**Smluvní strany**

Městská knihovna Písek, se sídlem Alšovo náměstí 75/13, 397 01 Písek, IČO 70869197, příspěvková organizace zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl Pr, vložka 441, zastoupená ředitelem Mgr. Romanem Dubem,

dále jen "nájemce"

a

Fyzioreha, s.r.o., IČO: 28159403, trvale se sídlem Alšovo nám. 75/13, 397 01 Písek podnikající na základě „Rozhodnutí o udělení oprávnění k poskytování zdravotních služeb ze dne 31. 7. 2012“,

dále jen "podnájemce"

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku 15. dubna 2023

**SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ**

**podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku**

Podnájemní smlouva

**č. 2/2023**

**I.**

**Předmět smlouvy**

Předmětem této smlouvy je podnájem prostoru sloužícího podnikání za níže ujednaných podmínek.

**II.**

**Přemět podnájmu**

1. Město Písek jako pronajímatel je vlastníkem domu čp. 75, který je součástí stavební parcely č. 106 o výměře 882 m2 vše v katastrálním území Písek, Vnitřní Město, Alšovo náměstí v Písku. Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, na LV č. 1
2. Nájemce přenechává podnájemci do užívání prostory sloužící  podnikání, které se nacházejí v *přízemí* výše uvedeného domu čp. 75/13 a to podle ustanovení § 2215 občanského zákoníku. Písemný souhlas pronajímatele prostoru sloužícího podníkání s užíváním prostoru sloužícího podníkání je přílohou č. 1 této smlouvy.
3. **Skladba prostoru sloužícího podnikání:**

Komerční prostor 66,55 m2

Čajová kuchyně 4,95 m2

Kancelář 13,80 m2

WC, kancelář 2,25 m2

Předsíň kanceláře 3,95 m2

Předsíň WC, klienti 3,00 m2

WC, muži 1,85 m2

WC, ženy 2,60 m2

Úklid 1,25 m2

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

**Celkem:**

**Vnitřní prostory 100,2 m2**

Vybavení prostoru sloužícího podnikání je uvedeno v příloze č. 2 této smlouvy nazvané Protokol inventárního vybavení prostoru sloužícího podnikání.

Prostor sloužící podnikání je zkolaudován na předmět užívání **„rehabilitační zařízení společnosti Fyzioreha s.r.o.“**

**III.**

**Účel podnájmu**

1. Podnájemce je oprávněn provozovat ve výše specifikovaných prostorách zdravotní služby ve fyzioterapii a podiatrie**.**  Podnájemce se zavazuje využívat prostory sloužící podnikání dané do podnájmu pouze pro tento účel.
2. Prostor sloužící podnikání lze využívat pouze pro zákonné a smluvně přípustné účely.

**IV.**

**Práva a povinnosti podnájemce**

1. Podnájemce je povinen prostory sloužící podnikání vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém obvyklému užívání. Nájemce a pronajímatel jsou oprávněni požadovat vstup do prostoru sloužícího podnikání za účelem kontroly, zda je podnájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky prostoru sloužícího podnikání nájemce oznámí podnájemci v dostatečném časovém předstihu.
2. Podnájemce hradí náklady spojené s běžným udržováním a opravami prostoru sloužícího podnikání analogicky podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
3. Změny prostoru sloužícího podnikání včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je podnájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a nájemce. Obě strany se dohodly, že po skončení podnájmu nebo v jeho průběhu nebude podnájemce požadovat na pronajímateli prostřednictvím nájemce náhradu odpovídající zvýšení hodnoty prostor sloužících podnikání za podmínek v písemném souhlasu uvedených.
4. Podnájemce nemůže přenechat prostory sloužící podnikání nebo jejich část do dalšího užívání jiné osobě.
5. Po skončení podnájmu je podnájemce povinen protory sloužící podnikání předat nájemci vyklizené a ve stavu v jakém je převzal k užívání, a to s přihlédnutím k obvyklému opotřebení - včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele nebo nájemce, a to v den skončení podnájmu.
6. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
7. Podnájemce si zajistí na své náklady likvidaci odpadů v souladu s platnou právní úpravou.
8. Podnájemce odpovídá za bezpečnost (používat pouze bezpečné a revidované zařízení), BOZP, protipožární ochranu a dodržování předpisů o ochraně majetku.
9. Podnájemce má povinnost pojištění zařízení provozovny, které je ve vlastnictví podnájemce, proti škodám způsobeným živelným nebezpečím.
10. Revize elektrických zařízení prostoru sloužícího podnikání zajistí nájemce. Účelně vynaložené náklady na revize podle zákona 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů je nájemce oprávněn přeúčtovat podnájemci.
11. Nájemce se zavazuje, že vlastním nákladem zajistí plnění povinností plynoucích ze zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů, vztahujících se k provozu pronajatého prostoru sloužícího  podnikání, tj. zejména vybavení předmětu nájmu hasicími přístroji.

