**P O D N Á J E M N Í S M L O U V A**

 **„Nemovitost M. Horákové 1437 ČB, místnost 1.NP:č. 101,102,104,105,106,107,108,109, 2.NP:č. 201,202,203,204,205,206,207,208,209,210,211,212,219“**

1. Nájemce:
**Auto Kelly Real, s.r.o.**IČ: 289 03 579
sídlo: Ocelářská 891/16, Praha 9 Vysočany, PSČ 190 00
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C vložka 152174 jednající: Ing. Aleš Konrád, jednatel
v.z.: tel
email:

(dále jen jako „**Nájemce**“)

a

1. Podnájemce:
**Domov Libníč a Centrum sociálních služeb Empatie**IČ: 006 662 71 č. účtu:
sídlo: Libníč 17, 373 71, Libníč
organizace je zapsána v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl Pr, vložka 409
Zřizovatel: Jihočeský kraj se sídlem v Českých Budějovicích
zástupce organizace: ředitelka: Bc. Eva Kysnarová
tel:.
email:
(dále jen jako **„Podnájemce“**)

Nájemce a Podnájemce (společně dále v této smlouvě jako „**Smluvní strany**“) uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

 Strana 1 (celkem 18)

**P O D N Á J E M N Í S M L O U V U
PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ**dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

1. ***Preambule*** VZHLEDEM K TOMU, ŽE

*(A)*Nájemce prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy ze dne 1.10.2012 uzavřené s Ing. Alešem Konrádem jako vlastníkem níže označených nemovitostí na dobu neurčitou nájemcem následujících nemovitostí:

*Pozemky parc. č. 2014/12, jejímž součástí je budova číslo popisné 1437, stojící v části obce České Budějovice 2, parc. č. 2014/6 a parc. č. 2014/17,* vše nacházející se v katastrálním území České Budějovice 2, obec České Budějovice a zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 1853 vedeném u Katastrálního úřad pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice,

dále jen jako **„Nemovitost M. Horákové 1437 ČB, místnost
1.NP: č. 101,102,104,105,106,107,108,109,
2.NP: č. 201,202,203,204,205,206,207,208,209,210,211,212,219,220 “**s oprávněním tyto dále pronajímat (dávat do podnájmu).

 Souhlas vlastníka k podnájmu **„Nemovitost M. Horákové 1437 ČB, místnost**

 **1.NP:č. 101,102,104,105,106,107,108,109,**

**2.NP:č. 201,202,203,204,205,206,207,208,209,210,211,212,219,220“**

Podnájemci tvoří přílohu č. 5 této smlouvy,

(B) Nájemce hodlá **„Nemovitost M. Horákové 1437 ČB, místnost**

**1.NP:č. 101,102,104,105,106,107,108,109,**

**2.NP:č. 201,202,203,204,205,206,207,208,209,210,211,212,219,220 “** dát do podnájmu.

 (C) Podnájemce má zájem si **„Nemovitost M. Horákové 1437 ČB, místnost**

**1.NP:č. 101,102,104,105,106,107,108,109,**

**2.NP:č. 201,202,203,204,205,206,207,208,209,210,211,212,219,220"**podnajmout a užívat ji.

**Nemovitost M. Horákové 1437 ČB, místnost**

**1.NP:č. 101,102,104,105,106,107,108,109,**

Strana 2 (celkem 18

**2.NP:č. 201,202,203,204,205,206,207,208,209,210,211,212,219,220“***,*

dále jen jako „**Nemovitost**“ nebo **Předmět podnájmu**.

(D) Nájemce a Podnájemce si společně přejí vytvořit právní rámec a podmínky pro realizaci podnájmu „**Nemovitosti**“

***Nájemce a Podnájemce se dohodli, že uzavřou tuto Podnájemní smlouvu k prostoru sloužícímu k podnikání (dále jen jako „Smlouva“)***

1. ***Předmět a účel Smlouvy***

Nájemce touto smlouvou přenechává Podnájemci do podnájmu a užívání **´´Nemovitost´´** a podnájemce „**Nemovitost**“ do podnájmu a užívání přejímá. Nájemce se zavazuje zabezpečit řádný a nerušený výkon podnájemních práv Podnájemce po celou dobu trvání podnájemního vztahu, a závazek Podnájemce Předmět podnájmu řádně užívat pro účel svého podnikání, kterým je v provozovně umístěné v Předmětu podnájmu zařízení sociálních služeb a platit v článku 4. této Smlouvy dohodnuté nájemné. Nájemce prohlašuje, že Předmět podnájmu je kolaudovaný jako zdravotnické zařízení v souladu se Souhlasem se změnou užívání stavby, vydal MMČB, Stavební úřad, ČJ: SU/4178/2016-2 dne 13.6.2016.

 V souvislosti s užíváním Předmětu podnájmu je Podnájemce oprávněn užívat také prostor určený k parkování 3 (třech) osobních automobilů do celkové hmotnosti 3,5t umístěný vně Nemovitosti, před Předmětem podnájmu. Prostor je určený výhradně k parkování Podnájemce a jeho klientů. Není-li dále v této Smlouvě stanoveno jinak, není Podnájemce povinen za užívání tohoto prostoru k parkování hradit žádnou další úplatu, když jeho užívání bylo již zohledněno při stanovení výše Podnájemného, respektive Poplatků za užívání areálu, jak jsou vymezeny níže v této Smlouvě. Podnájemce je dále oprávněn umístit na Nemovitost reklamní poutače a v areálu instalovat informační tabulky a šipky. Umístění, počet, velikost, tvar, design reklamních poutačů, informačních tabulek a šipek podléhá písemnému schválení nájemce a tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy.

