

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

mezi

společností

Slatinné lázně Třeboň s.r.o.

(na straně nájemce)

a

Mgr. Monika Kalivodová
(na straně podnájemce)

Společnost

Slatinné lázně Třeboň s.r.o.

IČO: 25179896, DIČ: CZ25179896

se sídlem Lázeňská 1001, Třeboň II, 379 01 Třeboň

bankovní spojení: č. ú. 103923502/0300

vedený u ČSOB Třeboň

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 8137

zastoupena jednatelem prof. JUDr. Vilémem Kahounem, Ph.D.

dále jen „nájemce“ nebo „smluvní strana“ na straně jedné a

a

Mgr. Monika Kalivodová

IČO: 19141203, DIČ neplátce DPH

se sídlem Jiráskova 1202, 379 01, Třeboň - Třeboň II

zastoupena Mgr. Monikou Kalivodovou

dále jen „podnájemce“ nebo „smluvní strana“ na straně druhé

uzavírají v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

podnájemní smlouvu

Preamble

Smluvní strany úvodem prohlašují, že jsou si vědomy toho, že smluvní vztah založený touto smlouvou může mít znaky pachtu dle ustanovení § 2332 a násl. občanského zákoníku. I přes tuto skutečnost mají smluvní strany v úmyslu používat pro tento smluvní vztah terminologii a definice odpovídající nájmu dle § 2201 a násl. občanského zákoníku.

1. Předmět smlouvy

1.1. Nájemce prohlašuje, že je na základě smlouvy o pronájmu nebytových prostor ze dne 19. 8. 2010 oprávněn užívat nebytové prostory v části budovy č.p. 2 známé jako „*Kulturně společenské centrum Beseda, Třeboň*“ na adrese Masarykovo nám. č.p. 2. Budova číslo popisné 2 je součástí pozemku p. č. 57 v k. ú. Třeboň, to vše evidováno na LV č. 10001 pro obec Třeboň Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Jindřichův Hradec.

1.2. Součástí budovy č.p. 2 popsané v předešlém odstavci tohoto článku smlouvy jsou i následující nebytové prostory:

a. 1. nadzemní podlaží:

- komerce (dvorní) o výměře podlahové plochy 33,89 m²;

Pro účely této smlouvy dále společně jen „*Nebytové prostory*“).

- 1.3. Nájemce je dále oprávněn užívat a dále pronajmout též movité věci nacházející se v Nebytových prostorech a případně v jejich okolí, když tyto věci jsou podrobně specifikovány v Příloze č. 2, jež je nedílnou součástí této smlouvy. Pro účely této smlouvy budou tyto věci dále označovány jen jako „*Movité vybavení*“.
- 1.4. Nájemce přenechává podnájemci k užívání část Nebytových prostor specifikovaných v odst. 1.2. a zakreslených v Příloze č. 1 k této smlouvě a dále též *Movité vybavení* specifikované v odst. 1.3. a specifikované v Příloze č. 2 k této smlouvě (dále společně jen „*Předmět podnájmu*“). Podnájemce *Předmět podnájmu* do užívání přijímá a zavazuje se hradit sjednané nájemné a ostatní platby dle této smlouvy.
- 1.5. Účelem užívání *Předmětu podnájmu* je využití *Předmětu podnájmu* jako výroby bio kosmetiky, to vše v souladu se souhlasem se změnou užívání stavby, vydaným odborem územního plánování a stavebního řádu Městského úřadu Třeboň dne 02.01.2023 č.j. METR 81/2023 GrPe, se kterým se podnájemce seznámil.

2. Nájemné a další platby

- 2.1. Smluvní strany sjednávají nájemné ve výši 8.500,- Kč (slovy: osm tisíc pět set korun českých) bez DPH měsíčně. K nájemnému bude připočtena DPH v zákonné výši.
- 2.2. Výši nájemného je nájemce oprávněn vždy s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku jednostranně navýšit o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, který je vyhlášen Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok.

Smluvní strany berou na vědomí, že Český statistický úřad zveřejňuje roční míru inflace později v prvním pololetí následujícího kalendářního roku. Navýšení nájemného je proto nájemce oprávněn učinit se zpětnou účinností, a to do dvou měsíců od zveřejnění míry inflace.

