PODNÁJEMNÍ SMLOUVA č. 33/13/01/2014

Nájemce: **Správa nemovitostí Hradec Králové, příspěvková organizace**
se sídlem v Hradci Králové, Kydlinovská 1521, 500 02 Hradec Králové
zastoupená Ing. Jaroslavou Bernhardovou, ředitelkou
IČ: 64811069
zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové v oddíle Pr., vložka 51
DIČ: CZ64811069; plátce DPH
bankovní spojení: KB Hradec Králové, číslo účtu: 27-315020217/0100
ID datové schránky: rkyk8m9
e-mail: info@snhk.cz

(dále jen nájemce)

Podnájemce: **Josef Ragula**
bydliště a místo podnikání xxx
IČ: 45938458
DIČ: CZ6106020723; plátce DPH
bankovní spojení xxx
e-mail: xxx

(dále jen podnájemce)

uzavírají v souladu s § 2215 občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku **podnájemní smlouvu** v tomto znění:

I.
Preambule

Statutární město Hradec Králové je výlučným vlastníkem areálu Koupaliště Flošna, Malšovická 779/2, Hradec Králové.

Správa nemovitostí Hradec Králové, příspěvková organizace je oprávněna přenechat do podnájmu prostory na Koupališti Flošna v Hradci Králové na základě Nájemní smlouvy č. 1396/2002 ze dne 5.4.2002 (ve znění pozdějších dodatků) uzavřené se Statutárním městem Hradec Králové jako pronajímatelem. Podnájemce byl vybrán dne 8.10.2014 na základě výběrového řízení, vyhlášeného dne 9.9.2014.

II.
Předmět a účel podnájmu

1. Nájemce dává na základě této smlouvy podnájemci do podnájmu prostory sloužící k podnikání o **celkové výměře 785 m^2** v objektu Koupaliště Flošna v 1. podzemním podlaží a v 1. nadzemním podlaží, které jsou přesně specifikovány v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce přenechává do podnájmu na letní sezónu venkovní altán (dále jen předmět podnájmu).
2. Předmět podnájmu se přenechává za účelem celoročního provozu **restaurace, bowlingu** a sezónního provozu **venkovního občerstvení**.
3. Podnájemce není oprávněn předmět podnájmu užívat pro jiný, než v této smlouvě výslovně sjednaný účel. Změnit výše ujednaný účel podnájmu může nájemce pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce vyjádřeným formou dodatku ke smlouvě.
4. Podnájemce prohlašuje, že si podnajímaný prostor prohlédl, podrobně se seznámil s jeho technickým a stavebním stavem a na základě těchto skutečností jej shledal jako plně vyhovující podnikatelské činnosti, pro kterou mu je podnajímán.
5. Nájemce poskytne podnájemci vybavení předmětu podnájmu v pořizovací hodnotě **4 804 368,- Kč** dle přílohy č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy. Ve vybavení předmětu podnájmu není zahrnuto vybavení letního altánu, které si podnájemce zajistí na vlastní náklady.
6. Předmětem podnájmu se pro účely této smlouvy rozumí prostory sloužící k podnikání včetně vybavení.
7. Pokud se dále ve smlouvě hovoří o letní sezóně, rozumí se tím měsíce duben – září dle klimatických podmínek. O přesném datu zahájení a ukončení letní sezóny bude podnájemce informován.