1. ***Doba trvání nájemního vztahu***

Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s možností jejího ukončení prostřednictvím výpovědi, kterou je oprávněná podat i bez udání důvodů, kterákoli ze Smluvních stran. Výpovědní lhůta činí 3 (tři) měsíce s tím, že počíná plynout od první dne v měsíci následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena příslušné smluvní straně.

1. ***Podnájemné, poplatky a platební podmínky***

**4.1** Podnájemce se zavazuje hradit Nájemci Podnájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti
 s užíváním Předmětu podnájmu. Podnájemce bere na vědomí, že stane-li se plátcem DPH
 k podnájemnému bude Nájemcem připočtena zákonná daň z přidané hodnoty. Smluvní strany se
 dohodly, že není-li dále stanoveno jinak, činí Podnájemné za podnájem Nemovitosti částku ve výši
 17.900,-Kč (slovy: sedmnáct tisíc devět set korun českých) měsíčně bez DPH (dále jen jako
 **„Základní nájemné"**).

**4.2** Podnájemce bere na vědomí a podpisem této Smlouvy vyslovuje souhlas s tím, že mu bude
 Nájemcem přeúčtována poměrná část nákladů spojených s užíváním areálu, ve kterém se
 Předmět podnájmu nachází – konkrétně se jedná o náklady na osvětlení venkovních prostor a
 úklid venkovních prostor, včetně odklízení sněhu (dále jen **„Poplatky za užívání areálu“**).

Strana 3(celkem 18 )

Tyto Poplatky za užívání areálu budou Podnájemci přeúčtovány dle skutečných nákladů Nájemce za tyto služby v poměru plochy předmětu podnájmu k celkové ploše nebytových prostor v rámci areálu, která činí 17,5 % z těchto ploch, maximálně však do výše 5000Kč (slovy: pět tisíc korun českých ) za 1 kalendářní rok. Nájemce předloží, na vyžádání, Podnájemci faktury od dodavatelů přeúčtovaných služeb.

**4.3** Smluvní strany se dohodly, že není-li dále touto smlouvou stanoveno jinak, je Nájemné
 splatné měsíčně vždy nejpozději do 20. (dvacátého) dne příslušného kalendářního měsíce.

**4.4** Nestanoví-li dohoda Podnájemce a Nájemce jinak, Nájemné bude hrazeno bezhotovostním
 převodem peněžních prostředků na účet Nájemce uvedený na faktuře vystavené Nájemcem, která
 bude obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu ve smyslu obecně závazných právních předpisů
 (§ 28 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů). Fakturu
 nájemce vystaví a zašle elektronicky Podnájemci minimálně 5 dnů před posledním dnem splatnosti na
 emailovou adresu:.

**4.5** Počínaje dnem 1.1.2022 bude Nájemné automaticky zvyšováno o míru inflace vyjádřenou přírůstkem
 průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem pro
 předcházející rok. Nájemce upozorní Podnájemce na jakékoliv zvýšení, jakmile to bude možné, v
 každém případě však před 1. březnem daného kalendářního roku. Na základě této informace bude
 Podnájemce takto zvýšené Nájemné platit od 1.března příslušného kalendářního roku. Pokud Český
 statistický úřad přestane zveřejňovat uvedený index nebo nezveřejní změny v indexu před 1.
 březnem, bude Nájemce po předchozí dohodě s Podnájemcem oprávněn použít jiný obdobný index
 nebo stanovit jiný způsob, kterým se stanoví zvýšení spotřebitelských cen. V případě záporné
 průměrné inflace bude výše nájemného ponechána na úrovni platné v předchozím roce.

**4.6** Za účelem odstranění jakýchkoli pochybností Smluvní strany výslovně sjednávají, že Nájemné ani
 Poplatky za užívání areálu nezahrnují cenu služeb souvisejících s nájmem zejména, elektrické energie,
 tepla, dodávku vody (včetně odpadní vody), srážkovné, svoz odpadu, telekomunikační poplatky,
 připojení na PCO, EPS, úklid prostor a další náklady, které vzniknou v souvislosti s užíváním Předmětu
 podnájmu Podnájemcem. Smluvní strany shodně konstatují, že ke dni uzavření této Smlouvy Nájemce
 zajišťuje Podnájemci pouze dodávky elektrické energie, tepla a vody (vodné), odpadní vody (stočné) a
 poplatků za srážkovou vodu (srážky). Ostatní služby si bude Podnájemce zajišťovat na základě
 separátních smluv s třetími subjekty nebo přímo s dodavateli jednotlivých služeb. Dodávky energií
 budou měřeny poměrovými měřidly, srážky dle vyúčtování. Podnájemce bude povinen uhradit náklady
 na dodávku těchto služeb dle přefakturace provedené Nájemcem. V případě změny podmínek
 jednotlivých dodavatelů medií/služeb týkajících se uzavírání smluvních vztahů s přímými uživateli
 těchto služeb se Smluvní strany zavazují tuto Smlouvu bez zbytečného odkladu upravit a aktualizovat.
 Dodávka výše sjednaných služeb, placení záloh a úhrada cen služeb a jejich vyúčtování je předmětem
 ujednání mezi Podnájemcem a Nájemcem dle článku 6. a přílohy č. 4 této Smlouvy, ve zbytku pak bude
 předmětem samostatného ujednání mezi Podnájemcem a třetí osobou (třetími osobami). Příloha 4.
 této Smlouvy obsahuje přehled služeb, které bude Podnájemci zajišťovat Nájemce, včetně způsobu
 jejich vyúčtování, ostatní služby si bude Podnájemce zajišťovat na základě separátních smluv s třetími
 subjekty nebo přímo s dodavateli jednotlivých služeb.