V mezidobí od 1. ledna příslušného kalendářního roku do doby, než nájemce oznámí navýšení nájemného o inflaci za podmínek výše uvedených, bude podnájemce hradit nájemné ve stávající výši, přičemž se podnájemce zavazuje na základě vystaveného daňového dokladu doplatit rozdíl mezi nájemným navýšeným o ujednanou míru inflace a skutečně zaplaceným nájemným.
- 2.3. Současně s nájmem je podnájemce povinen hradit i zálohy na služby spojené s užíváním *Předmětu podnájmu* ve výši 3.500,- Kč (slovy: tři tisíce pět set korun českých) měsíčně, přičemž nájemce je oprávněn jednostranně stanovit novou výši záloh přiměřenou měsíčním nákladům.
- 2.4. Vyúčtování záloh za každou dodanou službu (vodné a stočné, elektrická energie, teplo, plyn, úhrady za připojení na pult centrální ochrany (bude-li požadováno), úklid okolí, úklid společných prostor apod.) bude provedeno při skončení podnájmu, minimálně však 1 x ročně na základě vyúčtování dodavatele energií za uplynulý rok s tím, že bude stanoveno podle měření, za každé jednotlivé médium, podle m² a podle počtu čidel. Pro vyloučení pochybností strany deklarují, že primárně bude vycházeno z příslušného měřidla a vztahuje-li se takové měřidlo k více prostorům nad rámec *Předmětu podnájmu*, bude spotřeba upravena poměrně dle výměry podlahové plochy *Předmětu podnájmu* ve vztahu k celkové ploše prostor, ke kterým se měřidlo vztahuje.
- 2.5. Nájemné a záloha za služby budou hrazeny dopředu v měsíčních platbách vždy do 15. dne měsíce bezprostředně předcházejícího měsíci, za který je nájemné placeno, a to na základě vystaveného daňového dokladu převodem na bankovní účet nájemce.
- 2.6. V případě vzniku nedoplatku za služby hrazené zálohou dle odst. 2.3. a 2.4. se podnájemce zavazuje uhradit tento nedoplatek do 14 kalendářních dnů po předložení daného vyúčtování. V téže době se podnájemce zavazuje vyplatit nájemci případný přeplatek za tyto služby.
- 2.7. Poplatky za rozhlasové a televizní vysílání (plynoucí z veřejnoprávních předpisů nebo ze soukromých závazků); odvoz odpadků, běžné opravy a údržbu *Předmětu podnájmu* v souladu s ustanoveními této smlouvy (zejména Přílohou č. 3) bude podnájemce hradit a zajišťovat sám.

3. Práva a povinnosti nájemce

- 3.1. Nájemce se zavazuje podnájemci umožnit užívání Předmětu podnájmu a poskytnout mu k tomu veškerou potřebnou součinnost. Za tímto účelem zejména předá podnájemci potřebné klíče od objektu a seznámí jej s bezpečnostním a požárním zabezpečením.
- 3.2. Nájemce provádí údržbu, opravy a revize Předmětu podnájmu s výjimkou těch činností, které jsou svěřeny podnájemci v souladu s obsahem této smlouvy.
- 3.3. Nájemce zajišťuje dodávku elektrické energie, plynu, tepla a vody do Předmětu podnájmu. Úhrada za tyto služby se řídí článkem 2. této smlouvy.
- 3.4. Nájemce nezajišťuje svoz a likvidaci odpadu z Předmětu podnájmu. Tyto povinnosti má podnájemce.

