

Dnešního dne, měsíce a roku

**Správa nemovitostí Královéhradeckého kraje a.s.**

se sídlem : Pivovarské náměstí 1245/2, 50003 Hradec Králové  
zastoupená : : Ing. Martinem Pušem, předsedou představenstva  
Ing. Mgr. Lucíí Potůčkovou, místopředsedou představenstva

IČ : 275 21 087

DIČ : CZ 275 21 087

Bankovní spojení: ČSOB a.s. Hradec Králové

č. účtu: 2319255370300

společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2632

(dále jen „Správa nemovitostí nebo nájemce“ )

a

**Královéhradecká krajská centrála cestovního ruchu, p.o.**

se sídlem : Pivovarské náměstí 1245/2, 500 03 Hradec Králové

zastoupená : Bc. Martinem Soukupem

IČ : 13958194

DIČ :

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

č. účtu: 123-5833440257/0100

společnost je zapsaná ve spolkovém rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl Pr, vložka 1712

(dále jen „podnájemce“)

uzavírají podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozd. předpisů

**smlouvu o podnájmu prostor sloužících k podnikání**

**I.**

**Úvodní ustanovení**

Správa nemovitostí na základě uzavřené Nájemní (leasingové) smlouvy (dále jen „Leasingová smlouva“) se společností IMMORENT ČR s.r.o., IČ: 25118749, se sídlem Národní 973/41, 110 00 Praha 1 se stala nájemcem těchto nemovitostí:

- a) pozemky: st.p.č. 66 - zastavěná plocha o výměře 412 m<sup>2</sup>, st.p.č. 68 - zastavěná plocha o výměře 278 m<sup>2</sup>, st.p.č. 69 - zastavěná plocha o výměře 3909 m<sup>2</sup>, st.p.č. 70 - zastavěná plocha o výměře 1505 m<sup>2</sup>, st.p.č.71 - zastavěná plocha o výměře 83 m<sup>2</sup>, st.p.č. 72 zastavěná plocha o výměře 91 m<sup>2</sup>, st.p.č. 73 - zastavěná plocha o výměře 2183 m<sup>2</sup>, st.p.č. 1728 - zastavěná plocha o výměře 69 m<sup>2</sup>, p.p.č. 122 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 36 m<sup>2</sup>, st.p.č. 64 - zastavěná plocha o výměře 482 m<sup>2</sup>, p.p.č. 52/2 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 179 m<sup>2</sup>, p.p.č. 53/2 - zahrada o výměře 295 m<sup>2</sup>, p.p.č. 57/4 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 76 m<sup>2</sup> a p.p.č.138/21 - ostatní plocha o výměře 319 m<sup>2</sup>, jakož i

- b) budovy: stavba pro administrativu č.p. 54 Hradec Králové na st.p.č. 66, stavba pro administrativu č.p. 56 Hradec Králové na st.p.č. 68, stavba pro výrobu a skladování č.p. 358 Hradec Králové na st.p.č. 69, stavba pro výrobu a skladování č.p. 57 Hradec Králové na st.p.č. 70, zemědělská stavba na st.p.č. 71, jiná stavba na st.p.č. 72, budova obč. vybavenost na st.p.č. 73, jiná stavba na st.p.č. 1728 a stavba pro administrativu č.p. 53 Hradec Králové na st.p.č. 64, včetně zařízení, zapsané v katastru nemovitostí České republiky na listu vlastnictví č. 20617, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, Katastrálního pracoviště Hradec Králové pro obec a katastrální území Hradec Králové.

Vlastník nemovitosti, společnost Erste Group IMMORANT ČR s.r.o. (dále jen IMMORANT) provedl na svůj náklad přestavbu a rekonstrukci výše uvedeného a specifikovaného objektu bývalého pivovaru v Hradci Králové. Na základě GP č 1308-225/2007 ze dne 18.9.2007 došlo ke změně označení pozemků a podle vydaného kolaudačního rozhodnutí č. 83967/2007/ST1/Sob ze dne 29.10.2007, právní moc 31.10.2007, byl areál Administrativního centra Královéhradeckého kraje zkolaudován a předán do užívání k využití pro administrativní a komerční účely. Smluvní strany berou na vědomí, že došlo k novému označení objektu a nyní je užíván pro označení reálu název RegioCentrum Nový pivovar.

