

Podnájemní smlouva

uzavřena podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava

IČO: 00845451

DIČ: CZ00845451

zastoupeno Jiřím Vávrou, náměstkem primátora

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Ostrava

číslo účtu: 19-1649297309/0800

konstantní symbol: 558

variabilní symbol: 8500102140

(dále jen „nájemce“)

a

1. FINANČNÍ DŮM, s.r.o.

se sídlem: Slévárenská 406/17, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava

zastoupena Ing. Petrem Laníkem, jednatelem

IČO: 117 17 173

DIČ: CZ11717173

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 86643

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

(dále jen „podnájemce“)

(dále též „smluvní strany“)

Obsah smlouvy

čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy jsou v souladu se skutečností v době jeho uzavření. Smluvní strany se zavazují, že změny dotčených údajů oznámí bez prodlení druhé smluvní straně.

čl. II.

Předmět a účel podnájmu

1. Nájemce je oprávněným uživatelem prostor v budově č.p. 635, obč. vyb., která je součástí pozemku parc. č. 907/3 - zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (bývalá UNION Banka), a to mimo jiné části místnosti č. 112 o výměře 13,27 m²

OSTRAVA!!!

Evidenční číslo
2261/2024/MJ

v 1. nadzemním podlaží, na základě „Smlouvy o nájmu nebytových prostor“ ev. č. 1362/2006/MJ ze dne 1. 7. 2006, ve znění „Dodatku č. 1“ ze dne 28. 5. 2008, „Dodatku č. 2“ ze dne 31. 1. 2011, „Dodatku č. 3“ ze dne 29. 5. 2012, „Dodatku č. 4“ ze dne 7. 1. 2014, „Dodatku č. 5“ ze dne 20. 4. 2015, „Dodatku č. 6“ ze dne 20. 12. 2016 a „Dodatku č. 7“ ze dne 1. 12. 2017 (dále také „nájemní smlouva“) uzavřené se společností CREAM SICAV, a.s., se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 285 45 320 (pronajímatelem – vlastníkem budovy).

V souladu s čl. V. odst. 2 nájemní smlouvy uvedené výše v tomto odstavci byl pronajímatelem dne 21.08.2024 vydán předchozí písemný souhlas nájemci s přenecháním části nebytového prostoru do pod nájmu třetí osobě.

2. Nájemce tímto přenechává podnájemci do podnájmu část nebytového prostoru – místnost č. 112 o výměře 13,27 m², v 1. nadzemním podlaží (přízemí) budovy č.p. 635, obč. vyb., která je součástí pozemku parc. č. 907/3 - zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (dále jen „předmět podnájmu“), v jemu známém stavu, tento jej v tomto stavu do podnájmu přejímá a zavazuje se užívat jej ke smluvenému účelu a řádně o něj pečovat a platit nájemci nájemné. Předmět podnájmu je specifikován v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Účelem podnájmu je využití předmětu podnájmu podnájemcem ke zřízení kanceláře (dále jen „kancelář“) k provozování bezplatného poradenství veřejnosti v oblasti pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem motorového vozidla a uzavírání pojistných smluv.

čl. III.

Úhrada za podnájem a za služby poskytované v souvislosti s podnájemem

1. Nájemce podnájímá podnájemci předmět podnájmu za nájemné ve výši 85 954,80 Kč/rok. Ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, se roční nájemné považuje za dílčí plnění.
2. Podnájemce se zavazuje platit úhradu za podnájem dopředu ve čtvrtletních splátkách ve výši 21 488,70 Kč nejpozději do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání částky na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.

Podnájemce se zavazuje platit nájemci poměrnou část nákladů na služby spojené s užíváním předmětného nebytového prostoru – el. energii, vodné a stočné, dodávku tepla, teplé vody, úklid společných prostor včetně odvozu odpadků, a to ve výši 0,33 % z celkových nákladů, které je nájemce povinen hradit na základě vystavených faktur pronajímatelem – vlastníkem budovy.