4. Práva a povinnosti podnájemce

- 4.1. Podnájemce je povinen užívat Předmět podnájmu pouze ke sjednanému účelu a ve sjednaném rozsahu, a to s péčí řádného hospodáře. K jinému účelu či v jiném rozsahu může Předmět podnájmu užívat pouze po předchozím písemném souhlasu nájemce.
- 4.2. Podnájemce má povinnost hradit řádně a včas nájemné a další platby ujednané v této smlouvě.
- 4.3. Podnájemce je oprávněn po dobu trvání podnájmu umístit na Předmětu podnájmu označení své firmy. Po předchozí písemné dohodě s nájemcem je podnájemce oprávněn plochy Předmětu podnájmu využít k reklamním účelům.
- 4.4. Podnájemce nesmí v Předmětu podnájmu provozovat hazardní hry, loterie, sázky a podobnou činnost, stejně jako to umožnit třetí osobě. Porušení této povinnosti se považuje za zvlášť hrubé porušení smlouvy. Tento zákaz se nevztahuje na tombolu spojenou s pořádáním plesů či obdobných společenských akcí.
- 4.5. Při užívání Předmětu podnájmu se podnájemce zavazuje postupovat v souladu se všemi obecně závaznými právními předpisy a normami, a to zejména z hlediska bezpečnosti práce, požární ochrany, ochrany zdraví a ochrany majetku, ochrany autorských práv, hygienických předpisů, odpadového hospodářství, ochrany veřejného zdraví, ochrany zdraví před škodlivými účinky návykových látek atp.
- 4.6. Bez předchozího souhlasu Nájemce není Podnájemce oprávněn část Předmětu podnájmu dále pronajmout, resp. přenechat k užívání třetí osobě či osobám.
- 4.7. Podnájemce je povinen dbát o čistotu a pořádek Předmětu podnájmu a jeho okolí. Podnájemce se dále zavazuje při užívání Předmětu podnájmu nad míru přiměřenou poměrům nerušit vlastníky okolních nemovitostí, případně osoby tyto nemovitosti užívající.
- 4.8. Podnájemce je povinen se seznámit se smlouvou o střežení elektrické požární signalizace na pultu centralizované ochrany, připojené pomocí zařízení dálkového přenosu a servisu ZDP ze dne 21.1.2020 uzavřenou se spol. SPH Elektro, s.r.o. (č. S210/140/PCO-ZDP); a dále se smlouvou o připojení elektrické požární signalizace na pult centralizované ochrany pomocí zařízení dálkového přenosu ze dne 27. 1. 2020 uzavřenou s HZS Jihočeského kraje, požární stanice Třeboň. Nájemce se zavazuje hradit servisní poplatky vyplývající z těchto smluv. Podnájemce se zavazuje smlouvy dodržovat, jako by byl smluvní stranou (v pozici nájemce) a dále hradit další peněžité plnění vyplývající z těchto smluv kromě servisních poplatků (například plané výjezdy hasičů).
- 4.9. Podnájemce provádí údržbu a běžné opravy, přičemž nese náklady s tímto spojené. Bližší vymezení práv a povinností spojených s údržbou Předmětu podnájmu je obsahem Přílohy č. 3, jež je nedílnou součástí této smlouvy.

- 4.10. Nájemce bude provádět úklid a údržbu společných prostor v Kulturně společenském centru Beseda. Podnájemce bude hradit část nákladů za úklid a údržbu společných prostor, a to poměrně v závislosti na výši výměry jím podnájaté plochy (předmětu podnájmu).
- 4.11. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu oprav, ke kterým je nájemce povinen, a umožnit mu jejich provedení. V opačném případě podnájemce odpovídá za škody vzniklé nesplněním této povinnosti, respektive za škody vzniklé neprovedením potřebné opravy.
- 4.12. Podnájemce po dobu trvání podnájmu přijme všechna přiměřená opatření, která minimalizují riziko poškození, zničení či odcizení Předmětu podnájmu, respektive jeho částí.
- 4.13. V případě havárie v Předmětu podnájmu, zejména v případě havárie rozvodů vody, plynu a elektroinstalace, je podnájemce povinen učinit opatření nezbytná k zabránění vzniku či zmírnění škody a oznámit tuto skutečnost bez zbytečného odkladu nájemci.
- 4.14. Úprava vzájemných práv a povinností, jež se týkají vybraných aspektů požární ochrany v objektu, který tvoří Předmět podnájmu, je obsažena v Příloze č. 4. Příloha č. 4 je nedílnou součástí této smlouvy.
- 4.15. Podnájemce je povinen umožnit nájemci průběžnou kontrolu stavu Předmětu podnájmu. O této kontrole nájemce podnájemce s dostatečným předstihem vyrozumí.
- 4.16. Podnájemce je povinen na své náklady uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou na Movitém vybavení a za škodu způsobenou svým provozem v minimální výši 500 000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých) a tuto skutečnost neprodleně doložit druhé smluvní straně.
- 4.17. Podnájemce je povinen oznámit nájemci změnu údajů o své osobě (např. sídla) nebo zastupujících osobách; informaci o vzniku dalšího podnájmu (v Předmětu podnájmu nevyjímaje identifikační údaje druhé smluvní strany a rozsahu podnájmu; zahájení insolvenčního řízení vůči své osobě, jakožto i jiné změny důležité pro plnění této smlouvy, a to do 7 kalendářních dnů od vzniku takovéto skutečnosti.

