

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ č. 03/48/01/2017

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

(dále jen nájemce)

- a -

Podnájemce: **THAI TOUCH s.r.o.**
se sídlem K Meteoru 759/24, Svobodné dvory, 503 11 Hradec Králové
zastoupená Jitkou Bernou, jednatelkou
zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové v oddíle C, vložka
39806
IČ: 06251218; DIČ: CZ06251218, není plátcem DPH
e-mail: jitka.berna@seznam.cz

(dále jen podnájemce)

uzavírají v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“) níže
uvedeného dne, měsíce a roku **smlouvu o podnájmu prostor sloužících k podnikání** v tomto znění:

I.

Preamble

Statutární město Hradec Králové je výlučným vlastníkem objektu Městských lázní, který je součástí Plaveckého areálu, na adrese Eliščino nábřeží č.p. 842, Hradec Králové, 500 03 (dále jen „**Městské lázně**“). Jedná se o budovu občanské vybavenosti mající č.p. 842 v části obce Hradec Králové, jež je součástí pozemku stavební parcely č.908 v obci a katastrálním území Hradec Králové.

Správa nemovitostí Hradec Králové, příspěvková organizace je oprávněna jednat ve věcech této smlouvy na základě nájemní smlouvy č. 1396/2002 ze dne 5. 4. 2002 (ve znění pozdějších dodatků) uzavřené se Statutárním městem Hradec Králové jako pronajímatelem (dále jen „**pronajímatel**“).

Podnájemce vzešel z výběrového řízení, jehož výsledky byly vyhlášeny dne 18.9.2017.

II.

Předmět a účel podnájmu

1. Nájemce dává na základě této smlouvy podnájemci do podnájmu prostory sloužící k podnikání o **celkové výměře 53,44 m²** v objektu Městských lázní v 2. nadzemním podlaží, které jsou přesně specifikovány v ods. 2. tohoto článku.
2. Předmět podnájmu tvoří tyto místnosti:

• m ²	místnost č. 124	kancelář (nově šatna zam., masérna)	19,36
• m ²	místnost č. 125	kancelář (nově recepce, masérna)	25,26
• m ²	místnost č. 145	sklad (nově sprcha)	3,60
•	kuchyňka (poměrná část)		1,08 m ²
•	WC, chodba (poměrná část)		4,14 m ²

3. Nájemce přenechává předmět podnájmu podnájemci za účelem provozování **masérských služeb, thajských masáží**.
4. Podnájemce prohlašuje, že si podnájímaný prostor prohlédl, podrobně se seznámil s jeho technickým a stavebním stavem. Uvedený prostor byl dle stávajícího kolaudačního rozhodnutí využíván jako kanceláře. Na základě těchto skutečností požádal podnájemce o provedení stavebních úprav a změnu užívání. Podnájemce je povinen si zajistit soulad užívání s právními předpisy dle svého záměru na provozovnu masérských služeb, thajských masáží za podmínek stanovených v čl. V. této smlouvy.
5. Podnájemce není oprávněn předmět podnájmu užívat pro jiný, než v této smlouvě výslovně sjednaný účel. Změnit výše ujednaný účel podnájmu může podnájemce pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce vyjádřeným formou dodatku ke smlouvě.
6. Nájemce poskytne podnájemci nebytové prostory bez vybavení předmětu podnájmu. Vybavení předmětu podnájmu si podnájemce zajistí na vlastní náklady.
7. Předmětem podnájmu se pro účely této smlouvy rozumí nebytové prostory bez vybavení.