3. Procentní výše, uvedená v odst. 3 tohoto článku této smlouvy, je dána poměrem výměry předmětu podnájmu k celkové výměře nebytových prostor v nemovité věci uvedené v čl. II odst. 1 této smlouvy.
4. Podnájemce se zavazuje zaplatit za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním předmětu podnájmu na základě měsíčního daňového dokladu, vystaveného nájemcem na částku vypočtenou dle odst. 3 tohoto článku, se splatností nejpozději do 15 dnů od obdržení takového daňového dokladu na účet nájemce uvedený v zaslaném daňovém dokladu. Zaplacením se rozumí připsáním této částky na účet nájemce.

Evidenční číslo
2261/2024/MJ

5. Nájemce je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné statistickým úřadem. O této skutečnosti bude podnájemce uvědomen písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Inflační navýšení je nájemce povinen zaplatit za období od 1. 1. do 31. 12. toho roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno, a to do 30 dnů ode dne doručení oznámení nájemce o tomto zvýšení nájemného. Pro další období je podnájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Nájemce je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2025. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.
6. V případě, že podnájem skončí dle čl. IV. odst 2 písm. c), před koncem kalendářního roku, vrátí nájemce do 30 dnů ode dne skončení podnájmu podnájemci poměrnou část uhrazeného nájemného dle odst. 1 tohoto článku. Poměrná část bude vypočtena podle dní, ve kterých podnájem v daném kalendářním roce trval.

čl. IV.

Doba a skončení podnájmu

1. Podnájem se sjednává na dobu určitou, a to od 01.10.2024 do 31.12.2025.
2. Podnájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí ze strany nájemce s 15denní výpovědní dobou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi podnájemce, a to z těchto důvodů:
 - podnájemce užívá předmět podnájmu v rozporu se sjednaným účelem podnájmu,
 - podnájemce je v prodlení s placením úhrady za podnájem včetně úhrad za služby poskytované v souvislosti s podnájemem déle jak 30 dnů,
 - podnájemce přenechá předmět podnájmu do užívání třetí osobě,
 - c) dnem skončení nájemního vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem,
 - d) uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

čl. V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje zajistit podnájemci přístup do nemovité věci uvedené v čl. II. odst. 1 této smlouvy a to v pracovní dny vždy od 7:00 do 18:00 hodin.
2. Podnájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku nájemce nebo na majetku vlastníka nemovitosti.
3. Podnájemce není oprávněn přenechat předmět podnájmu do podnájmu třetí osobě.
4. Nájemce je povinen zabezpečovat podnájemci řádné plnění služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním předmětu podnájmu, a to el. energii, vodné a stočné, dodávku tepla, teplé vody, úklid společných prostor včetně odvozu odpadků.

Evidenční číslo
2261/2024/MJ

5. Podnájemce je povinen užívat předmět podnájmu výlučně ke sjednanému účelu a hradit nájemné a náklady na služby s užíváním předmětu podnájmu spojenou, to vše v rozsahu a za podmínek vyplývajících z ustanovení této smlouvy.
6. Podnájemce je povinen provádět drobné opravy a údržbu předmětu podnájmu, zejména malby, opravy omítek, výměnu vadných zářivkových trubíc, žárovek apod. do výše 10 000 Kč za jednu opravu či údržbu.
7. Podnájemce je povinen neskladovat v/na předmětu podnájmu chemické látky a hořlavé kapaliny dle ČSN 650201, v případě porušení této povinnosti podnájemcem, je nájemce oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každý kalendářní den, ve kterém bude tato povinnost podnájemcem porušena, ujednáním o smluvní pokutě není nijak dotčeno právo nájemce požadovat po podnájemci náhradu škody.
8. Podnájemce je povinen zajišťovat v rámci předmětu podnájmu veškeré povinnosti podle předpisu o požární ochraně (zejména zák. č. 133/1985, o požární ochraně, v platném znění a vyhláška č. 246/2001, o požární prevenci, v platném znění), které náleží podnájemci, resp. právnické osobě užívající prostory k provozování činnosti.
9. Za plnění povinností na úseku požární ochrany odpovídá podnájemce, který je v dané věci zastupován jednatelem společnosti.
10. Podnájemce je povinen dodržovat právní a ostatní předpisy k zajištění bezpečnosti práce a osob v předmětu podnájmu.
11. Podnájemce je povinen zdržet se provádění jakýchkoliv stavebních či jiných obdobných úprav jakož i jakýchkoliv zásahů na předmětu podnájmu.
12. Podnájemce je povinen zajistit na svůj náklad veškeré periodické a jiné revize, kontroly a zkoušky elektrických i jiných vyhrazených zařízení v předmětu podnájmu, s výjimkou vyhrazených technických zařízení, které jsou trvalou součástí budovy a zařízení, které jsou ve vlastnictví pronajímatele.
13. Podnájemce je povinen zdržet se provádění jakékoliv činnosti v důsledku, které by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku či ekologických hodnot a zdržet se užívání předmětu podnájmu způsobem, který by jakkoliv nad míru přiměřenou poměrům zasahoval do užívání ostatních prostor v objektu uvedeném v čl. II. odst. 1 této smlouvy
14. Podnájemce je povinen zajistit řádnou péči o předmět podnájmu, jeho ochranu před poškozením či zničením, v případě výskytu závad nebo potřeby provedení oprav, k nimž je povinen pronajímatele, je povinen takovou potřebu bez zbytečného odkladu sdělit nájemci, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla, totéž platí, pokud podnájemce neupozorní nájemce na potřebu provedení oprav.
15. Podnájemce je povinen zabezpečit přiměřeným způsobem vlastní majetek v předmětu podnájmu proti odcizení, podnájemce v této souvislosti bere na vědomí, že vlastník má pojištěnu pouze nemovitou věc uvedenou v čl. II. odst. 1 této smlouvy, v níž se předmět podnájmu nachází, přičemž, pokud má podnájemce zájem o pojištění svých movitých věcí, které hodlá do/na předmět podnájmu po dobu trvání podnájmu umístit, musí si takové pojištění podnájemce sjednat sám.

