

SMLOUVA O PODNÁJMU č. PS001/21
(dále jen „Smlouva“)

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ust. § 2215 zák. č.89/2012 Sb., občanského zákoníku uzavřeli:

Nájemce: **Letecké služby Hradec Králové a.s.**
Sídlo: Piletická 151, Rusek, 500 03 Hradec Králové
IČ: 27520668
DIČ: CZ27520668
Zastoupená: Ing. Pavlem Rindem, předsedou představenstva
Pavlem Markem, členem představenstva

(dále jen „nájemce“)

Podnájemce: **Music Servis Systém s.r.o.**
sídlo: 2. května 1668, Napajedla
IČ: 08642320
zastoupena: Petrem Procházkou, jednatelem

(dále jen „podnájemce“)

(Nájemce a Podnájemce společně dále jen jako „smluvní strany“)

Článek 1

Úvodní ustanovení

1.1. Statutární město Hradec Králové jako pronajímatel (dále také jen jako „Pronajímatel“) a Nájemce uzavřeli dne 29.5.2008 nájemní smlouvu č. 2179/2008 (dále jen „Nájemní smlouva“), na základě, které Pronajímatel, jako vlastník, pronajal nájemci mimo jiné pozemek par. č. 1764, jehož součástí je budova bez čp/če, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královehradecký kraj, kat. pracoviště Hradec Králové, pro obec Hradec Králové, kat. území Pouchov. Jedná se o pozemek nacházejících se v areálu letiště Hradec Králové, budova je v rámci číslování objektů v areálu označena č. 154.

1.2. Pronajímatel dal nájemci předchozí souhlas k poskytnutí předmětu nájmu popsaného v čl. 1.1. do podnájmu třetí osobě.

Článek 2

Předmět a účel podnájmu

2.1. Předmětem dle této Smlouvy je část budovy č. 154 popsané v čl. 1, a to konkrétně místnosti č.1, 2, 7, 8, 9, 10a, 10b, 11, 12, 13, 14, 15 a 16 (dvou místnost) a dále dvě venkovní parkovací místa před budovou. Předmět je blíže specifikován a vymezen v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č.1. dále jen „Předmět podnájmu“).

Veškeré zařízení, vybavení a příslušenství prostor představujících Předmět podnájmu jsou uvedeny v předávacím protokolu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

2.2. Společnými částmi budovy se rozumí sociální zařízení muži (místnost č. 3), sociální zařízení ženy (místnost č.4), wc ženy, chodba a venkovní pergola.

2.3. Účelem podnájmu je ubytování agenturních zaměstnanců.

Článek 3

Práva a povinnosti podnájemce

3.1. Nájemce tímto přenechává Předmět podnájmu podnájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s dohodnutým účelem. V tomto stavu se jej zavazuje udržovat po celou dobu trvání této podnájemní smlouvy. Podnájemce prohlašuje, že se se stavem předmětu podnájmu před uzavřením této smlouvy podrobně seznámil. O převzetí a předání předmětu podnájmu byl sepsán písemný záznam ve dvou kopiích, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

3.2. Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu obvyklým způsobem odpovídajícím účelu jeho užití a současně tak, aby nedocházelo k nadměrnému poškozování nebo znehodnocování předmětu podnájmu. Podnájemce je oprávněn užívat společné části budovy, a to spolu s podnájemci dalších nebytových prostor umístěných v budově, případně s nájemcem. Podnájemce se zavazuje udržovat předmět podnájmu, jakož i přilehlé okolí předmětné budovy, v čistotě. Podnájemce je povinen užívat předmět podnájmu tak, aby neomezoval ostatní uživatele v areálu letiště.

3.3. Nájemce je povinen zajistit při své činnosti dodržování bezpečnostních, protipožárních, hygienických a dalších předpisů a norem.

3.4. Podnájemce bere na vědomí, že předmět podnájmu se nachází v blízkosti neveřejné části letiště a narušení oplocení mezi veřejnou a neveřejnou částí letiště nebo vstup osob do neveřejné části letiště je klasifikováno jako přestupek proti bezpečnosti letiště a je řešen příslušnými orgány v souladu se zákonem o civilním letectví. Podnájemce se zavazuje poučit o shora uvedeném i veškeré osoby, které do předmětu podnájmu vstupují s jeho souhlasem.

3.5. Bez předchozího písemného souhlasu nájemce nesmí podnájemce na předmětu podnájmu provádět žádné stavební úpravy či jiné změny. Rovněž není oprávněn s předmětem podnájmu nijak nakládat.

