

Podnájemní smlouva č. 100105

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

mezi smluvními stranami:

Nájemce: **TermoReal s.r.o.** IČ: 25961004
zaps. v OR u Krajského soudu v Hradci Králové oddíl C, vložka 17636
se sídlem: U Teplárny č.p. 1300, 509 01 Nová Paka,
zastoupena jednatelem Jaroslavem Gottsteinem
(dále jen **Nájemce**)

Podnájemce: **Z+B Pohřební ústav Semily, s.r.o.**
zaps. v OR u Krajského soudu v Hradci Králové oddíl C, vložka 33094
sídlo: Vysocká 760, 513 01 Semily
IČ: 025 65 943 DIČ: CZ02565943
bank. spojení - čú.:
(dále jen **Podnájemce**)

Čl. I.

Předmět podnájmu

1. Předmětem této smlouvy je stavba budovy bez č.p., která se nachází pozemku st.p. 1899 k.ú. a obec Nová Paka (dále jen nemovitost nebo předmět podnájmu) zapsaná na LV 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Jičín. Budova je nemovitou kulturním památkou, která je využívána jako smuteční obřadní síň.
2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn přenechat nemovitost k užívání podnájemci a to na základě smlouvy o pachtu ze dne 27.7.2018, uzavřené s městem Nová Paka, které je vlastníkem této nemovitosti.

Čl. II.

Účel podnájmu

1. Za podmínek stanovených touto podnájemní smlouvou přenechává Nájemce Podnájemci k užívání nemovitost označenou v čl. I této smlouvy, se vším příslušenstvím a součástmi, včetně vnitřního zařízení, jehož soupis je uveden v příloze č.2 této smlouvy. Nemovitost se přenechává podnájemci za účelem jejího využití pro zajišťování smutečních obřadů na základě živnostenského oprávnění k provozování pohřební služby.
2. Podnájemce se před uzavřením smlouvy seznámil se stavem předmětné nemovitosti, v tomto stavu ji přejímá a zavazuje se, že ji bude užívat výhradně k výše uvedenému účelu.

Čl. III.

Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním

1. Podnájemce je povinen za užívání nemovitosti hradit Nájemci nájemné. Výše nájemného se stanovuje dohodou smluvních stran takto:
xxxxxxx,- Kč bez DPH ročně po dobu 12 měsíců od uzavření smlouvy a provedení revitalizace interiéru předmětu podnájmu, nejpozději od počátku 4 měsíce po uzavření smlouvy,
xxxxxxx,- Kč bez DPH ročně v době následující po uplynutí výše uvedené doby.
K takto sjednanému nájemnému bude připočtena DPH v sazbě dle platných právních předpisů.
2. Nájemné je splatné měsíčně předem, ve výši a termínech stanovených ve splátkovém kalendáři, který tvoří přílohu č. 1 smlouvy; a to bezúplatným převodem na účet Nájemce vedený u ČS a.s., č. ú. 1163574329/0800, variabilní symbol = číslo smlouvy. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet Nájemce.
3. Služby spojené s užíváním pronajatého prostoru (vodné a stočné, spotřeba elektřiny) hradí podnájemce přímo dodavatelům těchto služeb.
4. Smluvní strany se dohodly, že částka nájemného bude automaticky zvyšována dle indexu nárůstu spotřebitelských cen stavebních prací za předcházející kalendářní rok, vyhlášeného Českým statistickým úřadem a to i kumulativně – neuplatnění ročního zvýšení neznamena ztrátu nároku na jeho zvýšení později. Nová výše nájemného bude Podnájemci sdělena formou písemného oznámení.
5. Při prodlení s úhradou nájemného a vyúčtování služeb je povinen Podnájemce zaplatit Nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Čl. IV.

Doba podnájmu

1. Podnájem je sjednán na dobu neurčitou, počínaje dnem 1.8.2020.
2. Podnájem může být ukončen:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran k dohodnutému datu,
 - b) písemnou výpovědí, kterou může dát
 - kterákoliv smluvní strana bez udání důvodů s výpovědní dobou 6 měsíců,
 - nájemce z důvodu provedení stavebních úprav na nemovitosti, s výpovědní dobou 3 měsíce,
 - nájemce bez výpovědní doby pokud podnájemce zvláště závažným způsobem neplní své povinnosti dle této smlouvy (např. užívání nemovitosti k jinému než dohodnutému účelu, poškození nemovitosti činnostmi podnájemce, neplacení nájmu).Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pokud podnájemní vztah skončí, je Podnájemce povinen předat Nájemci předmět podnájmu nejpozději v den skončení podnájmu.