**4.7** **Jistota (kauce)**

1. Smluvní strany se dohodly, že Jistota (kauce) je ve výši jednoho měsíčního nájmu a to Kč 17900,- Kč (slovy: sedmnáct tisíc devětset korun českých). Jistota bude Podnájemcem, na základě daňového dokladu Nájemce, uhrazena do 15 dnů od podpisu této smlouvy. Jistota bude Podnájemci vrácena po skončení podnájmu celá, případně ponížená o dlužné částky neuhrazených faktur a skutečné náklady spojené s uvedením Předmětu podnájmu do původního stavu včetně nové výmalby (vnitřní malířský nátěr barva bílá typ Primalex Standard) nebo identický typ nátěru od jiného výrobce) a kompletního úklidu.

Strana 4 (celkem 18

1. Tato Jistota (kauce) slouží k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a k úhradě jiných závazků Podnájemce v souvislosti s nájmem.
2. Nájemce je oprávněn tyto prostředky použít:

(A) k úhradě pohledávek na nájemném
(B) k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu
(C) neuvedení prostor do původního stavu, což je výmalba bílou interiérovou barvou, funkční stav všech instalací a předmětů včetně oken a dveří, vyjma změn a stavebních úprav schválených Nájemcem nebo jeho nevyklizení při předání Předmětu nájmu zpět Nájemci k úhradě jiných závazků Nájemce v souvislosti s nájmem přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo Nájemcem písemně uznaných, to však vždy pouze v případě a za podmínky, že Nájemce nesplní ve lhůtě splatnosti kterýkoliv ze závazků uvedených pod písm. 4.1 – 4.4 shora.
(D) Podnájemce je povinen po písemné výzvě Nájemce doplnit peněžní prostředky na původní výši, pokud Nájemce tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce.
(E) Po skončení nájmu vrátí Nájemce Podnájemci nevyčerpané peněžní prostředky příslušné částky Jistoty, a to nejdéle do 15 kalendářních dnů ode dne, kdy Podnájemce předmět nájmu vyklidil a řádně předal Nájemci, nedohodnou-li se jinak. Podnájemce bere na vědomí, že jistotní účet Nájemce, na kterém je Jistota (kauce) uložena není úročen.
(F) Úroky z jistoty. Podnájemce podpisem této smlouvy výslovně souhlasí s tím, že částka jistoty uložená po celou dobu trvání podnájemní smlouvy na jistotním účtu Nájemce nebude úročena. Podnájemce ani po ukončení platnosti smlouvy nebude žádné úroky z jistoty (kauce) uložené po dobu podnájmu na jistotním účtu od Nájemce požadovat.

1. ***Povinnosti a práva Podnájemce***

Podnájemce je povinen zejména:

a) užívat Předmět podnájmu jako řádný hospodář v souladu s účelem této Smlouvy, chránit Předmět podnájmu před poškozením, zničením, ztrátou či znehodnocením, zejména dodržovat protipožární a bezpečnostní opatření s tím, že za veškerou škodu, která prokazatelně způsobí Podnájemce v souvislosti s užíváním a provozováním Předmětu podnájmu Nájemci či třetím osobám je odpovědný Podnájemce; za takové škody se považují zejména škody vzniklé v důsledku manipulace s nebezpečnými látkami (provozní kapaliny apod.), ekologické škody apod;

b) hradit řádně a včas Nájemné, zálohy a vyúčtování energií;

c) provádět na svůj náklad veškerou údržbu a opravy Předmětu podnájmu vyplývající z Přílohy č. 2 a udržovat jej v řádném provozuschopném stavu, provádět řádné revize zařízení požadované obecně závaznými právními předpisy s tím, že v případě, když Podnájemce tuto svou povinnost nedodrží, je Nájemce oprávněn zabezpečit takovou opravu či údržbu sám a náklady takto vzniklé požadovat k úhradě od Podnájemce; tato skutečnost byla zohledněna při stanovení výše Nájemného;

d) zdržet se jakéhokoli jednání, které by mohlo vést ke vzniku ekologické škody;

 **e)** po ukončení Smlouvy Předmět podnájmu bez zbytečného odkladu vyklidit a předat
 Nájemci ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, Podnájemce
 je povinen uvést majetek do původního stavu s výjimkou změn provedených se souhlasem
 Nájemce. Podnájemce se výslovně zavazuje, že po ukončení smlouvy, kromě