5. Doba trvání nájmu a ukončení smlouvy

- 5.1. Nájem založený touto smlouvou strany sjednávají od 1. 10. 2023 na dobu neurčitou.
- 5.2. Podnájemní smlouva může být ukončena ze zákonem předpokládaných důvodů a důvodů dále upravených touto smlouvou.
- 5.3. Obě smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu, když výpovědní doba v takovém případě činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Výpověď vyžaduje písemnou formu.

Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní lhůty z těchto důvodů:

- Podnájemce užívá Předmět podnájmu nebo jeho příslušenství v rozporu se smlouvou;
- Zaviněním podnájemce dojde ke vzniku škody na Předmětu podnájmu nebo zařizovacích předmětech;
- Podnájemce se ocitne v prodlení s placením nájemného nebo jiných plateb nájemce;
- Podnájemce, resp. podnájemcem provozovaný podnik, přes písemné upozornění porušuje veřejný klid, nebo pořádek;
- Bylo rozhodnuto o odstranění nebo změnách stavby, ve které se nachází Předmět podnájmu;
- Podnájemce přenechá prostor sloužící k podnikání nebo jeho část do bez souhlasu nájemce k užívání třetí osobě;
- Podnájemce bez souhlasu nájemce provádí jakékoli (nejen stavební) úpravy Předmětu podnájmu nebo jeho příslušenství;

- Podnájemce poruší svoji povinnost mít uzavřenou pojistnou smlouvu ve vztahu k Předmětu podnájmu;
 - Podnájemce poruší svoji povinnost oznámit vady předmětu nájmu, povinnost odstranit vady Předmětu podnájmu, povinnost umožnit kontrolu Předmětu podnájmu.
- 5.4. Tato podnájemní smlouva končí nehledě na výše uvedené nejpozději se zánikem užívacího práva nájemce k Předmětu podnájmu (tj. zánikem nájemní smlouvy popsané odst. 1.1. této smlouvy).

6. Předání a vrácení Předmětu podnájmu

- 6.1. Podnájemce se seznámil se stavem Předmětu podnájmu, který považuje za vyhovující k užívání ke sjednanému účelu.
- 6.2. O předání Předmětu podnájmu k užívání podnájemci bude stranami sepsán předávací protokol. Součástí protokolu je i fotodokumentace pořízená na místě a revize vybraných součástí a příslušenství Předmětu podnájmu. Obsahem tohoto protokolu budou též při předání zjištěné stavy všech instalovaných měřičů energií. Naměřené stavy budou následně uváděny buď v odhlášce (resp. přepisu) předmětných médií u příslušných dodavatelů, nebo budou sloužit pro účely vyúčtování záloh hrazených v souladu s čl. 2 této smlouvy.
- 6.3. Proces předání Předmětu podnájmu bude stranami zahájen nejpozději v poslední den podnájemního vztahu, nedohodnou-li se strany jinak. Podnájemce je povinen nejpozději v poslední den trvání podnájemního vztahu vrátit nájemci Předmět podnájmu, a to ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a úpravám, které byly případně se souhlasem nájemce provedeny.
- 6.4. Při předání Předmětu podnájmu zpět nájemci v souvislosti se skončením nájmu se přiměřeně užití ujednání odst. 6.1. V týdnu bezprostředně předcházejícím konečnému vrácení Předmětu podnájmu se smluvní strany zavazují spolupracovat za účelem přípravy hladkého průběhu předávky. V tomto směru zejména podnájemce umožní nájemci přístup do všech prostor a sdělí mu případné závady vážnoucí Předmětu podnájmu. Smluvní strany si vzájemně poskytnou potřebnou součinnost.
- 6.5. Podnájemce je povinen Předmět podnájmu vyklidit od všech vlastních věcí nejpozději s předáním zpět nájemci.
- 6.6. Smluvní strany sjednávají, že běžným opotřebením Předmětu podnájmu či jeho částí výslovně není především:
- poškození ohněm či žhavými předměty, zejména propálení od cigaret;
 - poničení omítek, fasády, podlahových krytin, obkladů, oken a dveří nezpůsobené stárnutím materiálu a jeho běžným užíváním;
 - závady způsobené nesprávnou údržbou, kterou byl povinen provádět podnájemce;
 - neodstranitelné či obtížně odstranitelné znečištění.

