

S M L O U V A č. 1/2019/DR
o podnájmu prostor
a poskytování služeb
uzavřena mezi

nájemcem: **Černá louka s.r.o.**
Černá louka 3235, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
zastoupená: p. _____ jednatelem
oprávněni jednat ve věcech organizačních a technických:
p. _____ a p. _____
IČO: 26879280
DIČ: CZ26879280
č. účtu:
zapsaná v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě oddíl C, vložka 41134,

a
podnájemníkem: **Česká podnikatelská pojišťovna, a.s. Vienna Insurance Group**
se sídlem: Pobřežní 665/23, 186 00 Praha 8
zastoupená: p. _____ generálním sekretářem
a p. _____ regionálním ředitelem
IČO: 639 98 530
DIČ pro DPH: CZ699000955
DIČ pro ostatní daně: CZ63998530
Bankovní spojení :
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 3433

dle příslušných ustanovení zákona č. 89/20012 Sb. občanský zákoník.

čl. I Předmět smlouvy

- 1.1. Nájemce je oprávněným uživatelem nemovitostí pozemků a na nich stojících staveb situovaných v areálu Výstaviště Černá louka v Ostravě a zapsaných na LV č. 2577 pro k.ú. Moravská – Ostrava, obec Ostrava.
- 1.2. Vlastník uvedených nemovitostí , kterým je statutární město Ostrava, udělil nájemci souhlas k jejich podnájímání.
- 1.3. Předmětem této smlouvy je podnájem prostor stavby označené jako Vila Tereza s č.p. 78 – parcela č. 115/1 na Černé louce, k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava.

Dále je předmětem smlouvy dodávka dohodnutých služeb, které nájemce nabízí, zajišťujících provoz pronajatých prostor.

- 1.3.1. Předmětné prostory ve Vile Tereze o celkové plošné výměře **m²:**
 - I. NP místnosti č. 1 – 10
 - II. NP místnosti č. 13, 15, 17, 18, 19,20

o plošné výměře **m²**

a

 - I. PP, místnosti č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8

o plošné výměře **m²**

1.3.2. Poskytované služby ze strany nájemce:

- dodávka elektrické energie
- dodávka vody a odvádění odpadních vod
- dodávka tepla
- parkování
- odvoz odpadu – kontejner pro separovaný odpad

čl. II Doba a účel podnájmu

2.1. Nájemce přenechává předmětné prostory, jak jsou specifikovány v čl. I této smlouvy podnajímníkovi do podnájmu na dobu určitou **od 1. 3. 2019 do 31. 12. 2022.**

2.2. Nájemce podnájímá uvedené prostory, jak jsou specifikovány v čl. I této smlouvy do podnájmu za účelem podnikatelské činnosti podle výpisu z obchodního rejstříku, kterou je pojišťovací činnosti a její součást činnosti z ní vyplývající podle zákona č. 277/2009 Sb. aj.

2.3. Pokud některá ze smluvních stran nesdělí druhé smluvní straně nejpozději 90 dnů před uplynutím sjednané doby podnájmu, že nemá zájem na dalším trvání smlouvy nebo nedojde k jiné dohodě smluvních stran, obnovuje se doba podnájmu o další 3 roky za podmínek zakotvených v této smlouvě ve znění případných uzavřených dodatků mezi smluvními stranami.

2.4. Podnájem lze skončit:

- a) písemnou dohodou smluvních stran
- b) písemnou výpovědí ze strany nájemce nebo podnajíemce s 3 měsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně
- c) písemnou výpovědí ze strany nájemce s 30-tidenní výpovědní dobou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi podnajíemci v případě, že
 - podnajíemce užívá předmět podnájmu v rozporu se sjednaným účelem podnájmu
 - podnajíemce je v prodlení s placením ceny podnájmu déle jak 30 dnů
 - podnajíemce přenechá předmět podnájmu do užívání třetí osobě.

čl. III Cenové a platební podmínky

3.1. Cena podnájmu byla dohodnuta ve výši **81 617,-- Kč měsíčně** za prostor uvedený v čl. I. této smlouvy daného do podnájmu.