3.6. Podnájemce odpovídá za všechny škody nebo závady, které způsobí na předmětu podnájmu, 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 odstranit.

3.7. Případné havárie nebo jiné škody na majetku je podnájemce povinen nájemci neprodleně oznámit. Současně je povinen učinit taková opatření, aby neprodleně v maximální možné míře zabránil šíření havárie nebo způsobení škody na majetku vlastníka a třetích osob.

3.8. Podnájemce bere na vědomí, že předmět podnájmu není pojištěný.

3.9. 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.

3.10. Podnájemce bere na vědomí, že další prostory v předmětné budově, a to konkrétně místnost č.6 a č. 17 (technická místnost) zůstávají v užívání nájemce, resp. třetí osoby. Podnájemce se zavazuje nebránit těmto osobám v užívání společných prostor (chodba), sociálního zařízení (místnosti č. 3, 4 a WC ženy) a venkovní pergoly.

3.11. Podnájemce bere na vědomí, že v celé předmětné budově platí zákaz kouření, a to včetně elektronických cigaret, který se zavazuje respektovat a zajistit dodržování i všemi svými zaměstnanci a třetími osobami, které budou vstupovat do prostor užívaných podnájemcem. Podnájemce bere na vědomí, v celém areálu letiště je kouření povoleno pouze ve venkovních, vyhrazených částech.

3.12. Podnájemce bere na vědomí, že vytápění předmětu podnájmu lze realizovat i kotlem na tuhá paliva (peletky). Využití tohoto způsobu vytápění je možné po předchozím souhlasu nájemce a dále po proškolení odpovědného zaměstnance podnájemce o způsobu ovládání kotle. Náklady na palivo, revizi spalinových cest a kotle (min. 1 x rok) hradí podnájemce.

3.13. Podnájemce je povinen neprodleně provést a vlastním nákladem hradit náklady na běžnou údržbu, zejména:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru,
- c) výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených shora

Podnájemce je povinen provádět na své náklady podle potřeby malování předmětu nájmu bílou nebo jinou nájemcem odsouhlasenou barvou. Smluvní strany se dohodly, že podnájemce není oprávněn požadovat a nebude požadovat úhradu nákladů vynaložených na opravy, údržbu a změny předmětu podnájmu (vč. případného zhodnocení) na nájemci, ani nebude požadovat hodnotu toho, o co se případně zvýší hodnota nájmu.

3.14. Podnájemce se výslovně zavazuje zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích, předaných mu Nájemcem v souvislosti s předmětem této smlouvy. Zejména se tím rozumí zdržet se jakéhokoliv jednání, kterým by Důvěrné informace byly zveřejněny či poskytnuty třetí osobě, či využity jinak, než pro účel, pro který byly Podnájemci zpřístupněny. Podnájemce bude s důvěrnými informacemi nakládat tak, aby nedošlo k jejich změně, zničení či ztrátě, případně jinému zneužití. Podnájemce je povinen dodržovat příslušná ustanovení zákona č. 101/2000 Sb. a nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2016/679 o ochraně osobních údajů (GDPR).

3.15. Kontaktní osobou ve věcech technických jsou:

za nájemce: 

za podnájemce:

Článek 4

Úhrada za podnájem a platební podmínky

4.1. Podnájemce se zavazuje platit nájemci za užívání předmětu podnájmu úhradu ve výši 456 000,- Kč bez DPH ročně (38 000,-Kč/měsíc), které se podnájemce zavazuje uhradit ve 12 splátkách po 38 000,- Kč za každý kalendářní měsíc. Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě, že se jedná či bude jednat o zdanitelné plnění ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty, navýší se úhrada za podnájem o DPH v zákonné výši. Účastníci se dohodli, že v období únor a březen 2021 je podnájemce povinen hradit sníženou úhradu za podnájem ve výši 10 000,- Kč měsíčně, a to z důvodu omezení souvisejících s šířením epidemie Covid 19. Počínaje měsícem duben 2021 je podnájemce povinen uhradit úhrady dle věty první tohoto odstavce, nedohodnou-li se účastníci jinak.

4.2. Podnájemce se dále zavazuje hradit nájemci sjednané služby spojené s užíváním předmětu podnájmu. Sjednanými službami se pro účely této smlouvy rozumí dodávka elektrické energie, vody svoz komunálního odpadu a administrativní služby. Podnájemce se zavazuje hradit nájemci pravidelné měsíční zálohy ve výši 19 000,- Kč členěné takto:

a) Záloha na dodávku elektrické energie: 16 000,-Kč.

b) Záloha na dodávku pitné vody: 3 000,-Kč

s tím, že záloha za první čtvrtletí 2021 bude s ohledem na vznik nájemního vztahu činit toliko 10 000,-Kč. Počínaje 1.1.2021 a dále se podnájemce zavazuje hradit zálohy ve výši stanovené nájemcem dle čl. 4.5.