Strana 5 (celkem 18)

dalších nezbytných oprav, Předmět podnájmu na svůj náklad vymaluje (stěny a stropy) bílou interiérovou barvou;

f) vyžádat si písemný souhlas Nájemce ke všem stavebním úpravám, které bude Podnájemce provádět; Nájemce má povinnost vždy písemně doporučeným dopisem se k dané žádosti do 30 kalendářních dnů vyjádřit, jinak je považována za schválenou. Podnájemce vždy písemně doporučeným dopisem záměr či skutečnost sdělit;

 g) zajistit si sám na své náklady a svým jménem dodávku těch služeb spojených s podnájmem, k jejichž zajištění není dle článku 4.6 a přílohy č. 4 této Smlouvy povinen Nájemce;

h) na svůj náklad, v případě potřeby (pokud budou překročeny normy a limity podle příslušných právních předpisů ČR) zamezit pronikání Podnájemcem způsobeného hluku a zápachu z Předmětu podnájmu do sousedících venkovních a vnitřních nebytových prostor. Pokud bude překračovat hluk a zápach limity přípustné normami a nebude dosaženo odpovídající odhlučnění a odstranění zápachu ani v přiměřené lhůtě po předchozím písemném upozornění Nájemce na pronikání hluku a zápachu může to být důvodem k jednostrannému ukončení této Smlouvy formou výpovědi ze strany Nájemce;

 i) Podnájemce byl Nájemcem informován a bere podpisem této Smlouvy na vědomí, že veškeré stávající elektroinstalace a radiátory nacházející se uvnitř Předmětu podnájmu (zejména, nikoli však výlučně stropní osvětlovací tělesa, zásuvky, vypínače, čidla EPS a alarmu, kabely, rozvaděče), nelze demontovat, přemístit nebo odstranit bez předchozího písemného souhlasu Nájemce;

 j) Podnájemce si v souladu se Zákonem o požární ochraně č.133/1985 Sb. na vlastní náklady zajistí požární zprávu a požární ochranu vymezených prostor včetně revize hasicích přístrojů nebo hydrantů (pokud jsou instalovány a vyžadovány).

 ***6. Povinnosti Nájemce***

6.1. Nájemce je povinen zejména:

a) umožnit řádný a nerušený výkon užívacích práv Podnájemce po celou dobu trvání platnosti Smlouvy;

b) poskytnout Podnájemci veškerou přiměřenou součinnost, kterou lze vyžadovat či která je nutná ke splnění účelu dle této Smlouvy, případně zajistit součinnost také ze strany pronajímatele;

 c) zajistit po dobu trvání této Smlouvy pojištění Předmětu podnájmu proti všem obvyklým rizikům, tj. živelní pojištění a pojištění odpovědnosti za škodu.

d) neprodleně písemně informovat Podnájemce o skutečnostech spočívajících či směřujících k ukončení Nájemní smlouvy uzavřené mezi vlastníkem a Nájemcem (tj. výpověď nájemní smlouvy, existence důvodu pro ukončení nájemní smlouvy, apod.)

6.2. Nájemce se zavazuje Podnájemci zajišťovat služby spojené s podnájmem a Podnájemce se zavazuje za
 takto poskytované služby hradit poplatky, vše dle specifikace a za podmínek obsažených v článku 4.6
 výše a v příloze č. 4 k této Smlouvě. V případě, že bude Podnájemce i po předchozí písemné výzvě s
 dodatečnou lhůtou k plnění v prodlení s úhradou jakékoli faktury vystavené Nájemcem za
 poskytování těchto služeb či jakékoli faktury vystavené Nájemcem k úhradě nájemného, a to po dobu
 delší než 14 kalendářních dnů od data splatnosti příslušné faktury, je Nájemce oprávněn dodávky
 těchto služeb přerušit, a to až do doby řádného uhrazení dlužných faktur.

6.3. Nájemce je povinen stavební úpravy a jiné podstatné změny pronajatých prostor projednat předem s
 Podnájemcem a písemně se dohodnout na časovém postupu prací.

 Strana 6 (celkem 18

***7. Právo kontroly*** Nájemce nebo jím pověřená či jinak zmocněná osoba jsou oprávněny vstoupit do pronajatého Předmětu podnájmu v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Podnájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění předepsaných kontrol a revizí, jestliže je toho zapotřebí, a to vždy po předchozím upozornění Podnájemce alespoň 1 pracovní den předem a pouze za doprovodu Podnájemce, resp. jím pověřené osoby. Shora uvedeným zůstává nedotčeno oprávnění Nájemce vstoupit do pronajatého Předmětu podnájmu ve výjimečných případech i mimo stanovenou dobu bez přítomnosti Podnájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná závažná neodkladná podobná skutečnost (např. požár) - pro tento případ předá Podnájemce Nájemci v zapečetěné obálce 1 kopii klíče od vstupních dveří do Předmětu podnájmu. V tomto případě má však Nájemce povinnost vyrozumět o tom neprodleně Podnájemce a vypracovat písemný protokol popisující důvod a průběh takového vstupu do Předmětu podnájmu. Nájemce má povinnost předat tento protokol Podnájemci neprodleně, nejpozději však do dvou pracovních dnů po vstupu do Předmětu podnájmu.
 Podnájemce se podpisem této smlouvy zavazuje, že v případě havarijního stavu nebo výpadku elektřiny v hlavním elektrorozvaděči (místnost č. 103 v 1.NP) bude nejpozději do jedné hodiny od telefonického nebo písemného oznámení na adrese podnájmu: M. Horákové 1437 a umožní nájemci nebo jeho zástupci vstup do „**Nemovitosti**“.