3.2. Pro poskytované služby:

v prostorách ve Vile Tereze o ploše **m².**
byly dohodnuty tyto ceny v celkové výši:

- dodávka el. energie	4,32 Kč/	+ DPH
- dodávka vody a odvádění odpadních vod	67,22 Kč/	+ DPH
- dodávka tepla	8 181,74 Kč/	+ DPH
- odvoz odpadu	2 320,00 Kč/	+ DPH
- parkování	9 917,35 Kč/	+ DPH

- 3.3. Podkladem pro úhradu podnájemného, odvoz a likvidaci odpadu, parkování jsou údaje ve splátkovém kalendáři č. 1/2019, který je nedílnou součástí této smlouvy a platnost do konce kalendářního roku. Na následující rok obdrží podnájemník splátkový kalendář v průběhu 12. měsíce daného roku.
- 3.4. Úhrada za dodávku el. energie a vody a odvádění odpadních vod bude podnájemníkem prováděna na základě faktury vystavené nájemcem za daný měsíc do 20. dne následujícího měsíce.
- 3.5. Úhrada za dodávku tepla bude podnájemníkem prováděna na základě zálohových plateb dle splátkového kalendáře a následně vyúčtovací faktury vystavené nájemcem 2x ročně v měsíci lednu a červenci.
- 3.6. Smluvní strany se dohodly, že podnájemné se každoročně zvyšuje od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře průměrného Meziročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem. O této skutečnosti bude podnájemce nájemcem uvědoměn písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna příslušným statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Zvýšené podnájemné je podnájemce povinen zaplatit i zpětně počínaje prvním měsícem toho kterého roku podnájmu. Zvýšené podnájemné za období před oznámením zvýšení podnájemného doplatí podnájemce spolu s běžným podnájemným v poměrné výši odpovídající počtu měsíců podnájmu, které uplynulo od prvního měsíce toho kterého roku podnájmu do měsíce, ve kterém bylo zvýšení oznámeno. Pro další období je podnájemce povinen platit podnájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Tato každoroční úprava výše podnájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.
- 3.7. Výše plateb za služby bude upravena v souvislosti s případnou změnou základních jednotkových sazeb u jednotlivých medií.
- 3.8. Faktury pro nájemce s uvedenou adresou sídla nájemce a s poznámkou v textu faktury: Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group budou zasílány na adresu nájemce pro doručování faktur:

Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Podatelna pro fakturaci dodavatelů
P. O. BOX 52
664 Modřice

Faktury s uznávaným elektronickým podpisem, vytvořené ve formátu pdf ve verzi 1.4, je možno též zasílat na e-mailovou adresu:

čl. IV Sankce

- 4.1. V případě nedodržení termínu splatnosti stanoveného splátkovým kalendářem a faktur za energie je podnájemník povinen zaplatit nájemci úrok z prodlení ve výši stanovené příslušnými právními předpisy.

- 4.2. V případě nezaplacení částky za poskytnuté služby dle faktur do 30-ti dnů po datu splatnosti je Černá louka s.r.o. oprávněna dodávky jednotlivé služby, u které je podnájemce v prodlení se zaplacením, přerušit. Při novém zapojení dodávky jednotlivých služby zaplatí podnájemník instalační poplatek ve výši 5.000,- Kč. Tím není dotčeno právo nájemce účtovat dále úroky z prodlení.

