

POD N Á J E M N Í S M L O U V A

kterou uzavřeli podle zákona č. 116/1990 Sb., zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

a

Dohoda o úhradě za bezsmluvní užívání

kterou uzavřeli podle ust. § 51 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

Statutární město Ostrava

Prokešovo nám. č. 8, 729 30 Ostrava

IČ: 00845451 plátce DPH

DIČ: CZ00845451

zastoupené RNDr. Lukášem Ženatým, Ph.D., náměstkem primátora

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

Číslo účtu: 19-1649297309/0800, KS 558, VS – 8500100773

(dále jen nájemce)

a

Re GROUP, a.s.

sídlo Ostrava-Moravská Ostrava, Čs. legií 152/8, PSČ 70200

IČ: 25 39 47 38

DIČ: CZ25394738

jednající Eduardem Králem, předsedou představenstva

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě pod sp.zn. B/1850

Bankovní spojení: ČSOB, a.s.

Číslo účtu: 373699133/0300

(dále jen podnájemník)

čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy odpovídají skutečnosti v době uzavření smlouvy. Změny údajů se zavazují bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně.

čl. II.

Předmět a účel podnájmu

1. Nájemce je oprávněným uživatelem nebytových prostor v budově č.p. 635 na pozemku parc. č. 907/3 zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (bývalá UNION Banka), a to mimo jiné místnosti č. 112 o výměře 13,27 m² v 1. nadzemním podlaží (přízemí), 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, uzavřené mezi ASPANA HOLDING, a.s., (pronajímatelem - vlastníkem budovy) a Statutárním městem Ostravou (nájemcem).

V souladu s čl. V odst. 2.2. této nájemní smlouvy byl pronajímatelem vydán souhlas s přenecháním předmětného nebytového prostoru do podnájmu třetí osobě.

2. Nájemce přenechává podnájemníkovi do podnájmu nebytový prostor - místnost č. 112 o výměře 13,27 m² v 1. nadzemním podlaží (přízemí) budovy č.p. 635 na pozemku parc. č. 907/3 zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, v jemu známém stavu, tento je v tomto stavu do nájmu přejímá a zavazuje se užívat jej ke smluvenému účelu a řádně o něj pečovat. (dále i předmět podnájmu)
3. Účelem podnájmu je využití nebytového prostoru podnájemníkem ke zřízení kanceláře k provozování bezplatného poradenství veřejnosti v oblasti pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem motorového vozidla a uzavírání pojistných smluv; předmět podnikání dle obchodního rejstříku – pojišťovací makléř.

čl. III.

Úhrada za podnájem a za služby poskytované v souvislosti s podnájemem

1. Nájemce přenechává podnájemníkovi předmět podnájmu za úhradu ve výši 33.713,- Kč ročně, tj. 2.540,50 Kč/m²/rok.
2. Podnájemník se zavazuje platit roční úhradu za podnájem nejpozději do 30. ledna příslušného kalendářního roku na účet nájemce, uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání částky rovnající se roční úhradě za podnájem na účet nájemce, uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Smluvní strany konstatují, že poměrná část úhrady uvedené v odst. 1 tohoto článku, a to za období od 1. 12. 2009 do 31. 12. 2009 ve výši 2.863,- Kč již byla podnájemníkem uhrazena.
4. Nájemce je povinen zabezpečovat podnájemníkovi řádné plnění služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním nebytového prostoru, a to el. energii, vodné a stočné, dodávku tepla, teplé vody, úklid společných prostor včetně odvozu odpadků.
5. Podnájemník 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 0,393 % z celkových nákladů, které je nájemce povinen hradit pronajímateli na základě nájemní smlouvy.
6. Procentní výše, uvedená v odst. 5 tohoto článku, je dána poměrem výměry podnajatého nebytového prostoru k celkové výměře nebytových prostor v objektu uvedeném v čl. II odst. 1 této smlouvy.
7. Nájemce s příslušnými podklady zašle podnájemníkovi doklad o vyúčtování nákladů, uvedených v odstavci 5 tohoto článku, do 15 dnů po jejich zaplacení pronajímateli na základě jím provedeného vyúčtování. Podnájemník uhradí náklady na něj připadající do 14 dnů po doručení vyúčtování podnájemníkovi nájemcem, a to na účet nájemce.

