# Smlouva o podnájmu

Smluvní strany

**Hanácká potravinářská společnost s.r.o.**

**Maloprosenská 238**

**751 21 Prosenice**

**IČ: 61975290**

**DIČ: CZ61975290**

**Číslo účtu 1: 5972451001/0300**

**Číslo účtu 2: 5972451001/2700**

**Zastoupena: Bc. Jiřím Vajdíkem, prokuristou**

(jako *„podpronajímatel“, v této smlouvě dále uváděn a označen pouze jako „pronajímatel“*) na straně jedné

A

**Středisko sociální prevence Olomouc, příspěvková organizace**

**Na Vozovce 622/26, Olomouc, PSČ 779 00**

**IČ: 75004437**

**zastoupená: Mgr. Simonou Dohnalovou, ředitelkou**

**Číslo účtu: Komerční banka a.s., pobočka Olomouc, č.ú. 27-4231500297/0100**

**Email: ssp@ssp-ol.cz**

 (dále jen *„podnájemce“*) na straně druhé

**I.**

#### **Předmět podnájmu**

**1.**

*Pronajímatel* prohlašuje, že je oprávněným nájemcem a uživatelem nemovité věci pozemku parcela st. 130/3, zastavěná plocha a nádvoří, s budovou č.p. 1186, způsob využití jiná stavba vše způsob ochrany památkově chráněné území, katastrální území Nová Ulice, obec Olomouc, okres Olomouc, s poštovní adresou ulice Karolíny Světlé 1186/2a, Olomouc 779 00. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn bez omezení dát kteroukoliv místnost nebo prostor umístěný v budově č.p. 1186, jakož i kteroukoliv součást nebo příslušenství nemovité věci, do podnájmu třetí osobě. Pronajímatel prohlašuje, že souhlas vlastníka výše uvedené nemovité věci byl dán v písemné formě v souladu s ustanovením § 2215 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění.

**2.**

*Pronajímatel* přenechává *podnájemci* do užívání prostory nacházející se v nemovitosti specifikované v odst. 1. tohoto článku, a to prostory s níže uvedeným označením a výměrami, *tj. zřizuje podnájemci užívací právo k věci*:

1. Kancelářské prostory o celkové výměře **130 m2**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Označení kanceláře | Výměra m2 | podlaží |
| 2.NP | 130 | 2.NP |

Celková výměra pronajatých kancelářských prostor činí **130 m2** (dále jen „*předmět podnájmu*“).

*Podnájemce* shora označené prostory za účelem provozování své vlastní oprávněné činnosti za podmínek níže uvedených do svého podnájmu přijímá.

Spolu s výše specifikovanými prostory je *podnájemce* oprávněn společně s *pronajímatelem* a dalšími *podnájemci* užívat společné prostory budovy č.p. 1186, a to vstup, zádveří, schodišťovou halu, schodiště, chodby, výtah.

##### II.

##### Doba podnájmu

**1.**

### *Pronajímatel* touto smlouvou zřizuje užívací právo k předmětu podnájmu *podnájemci* na dobu neurčitou, s účinností **od 01. 05. 2023** a výpovědní lhůtou v délce trvání tří kalendářních měsíců. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž dojde k doručení výpovědi. Den 01.05.2023 je dnem počátku podnájmu.

### **2.**

### Pronajímatel prohlašuje, že doba nájmu věci sjednaná pro Pronajímatele je shodná a jsou splněny podmínky předpokládané pro podnájem ustanovením § 2216 zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění.

**III.**

##### Účel podnájmu

**1.**

*Podnájemce* je oprávněn předmět podnájmu užívat za účelem provozování své činnosti, konkrétně za účelem: poskytování sociálních služeb v souladu se zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, a zajišťování činností v souladu se zákonem č. 359/1999 Sb., o sociálně-právní ochraně dětí, ve znění pozdějších předpisů, a zajišťování a koordinace aktivit a činností souvisejících s pobytem cizinců, kterým byla v České republice poskytnuta dočasná ochrana v souvislosti s ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny vyvolaným invazí vojsk Ruské federace, v Olomouckém kraji.

**2.**

*Podnájemce* prohlašuje a podpisem této smlouvy stvrzuje, že si předmět podnájmu prohlédl, seznámil se s jeho stavem, když tento zcela odpovídá výše uvedenému účelu podnájmu.

**IV.**

##### Výše, splatnost a způsob platby nájemného

**1.**

Nájemné za užívání předmětu podnájmu je stanoveno dohodou smluvních stran následovně:

1. Nájemné za kancelářské prostory činí **20.000 Kč** za **130 m2** za kalendářní měsíc**.** Nájemné bude osvobozeno od daně z přidané hodnoty v souladu s ustanoveními ZDPH, zejm. § 56a ZDPH. V případě registrace k DPH oznámí tuto skutečnost podnájemce pronajímateli bezodkladně.