III.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Předmět podnájmu se předává podnájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání. V tomto stavu se jej zavazuje podnájemce udržovat po celou dobu trvání této podnájemní smlouvy. Případné dovybavení předmětu podnájmu si zajistí podnájemce vlastním nákladem.
2. Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu sám a k účelu uvedenému v čl. II., odst. 2. a současně tak, aby nedocházelo k nadměrnému poškozování nebo znehodnocování předmětu podnájmu. Je povinen si rovněž počínat tak, aby rušivě nezasahoval do provozu nájemce nebo činnosti podnájemců v ostatních prostorech.
3. Podnájemce je povinen starat se o předmět podnájmu s péčí dobrého hospodáře, udržovat jej v čistotě a pořádku a uchovat jej při provozování své činnosti v dobrém stavu funkčně i vzhledově. Podnájemce je povinen po dobu podnájmu na své náklady provádět a hradit běžnou údržbu, výměnu zařizovacích předmětů a drobné opravy předmětu podnájmu, jestliže náklad na jednu z těchto činností nepřesáhne částku 10 000 Kč bez DPH.
4. Podnájemce je povinen před zahájením veškerých oprav výše uvedených ohlásit nájemci (resp. vedoucímu areálu Koupaliště Flošna) potřebu oprav a předpokládaný termín jejich započetí.
5. Provádí-li opravy podnajatého prostoru nebo předmětů nájemce, je podnájemce povinen snášet omezení v užívání v rozsahu, který je k provedení oprav a údržbě nutný, a to bez nároku na finanční kompenzaci.
6. Podnájemce je povinen u veškerých stavebních a jiných úprav oproti stávajícímu stavu v prostorách předmětu podnájmu nad rámec činností uvedených v odst. 3 si vyžádat předchozí písemný souhlas vlastníka prostřednictvím nájemce. Podnájemce není oprávněn kromě výše uvedeného s předmětem podnájmu nijak nakládat, zejména jej zcizovat (prodávat, darovat apod.).
7. Nájemce zajišťuje provádění pravidelných revizí, zkoušek a kontrol provozovaného technického zařízení v předepsaných termínech pro celý objekt vyjma podnajatých prostor.
8. Podnájemce zajišťuje provádění pravidelných revizí, zkoušek a kontrol provozovaného technického zařízení včetně vybavení v podnajatých prostorech v předepsaných termínech na vlastní náklady, vyjma výtahů, VZT, hasících přístrojů a tukového filtru (zajišťuje nájemce na náklady podnájemce).
9. Podnájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, požární a hygienické předpisy včetně požárního řádu a požární poplachové směrnice, vydaných nájemcem, se kterým se seznámí před započetím své činnosti. Je povinen si počínat při své činnosti tak, aby nedošlo k ohrožení života a zdraví jeho zaměstnanců nebo ostatních osob v areálu, životního prostředí, majetku vlastníka či nájemce. Podnájemce je povinen zajistit věcné prostředky požární ochrany v podnajatém prostoru, udržovat je v provozuschopném stavu a zajišťovat jejich pravidelné revize, kontroly, zkoušky, údržbu a opravy. Zejména je povinen dbát na to, aby byl stále zajištěn volný přístup k hasicím přístrojům a udržovat neustále volné vyznačené únikové cesty a východy.
10. Likvidaci směsného komunálního odpadu zajišťuje podnájemce prostřednictvím nájemce. Likvidaci jiného odpadu, vzniklého při jeho činnosti si zajišťuje a hradí podnájemce sám v souladu se zákonem o odpadech a souvisejícími předpisy a vyhláškou města. 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.
11. Podnájemce odpovídá za všechny škody nebo závady, které způsobí na předmětu podnájmu nebo na jeho zařízení a na zařízení nájemce, včetně škod, které způsobí jiné osoby, které v předmětu podnájmu pobývají se souhlasem podnájemce. Takové škody nebo závady je povinen na svůj náklad napravit. Podnájemce je povinen do 15 dnů od zahájení činnosti v podnajatém prostoru uzavřít pojištění odpovědnosti ze svojí provozní činnosti a předložit nájemci pojistnou smlouvu. Zavazuje se setrvat v pojištění po celou dobu trvání podnájemního vztahu.
12. Případné havárie (zejména požár a událost, které by mohly mít za následek ohrožení života a zdraví osob, životního prostředí a majetku nájemce nebo vlastníka) nebo jiné škody na majetku nájemce či vlastníka, je podnájemce povinen nájemci neprodleně oznámit. Současně je povinen učinit taková opatření, aby v maximální možné míře zabránil šíření havárie nebo zvýšení škody.
13. Podnájemce je též povinen zajišťovat podklady k řádnému uplatňování práv z pojistných událostí, aby nedocházelo ke zmenšování majetku nájemce nebo vlastníka. Předmět podnájmu je pojištěn proti živelným škodám a proti škodám z titulu odpovědnosti nájemce.
14. Podnájemce je povinen umožnit přístup do podnajatého prostoru oprávněným osobám nájemce za účelem kontroly jeho řádného užívání, včetně kontroly technického stavu zařízení a dodržování povinností na úseku požární ochrany.
15. Služby sjednané v článku II, odst. 2 je podnájemce povinen poskytovat v letní sezóně v restauraci denně, min. v rozsahu od 9 do 20 hodin, v letním altánu dle potřeb návštěvníků. Mimo letní sezónu je podnájemce povinen poskytovat služby v restauraci min. v rozsahu otevírací doby Wellness studia Flošna.
16. Nájemce se zavazuje zajistit platební terminály IVAR, jejich opravy a ostatní softwarové služby, které umožní bezhotovostní platby čipovými hodinkami za služby poskytované podnájemcem v článku II. bod 2. Nájemce

ponese náklady na veškeré bankovní poplatky, související s bezhotovostními platbami při dobíjení čipových hodinek. Nájemce předá při podpisu smlouvy podnájemci 2 ks autorizačních čipů k přihlášení do platebního terminálu IVAR, nejdéle na dobu trvání podnájemní smlouvy.