 ***8. Pod podnájem*** Podnájemce je oprávněn dát Předmět podnájmu nebo jeho část do pod podnájmu pouze předchozím písemným souhlasem Nájemce. Nájemce má povinnost vždy písemně doporučeným dopisem vyjádřit své stanovisko do 14 kalendářních dnů od podání žádosti, jinak je tato považována za schválenou. Podnájemce vždy písemně doporučeným dopisem záměr či skutečnost sdělit.

***9. Stavební a jiné úpravy***  1. Podnájemce je oprávněn provádět jakékoli stavební či jiné úpravy trvalého charakteru týkající se Předmětu podnájmu pouze na základě výslovného předchozího písemného souhlasu Nájemce. Součástí takového souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti Podnájemce.

 2. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební podstaty Předmětu podnájmu či jakékoli jeho části, podstatně měnící Předmět podnájmu, či pevná instalace jakýchkoli zařízení, jakož i veškeré zásahy do inženýrských sítí.

 3. Nájemce Podnájemce informoval a Podnájemce podpisem této Smlouvy bere na vědomí, že ke dni podpisu této Smlouvy je Nájemce schopen zajistit Podnájemci v rámci Předmětu podnájmu pro dodávku elektrické energie maximálně 25A jistič. Pokud bude mít Podnájemce požadavek na vyšší příkon, Nájemce se zavazuje učinit všechny potřebné kroky k tomu, aby toto navýšení příkonu pro Podnájemce zajistil, Podnájemce nicméně bere na vědomí, že Nájemce toto nemůže zajistit jednostranně, potřebuje k tomu spolupráci ze strany poskytovatele elektrické energie. Pokud se tedy Nájemci nepodaří navýšení příkonu zajistit, ačkoli učinil všechny potřebné kroky, nebude to považováno za porušení povinností Nájemce dle této Smlouvy a Podnájemce není oprávněn požadovat v té souvislosti žádné kompenzace. Podnájemce zároveň bere na vědomí, že v případě, že dodavatel elektrické energie požadavku na navýšení příkonu vyhoví, bude toto navýšení zpoplatněno. Smluvní strany se dohodly, že tento náklad jde k tíži Podnájemce, Nájemce je oprávněn částku vyúčtovanou dodavatelem elektrické energie v souvislosti s navýšením příkonu přefakturovat v plné výši Podnájemci a Podnájemce se zavazuje ji Nájemci uhradit. Dále bude v souvislosti s navýšením příkonu nutné instalovat nový kabel a další nezbytné součásti. Všechny další nezbytné náklady půjdou k tíži Podnájemce. Strana 7 (celkem 18 )

4**.**  Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že technické zařízení umístěné v místnosti č.220 ve 2.NP je nefunkční, mimo provoz a nebude uvedeno do provozu žádný den v týdnu.

5. Podnájemce musí zajistit na vlastní náklad novou požární zprávu, revizi elektřiny. Kopii požární zprávy a revize elektřiny zašle Podnájemce k archivaci firmě Auto Kelly Rea s.r.o.

6. Veškeré, Nájemcem předem písemně odsouhlasené, stavební úpravy budou na náklady Podnájemce.

***10. Provádění údržby a úprav***Podnájemce je oprávněn požadovat úhradu nákladů či zhodnocení věci při provedení změn na Předmětu podnájmu pouze na základě písemné dohody s Nájemcem, kde je takové právo Podnájemce požadovat úhradu nákladů či zhodnocení Předmětu podnájmu výslovně uvedeno. Pokud taková dohoda nebude uzavřena, nemá Podnájemce právo požadovat úhradu nákladů na provedení změn, byť tyto byly odsouhlaseny, a ani nemá právo požadovat po skončení Podnájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu podnájmu s tím, že pokud je výsledek takovýchto činností Podnájemce předmětem vlastnického práva, smluvní strany se dohodly, že vlastnické právo v takovémto případě náleží Nájemci. Zhodnocení Předmětu podnájmu je Podnájemce oprávněn si odepisovat. Skutečnosti dle toho článku byly zohledněny při stanovení Nájemného.
Příloha č. 2 této Smlouvy obsahuje seznam oprav Předmětu podnájmu s rozlišením, které opravy bude provádět Nájemce, a které Podnájemce.

 ***11. Ukončení Smlouvy***11.1 Smluvní strany jsou oprávněny ukončit právní vztah založený touto Smlouvou vzájemnou písemnou dohodou ke dni stanovenému takovou dohodou.

11.2 Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět v případě porušení povinnosti Podnájemce uvedené v článku 5 písm. h) této Smlouvy. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně.

11.3 Nájemce je oprávněn od této Smlouvy odstoupit s okamžitou účinností v případě, že Podnájemce bude Předmět podnájmu i po předchozím písemném upozornění užívat k jinému účelu, než touto Smlouvou sjednanému účelu. Nájemce souhlasí s užíváním předmětu podnájmu jako prodejní, skladové, servisní středisko s administrativním zázemím pro prodej stavebních materiálů a interiérového vybavení.

11.4 Podnájemce je povinen vyklidit a předat Nájemci Předmět podnájmu nejpozději poslední den trvání podnájmu. V případě porušení této povinnosti je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 1000,-Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti. V případě porušení povinnosti s vyklizením prostor Podnájemcem se smluvní strany dohodly, že Nájemce je oprávněn na náklady Podnájemce vystěhovat veškeré vybavení nacházející se v Předmětu podnájmu a toto vybavení na náklady Podnájemce uložit tak, aby na něm nevznikla škoda. To neplatí v případě, kdy k prodlení dojde z důvodů na straně Nájemce.