8. Nájemce je oprávněn jednostranně úhradu za podnájem 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. Zvýšenou úhradu za podnájem je podnájemce povinen zaplatit i zpětně za období od 1. 1. do 31. 12. toho roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno, a to do 30 dnů ode dne doručení oznámení nájemcem o tomto zvýšení úhrady za podnájem. Nájemce je oprávněn zvýšit úhradu za podnájem nejdříve od počátku roku 2011. Pro další období je podnájemce povinen platit úhradu za podnájem včetně výše uvedeného zvýšení. Tato každoroční úprava výše úhrady za podnájem vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.

čl. IV.

Doba a skončení podnájmu

1. Podnájem se sjednává na dobu určitou 31.12.2015.
2. Podnájemní vztah, vyplývající z této smlouvy, skončí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran
 - b) písemnou výpovědí ze strany nájemce nebo podnájemníka s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi
 - c) písemnou výpovědí ze strany nájemce s 15 denní výpovědní lhůtou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi podnájemníkovi, a to z těchto důvodů:
 - podnájemník užívá předmět podnájmu v rozporu se sjednaným účelem podnájmu
 - podnájemník je v prodlení s placením úhrady za podnájem včetně poměrné části vyúčtovaných nákladů na služby, poskytované v souvislosti s podnájemem déle jak 30 dnů
 - podnájemník přenechá předmět podnájmu do užívání třetí osobě
 - d) dnem skončení nájemního vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem
 - e) uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
3. V případě, že nájemce vypoví podnájemní smlouvu podle odst. 2. písmene b) nebo c) tohoto článku a podnájemník nepřevzme dopis s výpovědí, platí dle dohody smluvních stran nevyvratitelná domněnka, že skončením úložní lhůty se považuje písemnost za doručenou, což bude vyznačeno poštovním úřadem na vrácené písemnosti.

čl. V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje zajistit podnájemníkovi přístup do nemovitosti, uvedené v čl. II odst. 1 této smlouvy.

2. Podnájemník odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele.
3. Podnájemník není oprávněn přenechat předmět podnájmu do užívání třetí osobě.
4. Podnájemník je povinen užívat předmět podnájmu výlučně ke sjednanému účelu a hradit veškeré náklady spojené s užíváním a běžnou údržbou tohoto prostoru, jakož i náklady na služby s užíváním předmětu podnájmu spojené, to vše v rozsahu a za podmínek vyplývajících z dalších ustanovení této smlouvy.
5. Podnájemník je povinen provádět drobné opravy a údržbu předmětu podnájmu, zejména malby, opravy omítek, výměnu vadných zářivkových trubic, žárovek apod. do výše 10. 000,- Kč za jednu opravu či údržbu.
6. Podnájemník má zakázáno skladovat v předmětu podnájmu chemické látky a hořlavé kapaliny dle ČSN 650201; v případě porušení této povinnosti podnájemníkem, je nájemce oprávněn požadovat a podnájemník povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč za každý i jen započatý kalendářní den, ve kterém bude tento zákaz podnájemníkem porušen; ujednáním o smluvní pokutě není nijak dotčeno právo nájemce požadovat po podnájemníkovi náhradu škody. Smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody způsobené porušením téže povinnosti, jejíž porušení založilo povinnost podnájemníka zaplatit smluvní pokutu.
7. Podnájemník je povinen zajišťovat v rámci pronajatého nebytového prostoru veškeré povinnosti podle předpisů 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 podnájemníkovi, resp. právnické osobě užívající prostory k provozování činnosti.
8. Za plnění povinností na úseku požární ochrany odpovídá podnájemce, který je dané věci zastupován ředitelem společnosti.
9. Podnájemník je povinen dodržovat právní a ostatní předpisy k zajištění bezpečnosti práce a osob v nebytovém prostoru.
10. Podnájemník je povinen zdržet se provádění jakýchkoliv stavebních či jiných obdobných úprav předmětu podnájmu, jakož i jakýchkoliv zásahů do podstaty nemovitosti.
11. Podnájemník je povinen uhradit nájemci všechny škody, které mu vzniknou v důsledku jeho provozní a jiné činnosti; toto ustanovení platí i ve vztahu ke třetím osobám.
12. Podnájemník 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. Podnájemník 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 nebytových prostor v objektu nebo do užívání okolních nemovitostí.

