

město Rychnov nad Kněžnou

se sídlem Havlíčkova 136, Rychnov nad Kněžnou 516 01

zastoupené Mgr. Janou Drejslovou, starostou města

IČ: 00275336

bankovní spojení: Česká spořitelna a. s., pobočka Rychnov nad Kněžnou

č. účtu: 30015-1240286399/0800

(dále jen: „Nájemce“) na straně jedné "

a

Sociální služby města Rychnov nad Kněžnou, o.p.s.

se sídlem Rychnov nad Kněžnou, Na Drahách 1595, PSČ 516 01

IČO : 27467686

zastoupená ředitelkou společnosti, Bc. Hanou Skořepovou

společnost zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl O, vložka 112

(dále jen: „Podnájemce“) na straně jedné

uzavřeli dále uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2201 a násl. z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen NOZ) t u t o

p o d n á j e m n í smlouvu

Článek I. Předmět podnájmu

1.1. Nájemce je na základě nájemní smlouvy ze dne 3.10.2016 uzavřené mezi nájemcem na straně jedné a Všeobecnou zdravotní pojišťovnou České republiky se sídlem v Praze na straně pronajímatele oprávněn užívat prostory podrobně specifikované v odstavci 1.2. této smlouvy, nacházející se v budově čp. 694 v Palackého ulici v Rychnově nad Kněžnou.

1.2. Nájemce přenechává na základě této smlouvy Podnájemci **k užívání místnosti č. 1.27 (8,91m²), 1.38 (5,07m²), 2.01 (17,14m²), 2.02 (59,21m²), 2.03 (23,66m²), 2.04 (21,88m²), 2.09 (7,72m²), 2.10 (1,59m²), 2.11 (2,49m²), 2.12 (2,01m²), 2.13 (1,48m²), 2.14 (2,44m²), 2.15 (1,5m²), 2.16 (25,35m²) ve výše uvedené budově o celkové podlahové ploše 180,45 m²** (dále jen předmět podnájmu).

1.3. Podnájemce i jeho návštěvy jsou oprávněni vstupovat do budovy samostatným vstupem z Palackého ulice (vchodem a chodbou 1.27). Podnájemce je oprávněn užívat zadní zaměstnanecký vstup pro potřebu přístupu k výtahu a dále tento výtah používat za účelem umožnění vstupu méně mobilním seniorům do pronajatých prostor ve 2. NP.

1.4. Grafické znázornění předmětu podnájmu je v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

1.5. Podnájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu podnájmu a že jej shledal ke dni uzavření této smlouvy způsobilý ke smluvenému účelu podnájmu dle následujícího článku II. této smlouvy.

1.6. Podnájemce je oprávněn užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod předmětu podnájmu.

1.7. Podrobný popis předmětu podnájmu a jeho stav ke dni předání Podnájemci je uvedený v předávacím protokolu, podepsaném oběma stranami, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

1.8. Podnájemce předmět podnájmu ke smluvenému užívání přijímá.

Článek II. Účel podnájmu

2.1. Zajištění činností Klubu seniorů Rychnov nad Kněžnou.

Článek III. Doba podnájmu a ukončení podnájmu

3.1. Podnájem je sjednán na dobu **neurčitou s účinností od 1.1.2017 s tříměsíční výpovědní dobou**. Účastníci výslovně sjednávají, že podnájem lze ukončit i výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď se doručuje na poslední známou adresu druhé smluvní strany.

3.2. Účastníci sjednávají, že nájemce má právo nájem vypovědět bez výpovědní doby analogicky dle § 2228 občanského zákoníku a Nájemce a Podnájemce mají právo vypovědět nájem bez výpovědní doby také z důvodů uvedených v § 2232 občanského zákoníku.

Článek IV. Podnájemné a úhrada za služby spojené s podnájemem

4.1. Podnájemné se sjednává dohodou a činí 525,- Kč za 1m² podlahové plochy za rok, to je celkem **94 736 Kč za rok**. *Ke sjednanému podnájemnému nebude Podnájemci účtována daň z přidané hodnoty.*

4.2. Podnájemné se Podnájemce zavazuje hradit **čtvrtletně**, vždy platbou ve výši jedné čtvrtiny ročního podnájemného, tj. ve výši **23 684 Kč**.