17. Podnájemce se zavazuje za poskytované služby v čl. II. odst. 2 přijímat platby přes platební terminál IVAR, prostřednictvím čipových hodinek, a to v prostorách restaurace. Podnájemce je povinen dbát na to, aby žádným způsobem nedošlo k poškození platebního terminálu, pokud se tak stane jeho zaviněním, úmyslně či z nedbalosti, je povinen uhradit vzniklou škodu ve smyslu platných právních předpisů. Podnájemce je zodpovědný za používání autorizačních čipů předaných nájemcem. Ztrátu čipu je podnájemce povinen neprodleně nahlásit nájemci. Při ukončení podnájemní smlouvy je podnájemce povinen vrátit převzatý počet autorizačních čipů zpět nájemci.
18. Nájemce si vyhrazuje právo, při pořádání vlastních akcí ve venkovních prostorách společenského nebo sportovního charakteru, zajistit si vlastní doplňkové gastronomické služby. Pro případ, že by podnájemcem poskytované služby nebyly v dostatečné kvalitě v souladu s předloženým podnikatelským–záměrem nebo by došlo k prodlení plateb ze strany podnájemce delších než 30 dnů, vyhrazuje si nájemce právo zajistit tyto služby jiným subjektem v prostoru letního koupaliště. Podnájemce by o výše uvedené změně byl informován.
19. Podnájemce je vázán svým podnikatelským záměrem, který předložil k výběrovému řízení a zavazuje se od něj v průběhu podnájemního vztahu zásadním způsobem neodchýlit. Podnikatelský záměr zůstává založen u nájemce ve složce výběrového řízení ze dne 1.10.2014.
20. Kontaktní osobou ze strany nájemce ve všech záležitostech, týkajících se podnájmu je vedoucí areálu Koupaliště Flošna, tel. 495 000 707. Kontaktními osobami ze strany podnájemce ve všech záležitostech, týkajících se podnájmu je Josef Ragula tel. 605 104 210.
21. Vstup do celého areálu letního koupaliště, které je součástí Koupaliště Flošna je povolen jen návštěvníkům letního koupaliště, kteří mají řádně zaplacený vstup a prošli přes turnikety na letní koupaliště v době provozu letního koupaliště. V případě porušení tohoto pokynu je podnájemce plně zodpovědný za případnou škodu či následky, a to ve smyslu platných právních předpisů. Podnájemce zodpovídá za oddělení letního (sezónního) a celoročního provozu restaurace a zamezení návštěvníkům restaurace ve vstupu na koupaliště bez zaplacení.
22. Podnájemce je povinen zajišťovat úklid v místech, kde poskytuje gastronomické služby, včetně venkovní terasy a jídelního prostoru před altánem. Pokud bude kvalita úklidu nedostatečná, zajistí si nájemce vlastní úklid, který bude podnájemci přefakturován.
23. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě skončení podnájmu výpovědí ze strany nájemce nebude podnájemce po pronajímateli požadovat náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ust. § 2315, z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
24. Nájemce si rovněž vyhrazuje právo jednostranně zmenšit předmět podnájmu o bowling a tento převzít a provozovat sám, pokud bude podnájemce v prodlení s úhradou za nájem delším než 30 dní. V tom případě bude další platba za podnájem o bowling snížena.
25. Nájemce dává podnájemci souhlas k provozování své činnosti v podnajatých prostorách pod označením „Restaurace Flošna“, které se současně podnájemce zavazuje používat po dobu trvání této smlouvy jako výlučné označení provozovny. Podnájemce bere na vědomí, že nájemce provedl registraci ochranné známky a internetové domény „Restaurace Flošna“ a má tudíž k tomuto označení výlučná práva.

IV.
Úhrada za podnájem, úhrady za služby, platební podmínky

1. Správa nemovitostí Hradec Králové, příspěvková organizace je plátce DPH. Podnájemce je plátce DPH.

2. Roční úhrada za podnájem nebytových prostor o výměře **785 m^2** činí **180,- Kč/ m^2, tj. celkem 141 300,- Kč** bez DPH (zaokrouhleno). Úhrada za podnájem je uvedena v podnájemní kartě č.33/13/01/2014/K1, která je nedílnou součástí smlouvy. DPH bude účtováno v základní sazbě dle platného zákona o DPH. Nájemce promíjí podnájemci úhradu za podnájem nebytových prostor a vybavení předmětu podnájmu v částce 42 622,- Kč bez DPH za měsíc 11/2014; podnájemce je za tento měsíc povinen uhradit pouze úhradu za služby (teplo, elektrickou energii, TUV, vodné, stočné, telefonní poplatky atd.) dle skutečnosti a ostatní služby ve výši 6 458,- Kč bez DPH.