4.3. Výše úhrad za administrativní služby spojené s užíváním předmětu podnájmu se sjednává na částku 200,- Kč bez DPH čtvrtletně, výše úhrad za svoz komunálního odpadu, plastů a papíru se sjednává na částku 3 000,- Kč bez DPH čtvrtletně.

4.4. Úhrady za Předmět Smlouvy, jakož i zálohy za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu a úhrady administrativních služeb a svoz odpadu se podnájemce zavazuje hradit čtvrtletně, a to na základě příslušného daňového dokladu vystaveného nájemcem, se splatností k 15tému dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, na nějž je úhrada prováděna (s výjimkou zálohy za služby za první kalendářní čtvrtletí roku, která je splatná do 15ti dnů od doručení oznámení o výši zálohy). Peněžitý závazek podnájemce je splněn dnem připsání příslušné částky na účet nájemce.

4.5. Skutečnou výši nákladů a záloh za dodávku elektrické energie a dodávku pitné vody vyúčtuje nájemce podnájemci vždy po skončení kalendářního čtvrtletí v návaznosti na vyúčtování služeb poskytovatelem a vyúčtování doručí podnájemci nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy jej obdrží od poskytovatele služby. Nájemce uvede ve vyúčtování skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb, včetně uvedení celkové výše přijatých záloh za služby. Nájemce v rámci každého vyúčtování spotřeby elektrické energie odečte podnájemci z částky zjištěné dle skutečné spotřeby 800,- Kč na každý kalendářní měsíc, když tato částka dle dohody obou smluvních strany odpovídá výši spotřeby nájemce, resp. třetích osob, v prostorách budovy, které nejsou předmětem této smlouvy. Finanční vyrovnání provedou účastníci nejpozději do 15 dnů od doručení vyúčtování. Spolu s vyúčtováním za čtvrté kalendářní čtvrtletí oznámí nájemce podnájemci novou výši záloh pro následující kalendářní rok. Nové zálohy budou stanoveny pro každé kalendářní čtvrtletí vždy dle skutečné spotřeby dle vyúčtování skutečné spotřeby pro stejné kalendářní čtvrtletí v předchozím kalendářním roce. Novou výši záloh se podnájemce zavazuje od oznámení hradit.

4.6. Smluvní strany se dohodly, že je nájemce oprávněn úhradu za Předmět Smlouvy vždy k prvnímu dni druhého čtvrtletí roku jednostranně zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jeho nástupcem, za předchozí kalendářní rok. V případě, že nájemce tohoto práva využije, oznámí tuto skutečnost spolu s výší nové úhrady za Předmět Smlouvy písemně podnájemci nejpozději do 20. 2. daného roku. Podnájemce se zavazuje platit úhradu v takto zvýšené výši od 1. 4. daného roku.

4.7. V případě zvýšení záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu ze strany nájemce nebo dodavatelů těchto služeb je podnájemce povinen hradit zálohy na služby ve zvýšené výši, a to ode dne, k němuž došlo ke zvýšení záloh na služby. O takovém zvýšení informuje nájemce podnájemce písemně bez zbytečného odkladu, co se o něm dozví, nicméně tím není dotčena povinnost podnájemce platit vyšší částku, a to i zpětně k datu, kdy došlo ke zvýšení, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.

4.8. V případě prodlení s úhradou se podnájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení. Smluvní pokuta je splatná na základě výzvy nájemce, ve lhůtě 15ti dnů od doručení výzvy. Ujednáním o smluvní pokutě není právo na náhradu škody dotčeno, § 2050 z. č. 89/2012 Sb. se výslovně vylučuje.

4.9. Nájemce a podnájemce se dohodli na složení jistoty ve výši trojnásobku úhrady za podnájem připadající na jeden kalendářní měsíc, tj. v částce 114 000,- a to ve lhůtě do 30 dnů od podpisu této smlouvy. Při skončení podnájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci, a to ve lhůtě do 14dní od skončení podnájmu. Započte přitom, co mu podnájemce případně z této podnájemní smlouvy dluží.

4.10. Obě strany se zavazují, že veškeré případné spory z této smlouvy se pokusí vždy nejprve vyřešit smírně, mimosoudní cestou. Pokud se předmět sporu nepodaří odstranit mimosoudní cestou, jsou obě strany oprávněny obrátit se se svými nároky na věcně a místně příslušný soud.