7. Jistota

- 7.1. Nejpozději při podpisu této smlouvy složí podnájemce nájemci jistotu ve výši 8.500,- Kč (slovy: osm tisíc pět set korun českých).
- 7.2. Nájemce je v průběhu trvání podnájemního vztahu oprávněn proti jistotě započíst veškeré splatné pohledávky plynoucí z podnájemního vztahu založeného touto smlouvou, nevyjímaje smluvní sankce a případný nárok na náhradu škody za poškození Předmětu podnájmu. V takovém případě

je podnájemce povinen do 15 dnů od výzvy nájemce doplatit částku odpovídající nájemcem započtené sumě tak, aby jistota nadále odpovídala sjednané výši dle odst. 7.1.

- 7.3. Po ukončení této smlouvy se stává výše popsaná jistota zálohou na veškeré oprávněné a splatné pohledávky nájemce vůči podnájemci plynoucí z podnájemního vztahu založeného touto smlouvou, a to včetně smluvních sankcí a případného nároku na náhradu škody za poškození Předmětu podnájmu oproti běžnému opotřebení.

8. Smluvní sankce

- 8.1. V případě prodlení s úhradou nájemného je podnájemce povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 8.2. Poruší-li podnájemce svou povinnost vrátit Předmět podnájmu nájemci řádně a včas, je povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 6 000,- Kč (slovy: šest tisíc korun českých) za každý započatý den prodlení se splněním těchto povinností.
- 8.3. Smluvní strany prohlašují, že výši smluvních pokut považují za nespornou a přiměřenou, a to s ohledem na charakter povinností, které jsou smluvními pokutami utvrzovány.
- 8.4. Úhradou jakékoliv smluvní pokuty dle této smlouvy není dotčena povinnost nahradit též škodu vzniklou porušením dané povinnosti, včetně všech nákladů vynaložených v souvislosti s upomínáním a vymáháním povinností. Ustanovení § 2050 občanského zákoníku se pro účely této smlouvy nepoužije.
- 8.5. Práva požadovat nájemné a úrok z prodlení rovněž nejsou dotčena zaplacením smluvní pokuty či vznikem nároku na zaplacení smluvní pokuty.

9. Ostatní ujednání

- 9.1. Smluvní strany výslovně vylučují užití ustanovení § 2315 občanského zákoníku. Podnájemce nemá právo na náhradu za výhodu nájemce, nebo nového podnájemce, která byla získána převzetím zákaznické základny.
- 9.2. Smluvní strany sjednávají, že nájemce nemá v důsledku výpovědi podnájemní smlouvy nájemcem nárok na poskytnutí přiměřeného odstupného.
- 9.3. Podnájemce byl seznámen s průkazem energetické náročnosti budovy ve smyslu ustanovení § 7a zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií, který mu byl následně předán.

10. Závěrečná ujednání

- 10.1. V případě pochybností se veškerá korespondence stran odeslaná doporučeně s využitím provozovatele poštovních služeb považuje za doručenou uplynutím 3. pracovního dne ode dne, kdy byla odeslána druhé smluvní straně, když doručovací adresou je adresa sídla smluvní strany, která je uvedena v příslušném obchodním rejstříku.
- 10.2. Tato smlouva se řídí českým právem. Otázky neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a ostatními účinnými právními předpisy České republiky.
- 10.3. Smluvní strany se výslovně v souladu s ustanovením § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, v účinném znění, dohodly, že soudem místně příslušným pro řešení všech případných sporů vzniklých v souvislosti s touto smlouvou je Okresní soud v Českých Budějovicích, případně v souladu s věcnou příslušností soudů Krajský soud v Českých Budějovicích.

- 10.4. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran. Pakliže se na tuto smlouvu vztahuje zákonná nebo dobrovolně převzatá povinnost zveřejnění v režimu zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, uveřejní tuto smlouvu v registru smluv nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření nájemce. Dnem uveřejnění v registru smluv nabude tato smlouva účinnosti. Obě smluvní strany si před podpisem této smlouvy navzájem v písemné formě sdělí, považují-li některé údaje uvedené v této smlouvě za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku. Takové údaje, s výjimkou vymezení předmětu smlouvy a data uzavření smlouvy, nebudou v registru smluv uveřejněny. Nesdělí-li smluvní strana tuto informaci ve lhůtě uvedené výše, má se za to, že obsah smlouvy za obchodní tajemství nepovažuje. Podnájemce výslovně souhlasí se zveřejněním smlouvy i v případě dobrovolně převzaté povinnosti tak učinit.
- 10.5. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky s podpisy obou smluvních stran.
- 10.6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden.
- 10.7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
- č. 1 – Vymezení nebytových prostor;
 - č. 2 – Seznam Movitého vybavení;
 - č. 3 – údržba;
 - č. 4 – Ujednání o požární ochraně předmětu podnájmu.
- 10.8. Smluvní strany svým podpisem stvrzují, že si smlouvu důkladně přečetly a měly příležitost ovlivnit její znění, že smlouvu neuzavírají v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, že smlouva byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle, dále že obsahu smlouvy rozumí, souhlasí s ním a rovněž že jsou plně svéprávné pro učinění tohoto jednání.