Dále je povinen předmět podnájmu udržovat v čistotě a odpad ukládat výlučně do nádob k tomuto účelu vyhrazených.

14. Podnájemník 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 pronajímatel, je povinen takovou potřebu bez zbytečného odkladu sdělit nájemci, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla; totéž platí pokud podnájemník neupozorní nájemce na potřebu provedení oprav.
15. Podnájemník je povinen zabezpečit přiměřeným způsobem vlastní majetek v předmětu podnájmu proti odcizení; podnájemník v této souvislosti bere na vědomí, že vlastník má pojištění pouze nemovitost, v níž se nebytové prostory nacházejí, přičemž, pokud má podnájemník zájem o pojištění svých movitých věcí, které hodlá do předmětu podnájmu po dobu trvání podnájmu umístit, musí si takové pojištění podnájemník smluvně sjednat.
16. Podnájemník je povinen umožnit kdykoliv na požádání nájemci či pronajímateli kontrolu předmětu podnájmu za účelem zjištění, zda podnájemník užívá předmět podnájmu v souladu se sjednaným účelem, a zda plní své další povinnosti vyplývající z této smlouvy, jakož i ze zákona č. 116/1990 Sb., zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, i za účelem provádění potřebných revizí, údržby a oprav.
17. Podnájemník je povinen po skončení podnájmu, bez ohledu na důvod tohoto skončení, předat předmět podnájmu nájemci, a to v řádném stavu, odpovídajícím stavu, v němž jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

čl. VI.

Závěrečná ustanovení

1. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze písemnými oboustranně odsouhlasenými dodatky, vyjma případů uvedených v čl. III. odst. 8 této smlouvy.
2. Za nájemce ve věcech technických je oprávněn jednat vedoucí odboru hospodářské správy.
3. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1. 12. 2009.
4. Tato smlouva je sepsána ve 4 vyhotoveních v platnosti originálu, z nichž nájemce obdrží 3 vyhotovení a podnájemník 1 vyhotovení.
5. Smluvní strany shodně 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.

čl. VII.

Dohoda o úhradě za bezesmluvní užívání

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že v období od 16. 8. 2009 - 30. 11. 2009 podnájemník užíval předmět podnájmu bez právního titulu, čímž získal bezdůvodné obohacení ve výši

9.883,- Kč na úkor nájemce (tato částka se rovná aliqotní výši úhrady za podnájem za uvedené období).

Smluvní strany dále konstatují, že částka 9.883,- Kč již byla nájemci uhrazena dne 28. 1. 2009.

2. Poměrná část nákladů na služby spojené s užíváním předmětu podnájmu dle odst. 5 článku III. této smlouvy, odpovídající době užívání nebytového prostoru bez smluvního vztahu, bude podnájemníkovi vyúčtována k úhradě spolu s vyúčtováním dle odst. 7 čl. III. této smlouvy.

VIII.

Doložka

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

1. O uzavření této podnájemní smlouvy a dohody za bezesmluvní užívání rozhodla na straně nájemce rada města svým usnesením č. 9370/RM0610/112 dne 24. 11. 2009.

