a pořádku a uchovat jej při provozování své činnosti v dobrém stavu funkčně i vzhledově. Podnájemce je povinen po dobu podnájmu na své náklady provádět a hradit běžnou údržbu. Podnájemce je povinen po dobu podnájmu hradit také výměnu zařizovacích předmětů a drobné opravy předmětu podnájmu, jestliže náklad na jednu z těchto činností nepřesáhne částku 10.000,- Kč bez DPH. Dále je podnájemce povinen hradit veškeré náklady spojené s provozem podnajatého prostoru.
5. Pokud podnájemce poruší svoji povinnost uvedenou v odst. 4 tohoto článku a nezačne do 14 dnů od výzvy nájemce k odstranění závadného stavu provádět běžnou údržbu, výměnu zařizovacích předmětů či drobné opravy a závadný stav bez zbytečného odkladu neodstraní, je nájemce oprávněn odstranit závadný stav sám nebo prostřednictvím třetích osob, a to na náklady podnájemce. Podnájemce se zavazuje následně takto vynaložený výdaj nájemci uhradit.
6. Jednou ročně probíhá v Městských lázních plánovaná odstávka Aquacentra v délce 5-21 dní. Nájemce bude podnájemce písemně informovat o termínu této odstávky do 15. dubna příslušného roku, nejpozději však 30 dnů před plánovanou odstávkou. V této době není objekt Městských lázní uzavřen, provoz pedikérských služeb, manikúry a modeláže nehtů není omezen.
7. Podnájemce je oprávněn provádět veškeré stavební úpravy jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na vlastní náklady.
8. Podnájemce je povinen před zahájením veškerých stavebních úprav výše uvedených ohlásit nájemci (resp. vedoucímu Plaveckého areálu) potřebu úprav a předpokládaný termín jejich započetí.
9. Provádí-li opravy podnajatého prostoru nebo předmětů nájemce, je podnájemce povinen snášet omezení v užívání v rozsahu, který je k provedení oprav a údržbě nutný, a to bez nároku na finanční kompenzaci. Nájemce je povinen hlásit podnájemci opravy a úpravy předmětu podnájmu nejméně 30 dní předem. V případě vzniku nenadálé potřeby okamžité opravy je nájemce povinen informovat o opravě podnájemce bez zbytečného odkladu poté, co se o potřebě opravy a jejím termínu dozví.
10. Podnájemce je povinen u veškerých stavebních a jiných úprav oproti stávajícímu stavu v prostorách předmětu podnájmu nad rámec činností uvedených v odst. 7 tohoto článku si vyžádat předchozí písemný souhlas vlastníka prostřednictvím nájemce. Podnájemce není oprávněn kromě výše uvedeného s předmětem podnájmu nijak nakládat, zejména jej zcizovat (prodávat, darovat apod.).
11. Nájemce zajišťuje na nemovitosti 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. Podnájemce je povinen předložit tyto revize a kontroly do 30 dnů nájemci, pro případ, že tak neučiní je oprávněn nájemce tyto kontroly zajistit sám a podnájemce je povinen je uhradit.

12. Podnájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, požární a hygienické platné předpisy včetně požárního řádu a požární poplachové směrnice, vydaných nájemcem, se kterým se seznámí před započítáním 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. Nájemce zajišťuje kontrolu, údržbu a opravy věcných prostředků požární ochrany a udržuje je v provozuschopném stavu. Podnájemce náklady na tuto údržbu hradí v poplatcích dle podnájemní karty v položce ostatní služby. Podnájemce je povinen zejména dbát na to, aby byl stále zajištěn volný přístup k hasicím přístrojům a udržovat neustále volné vyznačené únikové cesty a východy.
13. 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. Ke splnění těchto povinností je nájemce povinen poskytnout podnájemci veškerou potřebnou součinnost.
14. Podnájemce odpovídá za všechny škody nebo závady, které způsobí na předmětu podnájmu nebo na jeho zařízení a na zařízení nájemce, včetně škod, které způsobí jiné osoby, které v předmětu podnájmu pobývají se souhlasem podnájemce. Takové škody nebo závady je povinen na svůj náklad napravit. Podnájemce je povinen do 15 dnů od zahájení činnosti v podnajatém prostoru uzavřít pojištění odpovědnosti ze svojí provozní činnosti a předložit nájemci pojistnou smlouvu a doklad o zaplacení pojistného období. Zavazuje se zajistit trvání pojištění po celou dobu trvání podnájemního vztahu.
15. Případné havárie (zejména požár a události, které by mohly mít za následek ohrožení života a zdraví osob, životního prostředí a majetku nájemce nebo vlastníka) nebo jiné škody na majetku nájemce či vlastníka, je podnájemce povinen nájemci neprodleně oznámit. Současně je povinen učinit taková opatření, aby v maximální možné míře zabránil šíření havárie nebo zvýšení škody.
16. Podnájemce je též povinen zajišťovat podklady k řádnému uplatňování práv z pojistných událostí, aby nedocházelo ke zmenšování majetku nájemce nebo pronajímatele. Předmět podnájmu je nájemcem pojištěn proti živelným škodám a proti škodám z titulu odpovědnosti nájemce. Nájemce se zavazuje zajistit trvání tohoto pojištění po celou dobu trvání této smlouvy.
17. Podnájemce je povinen umožnit přístup do podnajatého prostoru oprávněným osobám nájemce za účelem kontroly jeho řádného užívání, včetně kontroly a revizí technického stavu zařízení a dodržování povinností na úseku požární ochrany.
18. Podnájemce je povinen při skončení podnájmu parkovacího místa odevzdat nájemci nepoškozený a funkční DO. Poškození nebo ztrátu DO je podnájemce povinen oznámit nájemci do 24 hodin od zjištění této skutečnosti.
19. V případě ztráty nebo neodevzdání DO je povinen hradit náklady spojené se zablokováním DO.
20. Nájemce předá podnájemci parkovací místo ve stavu způsobitelném smluvenému užívání a ten je bude užívat pouze k tomuto vymezenému účelu.
21. Podnájemce není oprávněn přenechat parkovací místo k užívání třetí osobě ani umožnit parkování nebo vstup do areálu parkoviště nepovolaným osobám. Na vyhrazeném místě může být zaparkováno vždy jen jedno vozidlo podnájemce.
22. Kontaktní osobou ze strany nájemce ve všech záležitostech týkajících se podnájmu je vedoucí Plaveckého areálu pan Stanislav Bydžovský, tel. 603 158 347. Kontaktní osobou ze strany podnájemce ve všech záležitostech týkajících se podnájmu je paní Jana Oulehlová, tel. 775 269 290.

IV.

Úhrada za podnájem, úhrady za služby, platební podmínky

1. Roční úhrada za podnájem prostor sloužících k podnikání o výměře **27,45 m²** činí **od 1.5.2019 1.960,- Kč/ m², tj. celkem 53.802,- Kč** bez DPH. Nájemné je osvobozeno od DPH. Úhrada za podnájem je uvedena v podnájemní kartě č. **03/51/01/2019/K1**, která je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Za služby (teplo, elektrickou energii, TUV, vodné, stočné) a ostatní služby (ostraha objektu, revize a odvoz směsného odpadu, úklid společných prostor, správa) podnájemce hradí poplatek uvedený též v podnájemní kartě č. **03/51/01/2019/K1**. K jednotlivým poplatkům bude účtováno DPH v sazbách dle platného znění zákona o DPH.

3. Za provoz telefonní pobočky hradí podnájemce paušální poplatek a hovorné za skutečné hovory podle výpisu z tarifikačního softwaru.
4. Roční úhrada za užívání jednoho parkovacího místa se stanoví dohodou ve výši 1.200,- Kč + DPH dle platné legislativy.
5. Úhradu za podnájem, služby a ostatní služby sjednané v odstavci 1. – 4. tohoto článku, hradí podnájemce na základě faktur nájemce, které budou vystaveny nejpozději do 10. dne každého měsíce a budou splatné do 14. dnů od vystavení faktury na shora uvedený účet nájemce. Tyto faktury budou obsahovat údaje uvedené v podnájemní kartě č. **03/51/01/2019/K1**. Faktury vystavené nájemcem musí obsahovat všechny zákonem předepsané náležitosti, zejména musí odpovídat ustanovením zákona č. 561/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. V případě, že nájemce nesplní svoji povinnost uvedenou v tomto odstavci této smlouvy a jím vystavená faktura nebude obsahovat všechny zákonné náležitosti, má podnájemce právo takovou fakturu nájemci vrátit. V takovém případě není podnájemce v prodlení s placením takto fakturovaného podnájemného; nájemce je však povinen fakturu bez zbytečného odkladu opravit a doručit její opravené znění podnájemci. Splatnost takové opravené faktury musí činit nejméně 14 dnů od jejího vystavení.
6. V případě prodlení s placením jakékoliv faktury je podnájemce povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.
7. Nájemce je oprávněn od 1. 7. běžného roku počínaje rokem 2019 jednostranně zvýšit úhradu za podnájem nejvýše o tolik, 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. Za základ pro výpočet zvýšení úhrady za podnájem bude považována výše úhrady za podnájem ke dni podpisu této smlouvy nebo ke dni posledního zvýšení úhrady. Zvýšení úhrady za podnájem a způsob jejího výpočtu je povinen nájemce podnájemci oznámit písemně nejpozději do 31. 5. běžného roku.
8. Nájemce je oprávněn zvýšit nebo snížit během roku paušální poplatky za služby a ostatní služby, za telefonní pobočku uvedené v odst. 2. a 3. tohoto článku o procentní částku, o kterou navýší nebo sníží cenu dodavatel. Toto zvýšení či snížení je nájemce povinen oznámit podnájemci písemně s příslušným odůvodněním.
9. 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.
10. Jakákoliv platba podle této smlouvy se považuje za uskutečněnou v době, kdy je připsána na bankovní účet oprávněné smluvní strany.