Nájemce:

V TŘEBONĚ dne 11.10.2023

.....
prof. JUDr. Vilém Kahoun, Ph.D.
jednatel

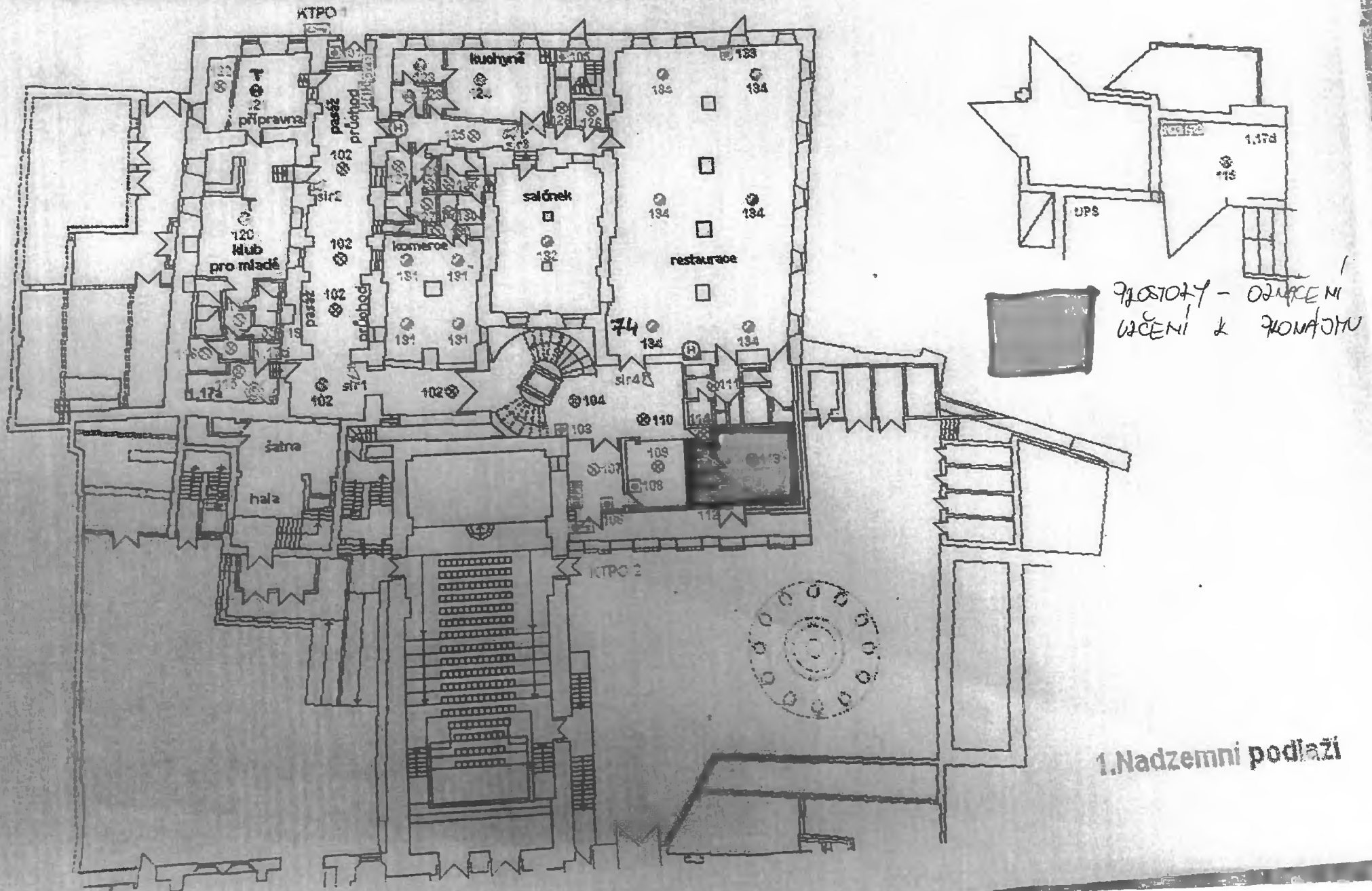
Podnájemce:

V TŘEBONĚ dne 9.11.2023

.....
Mgr. Monika Kalivodová

Objekt č. 140/210 - Beseda Třeboň, Rožmberská 2. Třeboň

PLANOVAČKA č. 1
 UYHEZENÍ NEBYTOVÝCH
 PLOSTOL



1. Nadzemní podlaží

Příloha č.2 - Seznam Movitého vybavení

Inventární číslo	Zařazen	Vstupní cena	Název
BLDMA006376	31.12.2011	0,00	ŽALUZIE

Příloha č. 3 údržba

Drobné opravy budov, které hradí podnájemce.

- (1) Za drobné opravy se považují opravy budov a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí budov a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
- (2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, dlažeb a obkladů, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy a výměny, jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik,
 - c) opravy a výměny, jednotlivých částí elektricky ovládaných rolet,
 - d) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, ozvučení, zásuvek a koncových zařízení rozvodů datových sítí LAN (internet, osvětlení), signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - e) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru plynu,
 - f) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapače tuků,
 - g) opravy a certifikace podružných vodoměrů teplé a studené vody, podružných plynoměrů a podružných elektroměrů.
- (3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, ventilátorů, mísicích baterií, sprch, kombinovaného ohříváče vody, umyvadel, klozetů, výlevek, dřezů, splachovačů, zrcadel, barových skříní a pracovní desky baru, šatních skříní, věšáků a lavic, stolů a židlí. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kotle na zemní plyn, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostat topení a ovládacích ventilů topných těles; nepovažují se však za ně opravy rozvodů ústředního vytápění. Jedná o demonstrativní výčet.
- (4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.
- (5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy budov a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 2500 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
- (6) Podlahovou plochou budov se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch budov a jeho příslušenství, a to i mimo vnitřní prostory budov, pokud jsou užívány výhradně nájemcem budov (venkovní ochoz a schodiště).

Náklady spojené s běžnou údržbou budov jsou náklady na udržování a čištění budov, které se provádějí obvykle při delším užívání budov. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky, kontroly seřízení a čištění předmětů uvedených v odst. 2 a 3, malování včetně opravy omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, vnitřní nátěry a venkovní nátěr dřevěné podlahy ochozu, lokální opravy fasády, klempířských prvků a střešní krytiny.

Drobné opravy ostatních staveb, které hradí podnájemce

- (1) Za drobné opravy se považují opravy staveb a jejich vybavení, pokud je toto vybavení součástí staveb a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
- (2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
 - a) opravy zpevněných komunikací a opěrných stěn a jednotlivých součástí

Náklady spojené s běžnou údržbou staveb jsou náklady na udržování a čištění staveb, které se provádějí obvykle při delším užívání staveb a zeleně. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 2.

PŘÍLOHA Č. 4 K PODNÁJEMNÍ SMLOUVĚ

UJEDNÁNÍ O POŽÁRNÍ OCHRANĚ PŘEDMĚTU PODNÁJMU

1. Preambule

Smluvní strany deklarují, že budou vzájemně spolupracovat při zajišťování požární ochrany v souladu s touto přílohou.

2. Práva a povinnosti nájemce

- 2.1. Nájemce prohlašuje, že za účelem zajištění požární ochrany objektu, který představuje předmět podnájmu, smluvně zajistil elektrickou požární signalizaci (EPS) v objektu, která je prostřednictvím zařízení dálkového přenosu (ZDP) připojena k pultu centralizované ochrany (PCO). Pro účely této přílohy bude systém požární ochrany popsán v předešlé větě tohoto odstavce označen jen jako „SPO“. SPO slouží k přenosu informace o požárním poplachu (a případně o poruše) k Hasičskému záchrannému sboru Jihočeského kraje.
- 2.2. Nájemce odpovídá za soulad provedení EPS s platnými právními předpisy. Nájemce zajišťuje revize a údržbu zařízení instalovaných částí SPO tak, aby byly trvale provozuschopné.
- 2.3. Nájemce se zavazuje proškolit podnámce v obsluze, údržbě a umístění EPS (resp. SPO) a dále také o dalších povinnostech, které souvisí s provozem SPO. Nájemce na žádost podnámce školení v přiměřeném rozsahu zopakuje.
- 2.4. Nájemce bude aktualizovat kontaktní informace týkající se podnámce ve vztahu ke třetím osobám (např. HZS JK nebo provozovateli PCO). Tím však není dotčena povinnost podnámce uvedená v odst. 3.2. této přílohy.
- 2.5. Nájemce nemá vůči podnámci povinnost SPO zachovávat a může rozhodnout o jeho změně či zrušení.