4.3. Vedle podnájemného se Podnájemce zavazuje hradit Nájemci náklady na poskytované služby v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu. Nájemce bude Podnájemci poskytovat a přeúčtovávat: teplo, teplou užitkovou vodu, vodné a stočné, odvod srážkové vody a odvoz domovního odpadu.

4.4. Podnájemce se zavazuje hradit zálohy na služby takto :

Teplo	8.600,-- Kč ročně
Teplá užitková voda	1.000,-- Kč ročně
Vodné a stočné	2.000,-- Kč ročně
Srážková voda	1.700,-- Kč ročně
Odvoz domovního odpadu	500,-- Kč ročně
Celkem	13.800,-- Kč ročně

4.5. Roční úhrada za podnájem a zálohy na služby : **108.536,-- Kč**

4.6. Vyúčtování služeb spojených s podnájemem bude nájemcem provedeno a podnájemci doručeno na základě výslovné dohody účastníků vždy nejpozději do 30. 6. následujícího roku. Vyúčtování služeb spojených s podnájemem předmětu podnájmu bude prováděno dle fakturace skutečných nákladů od pronajímatele (VZP).

4.7. V případě, že nájemce bude povinen účtovat k podnájemnému nebo úhradám za služby DPH, budou úhrady dle této smlouvy navýšeny o DPH v zákonem stanovené výši.

4.8. Veškeré zálohy sjednané touto smlouvou je nájemce oprávněn jednostranně upravit, a to v případě zvýšení cen energií nebo v případě, že při ročním vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu podnájmů bude na straně podnájemce zjištěn nedoplatek.

4.9. Elektrická energie je dodavatelem účtována přímo Podnájemci.

4.10. Účastníci sjednávají, že úhrada podnájemného bude prováděna čtvrtletně v částce **23.684,-- Kč** na základě faktury vystavené nájemcem na účet nájemce vedený u České spořitelny a.s. v Rychnově nad Kněžnou č. účtu **30015-1240286399/0800**, splatné do 14ti dnů ode dne vystavení faktury.

4.11. Účastníci sjednávají, že úhrada za zálohy na služby bude prováděna čtvrtletně v částce **3.450,-- Kč** na základě faktury vystavené nájemcem na účet nájemce vedený u České spořitelny a.s. v Rychnově nad Kněžnou č. účtu **30015-1240286399/0800**, splatné do 14ti dnů ode dne vystavení faktury.

4.12. Nezaplatí-li Podnájemce podnájemné a úhrady za služby, či úhradu za vyúčtování služeb do pěti dnů po termínu splatnosti, je povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši *0,05%* z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Nájemce na náhradu škody.

Článek V. Inflační doložka

5.1. Smluvní strany podpisem této smlouvy sjednávají, že čtvrtletní smluvní podnájemné může být pravidelně každý kalendářní rok trvání účinnosti této smlouvy ze strany Nájemce jednostranně navyšováno prostřednictvím písemného podání o částku procentuálně odpovídající zvýšení míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti této smlouvy, a to vždy s účinností ode dne 1. července příslušného kalendářního roku trvání účinnosti této smlouvy (poprvé za rok 2017 k 1. 7. 2018) bez zbytečného odkladu poté, co bude toto zvýšení ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti této smlouvy zveřejněno Českým statistickým úřadem, přičemž doručením tohoto písemného podání Podnájemci se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí této smlouvy.

5.2. Podnájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané podnájemné.

5.3. Zvýšil-li Nájemce podnájemné z důvodů inflace a Podnájemce již splatné podnájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je Podnájemce povinen doplatek k již zaplacenému podnájemnému Nájemci zaplatit v termínu nejbližší příští splatného podnájemného, pokud se strany nedohodnou písemně jinak.