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 článku II., odst. 3. 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 může předmět podnájmu nebo jeho část přenechat do užívání třetím osobám za stejných podmínek uvedených v této podnájemní smlouvě pouze s písemným souhlasem nájemce.
4. Podnájemce je povinen starat se o předmět podnájmu s péčí řádného 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. Podnájemce je povinen po dobu podnájmu hradit také výměnu zařízeníových předmětů a drobné opravy předmětu podnájmu, jestliže náklad na jednu z těchto činností nepřesáhne částku 10.000,- Kč bez DPH. Dále je podnájemce povinen hradit veškeré náklady spojené s provozem podnajatého prostoru.
5. Pokud podnájemce poruší svoji povinnost uvedenou v odst. 4 tohoto článku a nezačne do 14 dnů od výzvy nájemce k odstranění závadného stavu provádět běžnou údržbu, výměnu zařízeníových předmětů či drobné opravy a závadný stav bez zbytečného odkladu neodstraní, je nájemce oprávněn odstranit závadný stav sám nebo prostřednictvím třetích osob, a to na náklady podnájemce. Podnájemce se zavazuje následně takto vynaložený výdaj nájemci uhradit.
6. Podnájemce je oprávněn provádět veškeré stavební úpravy jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na vlastní náklady.
7. Podnájemce je povinen před zahájením veškerých stavebních úprav výše uvedených ohlásit nájemci (resp. vedoucímu Plaveckého areálu) potřebu úprav a předpokládaný termín jejich započetí.
8. Podnájemce je povinen u veškerých stavebních a jiných úprav oproti stávajícímu stavu v prostorách předmětu podnájmu nad rámec činností uvedených v čl. III. odst. 4. 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.). Náklady na stavební úpravy včetně rekolaudace budou hrazeny podnájemcem.
9. Nájemce a podnájemce se dohodli na stavebních úpravách v prostorách předmětu podnájmu. Náklady na stavební úpravy budou hrazeny podnájemcem. Stavební úpravy proběhnou v měsíci prosinec 2017.
10. Nájemce a podnájemce se dohodli, že do prostor předmětu podnájmu bude instalováno podružné vlastní měření studené a teplé vody. Měřidla na SV, TUV včetně nákladů na instalaci uhradí podnájemce.
11. 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. Nájemce je povinen hlásit podnájemci opravy a úpravy předmětu podnájmu

nejméně 30 dní předem. V případě vzniku nenadálé potřeby okamžité opravy je nájemce povinen informovat o opravě podnájemce bez zbytečného odkladu poté, co se o potřebě opravy a jejím termínu dozví.

12. Nájemce zajišťuje na nemovitosti provádění pravidelných revizí, zkoušek a kontrol provozovaného technického zařízení vyjma vybavení v předepsaných termínech.
13. Podnájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, požární a hygienické předpisy včetně požárního řádu a požární poplachové směrnice vydaných nájemcem, se kterým se seznámí před započítím 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. Nájemce zajišťuje kontrolu, údržbu a opravy věcných prostředků požární ochrany a udržuje je v provozuschopném stavu. Podnájemce náklady na tuto údržbu hradí v poplatcích dle podnájemní karty v položce ostatní služby. Podnájemce je povinen zejména dbát na to, aby byl stále zajištěn volný přístup k hasicím přístrojům a udržovat neustále volné vyznačené únikové cesty a východy.
14. Likvidaci směsného 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.
15. 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 a doklad o zaplacení pojistného období. Zavazuje se zajistit trvání pojištění po celou dobu trvání podnájemního vztahu.
16. Případné havárie (zejména požár a události, 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.
17. Podnájemce je též povinen zajišťovat podklady k řádnému uplatňování práv z pojistných událostí, aby nedocházelo ke zmenšování majetku nájemce nebo pronajímatele. Předmět podnájmu je nájemcem pojištěn proti živelným škodám a proti škodám z titulu odpovědnosti nájemce. Nájemce se zavazuje zajistit trvání tohoto pojištění po celou dobu trvání této smlouvy.
18. Podnájemce je povinen umožnit přístup do podnajatého prostoru oprávněným osobám nájemce za účelem kontroly jeho řádného užívání, včetně kontroly a revizí technického stavu zařízení a dodržování povinností na úseku požární ochrany.
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 u nájemce ve složce výběrového řízení ze dne 18.9.2017.
20. Kontaktní osobou ze strany nájemce ve všech záležitostech týkajících se podnájmu je vedoucí Plaveckého areálu pan Stanislav Bydžovský, tel. 603 158 347. Kontaktní osobou ze strany podnájemce ve všech záležitostech týkajících se podnájmu je paní Jitka Berná, tel. 725 765 954.

IV.

