

Podnájemní smlouva č. 03/34/01/2013

Smluvní strany:

Správa nemovitostí Hradec Králové, příspěvková organizace

se sídlem Kydlinovská 1521, 500 02 Hradec Králové

jednající: ředitelkou Ing. Jaroslavou Bernhardovou

IČ: 64811069

DIČ: CZ64811069

zapsaná v obch. rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové v oddíle Pr., vložka 51

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen nájemce)

a

Reformy.cz o.s.

se sídlem Lisabonská 2394/4, 190 00 Praha 9 - Libeň

zastoupený Bc. Vítem Jedličkou, předsedou sdružení

IČ: 22874046

(dále jen podnájemce)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění **tuto podnájemní smlouvu:**

I.

Preambule

Statutární město Hradec Králové je výlučným vlastníkem objektu Městských lázní tvořícího součást Plaveckého areálu, Eliščino nábřeží 842, Hradec Králové PSČ 500 03.

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.

II.

Předmět a účel podnájmu

1. Nájemce dává na základě této smlouvy podnájemci do podnájmu nebytové prostory o celkové výměře **22,82m²** v objektu Městských lázní v 2. nadzemním podlaží, které jsou přesně specifikovány v bodě 2. tohoto článku (dále jen předmět podnájmu). Předmět podnájmu byl schválen na poradě vedení Správy nemovitostí Hradec Králové, p.o. dne 17. 6. 2013.
2. Předmět podnájmu tvoří tyto místnosti:

- Kancelář č. 115	19,67m ²
- Kuchyňka č. 126	1,08m ²
- Chodba, WC	2,07m ²
3. Předmět podnájmu se podnájemci podnají pro účely mimoškolní výchovy a vzdělávání.

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 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. 3. a současně tak, aby nedocházelo k nadměrnému poškozování nebo znehodnocování předmětu podnájmu.
3. Podnájemce je povinen starat se o předmět podnájmu s péčí dobrého hospodáře, udržovat jej v čistotě a pořádku, uchovat jej při provozování své činnosti v dobrém stavu funkčně i vzhledově. Běžnou údržbu a opravy ve smyslu nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterého se pro tento účel použije, hradí podnájemce vlastním nákladem. Další opravy a údržbu nad rámec prací uvedených v předchozí větě až do výše 10 000,- Kč bez DPH pro každý jednotlivý případ, zajišťuje a hradí podnájemce vlastním nákladem. Výměnu a opravy podlahové krytiny činí podnájemce na vlastní náklady po předchozím souhlasu nájemce.
4. Podnájemce je povinen před zahájením veškerých oprav, výše uvedených, ohlásit nájemci (resp. vedoucímu Plaveckého areálu) potřebu oprav a předpokládaný termín jejich započetí.
5. Provádí-li opravy podnajatého prostoru nebo předmětů nájemce, je podnájemce povinen snášet omezení v užívání v rozsahu, který je k provedení oprav a údržby 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 a nad rámec činností uvedených v bodě 3., 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.).
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 a hygienické předpisy, požárního řádu a požární poplachové směrnice, vydaných nájemcem, se kterým se seznámí před započítím 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.

10. 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.
11. Případné havárie (zejména požár a událost, 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.
12. Podnájemce je též povinen zajišťovat podklady k řádnému uplatňování práv z pojistných událostí, aby nedocházelo ke zmenšování majetku nájemce nebo vlastníka. 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. Kontaktní osobou ze strany nájemce, ve všech záležitostech týkajících se podnájmu, je vedoucí plaveckého areálu, tel. 495 404 434. Kontaktní osobou ze strany podnájemce, ve všech záležitostech týkajících se podnájmu, je Bc. Vít Jedlička, tel. 608 131 130.

IV.