3. Úhrada za podnájem venkovních prostor činí **1,40 Kč** bez DPH za každého návštěvníka letního provozu Koupaliště Flošna. Nedílnou součástí fakturace bude sestava návštěvnosti letního koupaliště ze vstupenkového programu nájemce. DPH bude účtováno v základní sazbě dle platného zákona o DPH.

4. Roční úhrada za užívání vybavení předmětu podnájmu (viz příloha č. 2 – seznam majetku v prostorách podnájmu) se sjednává ve výši **10 % z pořizovací ceny vybavení restaurace a kuchyně**, tj. **celkem 293 017,-**

Kč bez DPH (zaokrouhleno), dále ve výši **5 % z pořizovací ceny vybavení bowlingu**, tj. **celkem 76 557,- Kč** bez DPH (zaokrouhleno) a **0% z pořizovací ceny vybavení MMHK**; je uvedena v podnájemní kartě č. 33/13/01/2014/K1. DPH bude účtováno v základní sazbě dle platného zákona o DPH. Pokud bude nájemcem pořízeno nové vybavení movitými věcmi a dáno podnájemci do užívání, bude vypočten nájem z tohoto vybavení ve výši 13 % pořizovací ceny.

5. Za služby (teplo, elektrickou energii, TUV, vodné, stočné, telefonní poplatky atd.) bude fakturováno dle platných předpisů nebo dle skutečné spotřeby. Ceny za energie budou fakturovány dle dodavatelských faktur. K jednotlivým částkám bude účtováno DPH v sazbách dle platného znění zákona o DPH.

6. Za ostatní služby (ostraha objektu, odvoz směsného komunálního odpadu dle čl. III., odst. 10, úklid společných prostor, revize výtahu, správa) podnájemce hradí částku uvedenou též v podnájemní kartě č. 33/13/01/2014/K1. V této částce je přihlédnuto ke kapacitním možnostem podnajatých prostor v souladu s projektovou dokumentací. DPH bude účtováno v základní sazbě dle platného znění zákona o DPH.

7. Úhradu za plnění dle čl. IV, odst. 2, 4 a 6 hradí podnájemce na základě faktur nájemce, které budou vystaveny v 1. dekádě běžného měsíce, kdy datum vystavení se sjednává zároveň datumem DUZP a budou splatné nejpozději do 14 dnů od vystavení faktury a to na shora uvedený účet nájemce. Tyto faktury budou obsahovat údaje uvedené v podnájemní kartě č. 33/13/01/2014/K1.

8. Úhradu za plnění dle čl. IV., odst. 3 hradí podnájemce na základě faktur nájemce, dle skutečné návštěvnosti letního koupaliště Flošna vystavených nájemcem do 10. dne následujícího měsíce se splatností 14 dnů, přičemž DUZP se sjednává vždy k poslednímu dni daného měsíce.

9. Úhradu za plnění dle čl. IV., odst. 5 hradí podnájemce na základě faktur nájemce, které budou vystaveny do 20. dne následujícího měsíce, kdy datum vystavení se sjednává zároveň datem DUZP a budou splatné nejpozději do 14 dnů od vystavení faktury a to na shora uvedený účet nájemce. Tyto faktury budou obsahovat údaje uvedené v podnájemní kartě č. 33/13/01/2014/K1.

10. Úhradu za služby restaurace poskytované podnájemcem a hrazené návštěvníky Koupaliště Flošna čipovými hodinkami, hradí nájemce podnájemci na základě faktur vystavených podnájemcem dle potřeby, maximálně však třikrát v měsíci, přičemž DUZP se stanovuje vždy shodné s datem vystavení faktury. Podkladem pro vystavení faktur bude výpis „Přehled čerpání služeb“ za fakturované období z programu IVAR. V případě, že bude podnájemce v prodlení s úhradou jakékoliv faktury vzhledem k nájemci, je nájemce oprávněn započíst částku z faktury vystavené podnájemcem vzhledem k fakturám nájemce.

11. V případě prodlení s placením jakékoliv faktury je podnájemce povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

12. Pokud se podnájemce dostane do prodlení s úhradou za služby a ostatní služby podle odstavce 5 a 6 tohoto článku **delšího než 30 dnů**, tak podnájemce dává nájemci výslovný souhlas k uzavření přívodu energií (voda, teplo, elektřina) pro podnajatý nebytový prostor. Podnájemce se vzdává práva na náhradu škody vzniklé v důsledku uzavření přívodu energií dle předchozí věty.