V Ostravě dne

V Ostravě dne

.....
za statutární město Ostrava
zmocněnec RNDr. Lukáš Ženatý, Ph.D.
náměstek primátora

.....
za Re GROUP, a.s.
Eduard Král
předseda představenstva

DODATEK č. 1

k "Podnájemní smlouvě" ev. č. 2835/2009/MJ ze dne 30.11.2009, dále jen „smlouva“

Smluvní strany:

Statutární město Ostrava

Prokešovo nám. č. 8, 729 30 Ostrava
zastoupené Ing. Jiřím Hrabinou, náměstkem primátora
IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Ostrava
Číslo účtu: 19-1649297309/0800, KS 558, VS – 8500100773
(dále jen *nájemce*)

a

Re GROUP, a.s.

sídlo Ostrava-Poruba, U Soudu 6200/17, PSČ 708 00
IČ: 25 39 47 38
DIČ: CZ25394738
jednající Eduardem Králem, předsedou představenstva
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, sp.zn. B 1850
Bankovní spojení: ČSOB, a.s.
Číslo účtu: 373699133/0300
(dále jen *podnájemce*)

uzavírají tento dodatek k výše uvedené smlouvě:

Čl. I.

1. V čl. IV. se ruší text odst. 1 a nahrazuje se textem:
„*Podnájem se sjednává na dobu určitou do 31.12.2015.*“.

Čl. II.

1. V ostatních ujednáních se smlouva nemění.
2. Dodatek č. 1 nabývá účinnosti dnem uzavření.
3. Tento dodatek je vyhotoven v 5 stejnopisech, z nichž nájemce obdrží 4 vyhotovení a podnájemce 1 vyhotovení.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tento dodatek před jejím podpisem přečetly, a že byl uzavřen po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Čl. III.

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

2. O uzavření dodatku č. 1 rozhodla na straně nájemce rada města svým usnesením č. 5912/RM1014/77 ze dne 20.11.2012.

V Ostravě dne

V Ostravě dne

.....
za statutární město Ostrava
zmocněnec Ing. Jiří Hrabina
náměstek primátora

.....
za Re GROUP, a.s.
Eduard Král
předseda představenstva

DODATEK č. 2

k "Podnájemní smlouvě" ev. č. 2835/2009/MJ ze dne 30. 11. 2009, ve znění „Dodatku č. 1“ ze dne 7. 12. 2012, dále jen „smlouva“

Smluvní strany:

Statutární město Ostrava

Prokešovo nám. č. 8, 729 30 Ostrava
zastoupené Ing. Lumírem Palyzou, 1. náměstkem primátora
IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Ostrava
Číslo účtu: 19-1649297309/0800, KS 558, VS – 8500100773
(dále jen nájemce)

a

Re GROUP, a.s.

sídlo Ostrava, Poruba, U Soudu 6200/17, PSČ 708 00
IČO: 25 39 47 38
DIČ: CZ25394738
zastoupena Eduardem Králem, členem představenstva
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 1850
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
Číslo účtu: 3433664359/0800
(dále jen podnájemce)

uzavírají tento dodatek k výše uvedené smlouvě:

Čl. I.

2. V čl. IV. se ruší text odst. 1 a nahrazuje se textem:
„Podnájem se sjednává na dobu určitou do 31. 12. 2020.“.

Čl. II.

5. V ostatních ujednáních se smlouva nemění.
6. Dodatek č. 2 nabývá účinnosti dnem uzavření.
7. Tento dodatek je vyhotoven v 5 stejnopisech, z nichž nájemce obdrží 4 vyhotovení a podnájemce 1 vyhotovení.
8. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tento dodatek před jejím podpisem přečetly, a že byl uzavřen po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v úsni za nápadně nevýhodných podmínek.

Čl. III.

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

3. O uzavření dodatku č. 2 rozhodla na straně nájemce rada města svým usnesením č. 02450/RM1418/36 ze dne 27. 10. 2015.

V Ostravě dne

V Ostravě dne

.....
za statutární město Ostrava
zmocněnec Ing. Lumír Palyza
1. náměstek primátora

.....
za Re GROUP, a.s.
Eduard Král
člen představenstva