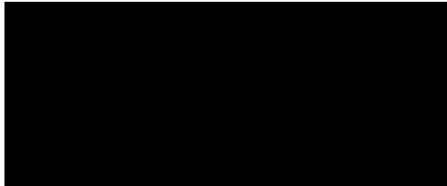
Evidenční číslo
2261/2024/MJ

16. Podnájemce je povinen umožnit kdykoliv na požádání nájemci či pronajímateli kontrolu předmětu podnájmu za účelem zjištění, zda podnájemce užívá předmět podnájmu v souladu se sjednaným účelem, a zda plní své další povinnosti vyplývající z této smlouvy, jakož i ze zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, i za účelem provádění potřebných revizí, údržby a oprav.
17. Podnájemce je povinen v den skončení podnájmu, bez ohledu na důvod tohoto skončení, přenechat předmět podnájmu nájemci, a to v řádném stavu, odpovídajícím stavu, v němž jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
18. V případě, že podnájemce nepřenechá nájemci předmět podnájmu v den skončení podnájmu nebo jej nepřenechá v původním stavu v souladu s odst. 17 tohoto článku je podnájemce povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč na účet uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 15 dnů od prvního dne, kdy se podnájemce ocitl se splněním zmíněné povinnosti v prodlení.

čl. VI.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že podnájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán a podnájemce bude předmět podnájmu užívat i po skončení podnájmu, vylučuje se obnovení podnájmu podle § 2230 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva může být měněna pouze písemně formou vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
3. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
4. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
5. Za nájemce jsou v záležitostech (specifikace, podpisy předávacích protokolů apod.) týkajících se předmětu podnájmu této smlouvy oprávněni jednat odborní pracovníci odboru hospodářské správy Magistrátu města Ostravy určení vedoucím odboru hospodářské správy Magistrátu města Ostravy.
6. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 01.10.2024 za současného splnění podmínky zveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších



OSTRAVA!!!

Evidenční číslo
2261/2024/MJ

předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy dle zákona o registru smluv zajistí nájemce.

7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
8. Tato smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž nájemce obdrží 4 vyhotovení a podnájemce obdrží 1 vyhotovení.

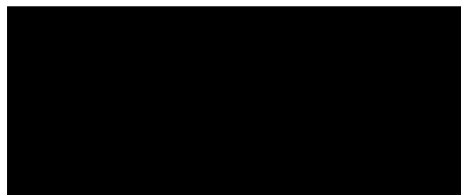
čl. VII. Doložka

Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O uzavření této smlouvy na straně nájemce rozhodla rada města dne 03.09.2024 usnesením č. 05148/RM2226/76, bod 2.