13. Nájemce je oprávněn od 1. 7. běžného roku počínaje rokem 2015 jednostranně zvýšit úhradu za podnájem nejvýše o tolik, kolik činí celková míra inflace, přičemž se pojmem inflace rozumí úhrnný index spotřebitelských cen v České republice za celý předchozí kalendářní rok podle výpočtu sděleného Českým statistickým úřadem. Za základ pro výpočet zvýšení úhrady za podnájem bude považována výše úhrady za podnájem ke dni podpisu této smlouvy nebo ke dni posledního zvýšení úhrady. Zvýšení úhrady za podnájem a způsob jejího výpočtu je povinen nájemce podnájemci oznámit písemně nejpozději do 31. 5. běžného roku.

14. Nájemce je oprávněn zvýšit nebo snížit během roku poplatky za ostatní služby uvedené v odstavci 6 tohoto článku o částku, o kterou navýší nebo sníží cenu dodavatel. Toto zvýšení či snížení je nájemce povinen oznámit podnájemci písemně s příslušným odůvodněním.

15. V případě, že nebude možné předmět podnájmu užívat z prokazatelných důvodů ležících na straně nájemce v rozsahu této smlouvy, nebude za tyto dny účtována úhrada za podnájem a veškeré služby, pokud není ve smlouvě uvedeno jinak.

V.
Doba trvání smlouvy, ukončení smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami s účinností od 1.11.2014.

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. Za doručovací adresu se bere sídlo podle obchodního rejstříku u právnické osoby, místo bydliště dle živnostenského listu u fyzické osoby – podnikatele.

3. V případě neplnění povinností podnájemce ujednaných v této smlouvě (zejména v případě prodlení s placením dluhů dle čl. IV. po dobu delší než jeden měsíc), má nájemce právo ukončit podnájem výpovědí v jednoměsíční výpovědní době**.**
4. Nájemce je oprávněn ukončit podnájem výpovědí bez výpovědní doby v případě, že i přes písemnou výzvu nájemce podnájemce užívá věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci. V případě, že hrozí vážné nebezpečí z prodlení, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby i bez písemné výzvy dle předchozí věty.
5. Porušuje-li podnájemce své povinnosti zvlášť závažným způsobem, čímž způsobuje nájemci značnou újmu, má nájemce právo vypovědět podnájem bez výpovědní doby.
6. Podnájemce je povinen po ukončení podnájmu vrátit předmět podnájmu nájemci ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem nájemce, příp. vlastníka během podnájmu. V případě, že podnájemce nepředá předmět podnájmu vyklizený a uvedený do původního stavu nejpozději do 12 hodin prvního pracovního dne následujícího po skončení podnájmu, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši trojnásobku úhrady za podnájem připadající na jeden den podnájmu, a to za každý započatý den prodlení. Kromě tohoto je podnájemce i po tuto dobu povinen platit platby za podnájem a další náklady dle ujednání čl. IV. smlouvy.
7. Pro případ prodlení podnájemce s vyklizením a předáním předmětu podnájmu po skončení podnájmu podle této smlouvy smluvní strany sjednávají, že nájemce je oprávněn předmět podnájmu vyklidit, věci podnájemce uložit na jiném místě, a to s využitím svého zákonného zadržovacího práva (viz. § 2234 OZ). Podnájemce s tímto oprávněním nájemce výslovně souhlasí a zavazuje se nájemci nahradit veškeré náklady s vyklizením související, nejméně ale částku ve výši 10 000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých).

VI.
Závěrečná ujednání

1. V případě nepředvídatelných událostí bez zavinění smluvních stran (živelná pohroma apod.), nevzniká žádné straně nárok na úhradu případně vzniklé škody proti druhé straně.
2. Podnájemce prohlašuje, že se s předmětem podnájmu a jeho vybavením před uzavřením této smlouvy podrobně seznámil a v tomto stavu jej přejímá do podnájmu.
3. Tato smlouva je vypracována ve čtyřech originálních vyhotoveních, z nichž po dvou obdrží každá strana.
4. 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.
5. 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 ……

---	---
Ing. Jaroslava Bernhardová ředitelka	Josef Ragula

Příloha č. 1 – specifikace předmětu podnájmu včetně vybavení
Příloha č. 2 – seznam majetku v prostorách podnájmu
Příloha č. 3 – podnájemní karta č. 33/13/01/2014/K1