***12. Doručování*** 12.1 Všechna písemná oznámení podle této Smlouvy budou zasílána doporučeně poštou nebo expresní kurýrní službou nebo předávána osobně, a to na níže uvedené adresy a kontaktní údaje (nebo jiné adresy anebo kontaktní údaje, které si Smluvní strany písemně oznámily v souladu s touto Smlouvou):

 Strana 8 (celkem 18
 a) Nájemce:

adresa: Ocelářská 891/16, Praha 9, PSČ 190 00

e-mail:

tel.: Podnájemce:

adresa: Libníč 17, 373 71, Libníč

email:

tel:.

Písemná oznámení se považují za doručená převzetím adresátem, případně pět pracovních dní po podání na poště se zaplaceným poštovným nebo v případě expresní kurýrní služby dva pracovní dny po předání takovéto kurýrní službě, pokud nebude v této době adresátem převzata.
Nájemce bude písemné upozornění odesílat podnájemci a současně elektronickou poštou na emailovou adresu:  **.** Podnájemce bude písemné upozornění odesílat Nájemci současně elektronickou poštou na emailovou adresu:  **.**

***13. Přechod práv a povinností***

13.1 Podnájemce je oprávněn požádat Nájemce o souhlas s převodem práv a povinností Podnájemce z této Smlouvy na třetí osobu, a to za následující podmínky: předmět podnikání takové osoby bude v souladu s účelem podnájmu dle této Smlouvy.

13.2 Při splnění podmínky uvedené v předchozím odstavci se Nájemce zavazuje Podnájemci svůj souhlas s převodem práv a povinností z této Smlouvy udělit.

***14. Náhrada újmy***

14.1. Podnájemce odpovídá za majetkovou i nemajetkovou újmu (dále jen „Újma“), kterou způsobí na Předmětu podnájmu on, jeho zaměstnanci nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah. Podnájemce dále odpovídá za Újmu, která vznikne působením věcí v Předmětu podnájmu se nacházejících.

14.2. Podnájemce odpovídá za Újmu, která vznikne Nájemci porušením jakékoliv povinnosti Podnájemce dle této Smlouvy či zákona, taktéž Nájemce odpovídá za Újmu, která vznikne Podnájemci porušením jakékoliv povinnosti Nájemce dle této Smlouvy či zákona.

14.3. V případě, že vznikne Nájemci v souvislosti s porušením povinnosti Podnájemce povinnost plnit, zavazuje se Podnájemce zbavit Nájemce dluhu.

14.4. Ustanoveními odst. 1 a 2 není dotčena zákonná odpovědnost Podnájemce, zejména pak povinnost předcházet hrozící Újmě, jakož i povinnost zakročit k odvrácení Újmy.

 Strana 9 (celkem 18)

15. ***Závěrečná ustanovení***15.1. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních po jednom pro každou Smluvní stranu. Obě vyhotovení, řádně podepsané, mají stejnou platnost a závaznost. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem 5. listopadu 2020, přičemž nájemné za první měsíc nebude kráceno.

 15.2. V případě, že kterékoli ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, nezákonným nebo nevynutitelným, ostatní ustanovení zůstanou nadále platná a vynutitelná. Smluvní strany se zavazují, že takovéto neplatné, nezákonné či nevynutitelné ustanovení nahradí ustanovením platným či vynutitelným nebo alespoň ustanovením s obdobným obchodním nebo právním smyslem, a to do čtrnácti (14) dnů po zjištění takové neplatnosti, protiprávnosti či nevymahatelnosti.

15.3. Tato Smlouva, její výklad a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právními předpisy České republiky v platném znění. Všechny spory, které vzniknou z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou rozhodnuty věcně a místně příslušným soudem.

15.4. Tato Smlouva tvoří úplnou dohodu mezi Smluvními stranami v záležitostech touto Smlouvou upravených a nahrazuje ve vztahu k těmto záležitostem veškerá předchozí ústní i písemná ujednání a dohody týkající se Předmětu podnájmu. Tato Smlouva může být doplněna, zrušena nebo ukončena pouze písemnou formou. Jakékoliv takové doplnění, zrušení nebo ukončení musí být podepsáno oběma Smluvními stranami.

15.5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva včetně všech jejich dodatků bude uveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.

15.6. Jakékoliv změny této Smlouvy či jejích příloh lze činit pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami

15.7.Přílohu této Smlouvy a její nedílnou součást tvoří:

*Příloha č. 1 – Specifikace Předmětu podnájmu;*

*Příloha č. 2 – Opravy Předmětu podnájmu;*

*Příloha č. 3 – Reklamní poutače, informační/navigační tabulky a šipky;*

*Příloha č. 4 – Specifikace dodávek energií v souvislosti s nájmem a úhrada poplatků.*

*Příloha č. 5 - Souhlas vlastníka k podnájmu* **„Nemovitosti"**

*Příloha č. 6 –* Elektronický zabezpečovací systém (**EZS).**

*Příloha č. 7 –* Protokol o předání a převzetí **"Nemovitosti".**

Dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Nájemce: Podnájemce:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Auto Kelly Real, s.r.o. Domov Libníč a Centrum sociálních služeb Empatie** Ing. Aleš Konrád, jednatel zástupce organizace: ředitelka: Bc. Eva Kysnarová