Článek VI. Práva a povinnosti smluvních stran

6.1. Podnájemce je povinen zejména :

- 6.1.1. užívat předmět podnájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy,
- 6.1.2. v předmětu podnájmu udržovat obvyklá bezpečnostní a protipožární opatření a dodržovat obecně závazné předpisy na úseku bezpečnosti a požární ochrany vztahující se ke způsobu užívání předmětu podnájmu, dále předpisy hygienické a další,
- 6.1.3. řídit se provozním a domovním řádem budovy, v níž se předmět podnájmu nachází,
- 6.1.4. udržovat převzatý předmět podnájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět vlastním nákladem jeho běžnou údržbu a opravy. Podnájemce se zároveň zavazuje provádět na svůj náklad i další práce spojené s obvyklým užíváním nebytových prostor (malování a nátěry, výměnu žárovek, umývání oken, čištění podlahové krytiny apod.),
- 6.1.5. umožnit Nájemci za přítomnosti Podnájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostor předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou,
- 6.1.6. zdržet se jakýchkoli stavebních či stavebnětechnických úprav;
- 6.1.7. oznámit Nájemci bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu podnájmu,
- 6.1.8. v den skončení sjednaného užívání předat Nájemci předmět podnájmu vyklizený a v řádném stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Zároveň má Podnájemce povinnost odstranit změny, které provedl se souhlasem Nájemce, v případě, že se na odstranění dohodli, a změny, které provedl bez souhlasu Nájemce, ledaže Nájemce jejich odstranění nežadá. O stavu předání a převzetí předmětu podnájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.
- 6.1.9. v případě užití zadního vchodu z důvodu využití výtahu v nepřítomnosti zaměstnanců vlastníka budovy zajistit řádné použití elektronického zabezpečovacího systému.

6.2. Podnájemce je oprávněn umožnit užívání předmětu podnájmu třetí osobě pouze na základě předchozího písemného souhlasu Nájemce,

6.3. Nájemce je povinen:

- 6.3.1. odevzdat Podnájemci předmět podnájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, přičemž o stavu předaného a převzatého předmětu podnájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol (příloha č. 2),
- 6.3.2. odstranit na základě oznámení Podnájemce neprodleně závady, které podstatným způsobem brání v řádném užívání prostoru tvořícího předmět podnájmu,
- 6.3.3. zdržet se všech činností, které by bránily Podnájemci řádně užívat předmět podnájmu v souladu s touto smlouvou,
- 6.3.4. zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem předmětu podnájmu,
- 6.3.5. umožnit Podnájemci si předmět podnájmu přiměřeným způsobem opatřit štíty, návěstími a podobnými znameními. Nájemce si vyhrazuje právo odsouhlasit umístění, provedení a velikost příslušného značení.

Článek VII. Odpovědnost za škodu

7.1. Ochrana veškerého majetku Podnájemce umístěného v předmětu podnájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí Podnájemce a jeho nákladů.

7.2. Nájemce neodpovídá za odcizení jakéhokoliv majetku Podnájemce umístěného v předmětu podnájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by Podnájemci, jeho pracovníkům, obchodním partnerům či návštěvám, vznikly v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných Nájemcem.

Článek VIII. Smluvní sankce

8.1. Podnájemce se zavazuje zaplatit Nájemci **smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč** (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý níže uvedený jednotlivý případ porušení povinností nebo nedodržení závazků, tedy v případě, kdy bez předchozího písemného souhlasu Nájemce:

- a) využije předmět podnájmu k jinému účelu než, který je uveden v této smlouvě,
- b) provede stavební úpravy nebo jiné změny v prostorách představujících předmět podnájmu,
- c) přenechá prostory tvořící předmět podnájmu třetí osobě.

8.2. Podnájemce se zavazuje Nájemci zaplatit **smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč** (slovy: deset tisíc korun českých) za každý níže uvedený jednotlivý případ porušení povinností nebo nedodržení závazků (i opakovaně), tedy v případě, kdy:

- a) neumožní Nájemci kontrolu prostor tvořících předmět podnájmu, byl-li k tomu Nájemcem písemně vyzván
- b) nezajistí potřebnou údržbu a opravy, a to ani ve lhůtě do 30ti dnů od písemné výzvy Nájemce
- c) neinformuje Nájemce o potřebách opravy či odstranění závad.

8.3. V případě prodlení Podnájemce s vyklizením a řádným předáním prostor Nájemci se Podnájemce zavazuje uhradit Nájemci **smluvní pokutu** v částce odpovídající násobku počtu započatých dní, po které se Podnájemce ocitne v prodlení s vyklizením předmětu podnájmu nebo jeho části a dvojnásobku denní výše sjednaného podnájemného platného pro kalendářní rok, v němž vznikne Podnájemci povinnost předmět podnájmu vyklidit.