## II.

### Předmět a účel podnájmu

Správa nemovitostí v souladu s touto smlouvou se zavazuje přenechat do podnájmu podnajímcem nebytové prostory v areálu RegioCentra Nový pivovar.

Předmětem podnájmu jsou nebytové prostory v objektu označeném v kolaudačním rozhodnutí jako ST 3 - Administrativní blok západ v budově SO 4a, 3 podzemní podlaží RegioCentra Nový pivovar v Hradci Králové čp. 1245/2 na par.č. 73/1, vedené jako komerční plocha „E“, se samostatným vchodem z ul. ČSA v Hradci Králové, a to komerční plocha o celkové rozloze nebytových prostor 106,5m<sup>2</sup>.

Jedná se o plochy dle projektové dokumentace označené jako P3 411 – komerční plocha o rozloze 93,7 m<sup>2</sup>, P3 412 – chodba o rozloze 7,8m<sup>2</sup>, P3 413 - P3 414 WC o rozloze 3,4 m<sup>2</sup>, a P3 415 úklidová místnost o rozloze 1,6m<sup>2</sup>.

Podnajímané prostory jsou zkolaudovány jako prodejní komerční plochy a jsou vhodné k pronájmu za účelem zřízení sídla spolku a využití jako kancelářské prostory pro spolek.

Podnajímcem prohlašuje, že je mu znám stav nebytových prostor a jako takový jej přebírá.

Podnajímcem byl seznámen s vyjádřením MF ČR ze dne 30.3.2007 čj. 15/30 599/2007-151 o možnosti uplatňovat odpisy technického zhodnocení podle ust. § 28 odst.3 zákona č. 586/1922 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozd. předpisů, za podmínek uvedených v § 28 odst.3 zákona.

### **III.** **Doba trvání podnájmu**

Podnájemní smlouva se sjednává na dobu neurčitou s účinností ode dne.

### **IV.** **Skončení smluvního vztahu**

1. Podnájem může zaniknout:
  - a) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
  - b) písemnou výpovědí z důvodů uvedených v ust. § 2308 a násl.
  - c) ukončením Nájemní /leasingové/ smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem  
Pro případ ukončení Nájemní /leasingové/ smlouvy v době trvání této podnájemní smlouvy se obě smluvní strany zavazují upravit vzájemný smluvní vztah v souladu s platnou právní úpravou, tj. uzavřením řádné nájemní smlouvy, nebude-li smluvními stranami sjednáno jinak.
2. Podnájemce se zavazuje v případě ukončení podnájmu nebytový prostor vyklidit a vyklizený jej předat Správě nemovitostí nebo jejímu zástupci ve stavu úměrném přiměřenému opotřebení a užívání, nejpozději v den ukončení podnájmu, případně v den uplynutí výpovědní lhůty.
3. Podnájemce je povinen nejpozději ke dni zániku nájmu odstranit z budovy své označení a odstranit případné poškození budovy způsobené instalací a odstraněním označení.
4. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že v případě, že podnájemce užívá předmět podnájmu takovým způsobem, že by pronajímateli nebo vlastníkově areálu mohla vzniknout škoda nebo mu hrozí značná škoda, zejména tím, že podnájemce nedodržuje platné bezpečnostní a požární předpisy.

Právní účinky odstoupení od této smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení od smlouvy podnájemci.

### **V.** **Cena podnájmu a služby**

1. Cena za podnájem shora označených prostor činí 13 740,-- Kč/měsíc.
2. Cena podnájmu je splatná měsíčně na základě faktury vystavené Správou nemovitostí, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
3. V ceně podnájmu není zahrnuta cena služeb, a to dodávek tepla, vodné a stočné, srážková voda, el. energie. Součástí smlouvy o podnájmu je i zajištění služeb a dodávek energií dle přílohy č.1. Nebytové prostory mají samostatné měřiče el. energie a vody. Ostatní služby budou podnájemci rozúčtovány poměrným způsobem podle užívané plochy. Ceny služeb budou hrazeny měsíčně podle skutečné spotřeby s připočtením zákonné sazby DPH.

4. Nájemné bude vždy k 1.4. každého roku valorizováno o částku odpovídající nárůstu inflace vykázané Českým statistickým úřadem za předcházející rok.