čl. V Ostatní ujednání

- 5.1. Podnájemník je povinen užívat podnajaté prostory, jak jsou specifikovány v čl. I. této smlouvy jen k účelu uvedeném v čl. II. odst. 2.3. této smlouvy
- 5.2. Podnájemník bude dbát na to, aby užíváním prostor nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí zejména nadměrným hlukem, emisemi či jiným způsobem.
- 5.3. Podnájemník je povinen nést náklady spojené s běžnou údržbou podnajatých prostor. Podnájemník je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou a drobnou opravou na předmětu podnájmu, jestliže náklad na jednotlivou běžnou údržbu nebo drobnou opravu a každou další nepřesáhne jednotlivě výši 3 000,- Kč. Pokud jde o obsah pojmu „drobná oprava“ použije se přiměřeně nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
- 5.4. Nájemce je oprávněn požadovat přístup do předmětných prostor, jak jsou blíže specifikovány v čl. I. této smlouvy, a podnájemník je povinen tento přístup kdykoliv umožnit za účelem kontroly, zda podnájemník užívá pronajaté prostory řádným způsobem a v souladu s touto smlouvou.
- 5.5. Podnájemník nesmí v předmětných prostorách, jak jsou blíže specifikovány v čl. I této smlouvy provádět jakékoliv změny stavebního charakteru bez písemného souhlasu nájemce.
- 5.6. Podnájemník není oprávněn předmětné prostory, jak jsou blíže specifikovány v čl. I této smlouvy dále pronajímat či jinak přenechat do užívání třetí osobně.
- 5.7. Rezervní klíče od podnajatých prostor uložené v zapečetěné obálce předá podnájemník na vrátnici Černé louky s.r.o. pro případ požáru v objektu.
- 5.8. Ve smyslu příslušného ustanovení obecně závazných právních norem a předpisů se smluvní strany dohodly následovně:
- podnájemník zodpovídá v plném rozsahu za zabezpečení požární ochrany v podnajatých prostorách dle zákona č. 133/1985 Sb. o PO, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 246/2001 Sb. (o požární prevenci) – provádění školení o PO, dokumentace PO, požární preventivní prohlídky, popř. požární preventivní hlídky, kontroly PHP a další,
 - funkci ohlašovny požáru plní vrátnice areálu Černé louky, v pav, A, tel. č. 596167111,
 - kontrolu dodržování předpisů BOZP a PO zabezpečí po celou dobu trvání smluvního vztahu podnájemník ,
 - podnájemník je povinen provádět školení svých zaměstnanců o PO a vést

- o nich příslušnou dokumentaci,
- podnájemník je povinen zpřístupnit podnajaté prostory pro provedení preventivních požárních prohlídek,
- podnájemník má povinnost užívat prostory v souladu s kolaudačním rozhodnutím (stavební zák. č. 183/2006Sb. ve znění pozdějších předpisů.).

5.9. Umístění reklamy v rámci areálu Černá louka se řídí pravidly a sazbami stanovenými nájemcem a je řešeno samostatnou dohodou. Podnájemník je oprávněn umisťovat reklamu uvnitř podnajatého prostoru ve vlastní režii.

5.10. Podnájemník je povinen se řídit zákonem o odpadech.

čl.VI Závěrečná ujednání

- 6.1. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemným dodatkem, odsouhlaseným oběma smluvními stranami.
- 6.2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné okolnosti či skutečnosti, které by znemožnily řádné a včasné plnění práv a povinností plynoucích z této smlouvy.
- 6.3. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodně vůle, určitě, vážně a srozumitelně.
- 6.4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, obsahuje 6 stran a 1 přílohu.
- 6.5. Pro případ, že ustanovení této smlouvy oddělitelné od ostatního obsahu se stane či bude shledáno neúčinným nebo neplatným, smluvní strany se zavazují bez zbytečných odkladů nahradit takové ustanovení novým. Případná neplatnost některého z takovýchto ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení.
- 6.6. Pro účely této smlouvy se vylučuje uzavření této smlouvy/uzavření dodatku k této smlouvě v důsledku přijetí nabídky jedné strany druhou stranou s jakýmkoliv (i nepodstatnými) odchylkami či dodatky.
- 6.7. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí nájemce.
- 6.8. Nakládání s použitými osobními údaji se řídí „Zásadami o ochraně osobních údajů“ zveřejněnými na webových stránkách společnosti.
- 6.9. Smluvní strany se dohodly, že uzavřením této smlouvy se ruší Smlouva č. 029/2007 o podnájmu nebytových prostor, ve znění dodatku č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5, č. 6, tzn. že právní vztah založený touto Smlouvou č. 029/2007 o podnájmu nebytových prostor, ve znění dodatku č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5, č. 6 zaniká ke dni 31. 1. 2019. Obě strany prohlašují, že vůči sobě nemají z titulu

výše uvedené Smlouvy č. 029/2007 o podnájmu nebytových prostor, ve znění dodatku č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5, č. 6 žádné závazky a pohledávky.

Příloha:

1. splátkový kalendář č. 1/2019

V Ostravě dne 26. 2. 2019

.....
za nájemce

.....
za podnájemníka

