**SMLOUVA O PODNÁJMU**

uzavřená dle § 2215 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

1. **Nájemce**

**Městská bytová správa, spol. s r.o.**

Hodonín, čp. 691, Rodinova 4, PSČ 695 01,

IČO: 63 48 99 53

zapsaná v OR u KS v Brně, oddíl C, vložka 21697

zastoupená Ing. Janou Bimkovou, jednatelkou

(dále též jako „ **nájemce**“)

a

1. **Podnájemce**

**Jaromír HORŇÁK**

Rč.

Písecká 1382, Bzenec

IČO: 45 50 50 80

Číslo registr. živnostenského oprávnění : XY/1996/0976/R/F

z 18.dubna 1996

(dále jen jako „**podnájemce**“)

**I.**

**Předmět a účel smlouvy**

Předmětem smlouvy je podnájem části nemovitosti - nebytových prostor vymezených v čl. II. této smlouvy za podmínek dále stanovených. Podnájem dle této smlouvy byl schválen usnesením č. 5546 Rady města Hodonína přijatém na její 61. schůzi konané dne 7. 11. 2017.

**II.**

**Prohlášení nájemce. Prohlášení podnájemce. Předmět podnájmu.**

1. Nájemce prohlašuje, že je na základě Smlouvy o nájmu uzavřené v Hodoníně dne 30. 8. 2013 mezi ním jakožto nájemcem a pronajímatelem městem Hodonín, IČ: 00284891, sídlem Masarykovo nám. 53/1, Hodonín, výlučným nájemcem nemovitosti pozemku parc. č. st. 7409, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova s číslem popisným Hodonín č.p. 3757, stavba ubytovacího zařízení, adresní místo Pančava 3757/49 ( budova č.p. 3757 pro účely této smlouvy dále i jen „budova Hotelu Krystal“) vše zapsáno na LV č. 1001 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Hodonín, pro okres, obec a katastrální území Hodonín.
2. Pronajímatel jakožto vlastník přenechal nájemci do nájmu výše uvedenou nemovitost se vším jejím příslušenstvím a součástmi, a to za účelem provozování ubytovacího zařízení hotelového typu a pronajímání nebytových prostor. Nájemce je oprávněn v souladu s odst. 11. čl. V. předmětné nájemní smlouvy přenechat část předmětné nemovitosti – nebytových prostor v předmětné budově č.p. 3757 do podnájmu pouze se souhlasem Rady města Hodonína.
3. V I. NP budovy hotelu Krystal se nacházejí nebytové prostory, jejichž podlahová plocha je ke dni uzavření této smlouvy 407,25m2, a které jsou blíže specifikovány v Evidenčním listě, jenž je nedílnou přílohou této smlouvy o podnájmu.
4. Podnájemce prohlašuje, že ke dni podpisu této podnájemní smlouvy užívá na základě dřívějšího smluvního ujednání mezi ním a nájemcem (Podnájemní smlouva ze dne 17. 12. 2014 ve znění pozdějších dodatků) se souhlasem vlastníka nebytové prostory nacházející se v I. NP budovy hotelu Krystal, které jsou předmětem podnájmu dle této smlouvy.

**III.**

**Účel podnájmu**

1. Předmětné nebytové prostory dává nájemce podnájemci do podnájmu za účelem provozování restauračního provozu a hostinských služeb. Podnájemce výslovně prohlašuje, že se s předmětem podnájmu důkladně seznámil, a že jej v tomto stavu bez dalšího přebírá jako plně vyhovující účelu podnájmu. Podnájemce se zavazuje předmětné nebytové prostory užívat v souladu se svým živnostenským oprávněním, s účelem podnájmu, touto smlouvou a s platnou právní úpravou ČR.