## VI.

### Práva a povinnosti podnájemce

Práva a povinnosti smluvních stran jsou upravena takto:

1. Podnájemce je povinen pečovat o pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře, nepoškozovat je a včas oznámit Správě nemovitostí potřebu provedení udržovacích prací a případných oprav.
2. Způsobí-li podnájemce v souvislosti s užíváním pronajatých prostor škodu nad rámec běžného opotřebení a vyvolá potřebu zvýšených udržovacích nákladů nebo potřebu opravy, je povinen tyto zvýšené potřeby a náklady na údržbu nebo opravy Správě nemovitostí uhradit.
3. Podnájemce nesmí v podnájímaných prostorách provádět žádné úpravy, vyjma úprav sjednaných dle této smlouvy a odsouhlasené dokumentace pro zajištění účelu podnájmu. Podnájemce následně zejména nesmí provádět bez souhlasu Správy nemovitostí a vlastníka žádné stavební úpravy, ani takové, které nepodléhají stavebnímu povolení, ani ohlášení stavebnímu úřadu.
4. Podnájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, tepla, telefonů, počítačové sítě, datových sítí v majetku třetích osob, vzduchotechniky a dalších rozvodů, bez předchozího souhlasu nájemce, není-li touto smlouvou nebo smluvními stranami stanoveno jinak
5. Podnájemce v plném rozsahu odpovídá za škodu, kterou Správě nemovitostí způsobí provedením nepovolených úprav nebo zásahy do sítí a je povinen nahradit Správě nemovitostí případnou škodu.
6. Podnájemce je povinen vyžádat od Správy nemovitostí písemný souhlas v případě, že hodlá v podnájímaných prostorách změnit předmět podnikání ovlivňující podstatným způsobem využití nebytových prostor a tato změna podstatným způsobem ovlivní využití nebytových prostor.
7. Správa nemovitost, resp. jím pověřená osoba, je oprávněna po předchozí dohodě s podnájemcem vstupovat do podnájímaných prostor spolu s osobou oprávněnou jednat jménem podnájemce v pracovních hodinách podnájemce, a to zejména za účelem odpočtů odběrů energií, kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění oprav, které má Správa nemovitostí za povinnost provádět, jakož i kontroly elektrické instalace a zdravotně-technické instalace, provádění revizních a servisních prohlídek požárních zařízení, klimatizace, tepla a dalších rozvodů. V případě havárie či jiného ohrožení nebo zjištění, že podnájemce nedodržel řády a pokyny uvedené v této smlouvě, je Správa nemovitostí oprávněna vstoupit do podnájímaných prostor mimo pracovní dobu podnájemce.
8. Podnájemce je povinen předat na recepci náhradní klíč do podnájímaných prostor pro případ zajištění havárie, požáru nebo nebezpečí vzniku škody na majetku vlastníka nebo podnájemce. Klíč bude zapečetěn, uložen na recepci areálu. Ostraha areálu je oprávněna vstoupit do nebytových prostor za účelem zajištění nezbytných úkonů v případě havárie nebo požáru pouze v doprovodu zaměstnanců Správy nemovitostí, nebude-li možno zajistit účast podnájemce. Ostraha (popř. zaměstnanec Správy nemovitostí) je povinna ihned informovat o vzniku nebezpečí podnájemce a vyžádat si jeho souhlas se vstupem do prostor. V případě nedostupnosti podnájemce je ostraha oprávněna vstoupit do prostor pouze za účasti zástupce Správy nemovitostí nebo policie ČR a HZS. Jakýkoliv vstup ze strany

ostrahy areálu nebo zaměstnanců Správy nemovitostí v případě havárie nebo vzniku jiného nebezpečí musí být vyznačen v knihy provozu a klíč za přítomnosti podnájemce opětovně zapečetěn.

9. Správa nemovitostí se zavazuje na základě žádosti podnájemce udělit souhlas s umístěním identifikačního označení podnájemce na budově RegioCentra Nový pivovar pro jednání podnájemce s příslušným orgánem státní památkové péče ve věci umístění označení provozovny. Toto ustanovení platí pouze v případě požadavku podnájemce na označení provozovny nad rámec stanovený orgánem státní památkové péče.
10. Správa nemovitostí prohlašuje, že objekt je pojištěn a předmětem pojištění je živelné pojištění nemovitosti proti všem rizikům, zvláště pro případ živelných pohrom, tj. požáru, výbuchu, úderu blesku, zřícení letounu, vystoupení vody, zátopě a záplavě, krádeži, loupeži, kouři, sesutí půdy a aerodynamickému třesku a jiných škodných událostí.
11. Podnájemci se doporučuje zajistit svým nákladem pojištění movitých věcí ve vlastnictví podnájemce proti krádeži a loupeži movitých věcí ve vlastnictví podnájemce a pojištění odpovědnosti za škodu.
12. Podnájemce se zavazuje neodkladně písemně oznámit Správě nemovitostí změnu své právní formy, změnu svých statutárních zástupců, změnu svého sídla a změnu svého bankovního spojení.