Úhrada za podnájem, úhrady za služby, platební podmínky

1. Správa nemovitostí Hradec Králové, příspěvková organizace je plátce DPH.
2. Roční úhrada za podnájem nebytových prostor o výměře **22,82m²** činí **od 1. 7. 2013 celkem 41.101,- Kč** bez DPH, DPH je osvobozeno dle zákona o DPH v platném znění. Úhrada za podnájem je uvedena v podnájemní kartě č.03/34/01/2013/K1, která je nedílnou součástí smlouvy.
3. Předmět podnájmu se podnájemci pozajímá pro účely mimoškolní výchovy a vzdělávání.
4. Za služby (teplo, elektrickou energii, TUV, vodné, stočné) a ostatní služby (ostraha objektu, revize a odvoz směsného odpadu dle bodu III., čl. 10, úklid společných prostor, správa) podnájemce hradí paušální částku uvedenou též v podnájemní kartě č. 03/34/01/2013/K1. V této částce je přihlédnuto ke kapacitním možnostem podnajatých prostor v souladu s projektovou dokumentací. K jednotlivým paušálním částkám bude účtováno DPH v sazbách dle platného znění zákona o DPH.
5. Úhradu za podnájem, za užívání vybavení předmětu podnájmu, služby a ostatní služby sjednané v odstavci 1. – 3. tohoto článku hradí podnájemce na základě faktur nájemce, které budou vystaveny v 1. dekádě běžného měsíce a budou splatné nejpozději do 14 dnů od vystavení faktury, a to na shora uvedený účet nájemce. Tyto faktury budou obsahovat údaje uvedené v podnájemní kartě č. 03/34/01/2013/K1.
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 2014 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 uvedené v bodě 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.

V.

Doba trvání smlouvy, ukončení smlouvy

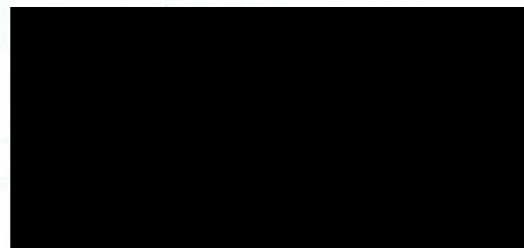
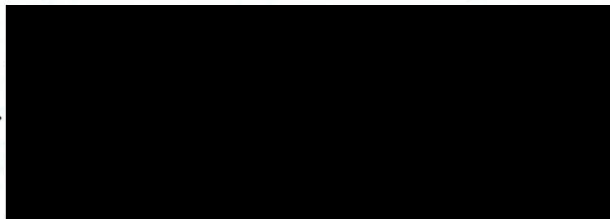
1. Tato smlouva se uzavírá s účinností **od 1. 7. 2013** na dobu neurčitou, nejdéle však na dobu platnosti nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem.
2. Smlouvu lze ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.
3. Kterýkoliv z účastníků této smlouvy může tuto smlouvu písemně vypovědět i bez uvedení 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 výpovědní doba jednoměsíční a počítá se ode dne doručení nebo osobního předání 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 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 desetinásobku 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.
5. V případě, že byly vloženy investiční a neinvestiční prostředky do majetku města a stran technického zhodnocení předmětu podnájmu dán souhlas vlastníka, Statutárního města Hradec Králové, bude při vypořádání postupováno v souladu se zákonem.
6. Podnájem končí posledním dnem účinnosti nájemní smlouvy uzavřené mezi Městem Hradec Králové jako pronajímatel a Správou nemovitostí Hradec Králové, příspěvkovou organizací jako nájemcem.

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. Podnájemce prohlašuje, že se s předmětem podnájmu a jeho vybavením před uzavřením smlouvy této smlouvy podrobně seznámil a v tomto stavu jej přejímá do podnájmu.
3. Tato smlouva je vypracována ve čtyřech originálních vyhotoveních, z nichž po dvou obdrží každá strana.
4. Tuto smlouvu je možno změnit jedinečně písemnými, pořadově číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. Žádný z účastníků smlouvy se nemůže dovolávat pouhých ústních ujednání a dohod.
5. 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.

V Hradci Králové dne

28-06-2013



reforms.cz o.s.
Lisabonská 2394/4
Praha 9 - Libeň
190 00

IČO: 22874046