V.

Doba trvání smlouvy, ukončení smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1.5.2019 na dobu neurčitou, nejdéle však na dobu platnosti nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem.
2. Smlouvu lze ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.
3. Kterýkoliv z účastníků této smlouvy může tuto smlouvu písemně vypovědět z jakéhokoli důvodu nebo 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 povinností podnájemce dle této smlouvy, zejména prodlení s placením úhrad sjednaných v článku IV. delší než třicet dnů, je výpovědní doba jednoměsíční a počítá se ode dne doručení nebo osobního předání výpovědi podnájemci. V případě pochybnosti se má za to, že výpověď byla druhé straně doručena 3. den poté, co byla odevzdána 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 a úpravám provedeným se souhlasem nájemce, příp. vlastníka během podnájmu. V případě, že podnájemce nepředá předmět podnájmu vyklizený a uvedený do původního stavu nejpozději do 12. hodin prvního pracovního dne následujícího po skončení podnájmu, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši trojnásobku úhrady za podnájem připadající na jeden den podnájmu, a to za každý započatý den prodlení. Kromě tohoto je podnájemce i po tuto dobu povinen platit platby za podnájem a další náklady dle ujednání čl. IV. smlouvy. To neplatí v případě, že nájemce od podnájemce předmět podnájmu ve lhůtě podle tohoto odstavce nepřevzme.

5. Pro případ prodlení podnájemce s vyklizením a předáním předmětu podnájmu po skončení podnájmu podle této smlouvy strany sjednávají, že nájemce je oprávněn předmět podnájmu vyklidit sám kdykoliv po skončení podnájmu založeného touto smlouvou. Nájemce je v takové situaci oprávněn uložit vyklizené věci podnájemce na jiném místě za účelem jejich uskladnění, a to i s případným využitím svého zákonného zadržovacího práva dle § 2234 Obč. zák. č. 89/2012 Sb. v případě neuhrazených pohledávek za podnájemcem. Podnájemce s těmito oprávněními nájemce podpisem této smlouvy výslovně souhlasí. Podnájemce se současně zavazuje nájemci nahradit veškeré náklady, které eventuálně vzniknou v souvislosti s výše uvedeným vyklizením předmětu podnájmu, nejméně ale částku ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Náklady související s vyklizením jsou splatné na základě vyúčtování nájemce a ve lhůtě v tomto vyúčtování stanovené.

VI.

Závěrečná ujednání

1. V případě nepředvídatelných událostí bez zavinění smluvních stran (živelná pohroma apod.), nevzniká žádné straně nárok na úhradu případně vzniklé škody proti druhé straně.
2. Je-li nebo stane-li se kterékoliv ustanovení této smlouvy nezákonným, neplatným, či nevymahatelným, zákonost a vymahatelnost zbývajících ustanovení této smlouvy tím nebude dotčena ani oslabena. Smluvní strany se zavazují, že jakékoli nezákonné, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení nahradí novým, které bude nezákonnému, neplatnému či nevymahatelnému ustanovení svým významem nejbližší.
3. Nájemce je povinen bezodkladně podnájemce informovat o tom, že obdržel výpověď nájemní smlouvy od pronajímatele (případně o tom, že má dojít k jinému předčasnému ukončení jejího trvání), jakož i o každé změně v osobě pronajímatele a/nebo nájemce.
4. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s uveřejněním smlouvy v registru smluv.
5. Tato smlouva je vypracována ve čtyřech originálních vyhotoveních, z nichž po dvou obdrží každá strana.
6. Tuto smlouvu je možno změnit jedině písemnými, pořadově číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. Žádný z účastníků smlouvy se nemůže dovolávat pouhých ústních ujednání a dohod.
7. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím zněním souhlasí a na důkaz své pravé a svobodné vůle uzavřít smlouvu tohoto obsahu ji podepisují.

Přílohy:

- 1 - Podnájemní karta č. 03/51/01/2019/K1
- 2 - Plánek – Orientační grafické znázornění parkovacích míst v PA

V Hradci Králové dne

za podnájemce

Jana Oulehlová

za nájemce

Ing. Jaroslava Bernhardová