8.4. Smluvní pokuty dle předchozích odstavců této smlouvy jsou splatné ve lhůtě 10 kalendářních dnů ode dne doručení příslušné sankční faktury Podnájemci, a to na účet Nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.

8.5. Zaplacením smluvní pokuty není jakkoli dotčeno právo Nájemce domáhat se náhrady škody způsobené porušením povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. Taková náhrada škody se hradí vedle smluvní pokuty a v plné výši.

8.6. Dojde-li ze strany Podnájemce k porušení povinností plynoucích ze zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů, či k porušení povinností, týkajících se požární bezpečnosti uvedených v čl. IX. této smlouvy, a Nájemci v důsledku toho bude vyměřena pokuta nebo vznikne škoda, bude tato ve stejné výši vymáhána od Podnájemce, který je povinen a zavazuje se ji v plné výši uhradit.

Článek IX. Zvláštní ujednání

9.1. Regulace vstupu do budovy:

- 1.1. vstup předním vstupem z Palackého ulice do chodby 1.27
- 1.2. pro vstup méně mobilních seniorů je možné využít společný výtah při vstupu zadním vchodem do budovy
- 1.3. v případě potřeby využití uvedeného výtahu je třeba zajistit řádný provoz elektronického zabezpečovacího systému v době nepřítomnosti pracovníků vlastníka budovy
- 1.4. Nájemce při předání předmětu nájmu seznámí Podnájemce s řádným provozem elektronického zabezpečovacího systému v případě použití zadního zaměstnaneckého vstupu k výtahu
- 1.5. prostory Podnájemce bude moci užívat 24 hod. denně.

9.2: Požární ochrana : Nájemce při předání předmětu nájmu seznámí Podnájemce se zařazením budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů):

- 2.1.1 s požárně nebezpečnými místy,
- 2.1.2 s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic,
- 2.1.3 s umístěním ohlašovny požáru,
- 2.1.4 s umístěním přenosných hasicích přístrojů,
- 2.1.5 s umístěním hydrantů požárního vodovodu.

9.3. Bezpečnost technických zařízení: Vlastník budovy zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, náradí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem Podnájemce s tím, že tuto povinnost má Podnájemce.

9.4. Ochrana životního prostředí : Podnájemce je povinen s odpady nakládat v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a s jeho prováděcími vyhláškami.

9.5. Podnájemce se zavazuje uhradit Nájemci v plné výši veškeré případné škody vzniklé Nájemci v důsledku užívání předmětu podnájmu a provozu zařízení Podnájemce v něm umístěného.

9.6. Podnájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu podnájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti uložené Nájemci nebo vlastníkovu budovy jako vlastníkovu nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.

Článek X. Uveřejnění Smlouvy

10.1. Tato smlouva bude v souladu se z.č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv v platném znění uveřejněna v registru smluv. Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí nájemce.

Článek XI. Závěrečná ujednání

11.1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi stranami příslušnými obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

11.2. Tato smlouva a dokumenty, na které odkazuje, obsahuje úplné ujednání mezi stranami, jež se vztahuje k předmětu smlouvy, jakož i k transakcím předvídaným touto smlouvou a nahrazuje veškerá předchozí smluvní ujednání (pokud nějaká existovala) mezi stranami, jež se vztahují k předmětu smlouvy, jakož i k předvídaným transakcím.

11.3. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými, vzestupně číslovanými, dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou stran.

11.4. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce stran.

11.5. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Nájemce obdrží 1 stejnopis a Podnájemce obdrží 1 stejnopis.


11.6. Nedílnou součástí smlouvy jsou přílohy :

Příloha č. 1 – Plánek předmětu podnájmu

Příloha č. 2 – Protokol o předání předmětu podnájmu

11.7. Tato smlouva byla schválena Radou města Rychnov nad Kněžnou na svém jednání dne 21.12.2016 č. usnesení 579/2016.

Strany si tuto smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Rychnově nad Kněžnou dne 

Nájemce :

Podnájemce :