

# PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

Pronajímatel: **KLICPEROVO DIVADLO o.p.s.**

Se sídlem Dlouhá 99, 500 01 Hradec Králové

Zastoupené Ing. Evou Mikulkovou, ředitelkou

IČO: 27504689

DIČ: CZ27504689, plátce DPH

(dále jen pronajímatel)

Podnájemce: **Vendula Koutová**

IČO: 080 32 505

Smetanovo nábřeží 669/36, 500 02 Hradec Králové

(dále jen podnájemce)

Uzavírají na základě smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 10387/14/1/479 ze dne  
15.10.2014

## Smlouvu o podnájmu

### I.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel je nájemcem nebytového prostoru č. 500 v Hradci Králové v domě č. p. 479 na Gočárově třídě o celkové ploše 171,53 m<sup>2</sup> a k podnájmu poskytuje část samostatného prostoru s vlastním vchodem a zázemím o celkové ploše 57,02 m<sup>2</sup> za účelem provozování kavárny a prodeje vaflí pod značkou Le Waff.
2. Změnit výše uvedenou činnost provozovanou v pronajatém prostoru může podnájemce pouze s následným souhlasem pronajímatele získaným na základě souhlasu majitele prostoru.

## II.

### Nájemné

1. Nájemné za užívání nebytového prostoru se stanovuje dohodou ve výši 102.000,- Kč za rok bez DPH, slovy sto dva tisíc korun českých. Nájemné je osvobozeno od DPH dle zákona o DPH.
2. Měsíční nájemné činí 8.500,- Kč.
3. Pronajímatel má právo nájemné každoročně zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu.

## III.

### Služby

1. Pronajímatel a podnájemce se dohodli, že v souvislosti s nájmem budou poskytovány tyto služby: dodávka vody a odvádění odpadních vod, srážková voda, TUV, tepla a dodávka elektrické energie.
2. Pronájemce se zavazuje hradit ceny služeb zálohově měsíčně a to v následující výši: vodné a stočné – 400,- Kč vč. DPH, srážková voda – 50,- Kč vč. DPH. Záloha na spotřebu elektrické energie činí 3.000,-Kč vč. DPH, záloha na dodávku TUV a tepla činí 2.000,- včetně DPH. Celkem tedy zálohy na energie – 5.450,- vč. DPH.  
Nájemce má povinnost nahlásit správci všechny osoby užívající nebytový prostor, a to do 14-ti dnů po podpisu této smlouvy a poté vždy do 7 dnů po změně.
3. Rozúčtování nákladů na služby a vyúčtování skutečných nákladů na služby bude provedeno v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. V průběhu roku je pronajímatel oprávněn změnit výši záloh, je-li pro to důvod vyplývající ze změny výše nákladů na zajištění těchto služeb.
4. Zálohy na dodávku elektrické energie budou přeúčtovány na základě konečných vyúčtování.
5. Smluvní strany jsou povinny provést ve stanovené lhůtě vyrovnání případných nedoplatků nebo přeplatků. Ustanovení tohoto odstavce se uplatní v případě, že nájem skončí v průběhu kalendářního roku.

## IV.

### Platební podmínky a smluvní pokuta

1. Nájemné a úhrada záloh za služby a energie v celkové výši **13.950,- Kč** (slovy Třináct tisíc devět set padesát korun českých) jsou splatné měsíčně, a to vždy do 15. dne příslušného měsíce na účet Klicperova divadla o.p.s. , vedeného u Komerční banky Hradec Králové, XXXXXXXXXX vedeného u Komerční banky Hradec Králové. Na převodním příkazu bude uveden jako variabilní symbol IČO podnikatele.

2. Pokud nájemné nebude placeno včas a ve sjednané výši, je pronajímatel oprávněn účtovat podnájemci za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Podnájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a v souladu s účelem této smlouvy a za podmínek uvedených v § 2302 a násl. z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, není-li ve smlouvě stanoveno jinak.
2. Podnájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemné za podnájem nesmí převyšovat nájemné za nájem tohoto prostoru stanovený touto smlouvou.
3. Podnájemce je povinen po dobu nájmu na své náklady provádět a hradit běžnou údržbu, výměnu zařizovacích předmětů a drobné opravy předmětu nájmu. Dále je nájemce povinen hradit veškeré náklady spojené s provozem pronajatého prostoru.
4. Podnájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných oprav, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly.
5. Podnájemce se zavazuje hradit veškeré náklady na opravy týkající se vstupních dveří do pronajatého prostoru včetně zasklení, a to bez ohledu na to, zda k poškození došlo zaviněním nájemce, neznámou osobou nebo povětrnostními vlivy.
6. Podnájemce je oprávněn provádět veškeré stavební úpravy, změny, opravy a údržbu předmětu nájmu nad rámec běžného udržování pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Souhlas bude vydán ve formě dodatku k této nájemní smlouvě s uvedením konkrétních úprav, oprav či změn předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že tyto úpravy, opravy či změny bude podnájemce provádět výhradně na vlastní náklady, nebude požadovat po pronajímateli úhradu těchto nákladů, ani náhradu toho, o co se případně zvýší hodnota předmětu nájmu, ani jinou náhradu za případné zhodnocení nemovitosti – takové platby a náhrady není podnájemce oprávněn požadovat ani za dobu trvání nájmu, ani po skončení nájmu.
7. Podnájemce je dále povinen oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu výše sjednaného nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu nejpozději do 30 dnů po jejich vzniku.
8. Podnájemce je povinen umožnit přístup oprávněným osobám pronajímatele a správce do pronajatého prostoru za účelem kontroly jeho řádného užívání, oprav či údržby včetně kontroly technického stavu zařízení, dále za účelem montáže, výměny a odečtu měřicích zařízení.
9. Podnájemce se zavazuje užívat předmět nájmu takovým způsobem, aby svým jednáním neomezoval ostatní nájemce, vlastníky a pronajímatele v objektu, v němž je umístěn.
10. Podnájemce odpovídá za škody, které vzniknou pronajímateli v souvislosti s užíváním předmětu nájmu v důsledku jeho činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců či třetích osob.
11. Likvidaci odpadu ze své podnikatelské činnosti a komunálního odpadu si zajišťuje podnájemce sám v souladu se zákonem o odpadech a souvisejícími předpisy. Podnájemce je rovněž povinen zajistit nezávadnost odpadních vod a nese veškerou odpovědnost za porušení ustanovení