**IV.**

**Výše a způsob úhrady za podnájem a za služby, způsob placení**

1. Výše nájemného za podnájem předmětných nebytových prostor a výše úplaty za služby s tím spojené, které jsou podnájemcem poskytovány v rozsahu dle Evidenčního listu nebytových prostor, se stanovuje ve výši dle Evidenčního listu nebytových prostor – Příloha č. 1 této smlouvy, přičemž roční výše nájemného ke dni uzavření této smlouvy činí **433.072,50**  **bez DPH ročně.**
2. Nájemné sjednané dle odst. 1. případně upravené dle odst. 6 tohoto článku smlouvy bude podnájemce hradit pravidelnými měsíčními splátkami ve výši dle Evidenčního listu (výše měsíční splátky je rovna jedné dvanáctině ročního nájemného), a to nejpozději do 5. dne aktuálního měsíce na účet nájemce u Komerční banky Hodonín, č. účtu: 3203-671/0100.
3. V úhradě za podnájem není zahrnuta úhrada za elektrickou energii, za odvoz domovního odpadu, vodné a stočné, úhrada spojům a úhrada za obdobné služby. Podnájemce se zavazuje sjednat svým jménem s dodavateli služeb uvedených v tomto odstavci samostatné smlouvy, neposkytuje-li mu služby v souvislosti s předmětem podnájmu nájemce.
4. Za služby poskytované podnájemci nájemcem v souvislosti s podnájemce se podnájemce zavazuje hradit formou pravidelných měsíčních záloh ve výši dle Evidenčního listu a to nejpozději do 5. dne aktuálního měsíce na účet nájemce u Komerční banky Hodonín, č. účtu: 3203-671/0100. Na základě skutečně odebraných služeb provede nájemce vyúčtování uhrazených záloh nejpozději do 30. 6. následujícího roku a podnájemce je povinen na základě nájemcem vystavené faktury uhradit případný nedoplatek, nebo je mu vrácen případný přeplatek, vzniklý v důsledku vyúčtování. V případě nepřiměřené výše záloh je nájemce oprávněn jejich výši na základě vyúčtování za předešlý rok jednostranně upravit a zaslat nový Evidenční list s  novou výši záloh podnájemci, který se zavazuje takto stanovené zálohy respektovat.
5. V případě prodlení s placením nájemného a měsíčních záloh na poskytované služby uvedené v evidenčním listě nebytových prostor je podnájemce povinen zaplatit nájemci sjednaný úrok z prodlení ve výši 0,25% z dlužné částky za každý den prodlení.
6. Nájemné sjednané v souladu s Přílohou č. 1 této smlouvy se bude každoročně navyšovat o úředně stanovenou míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to od následujícího měsíce po jejím vyhlášení.

**V.**

**Doba trvání podnájmu**

1. Podnájem se sjednává na dobu určitou ode dne účinnosti této smlouvy do 30.11.2020, nejdéle však do doby skončení nájemního vztahu, na základě nějž je předmět podnájmu oprávněn užívat nájemce.
2. Pro případ prodlení s úhradou nájmu dle čl. IV. delším než jeden měsíc se sjednává oprávnění nájemce tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, přičemž účinky takové výpovědi nastanou okamžikem jejího prokazatelného doručení podnájemci.
3. Nájemce je oprávněn vypovědět písemně tuto smlouvu rovněž s dvouměsíční výpovědní lhůtou, chce-li předmět podnájmu užívat pro sebe. Výpovědní doba v takovém případě začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž je výpověď doručena druhé straně.
4. Ke dni ukončení podnájmu či k poslednímu dni výpovědní lhůty se podnájemce zavazuje předmět podnájmu vyklidit (vyklizení se netýká věcí ve vlastnictví, nájmu či podnájmu nájemce) a vrátit nájemci ve stravu, v jakém jej převzal, s ohledem na obvyklé opotřebení vlivem řádného užívání. O předání/převzetí předmětu podnájmu bude sepsán předávací protokol, obsahující mimo jiné popis předmětu podnájmu. V případě nevyklizení předmětu podnájmu podnájemce souhlasí s jeho vyklizením nájemcem na podnájemcovi náklady.

**VI.**

**Práva a povinnosti podnájemce**

1. Podnájemce se seznámil se stavem předmětu podnájmu a v tomto stavu jej přebírá a bere na vědomí aktuální stav jeho opotřebení ke dni převzetí. Podnájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s jejich účelem a v rozsahu této smlouvy.
2. Podnájemce se zavazuje, že bude nebytový prostory užívat v souladu s platnou právní úpravou ČR a touto smlouvou. V rámci tohoto se podnájemce zavazuje, že doplňky na jídelních stolech v pronajatých nebytových prostorách budou odpovídat kategorii restaurace\*\*\* - tzn. vždy budou na stolech čisté a nepoškození ubrusy, solničky, zabalená párátka atd. Podnájemce zajistí pracovní oblečení obsluhujícího personálu k reprezentaci hotelové restaurace. Před příjezdem hostů, kteří mají objednanou stravu u podnájemce, si podnájemce s nájemcem upřesní počty hostů požadujících stravu a zajistí odpovídající počet personálu, aby nedocházelo k dlouhým čekacím dobám v souvislosti s přípravou a servírováním jídla hostům.
3. Podnájem se zavazuje zajišťovat celodenní a celotýdenní stravování ubytovaných osob na jejich náklad a dle jejich zájmu a dle potřeb hotelu v době od 6,30 do 22,00 hod. a v době od 22,00 hod. do 3,00 hod. zajišťovat noční službu v případě požadavku hotelu. Zároveň se podnájemce zavazuje zajistit stravování osob i mimo stanovené otevírací doby v případě požadavku nájemce, přičemž tento požadavek musí být podnájemci prokazatelně předán nejpozději den předem.

Vzniklé provozní problémy se vedoucí restaurace a vedení hotelu zavazují řešit neprodleně.

Podnájemce (dále i jen „provozovatel restaurace“) se zavazuje dodržovat odpovídající čistotu restaurace, úroveň stolování a kvalitní obsluhu.