**Příloha č.1 - *Specifikace Předmětu podnájmu* „Nemovitosti“**

Strana 10 (celkem 18)

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Č M. | NÁZEV MÍSTNOSTI | PLOCHA M2 |
| 201  | CHODBA | 19,89 |
| 202 | KANCELÁŘ | 26,70 |
| 203 | KANCELÁŘ | 29,95  |
| 204 | SCHODIŠTĚ | 9,89 |
| 205 | WC-PŘEDSÍŇ MUŽI | 1,72 |
| 206 | WC-MUŽI | 1,39 |
| 207 | WC PŘEDSÍŇ-ŽENY | 1,76 |
| 208 | WC-ŽENY | 1,42 |
| 209 | KUCHYŇKA | 5,21 |
| 210 | KANCELÁŘ | 29,68 |
| 211 | KANCELÁŘ | 26,8,70 |
| 212 | SKLAD | 4,73 |
| 219 | SKLAD | 5,92 |
| 220 | STROJOVNA CHLAZENÍ | 9,56 |

***Příloha č. 2 – Opravy Předmětu podnájmu***

Podnájemce si na vlastní náklady ve svém Předmětu podnájmu zajistí revizi elektrických zařízení a v souladu se Zákonem o požární ochraně č.133/1985 Sb. požární zprávu a požární ochranu vymezených prostor včetně revize hasicích přístrojů nebo hydrantů (pokud jsou instalovány a vyžadovány).

|  |  |
| --- | --- |
|  | Opravy ze strany nájemce: vždy se jedná o opravy způsobené běžným opotřebením způsobeným životností výrobku, nejedná se o opravy způsobené neodbornou manipulací nebo o opravy způsobené záměrným poškozením |
|  |  |
| Nájemce | opravy střechy |
|  |  |
| Nájemce | opravy fasády |
|  |  |
| Nájemce | opravy svodů dešťové vody |
|  |  |
| Nájemce | opravy a revize hromosvodů |
|  |  |
| Nájemce | opravy oken bez výměny rozbitých skel |
|  |  |
| Nájemce | opravy, revize ležaté kanalizace |
|  |  |
| Nájemce | opravy přívodu elektřiny 230V a 380V do hlavního rozvaděče |
|  |  |
| Nájemce | opravy přívodu vody k hlavnímu uzávěru |
|  |  |
| Nájemce | opravy přívodu tepelného média a opravy výměníku tepla |
|  | Všechny ostatní opravy, údržbu, úklid venkovních a vnitřních prostor, mytí oken a dveří, výměnu světelných zdrojů, výmalbu stěn, opravy podlahové krytiny atd. zajišťuje Podnájemce |

Strana 13 (celkem 18)

***Příloha č. 3 – Reklamní poutače, informační/navigační tabulky a šipky***

Podnájemce může umístit reklamní nápisy na skla oken a vstupních dveří pronajmutých prostor bez omezení.

Podnájemce může po dohodě umístit reklamní poutače na fasádu a to v provedení:

- světelné panely jednostranné i oboustranné

- reklamní materiál na podkladových plastových deskách.

Garantovaná plocha je 1x1m. Ostatní po dohodě.

Vše na vlastní náklady Podnájemce.

 Podnájemce nemůže na fasádu domu umístit reklamní banner (plachtu) v jakémkoliv provedení. Nutný předchozí souhlas Nájemce.

Strana 14 (celkem 18

***Příloha č. 4 – Specifikace dodávek energií v souvislosti s nájmem a úhrada poplatků.***

Měření dodávek energií je zajištěno podružnými měřiči, nebude li možné rozúčtování jinak, provede se poměrově, dle pronajaté plochy, případně počtu zaměstnanců nebo osob.

Do přeúčtování za služby je zahrnuto:

částka za elektrickou energii, vytápění horkovod + spotřeba el. energie výměníku,

dodávka vody a odvod vody odpadní, odvod vody dešťové (srážkovné, podle poměru pronajaté plochy k celkové ploše objektu), osvětlení venkovní.

-topení – horkovod, výměník Kč 3100,-

-elektrická energie Kč 2600,-

-voda, voda odpadní i splašková, Kč 878,-

 srážkovné, dle m2 pronajaté plochy

 -alarm (připojení na PCO) Kč 350,-

**Celková měsíční záloha na energie: 6928,- Kč/bez DPH.**

Záloha bude případně snížena/navýšena po ročním vyúčtování spotřeby energií.

Strana 15 (celkem 18)

*Příloha č. 5 - Souhlas vlastníka k podnájmu* ***„Nemovitosti“***

**Souhlas vlastníka s podnájmem nemovitosti**

**Vlastník:**

**Ing. Aleš Konrád**

trvale Praha, DIČ: ,

 **„Nemovitost M. Horákové 1437 ČB, místnost 1.NP:č. 101,102,104,105,106,107,108,109, 2.NP:č. 201,202,203,204,205,206,207,208,209,210,211,212,219,220 “**

*Pozemky parc. č. 2014/12, jejímž součástí je budova číslo popisné 1437, stojící v části obce České Budějovice 2, parc. č. 2014/6 a parc. č. 2014/17,* vše nacházející se v katastrálním území České Budějovice 2, obec České Budějovice a zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 1853 vedeném u Katastrálního úřad pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice,

Na základě nájemní smlouvy a jako vlastník **„Nemovitost M. Horákové 1437 ČB, místnost 1.NP:č. 101,102,104,105,106,107,108,109, 2.NP:č.**