Úhrada za podnájem, úhrady za služby, platební podmínky

1. Roční úhrada za podnájem prostor sloužících k podnikání o výměře **53,44 m²** činí **od 1.12.2017 2.050,- Kč/ m², tj. celkem 109.552,- Kč** (zaokrouhleno) bez DPH. Nájemné je osvobozeno od DPH. Úhrada za podnájem je uvedena v podnájemní kartě č. **03/48/01/2017/K1**, která je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce a podnájemce se dohodli, že podnájemci za měsíc 12/2017 nebude fakturováno nájemné a to na základě žádosti podnájemce, schváleno na PV dne 20.11.2017.
2. Za služby (teplo, elektrickou energii, TUV, vodné, stočné) a ostatní služby (ostraha objektu, revize a odvoz směsného odpadu dle čl. III., odst. 14 úklid, spotřeba vody a elektřiny společných prostor, správa) podnájemce hradí poplatek uvedený též v podnájemní kartě č. **03/48/01/2017/K1**. V této části je přihlédnuto ke kapacitním možnostem podnajatých prostor v souladu s projektovou dokumentací. K jednotlivým poplatkům bude účtováno DPH v sazbách dle platného znění zákona o DPH.

3. Úhradu za podnájem, za užívání vybavení předmětu podnájmu, služby a ostatní služby sjednané v odstavci 1. – 2. tohoto článku, hradí podnájemce na základě faktur nájemce, které budou vystaveny nejpozději do 10. dne každého měsíce a budou splatné do 14. dnů od vystavení faktury na shora uvedený účet nájemce. Tyto faktury budou obsahovat údaje uvedené v podnájemní kartě č. **03/48/01/2017/K1**. Faktury vystavené nájemcem musí obsahovat všechny zákonem předepsané náležitosti, zejména musí odpovídat ustanovením zákona č. 561/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. V případě, že nájemce nesplní svoji povinnost uvedenou v tomto odstavci této smlouvy a jím vystavená faktura nebude obsahovat všechny zákonné náležitosti, má podnájemce právo takovou fakturu nájemci vrátit. V takovém případě není podnájemce v prodlení s placením takto fakturovaného podnájemného; nájemce je však povinen fakturu bez zbytečného odkladu opravit a doručit její opravené znění podnájemci. Splatnost takové opravené faktury musí činit nejméně 14 dnů od jejího vystavení.
4. 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.
5. Nájemce je oprávněn od 1. 7. běžného roku počínaje rokem 2019 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.
6. Nájemce je oprávněn zvýšit nebo snížit během roku poplatky za služby a ostatní služby uvedené v odst. 2. tohoto článku o procentní částku, o kterou navýší nebo sníží cenu dodavatel. Toto zvýšení či snížení je nájemce povinen oznámit podnájemci písemně s příslušným odůvodněním.
7. 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 související služby.
8. Jakákoliv platba podle této smlouvy se považuje za uskutečněnou v době, kdy je připsána na bankovní účet oprávněné smluvní strany.

V.

Ostatní ujednání

Na základě usnesení Rady města Hradec Králové č. RM/2017/1087 se podnájemci schvalují tyto stavební úpravy a změna užívání v 2. nadzemním podlaží v objektu Městských lázní

- rozdělení místnosti č. 124 na dvě samostatné místnosti, salon a šatnu
 - rozdělení místnosti č. 125 na dvě samostatné místnosti, salon a recepci
 - vybourání nenosných příček a zbudování dveří a sprchy v místnosti č. 145 za těchto podmínek:
- veškeré práce podnájemce provede na vlastní náklady, včetně zajištění souladu užívání s právními předpisy a nebude požadovat po pronajímateli ani nájemci úhradu těchto nákladů, ani náhradu toho, o co se případně zvýší hodnota předmětu podnájmu, ani vydání bezdůvodného obohacení či jinou náhradu za případné zhodnocení nemovitosti, resp. předmětu podnájmu – takové platby a náhrady nebude podnájemce oprávněn požadovat ani za trvání podnájmu, ani po jeho skončení,
 - způsob realizace a provedení úprav bude probíhat v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb.,
 - práce budou provedeny dle předložené dokumentace k ohlášení změny stavby zpracované Martinou Nekvapilovou, Boháňka-Chloumek 13, 508 01 Hořice, č.a. ČKAIT 0601459,
 - veškeré práce budou provedeny odbornou firmou. Kde je požadována zvláštní způsobilost, budou práce provedeny pracovníky s příslušným oprávněním a kvalifikací. Na použité materiály budou předloženy prohlášení o shodě,
 - práce budou prováděny v době po domluvě s vedoucím plaveckého areálu nebo provozním mistrem. Veškeré odpady během úprav budou neprodleně a prokazatelně likvidovány podle platných předpisů a nezávadným způsobem,
 - po dokončení prací předá nájemci kopie provedených revizí a zkoušek (elektro, tlakové zkoušky vodoinstalace, kanalizace),

- v případě ukončení podnájemního vztahu přenechá podnájemce nebytový prostor včetně provedených úprav v provozu schopném stavu, pokud nebude s nájemcem dohodnuto jinak.