Článek 5 Doba trvání smlouvy

5.1. Doba trvání dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od 01.02.2021 do 31.01.2022. Účastníci se zavazují před skončením sjednané doby podnájmu projednat možnost prodloužení trvání délky smluvního vztahu, přičemž nájemce výslovně upozorňuje podnájemce, že další prodloužení podnájemního vztahu je dáno zejména řádným a včasným plněním všech povinností ze strany podnájemce.

5.2. Smluvní vztah též končí rovněž dnem ukončení nájemního vztahu k Předmětu Smlouvy založeným Nájemní smlouvou mezi Nájemcem a Pronajímatelem.

5.3. Kterýkoli z účastníků je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět, a to i bez udání důvodu. Podnájemní vztah zanikne uplynutím výpovědní doby, která činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

5.4. V případě porušení povinností podnájemcem zvláště hrubým způsobem je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit. Podnájemní smlouva pak zaniká doručením odstoupení v písemné formě druhé straně. Za zvláště hrubé porušení povinností se považuje:

- užívání předmětu podnájmu v rozporu se sjednaným účelem,
- prodlení s úhradou za podnájem po dobu delší než 2 měsíce,
- způsobení závažné škody nebo obtíže nájemci,
- přenechání předmětu podnájmu k užívání třetí osobě bez souhlasu nájemce.

5.5. Zánikem či skončením této Smlouvy z jakéhokoli důvodu není dotčeno právo oprávněné smluvní strany na náhradu škody, zaplacení dlužné úhrady za Předmět Smlouvy či jiných dlužných plateb na základě této Smlouvy a dále nejsou dotčena ta ujednání této Smlouvy, z jejichž povahy vyplývá, že mají přetrvat i po zániku či skončení Smlouvy.

5.6. V případě zániku či skončení této Smlouvy z jakéhokoli důvodu, se podnájemce zavazuje Předmět Smlouvy vyklidit, a to nejpozději do 10 dnů ode dne ukončení této Smlouvy, a předat zpět nájemci, a to ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nebude-li dohodnuto jinak. Podnájemce je povinen před předáním provést úklid, tj. zejména vyčistit a uklidit prostory podnájmu a předměty, které od nájemce převzal, vyčistit zabudované spotřebiče,

sanitární keramiku, opravit všechny svislé a vodorovné konstrukce od jakýchkoliv zásahů do nich (hmoždinky, jakákoliv ukotvení do zdí a jiné zásahy), a předat předmět podnájmu nejen řádně vyčištěný a vyklizený, ale též nově vymalovaný na bílo a zbavený všech reklamních panelů, polepů apod.

Článek 6 Závěrečná ustanovení

- 6.1. Smluvní strany berou na vědomí, že na předmětnou smlouvu a její případné dodatky se, ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv, smlouva ve smyslu ust. § 6 z. č. 340/2015 Sb. nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění.
- 6.2. Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, když každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 6.3. Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Změna Smlouvy jinou, než písemnou formou se nepřipouští.
- 6.4. Účastníci shodně prohlašují, že tato smlouva zahrnuje veškerá vzájemná ujednání, zcela nahrazuje předchozí ujednání a dohody uzavřené ústní formou.
- 6.5. Pokud některé z ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost Smlouvy jako celku ani jiných ustanovení této Smlouvy, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku Smlouvy. Smluvní strany se zavazují takovéto neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení.

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:

- Příloha č. 1 – situační plán
- Příloha č. 2 – soupis vybavení, zařízení a příslušenství
- Příloha č. 3 – Zápis o předání a převzetí předmětu podnájmu.

- 6.6. Smluvní strany shodně prohlašují, že jim nejsou známy žádné okolnosti, které by bránily uzavření této Smlouvy, že si tuto Smlouvu důkladně přečetly, s jejím obsahem souhlasí a uzavírají ji vědomy si všech jejích důsledků.

V Hradci Králové, dne 01.02.2021

V Hradci Králové, dne 01.02.2021

Nájemce:



Ing. Pavel Kind

předseda představenstva LSHK a.s.



Pavel Marek

člen představenstva LSHK a.s.


Letecké služby Hradec Králové a.s.
Pletická 151, 500 03 Hradec Králové - Rusok
IČO: 27520668, DIČ: CZ27520668
www.lshk.cz

Razítko LSHK a.s.

Podnájemce:

MSS
DIGITAL SERVICE SYSTEM S.R.L.

2.KVĚTNA 1668
763 61 Napaředla
DIČ: CZ08642320
email: masprochor@seznam.c
tel.: +420730140443