zákona o vodách, vodohospodářských předpisů a zákonů o životním prostředí. V případě potřeby v daných termínech vlastním nákladem zajišťuje rozборы odpadních vod, jejichž výsledky předkládá provozovateli kanalizační sítě a prostřednictvím správce i pronajímateli. V případě, že bude provozovatelem kanalizační sítě udělena pokuta za překročení nevyšší přípustných hodnot ukazatelů znečištění vypouštěných odpadních vod z domu, v němž se nachází předmět nájmu, podnájemce se zavazuje tuto pokutu zaplatit.

12. Podnájemce vlastním nákladem zajistí požární ochranu předmětu nájmu včetně případné revize hasicích přístrojů. Podnájemce v předepsaných termínech dle příslušných norem a předpisů zajišťuje na vlastní náklady provádění pravidelných revizí, zkoušek a kontrol provozovaného technického zařízení v předmětu nájmu i do nájmu vneseného. Na zařízeních v předmětu nájmu odstraňuje a hradí zjištěné závady. Pronajímateli prostřednictvím správce předkládá kopie těchto revizí, zkoušek a kontrol, a to nejpozději do 14 dnů po jejich obdržení.
13. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu není pojištěn.

## **VI.**

### **Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to od 1.5.2023.
2. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí bez udání důvodů v tříměsíční výpovědní době. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Výpověď musí být doručena druhé straně. V případě pochybností se má za to, že výpověď odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb byla doručena třetí pracovní den po odeslání.
3. V případě neplnění povinností podnájemce ujednaných v této smlouvě (zejména v případě prodloužení s placením nájemného a služeb po dobu delší než jeden měsíc), má pronajímatel právo ukončit nájem výpovědí v jednoměsíční výpovědní době.
4. Pronajímatel je oprávněn ukončit nájem výpovědí bez výpovědní doby v případě, že i přes písemnou výzvu pronajímatele podnájemce užívá věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci. V případě, že hrozí vážné nebezpečí z prodloužení, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby i bez písemné výzvy dle předchozí věty.
5. Porušuje-li podnájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem, čímž způsobuje pronajímateli značnou újmu, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
6. Smluvní strany se výslovně dohodly, že ust. § 2312 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, se nepoužije tzn. délka výpovědní doby je sjednána výslovně v této smlouvě.

## **VII.**

### **Ostatní ujednání**

1. Podnájemce je povinen po ukončení nájmu vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám provedeným

s písemným souhlasem pronajímatele během nájmu. Pronajímatel je povinen poskytnout podnájemci při předání předmětu nájmu potřebnou součinnost.

2. V případě, že podnájemce nepředá prostor vyklizený a uvedený do původního stavu nejpozději do 12. hodin prvního pracovního dne následujícího po skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku nájemného připadajícího na jeden den nájmu, a to za každý započatý den prodlení.
3. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol podepsaný oběma smluvními stranami (příp. jejich zástupci), v němž bude zejména zachycen stav předmětu nájmu.

## VIII.

### Závěrečná ujednání

1. Smlouva vstupuje v platnost a účinnost dnem podpisu obou smluvních stran.
2. Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech o síle originálu, vlastnoručně podepsaných zástupci smluvních stran, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom, stejnopise.
3. Tuto smlouvu je možno změnit jedině písemnými, pořadově číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. Žádný z účastníků smlouvy se nemůže dovolávat pouhých ústních ujednání a dohod.
4. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím zněním souhlasí a na důkaz své pravé a svobodné vůle uzavřít smlouvu tohoto obsahu ji podepisují.

V Hradci Králové dne 28.4.2023

Pronajímatel:

Podnájemce:

.....

.....

Za Klicperovo divadlo o.p.s.

Vendula Koutová