1. Provozovatel restaurace je dále povinen pravidelně provádět generální úklid předmětu nájmu, a to nejméně dvakrát ročně, pravidelně vyvážet odkalovač tuků, přičemž je povinen vést deník úklidu a vývozu tuků (to vše dle požadavku org. hygieny).Podnájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy a předpisy vydané, zejména v oblasti protipožární, bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí (např. plyn, el. energie, ovzduší, voda, odpadové hospodářství, vzduchotechnika). Podnájemce odpovídá za likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v pronajatém objektu. Podnájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí. V souladu s výše uvedeným se zavazuje dodržovat povinnost příslušných hlášení orgánů státní a komunální správy.
2. Podnájemce odpovídá nájemci za všechny škody, které nájemci vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu dle této smlouvy, a to i v důsledku činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, jimž způsobení škody umožní. Podnájemce se zavazuje odstranit na své náklady závady a poškození, které v předmětu podnájmu způsobí v souvislosti s jeho užíváním, a to i v důsledku činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, jimž takovéto jednání nebo činnost umožní.
3. V případě nedodržení či porušení vše uvedených povinnosti, odpovídá provozovatel restaurace v plné výši za škodu, která vznikne. V případě nedodržení výše uvedených povinností budou provozovateli restaurace účtovány peněžní sankce podle následujícího sazebníku:

* nedodržení stanovené doby výdeje stravy – sankce ve výši Kč
* oprávněná stížnost hosta na personál – sankce ve výši Kč

Opakované oprávněné stížnosti (tj. více než třikrát pro tutéž věc), ohledně záležitostí, které již byly v minulosti mezi stranami jako stížnost projednávány, a u nichž nedošlo k žádoucí nápravě, jsou důvodem pro výpověď podnájemní smlouvy ze strany nájemce, a to do 3 dnů od prokazatelného doručení výpovědi druhé straně.

1. Podnájemce se zavazuje dodržovat pro hotelové hosty tyto ceny:

* snídaně
* pro skupiny základní polopenze

1. V případě, že bude v hotelu ubytována skupina, která využila služeb restaurace i mimo otvírací dobu, nájemce v takovém případě zajistí dle své možnosti a dle požadavku vedoucího restaurace ubytování pro personál restaurace v hotel Krystal, a to za cenu bez DPH na osobu.
2. Podnájemce není oprávněn provádět v předmětných nebytových prostorách úpravy nebo jiné podstatné změny, opravy a investice, s výjimkou jeho dále uvedeného závazku a údržbě a opravám. Podnájemce se zavazuje provádět na svůj náklad údržbu a opravy nebytových prostor, včetně údržby chodníku a schodiště umožňujícího přístup k nebytovým prostorám. Případné stavební úpravy v tom smyslu, jak jsou uvedeny v první větě tohoto odstavce, budou vzájemně projednány a v případě souhlasu nájemce a předmětnými úpravami budou vztahy s tím spojené upraveny písemným dodatkem k této smlouvě.
3. Podnájemce se zavazuje umožnit na požádání či prokazatelnou výzvu přístup do předmětných nebytových prostor nájemci i vlastníkovi předmětu nájmu.
4. Podnájemce není oprávněn sjednat v pronajatých nebytových prostorách podnájem třetím osobám.
5. Podnájemce je povinen na své náklady zajistit veškeré opravy (konstrukčních prvků a zařizovacích předmětů) a běžnou údržbu předmětu nájmu (včetně revizí elektroinstalace a plynoinstalace).

**VII.**

**Zveřejnění v registru smluv.**

Podnájemce bere na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění v registru smluv zajistí nájemce.

**VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Změny provedené na předmětných nebytových prostorách bez souhlasu nájemce nezakládají při skončení podnájmu podnájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojenými a podnájemce je povinen předmětné nebytové prostory uvést na vlastní náklady do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak.
2. Pro případ porušení závazků vyplývajících z této smlouvy se sjednává, že strana, která závazek porušila, uhradí oprávněné straně smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení. Smluvní pokuta ať již vyúčtovaná nebo zaplacená, nemá vliv na možnost samostatně uplatnit náhradu škody.
3. Právní vztahy vyplývající z této smlouvy se řídí platnou právní úpravou ČR, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění.
4. Smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze vzájemně odsouhlaseními písemnými projevy smluvních stran.
5. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Přílohou této smlouvy je Evidenční list nebytových prostor. Každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis smlouvy.
6. Smlouva nabývá platnosti podpisem poslední ze smluvních stran a **účinnosti ke dni 1.1.2018**, bude-li k tomuto dni již zveřejněna v registru smluv, jinak ke dni zveřejnění v registru smluv.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly a nemají k němu výhrad. Dále prohlašují, že je tato smlouva projevem jejich svobodné a pravé vůle, a že byla uzavřena svobodně a vážně, nikoliv za nevýhodných podmínek či v tísni. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Hodoníně dne 28.12.2017

……………………………………… ………………………………………

Jaromír Horňák Ing. Jana Bimková

jednatelka

Městské bytová správy, spol. s r. o.