## VII.

### Závěrečná ustanovení

1. Není-li touto smlouvou nebo obecně závazným právním předpisem stanoveno jinak, řídí se právní vztahy smluvních stran ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání, občanský zákoník, v platném znění.
2. Správa nemovitostí ve smyslu Leasingové smlouvy k zajištění všech nároků společnosti IMMORENT vůči Správě nemovitostí z Leasingové smlouvy, obzvláště povinnosti k placení leasingových splátek a provozních nákladů, postoupila společnosti IMMORENT podmíněně všechny pohledávky z této smlouvy o smlouvě budoucí podnájemní a následně podnájemní smlouvy vůči podnájemci. Podnájemce bere toto zajišťovací postoupení na vědomí a zavazuje se, že jakmile společnost IMMORENT bude podnájemce písemně informovat, že Správa nemovitostí je v prodlení s finančním závazkem na základě Leasingové smlouvy, bude podnájemce platit cenu za podnájem a provádět veškeré ostatní platby podle této smlouvy pouze společnosti IMMORENT a že budoucí platby na základě této Smlouvy budou prováděny společností IMMORENT do té doby, než společnost IMMORENT písemně sdělí něco jiného. V tomto případě bude podnájemce řádně plnit své finanční závazky vyplývající z této smlouvy touto přímou platbou společnosti IMMORENT.
3. Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti či účinnosti nebo ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti a místo neplatných nebo neúčinných ustanovení smlouvy se použijí ustanovení obecně závazného právního předpisu; na platnost a účinnost celé nájemní smlouvy nemá neplatnost či neúčinnost některého ustanovení žádný vliv a smlouva jako celek zůstává platnou a účinnou.
4. Tuto smlouvu lze změnit pouze písemnými dodatky, které svým podpisem potvrdí smluvní strany. Ústně sjednaná práva a závazky jsou neplatné.
5. Po přečtení této smlouvy smluvní strany prohlašují a svými podpisy potvrzují, že všem ustanovením této smlouvy porozuměly, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a vážné vůle, že žádná ze smluvních stran neuzavírá tuto smlouvu v tísní, že žádná ze smluvních stran podmínky této smlouvy nepovažuje pro sebe za nápadně nevýhodné.

6. Společnost IMMORENT ČR s.r.o. vyjádřila s uzavřením této smlouvy svůj souhlas.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve 5 vyhotoveních, z nichž 2 obdrží Správa nemovitostí, 2 obdrží podnájemce a 1 obdrží IMMORENT.

V Hradci Králové dne

za Správu nemovitostí  
Královéhradeckého kraje a/s

.....  
za  
Královéhradeckou krajskou centrálu p.o.

Ing. Martin Puš, předseda představenstva

Bc. Martin Soukup, ředitel

Mgr. Lucie Potůčková, místopředseda představenstva

Příloha č.1 - Rozpis služeb a dodávek energií

**Královéhradecká krajská centrála cestovního ruchu, p.o.**

<b>Jednotlivé služby</b>	<b>Výše fakturované částky</b>	<b>Poznámka</b>
Vodné, stočné	dle skutečné spotřeby	měsíčně
Srážková voda	dle rozúčtovacího klíče pro RCNP	ročně
Teplo	dle rozúčtovacího klíče pro RCNP	měsíčně
Elektrická energie	dle skutečné spotřeby	měsíčně
Svoz odpadu	200 Kč	měsíčně
Revize - PO, provoz VZT aj.	250 Kč	měsíčně
Úklid podnatých prostor	2 000 Kč	měsíčně
Sanita (toal. papír., ubrousky aj.)	dle výkazu	měsíčně
Podíl na ostraze objektu	100 Kč	měsíčně
Podíl na správě budovy	300 Kč	měsíčně