Čl. V.

Práva a povinnosti Podnájemce

1. Podnájemce je oprávněn i povinen užívat předmět podnájmu pouze v rozsahu a k účelu dohodnutému touto smlouvou.

2. Stavební úpravy či jiné úpravy na předmětu podnájmu včetně jeho vnitřního vybavení je Podnájemce oprávněn provádět jen po předchozím souhlasu Nájemce.
3. Podnájemce je povinen :
 - a) zabezpečit součásti a zařízení předmětu podnájmu proti odcizení, požáru apod., dodržovat bezpečnostní, protipožární předpisy, hygienické a ostatní obecně závazné předpisy. Podnájemce se seznámil s požárně nebezpečnými místy, rozmístěním a použitím požárního zařízení. Podnájemce zajišťuje pravidelné revize a prohlídky elektrických zařízení a spotřebičů umístěných v předmětu podnájmu,
 - b) udržovat předmět podnájmu ve stavu způsobilém pro užívání k dohodnutému účelu, zajišťovat předepsané kontroly a revize a hradit náklady spojené s běžnou údržbou (např. malování, údržby podlah a obložen, odhmyzení sp.) a drobné opravy v rozsahu obdobném, tak jak je stanoven v nař. vl. č. 308/2015 Sb.,
 - c) po předchozím projednání nebo upozornění umožnit Nájemci přístup do předmětu podnájmu za účelem kontroly, zda jej Podnájemce užívá řádným způsobem a dále za účelem provedení oprav budovy, která je předmětem nájmu,
 - d) nejpozději do tří měsíců od uzavření této smlouvy zajistit na své náklady revitalizaci interiéru předmětu podnájmu (vymalování, nové pietní podsvícení, nové závěsy, opona, svícny, stálá květinová výzdoba, nové židle a lavice) k řádnému a důstojnému výkonu smutečních obřadů,
 - e) zajistit na své náklady servis a modernizaci katafalku vč. zatahovacího zařízení a opravy a údržbu zařízení a vybavení, které převzal do užívání současně s předmětem podnájmu a které je uvedeno v příloze této smlouvy,
 - f) zabezpečit čistotu a schůdnost chodníku schodiště a pozemku, jehož součástí je předmět podnájmu, pro bezpečný pohyb účastníků smutečních obřadů,
 - g) odstranit veškeré závady a poškození, které způsobil na předmětu podnájmu on sám nebo osoby, kterým umožnil vstup do předmětu podnájmu. Pokud se tak nestane, je Podnájemce povinen uhradit Nájemci náklady, které vynaloží Nájemce na odstranění takových závad a poškození,
 - h) neprodleně oznámit nájemci závady, poruchy a poškození vzniklé na předmětu podnájmu,
 - i) umožnit přístup do předmětu podnájmu a snášet omezení v užívání předmětu podnájmu v rozsahu nezbytně nutném pro provedení oprav na náklady vlastníka nebo Nájemce předmětu podnájmu,
 - j) sjednat na celou dobu podnájmu pojištění odpovědnosti za újmu způsobenou jeho činností a pojištění svého majetku a inventáře umístěného v předmětu podnájmu.
 - k) v případě ukončení podnájmu odevzdat předmět podnájmu řádně uklizený a vyklizený, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a povinnosti provádění drobných oprav v době podnájmu.
4. V případě, že podnájemce poruší povinnosti stanovené touto smlouvou podstatným způsobem a/nebo opakovaně, je nájemce oprávněn požadovat po podnájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč za každé porušení smluvní povinnosti. Tuto smluvní pokutu je podnájemce povinen zaplatit do 20 dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejímu zaplacení. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na splnění smluvní povinnosti, která byl porušena ani tím není dotčeno právo Nájemce na náhradu škody nebo na odstoupení od smlouvy.

Čl. VI.

Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je povinen předat nemovitost Podnájemci nejpozději první den sjednané doby podnájmu.
O předání nemovitosti pořídí Smluvní strany písemný protokol o předání a převzetí, podepsaný oběma Smluvními stranami, součástí protokolu budou stavy měřidel dodávek el. energie a vody, fotodokumentace stavu nemovitosti ke dni předání a kopie platných revizí, které se týkají nemovitosti.
2. Nájemce je povinen umožnit řádný a nerušený výkon práv Podnájemce.
3. Nájemce zajišťuje údržbu a nezbytné opravy nemovitosti, vyjma údržby a oprav, k jejich provedení se zavázal Podnájemce v čl. V. této smlouvy.
4. Nájemce je povinen informovat Podnájemce o provádění oprav či úprav nemovitosti, které by mohly ohrozit či omezit provoz předmětu podnájmu.

Čl. VII.

Zvláštní ujednání

1. S ohledem na jedinečnost nemovitosti, která je předmětem této smlouvy a na účel, ke kterému je dlouhodobě využívána, se smluvní strany dohodly, že Podnájemce je oprávněn a také povinen na základě objednávky jiných provozovatelů pohřebních služeb, umožnit konání smutečního rozloučení za podnájemcem stanovených a nájemcem odsouhlasených podmínek, které jsou nedílnou přílohou č.3 této smlouvy. Tyto podmínky nájemce na vyžádání předloží zástupcům jiných pohřebních služeb. Případná změna podmínek je platná jen po odsouhlasení nájemcem.
2. Dále se smluvní strany dohodly, že neprodleně po uzavření této smlouvy podnájemce zřídí a po dobu trvání podnájmu bude provozovat na území města Nová Paka kancelář pohřební služby a min. tři vývěsní plochy pro smuteční oznámení.
3. Podnájemce bere na vědomí, že pro účely uzavření a plnění této smlouvy je Nájemce oprávněn užívat jeho osobní údaje i bez jeho souhlasu, neboť primárním právním titulem pro užívání těchto osobních údajů je v souladu s čl. 6 odst. 1 písm. b) GDPR (Evropské nařízení o ochraně osobních údajů) plnění uzavřené smlouvy. Ostatní údaje týkající se zpracovávání osobních údajů Podnájemce ze strany Nájemce jsou uvedeny v Zásadách ochrany osobních údajů uveřejněných na www.munovapaka.cz/termoreal-s-r-o/os-3202, se kterými se Podnájemce před podpisem této smlouvy seznámil.
4. Smluvní strany souhlasí s tím, že údaje firmu konkretizující, jako např. obchodní název, sídlo firmy, IČ, DIČ, apod. mohou být použity v případě jakéhokoliv vzájemného sporu a při styku s úřady, popřípadě dalšími institucemi (pošta, banka, soud apod.).

Čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
2. Tato smlouva se řídí českým právním řádem, a to zejména občanským zákoníkem a souvisejícími právními předpisy.
3. V případě, že jakékoliv ustanovení této smlouvy je nebo se stane, ať již zčásti nebo zcela, neplatným, platnost zbylých ustanovení a celé této smlouvy tím nebude nijak dotčena.

Neplatné ustanovení nahradí smluvní strany platným ustanovením, jež bude nejbližší odpovídat úmyslu sledovanému smluvními stranami. Smluvní strany jsou povinny dohodou nahradit neplatná ustanovení novými platnými ustanoveními, která nejlépe odpovídají původně zamýšlenému účelu neplatných ustanovení této smlouvy.

4. Smluvní strany berou na vědomí, že podmínkou účinnosti této smlouvy je její zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 sb. o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství ani informace, které by nemohly být zveřejněny. Zveřejnění smlouvy zajistí Nájemce neprodleně po uzavření této smlouvy.
5. Uzavření této smlouvy schválilo město Nová Paka jako vlastník nemovitosti, která je předmětem smlouvy, a to usnesením rady města č. 5.3/59/20/RM ze dne 10.7.2020
Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a že souhlasí s jejím obsahem, což stvrzují níže svými vlastnoručními podpisy.
7. Tato Smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

V Nové Pace dne 31.7.2020

Nájemce :

Podnájemce:

TermoReal s.r.o.

Z+B Pohřební ústav Semily, s.r.o.

.....
Jaroslav Gottstein, jednatel

.....
Hedvika Labaštová, jednatelka