**201,202,203,204,205,206,207,208,209,210,211,212,219, 220“**

uděluji souhlas s přenecháním této části nemovitosti podnájemní smlouvou současným

**Nájemcem:**

**Auto Kelly Real, s.r.o.**

IČ: 289 03 579

sídlo: Praha 9, Vysočany, Ocelářská 891/16, PSČ 190 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C vložka 152174

**jednající:** Ing. Aleš Konrád, jednatel

**do podnájmu organizaci:**

**Domov Libníč a Centrum sociálních služeb Empatie, zástupce: ředitelka: Bc. Eva Kysnarová**

IČ: 006 662 71, sídlo: Libníč 17, 373 71, Libníč

organizace je zapsána v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl Pr, vložka 409, Zřizovatel: Jihočeský kraj se sídlem v Českých Budějovicích

Dne:

 **––––––––––––––––––––––––––––––––**

**Ing. Aleš Konrád**

Strana 16 (celkem18

***Příloha č. 6 – Elektronický zabezpečovací systém (EZS)***

1.1. V objektu je elektronický zabezpečovací systém, dále jen EZS, napojený na Pult centrální
 ochrany, dále jen PCO.

1.2. Podnájemce byl upozorněn a podpisem bere na vědomí, že EZS neposkytuje, nemusí
 poskytovat nebo splňovat dostatečné zabezpečení objektu, dle požadavku konkrétní
 pojišťovny na zabezpečení nebytových prostor EZS v rámci pojištění.

1.3. Podnájemce na sebe přebírá odpovědnost za škody - placený výjezd PCO, zastřežení budovy,
 odstranění jím způsobené závady na EZS, způsobené nesprávným manipulováním a
 nesprávnou obsluhou EZS v předmětu podnájmu **„Nemovitost“.**

1.4. Bude li si chtít Podnájemce zřídit vlastní EZS, oznámí to písemně prostřednictvím emailu a
 telefonicky Nájemci a ten zařízení deaktivuje.

1.5. Nájemce se o zařízení bude starat jako řádný hospodář, ale v žádném případě neručí za
 správnou funkci EZS a případné škody vzniklé tímto zařízením nebo jeho nefunkčností na
 majetku nebo zdraví podnájemce.

1.6. Nájemce je povinen oznámit podnájemci a to s předstihem 10 kalendářních dní případné
 odpojení systému EZS nebo jeho odpojení od PCO, bude li mu tato skutečnost známa.

 1.7. Bude-li nájemce či podnájemce chtít ukončit provoz EZS či napojení EZS na PCO, je povinen
 to oznámit s předstihem 20 kalendářních dní písemně prostřednictvím e-mailu a
 telefonicky.

Dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nájemce: Podnájemce: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Auto Kelly Real, s.r.o. Domov Libníč a Centrum sociálních služeb Empatie** Ing. Aleš Konrád, jednatel zástupce organizace: ředitelka: Bc. Eva Kysnarová

Strana 17 (celkem18)

tel

*Příloha č. 7 –* Protokol o předání a převzetí "**Nemovitosti"**

**P R O T O K O L**

o předání a převzetí níže uvedené části nemovitosti, sepsaný na základě Podnájemní smlouvy uzavřené mezi

 Auto Kelly Real, s.r.o.

 IČ: 28903579

sídlo: Ocelářská 891/16, Praha 9 Vysočany, PSČ 190 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C vložka 152174 jednající:

Ing. Aleš Konrád, jednatel

v.z.: tel. (na základě plné moci Nájemce)

 **(dále jen jako „Předávající“)**

a

 **Domov Libníč a Centrum sociálních služeb Empatie, zástupce: ředitelka: Bc. Eva Kysnarová**

IČ: 006 662 71, sídlo: Libníč 17, 373 71, Libníč , organizace je zapsána v obchodním rejstříku

vedeného Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl Pr, vložka 409, Zřizovatel: Jihočeský kraj

se sídlem v Českých Budějovicích

 **(dále jen jako „Přejímající“)**

**Předmětem předání a převzetí je:**

**Nemovitost M. Horákové 1437 ČB, místnost 1.NP:č. 101,102,104,105,106,107,108,109, 2.NP:č. 201,202,203,204,205,206,207,208,209,210,211,212,219, 220 vše nacházející se v katastrálním území České Budějovice, obec České Budějovice, zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 1853 vedeném u Katastrálního úřadu České Budějovice.**

 **Nebyly - byly zjištěny vady:**

Elektrorozvod, svítidla

Topení

Rozvody vody a WC

Okna, dveře

Další skutečnosti:

**Přejímající přebírá od předávajícího:**

-klíče od předmětné "**Nemovitosti"**

-kód od zabezpečovacího zařízení

**Ke dni podpisu tohoto protokolu byly zjištěny níže uvedené stavy energií:**

elektroměr stav: kWh................

vodoměr: m3............................

Tento protokol je vyhotoven ve dvou vyhotoveních, kdy každá strana obdrží jedno vyhotovení.

V Českých Budějovicích dne: ..............................2020

 Předávající: Přejímající:

 …………………………… .……………………

 Ing. Zuzana Nalevajková

(na základě plné moci Nájemce) **Domov Libníč a Centrum sociálních služeb Empatie** zástupce organizace: ředitelka: Bc. Eva Kysnarová

Strana 18 (celkem18