3. Práva a povinnosti podnámce

- 3.1. Podnámce se zavazuje vyvinout veškeré potřebné úsilí k tomu, aby se obeznámil s fungováním a údržbou SPO, zejména pak EPS, a to v rozsahu, který odpovídá rozsahu užívání předmětu podnájmu. Za tímto účelem je podnámce povinen absolvovat školení dle odst. 2.2. této přílohy.
- 3.2. Podnámce je povinen aktualizovat telefonní číslo, které slouží k prvotnímu kontaktu jeho osoby (či případně podnámce pověřené osoby) v souvislosti s hlášením poplachu skrze EPS. Změnu čísla ohlásí podnámce nájemci s předstihem alespoň sedmi pracovních dnů a není-li to možné, ohlásí podnámce změnu čísla ihned, jakmile se o změně dozví. Za stejných podmínek podnámce o změně telefonního čísla či kontaktní osoby bude informovat HZS JK na e-mailu pco.kontaky@jck.izscr.cz s uvedením, zda se jedná o dlouhodobé změny (výměna osob či telefonních čísel) či krátkodobé změny (zástup v době dovolené, nemoci atd.).
- 3.3. Podnámce se zavazuje dodržovat pokyny nájemce, se kterými bude seznámen v rámci školení popsáných v odst. 3.1., resp. 2.2. této přílohy. Podnámce je krom jiného povinen se seznámit s nulováním ústředny, vypnutím hlásiče a akustiky atp.
- 3.4. Podnámce umožní nájemci či provozovateli PCO a ZDP přístup k všem zařízením SPO instalovaným v objektu, který tvoří předmět podnájmu, a to za účelem kontroly, údržby, modernizace a oprav.
- 3.5. Podnámce je povinen chránit před jakýmkoliv poškozením hlásiče EPS a další prvky SPO. Podnámce není bez souhlasu nájemce oprávněn jednotlivé instalované prvky SPO

přemísťovat či měnit. Podnájemce se bez souhlasu nájemce vyvaruje všech činností, které by mohly narušit funkčnost každého jednotlivého prvku SPO.

- 3.6. Nefunkčnost či poškození jakéhokoliv prvku SPO je podnájemce povinen bezodkladně ohlásit nájemci.
- 3.7. Podnájemce bude dbát o to, aby nedocházelo prostřednictvím EPS k hlášení planého poplachu. Za tímto účelem bude zejména předcházet tomu, aby planý poplach byl vyvolán jím, jeho zaměstnanci (popř. jím pověřenými osobami), nebo třetími osobami, které se budou v objektu zdržovat. V případě, že nájemci vznikne povinnost zaplatit poplatek za výjezd jednotek požární ochrany v důsledku planého poplachu signalizovaného skrze SPO, který nebude způsoben technickou závadou na SPO, je podnájemce povinen zaplacený poplatek nájemci na/uhradit.
- 3.8. Podnájemce nahlásí poruchu, planý poplach či manipulaci s EPS ihned dohledovému pracovišti PCO na jednom z telefonních čísel 387316600, 604214368, 739476573.
- 3.9. Podnájemce je povinen se v případě vyslání jednotky požární ochrany dostavit do 30 minut do objektu, aby mu mohl být velitelem zásahu objekt předán. Podnájemce je oprávněn splněním této povinnosti pověřit svého zaměstnance, či jinou osobu. V případě pověření je však třeba sdělit kontaktní informace (zejména telefon) týkající se pověřené osoby nájemci a HZS JK za podmínek stanovených v odst. 3.2. této přílohy.
- 3.10. Podnájemce zajistí, aby jeho zaměstnanci, či jiné jím pověřené osoby, které budou plnit pracovní či jiné úkoly v objektu, který tvoří Předmět podnájmu, byly obeznámeny v dostatečném rozsahu s potřebnými informacemi dle této přílohy.
- 3.11. Podnájemce nemá právo na náhradu jakýchkoliv nákladů či výdajů spojených s plněním svých povinností v souladu s touto přílohou.