VI.

Doba trvání smlouvy, ukončení smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá s účinností **od 1.12.2017 na dobu neurčitou**, nejdéle však na dobu platnosti nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem.
2. Smlouvu lze ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.
3. Kterýkoliv z účastníků této smlouvy může tuto smlouvu písemně vypovědět z jakéhokoli důvodu nebo i bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Pokud je však důvodem výpovědi nájemce hrubé porušení povinnosti podnájemce dle této smlouvy, zejména prodlení s placením úhrad sjednaných v článku IV. delší než třicet dnů, je výpovědní doba jednoměsíční a počítá se ode dne doručení nebo osobního předání výpovědi podnájemci. V případě pochybnosti se má za to, že výpověď byla druhé straně doručena 3. den poté, co byla odevzdána k poštovní přepravě.
4. 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. To neplatí v případě, že nájemce od podnájemce předmět podnájmu ve lhůtě podle tohoto odstavce nepřevzme.
5. Pro případ prodlení podnájemce s vyklizením a předáním předmětu podnájmu po skončení podnájmu podle této smlouvy strany sjednávají, že nájemce je oprávněn předmět podnájmu vyklidit sám kdykoliv po skončení podnájmu založeného touto smlouvou. Nájemce je v takové situaci oprávněn uložit vyklizené věci podnájemce na jiném místě za účelem jejich uskladnění, a to i s případným využitím svého zákonného zadržovacího práva dle § 2234 Obč. zák. č. 89/2012 Sb. v případě neuhrazených pohledávek za podnájemcem. Podnájemce s těmito oprávněními nájemce podpisem této smlouvy výslovně souhlasí. Podnájemce se současně zavazuje nájemci nahradit veškeré náklady, které eventuálně vzniknou v souvislosti s výše uvedeným vyklizením předmětu podnájmu, nejméně ale částku ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Náklady související s vyklizením jsou splatné na základě vyúčtování nájemce a ve lhůtě v tomto vyúčtování stanovené.
6. Podnájemce nemá po skončení podnájmu nárok na náhradu investic a zhodnocení stavebními úpravami či údržbou bez ohledu na to, zda byly provedeny se souhlasem nebo bez souhlasu nájemce. Podnájemce se výslovně vzdává svého případného nároku požadovat po nájemci protihodnotu toho, o co se v důsledku stavebních úprav provedených na předmětu podnájmu podnájemcem zvýšila jeho hodnota.

VII.

Závěrečná ujednání

1. V případě nepředvídatelných událostí bez zavinění smluvních stran (živelná pohroma apod.), nevzniká žádná straně nárok na úhradu případně vzniklé škody proti druhé straně.
2. Je-li nebo stane-li se kterýkoliv ustanovení této smlouvy nezákonným, neplatným, či nevymahatelným, zákonost a vymahatelnost zbývajících ustanovení této smlouvy tím nebude dotčena ani oslabena. Smluvní strany se zavazují, že jakékoli nezákonné, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení nahradí novým, které bude nezákonné, neplatnému či nevymahatelnému ustanovení svým významem nejbližší.
3. Nájemce je povinen bezodkladně podnájemce informovat o tom, že obdržel výpověď nájemní smlouvy od pronajímatele (případně o tom, že má dojít k jinému předčasnému ukončení jejího trvání), jakož i o každé změně v osobě pronajímatele a/nebo nájemce.
4. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s uveřejněním smlouvy v registru smluv.
5. Tato smlouva je vypracována ve čtyřech originálních vyhotoveních, z nichž po dvou obdrží každá strana. Otázky touto smlouvou neřešené se řídí občanským zákoníkem.

6. 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.
7. 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.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Podnájemní karta č. 03/48/01/2017/K1

V Hradci Králové dne

za podnájemce

Jitka Berná

za nájemce

Ing. Jaroslava Bernhardová