09-09-2024

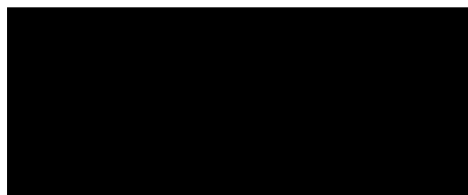
V Ostravě dne



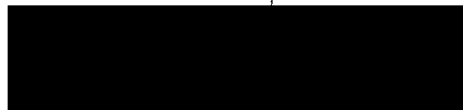
za statutární město Ostrava



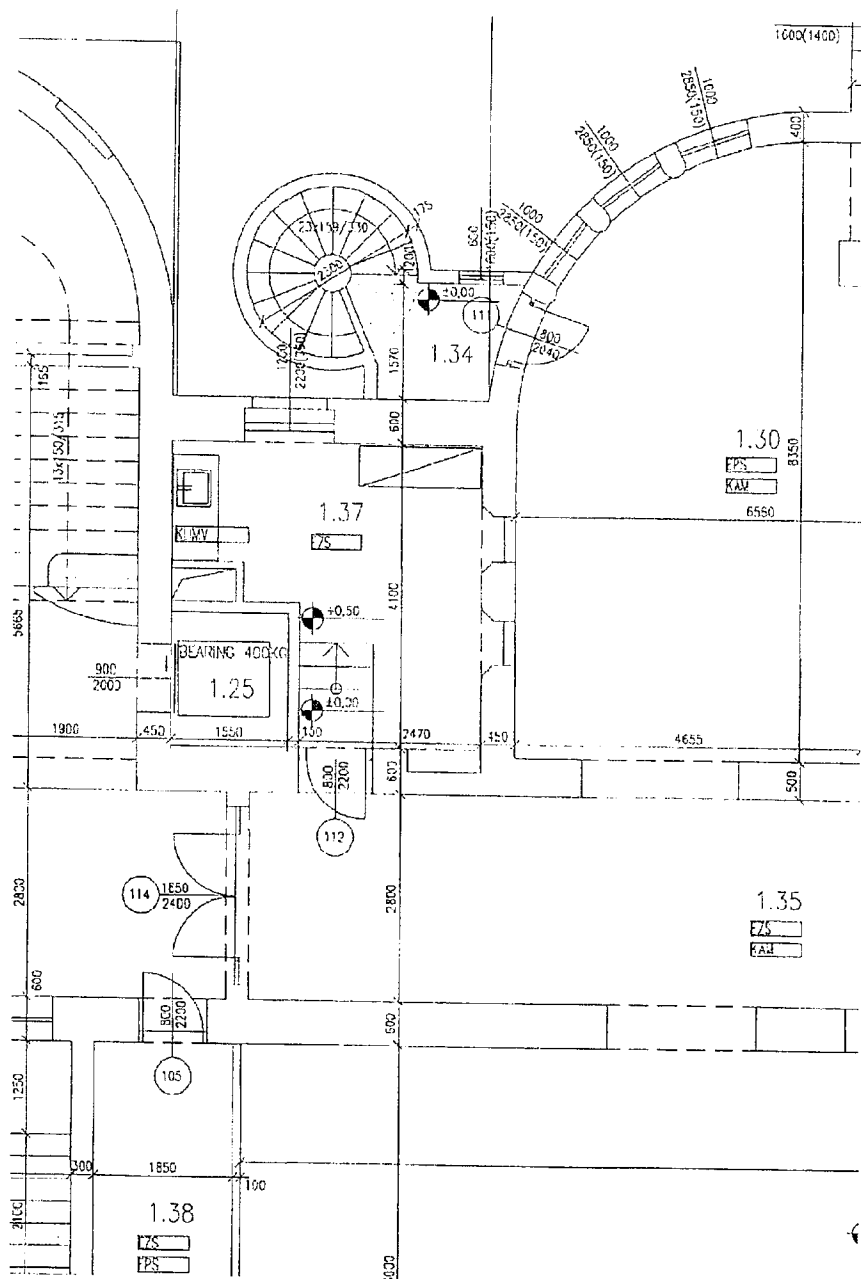
V Ostravě dne 3.9.2024



za 1. FINANČNÍ DŮM



Evidenční číslo
2261/2024/MJ



OSTRAVA!!!