**2.**

Nájemné je splatné měsíčně, a to vždy do 8. dne běžného měsíce předcházejícího měsíci nájmu, a to bezhotovostním převodem na účet *pronajímatele* vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., číslo účtu 5972451001/2700, variabilní symbol č.: 75004437. První nájemné za květen 2023 bude uhrazeno do 8. 5. 2023 na účet *pronajímatele* vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., číslo účtu 5972451001/2700, variabilní symbol č.: 75004437.

**3.**

V případě prodlení s platbou nájemného je *pronajímatel* oprávněn vyúčtovat *podnájemci* smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

**V.**

##### Služby spojené s podnájmem

**1.**

*Pronajímatel* poskytuje či zajišťuje *podnájemci* další plnění (dále jen *služby*), a to dodávky elektrické energie prostřednictvím licenčního dodavatele, plyn prostřednictvím licenčního dodavatele plynu, dodávky vody (+ stočné) prostřednictvím licenčního dodavatele. Dále *pronajímatel* poskytuje ostatní služby, mezi které patří: úklid a údržba společných prostor, úklid chodníku, odvoz odpadu, servis výtahu, správu objektu, kontrolu HP, servis plynových zařízení a revize. **Předběžná cena (záloha) určená k dalšímu zúčtování za tyto služby se stanovuje smluvně ve výši:**

1. elektrická energie **2.200 Kč včetně DPH / měsíc**
2. plyn **8.200 Kč včetně DPH / měsíc**
3. vodné, stočné **500 Kč včetně DPH / měsíc**
4. ostatní služby **2.200 Kč včetně DPH / měsíc**

**Celkem 13.100 Kč včetně DPH / měsíc**

**2.**

Předběžnou cenu na služby (zálohu) hradí podnájemce dle stejných podmínek platných pro platby nájemného podle článku IV., odstavec 2 této smlouvy. První předběžná cena na služby (záloha) za květen 2023 bude uhrazena do 8. 5. 2023 na účet pronajímatele vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., číslo účtu 5972451001/2700, variabilní symbol
č.: 75004437.

**3.**

Zúčtování předběžných cen za služby (zálohy) provede *pronajímatel* vždy k 31. 03. každého kalendářního roku podnájmu, a to podle skutečných nákladů vynaložených *pronajímatelem* na provedení či zajištění služeb, uvedených v bodě 1. tohoto článku. Částka vyúčtování předběžných cen určených k dalšímu zúčtování bude včetně DPH.

Nedoplatky ceny služeb /přeplatky ceny služeb budou zaplaceny *podnájemcem* / vyplaceny *pronajímatelem* do 14 kalendářních dnů po dni zdanitelného plnění.

V případě, že placené předběžné ceny určené k dalšímu zúčtování nebudou krýt předpokládané náklady na služby, je *pronajímatel* oprávněn jednostranně upravit výši předběžné ceny za služby na částku odpovídající očekávaným nákladům na služby.

*Pronajímatel* je povinen zaslat nejpozději 10 dní před datem, kdy má být předběžná cena na služby v této upravené výši *podnájemcem* placena, oznámení o zvýšení této předběžné ceny za služby, a to na adresu sídla *podnájemce* uvedenou v záhlaví této smlouvy. Vyúčtování ceny služeb je *pronajímatel* povinen na žádost *podnájemce* doložit vyúčtováním (vyúčtováními) ze strany dodavatele (dodavatelů) toho kterého média. V případě provedení služeb vlastními zaměstnanci *pronajímatele*, lze vyúčtování ceny služeb doložit interním vyúčtováním vlastních služeb *pronajímatele*.

*Podnájemce* a *pronajímatel* se dohodli na následujícím rozpočítání výše uvedených služeb:

1. **Elektrická energie**

Jednotlivá podlaží pronajímané budovy jsou osazena podružnými měřidly elektrické energie za účelem možnosti poměrného rozdělení spotřeb elektrické energie mezi jednotlivá podlaží pronajímané budovy. Takto rozdělené náklady na spotřebu elektrické energie *pronajímatel* rozpočte mezi jednotlivé *podnájemce*. Náklady na elektrickou energii spotřebovanou ve společných prostorách a technických místnostech budovy budou rozpočítány mezi jednotlivé *podnájemce*.

1. **Plyn**

Spotřeba plynu spojená s otopem pronajímané budovy a zajištěním ohřevu TUV bude rozpočtena mezi jednotlivé *podnájemce* poměrně dle měření a výpočtu provedeného z hodnot naměřených na jednotlivých radiátorech.

1. **Vodné, stočné**

Vodné a stočné budou mezi jednotlivé *podnájemce* rozpočteny dle instalovaného podružného měření.

1. **Ostatní služby**

Ostatní služby budou mezi jednotlivé *podnájemce* rozpočteny dle podílu jimi pronajatých kancelářských ploch na celkové pronajaté kancelářské ploše budovy.