**V.**

**Práva a povinnosti nájemce**

Podle ustanovení § 2303 občanského zákoníku se při poskytování služeb spojených s podnájmem prostoru služícího podnikání použije analogicky znění zákona č. 67/2013 Sb. ve znění pozdějíších předpisů. Po dobu podnájmu zajistí nájemce tyto služby spojené s podnájmem:

1. Dodávka a odvod studené vody
2. Dodávka tepla a teplé vody
3. Dodávka elektrické energie
4. Úklid společných prostor
5. Internetové připojení
6. 1 parkovací místo
7. Úhrady za služby poskytované s užíváním prostoru sloužícího podnikání budou placeny podnájemcem poušální částkou analogicky podle ustanovení § 9 zákona č. 67/2013 Sb. ve znění pozdějíšch předpisů.
8. Dle ustanovení § 7a) zákona č. 406/200 Sb. o hospodaření s energií, ve znění pozdějších předpisů, předává nájemce podnájemci ke dni podpisu této smlouvy o nájmu prostor sloužícího podnikání ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti budovy, v níž bude podnájemní vztah realizován.
9. Smlouva nabude účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona číslo 340/2015 Sb.o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

**VI.**

**Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání**

Výše uvedené prostory v domě čp. 75/13 Alšovo náměstí v Písku nájemce touto smlouvou dává podnájemci do užívání za ujednanou úplatu ve výši **190 608,- Kč/m2**a rok.

Pronajatý prostor roční úhrada

100,20 m2 105 677,-Kč

Celkem ročně nájemné činí 105 677,-Kč

slovy: sto pět tisíc šest set sedmdesát sedm korun českých

Měsíční úhrada nájemného činí 8 806,-Kč

slovy: osm tisíc osm set šest korun českých

Pronajaté zařízení roční úhrada

Seznam v příloze č. 2 14 323,-Kč

Měsíční úhrada nájemného za zařízení činí 1 194,-Kč

slovy: jeden tisíc sto devadesát čtyři korun českých

Služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podníkání

Měsíční paušální platba vodné a stočné 436,-Kč

slovy: čtyřista třicet šest korun českých

Měsíční paušální platba dodávky tepla a teplé vody 2 042,-Kč

slovy: dva tisíce čtyřicet dva korunčeských

Měsíční paušální platba za dodávku elektrické energie 2 525,-Kč

slovy: dva tisíce pět set dvscet pět korun českých

Měsíční paušální platba za úklid společných částí domu 881,-Kč

Slovy: osm set osmdesát jedna koruna česká

----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Měsíční platba celkem činí: 15 884,- Kč**

Slovy: patníct tisíc osm set osmdesát čtyři korun českých

Úhrada této měsíční celkem bude poukazována vždy do dvacátého dne příslušného měsíce kalendářního roku na účet nájemce u Komerční banky a.s., pobočka Písek, **č.ú.** 17324271/0100**, v.s. KP1**

**VII.**

**Doba podnájmu a výpověď z podnájmu**

Podnájemní vztah se sjednává na dobu určitou 2 roky od 1. 10. 2023 do 30. 9. 2025 s výpovědní dobou 3 měsíce s prolongací na dobu určitou dva roky. Skončení podnájmu se bude řídit analogicky ustanoveními § 2038 a násl. občanského zákoníku.

**VIII.**

**Předání a vrácení předmětu podnájmu**

1. O předání předmětu podnájmu bude stranami smlouvy sepsán předávací protokol, ve kterému bude zachycen stav podnajímaných prostorů v okamžiku předání.
2. Podnájemci bude při předání prostoru předána sada klíčů. Podnájemce odevzdá nájemci po ukončení podnájemího vztahu veškeré klíče.
3. Podnájemce je při ukončení podnájemního vztahu povinen předmět podnájmu předat ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání předmětu podnájmu.

**IX.**

Tato smlouva může být změněna pouze písemným dodatkem který se stává součástí této základní smlouvy. Smlouva je vyhotovena ve 4 výtiscích, z nichž 1 výtisk si ponechá podnájemce, 3 výtisky nájemce.

**X.**

Podnájem za výše uvedených podmínek byl schválen radou města Písku na svém jednání dne 9. 3. 2023, usnesením č. 166/23.

**XI.**

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu. Nájemné a paušální platby za služby spojené s užíváním prostor sloužících podníkání začnou být hrazeny od: 1. 10. 2023

V Písku dne: 24. 7. 2023

........................................................... ...........................................................

podpis nájemce podpis podnájemce

Mgr. Roman Dub

ředitel

Příloha č. 1.

**K bodu 26) Obnovení podnájemních vztahů – Městská knihovna Písek**

**Usnesení č. 166/23**

Rada města

schvaluje obnovení podnájemního vztahu a uděluje předběžný souhlas s podnájmem Komerčního prostoru 1 o celkové výměře 100,2 m² včetně příslušenství, sloužícího k podnikání v objektu č. p. 75/13, který je součástí pozemku, stavební parcely č. 106 o výměře 886 m², v k. ú. Písek, pro společnost Fyzioreha, s. r. o., se sídlem Sedláčkova 472/6, 397 01 Písek, IČ: 28159403 za účelem provozování zdravotních služeb ve fyzioterapii a podiatrii na dobu určitou od 1. 10. 2023 do 30. 9. 2025 s výpovědní lhůtou 3 měsíce za celkovou cenu 15.884 Kč za 1 měsíc a pověřuje ředitele Městské knihovny Písek podpisem smlouvy o podnájmu a pověřuje ředitele Městské knihovny Písek podpisem smlouvy o podnájmu.

Zodpovídá: Mgr. R. Dub

Příloha č. 2. - Protokol inventárního vybavení prostoru sloužícího podnikání

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Kuchyňská linka se zabudovanými spotřebiči | sestava | 1 |

Pozn: Zabudová myčka, která byla součástí kuchyňské linky, byla pro nepotřebnost podnájemcem předána nájemci k uskladnění.