**VI.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

**1.**

*Podnájemce* je povinen zajišťovat a hradit opravy spojené s běžnou údržbou a drobné opravy předmětu podnájmu. *Pronajímatel* a *podnájemce* se dohodli, že při stanovení rozsahu prací, které jsou pokládány za běžnou údržbu a drobné opravy, budou vycházet z obecně závazných právních předpisů.

**2.**

Případné opravy a další práce na předmětu podnájmu výslovně v obecně závazném právním předpisu neuvedené, mají-li charakter udržovacích prací podle obecných zvyklostí, provádí také *podnájemce* na vlastní náklady.

**3.**

*Podnájemce* je povinen užívat předmět podnájmu jen pro účely, pro které byl předmět podnájmu pronajat.

**4.**

Úpravy, přestavby či rekonstrukce nad rámec běžné údržby a drobných oprav na předmětu podnájmu je *podnájemce* oprávněn provádět jen po předchozím písemném souhlasu *pronajímatele*.

**5.**

*Podnájemce* je oprávněn umístit v místnosti vybavení potřebné pro jeho činnost, na budově č.p. 1186 pak označení firmy. *Podnájemce* si je vědom skutečnosti, že budova, v které jsou umístěny pronajímané prostory, je v památkově chráněném území.

**6.**

*Podnájemce* není oprávněn přenechat předmět podnájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě.

**7.**

Po skončení podnájmu odevzdá *podnájemce* *pronajímateli* předmět podnájmu ve stavu, v jakém ho převzal s uvedením do původního stavu. Nebude-li dohodnuto jinak, např. dohodou mezi *pronajímatelem* a *podnájemcem* o odprodeji využitelného zařízení *pronajímateli*, je *podnájemce* při ukončení podnájemního vztahu povinen demontovat jím instalované a uhrazené zařízení v rozsahu, který nenaruší další funkčnost pronajatých prostor jako celku.

**8.**

*Pronajímatel* se zavazuje umožnit *podnájemci* řádný a nerušený výkon činností v souladu s předmětem jeho činnosti.

**9.**

*Pronajímatel* prohlašuje, že má sjednáno pojištění nemovitosti č.p. 1186 proti živelné škodě. *Podnájemce* je povinen uzavřít vlastním jménem a na vlastní účet pojištění vnesených či zabudovaných technologických zařízení, movitého majetku, cenností. Za veškeré vzniklé vady či škody na technologických zařízeních, movitých věcech a cennostech *podnájemce* si *podnájemce* odpovídá sám.

**10.**

*Pronajímatel* je povinen informovat *podnájemce* včas o případných opravách, úpravách či jiných pracích stavebního charakteru a projednat s ním harmonogram těchto prací tak, aby v případě narušení provozu *podnájemce*, bylo toto narušení co nejmenší. *Podnájemce* je povinen opravy strpět.

**11.**

*Podnájemce* se zavazuje umožnit *pronajímateli* přístup do pronajatých prostor na jeho požádání, a to v souladu a za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy a vnitřními předpisy *podnájemce*, v provozní době a za účasti pověřeného pracovníka *podnájemce*.

**VII.**

##### Skončení podnájmu

**1.**

Podnájem zaniká:

1. písemnou dohodou smluvních stran, a/nebo
2. písemnou výpovědí

**2.**

*Pronajímatel* a *podnájemce* dále sjednávají právo *pronajímatele* od této smlouvy o podnájmu okamžitě odstoupit, a to v případě, že *podnájemce* bude v prodlení s placením nájemného po dobu delší než 44 kalendářních dnů. *Pronajímatel podnájemce* vždy upozorní, když bude v prodlení s úhradou nájemného déle než 14 dní. *Pronajímatel* není povinen poskytovat *podnájemci* dodatečnou lhůtu ke splnění povinnosti.

**3.**

*Pronajímatel* a *podnájemce* dále sjednávají právo *pronajímatele* od této smlouvy o podnájmu okamžitě odstoupit, a to v případě, že *podnájemce* bude v prodlení s placením předběžné ceny na služby určené k dalšímu zúčtování, či doplatku služeb, po dobu delší než 44 kalendářních dnů. *Pronajímatel podnájemce* vždy upozorní, když bude v prodlení s úhradou nájemného déle než 14 dní. *Pronajímatel* není povinen poskytovat *podnájemci* dodatečnou lhůtu ke splnění povinnosti.

**VIII.**

##### Závěrečná ustanovení

**1**.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech.

**2**.

Smlouvu lze měnit jen na základě dohody obou smluvních stran písemně.

**3.**

O předání a převzetí prostor bude sepsán mezi pronajímatelem a *podnájemcem* předávací protokol, který bude podepsaný pronajímatelem a *podnájemcem*.

V Olomouci dne

*Pronajímatel*:  *Podnájemce*:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Hanácká potravinářská společnost s.r.o.**  **Středisko sociální prevence Olomouc, příspěvková organizace**

**Bc. Jiří Vajdík Mgr. Simona Dohnalová**