

Smlouva o podnájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „Občanský zákoník“), mezi dle vlastního prohlášení k právním úkonům způsobilým účastníky:

Technické služby Blansko, s.r.o.

se sídlem Nám. Svobody 32/3 , 678 01 Blansko

IČ : 26286173

DIČ : CZ 26286173

Bankovní spojení : xx

Společnost je zapsána v OR vedeným Krajským soudem v Brně , oddíl C, vložka 41998

Zastoupena: Emanuelem Svěrákem, jednatelem společnosti

(dále jen nájemce)

a

ing. Ilona Felklová

678 01 Blansko

IČ:434 25 461

DIČ: CZ6651011488

Bankovní spojení: xx KB Blansko

Fyzická osoba podnikající dle jiných zákonů než živnostenského a zákona o zemědělství nezapsaná v obchodním rejstříku

(dále jen podnájemce)

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Technické služby Blansko, s.r.o. (dále jen „nájemce“) prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy č. 2012/049/N-Pe uzavřené dne 2. ledna 2013 s Městem Blansko (dále jen „pronajímatel“) , nájemcem nemovitostí, které se nacházejí na ulici Komenského čp. 2453 ve správní budově s dílnami v obci Blansko, na pozemcích parc. č. st. 2149, parc. č. st. 2150, parc. č. st. 2151, parc. č. st. 4023, vše v obci a k.ú. Blansko, které jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko na LV č. 10001 pro obec a kat. území Blansko.
2. Nájemce je oprávněn uведенé nemovitosti v souladu s čl.II a čl. V. odst. 2.1 nájemní smlouvy přenechat do podnájmu jiné osobě v souladu s čl. 3 směrnice Rady města Blansko č. 4/2012 „Základní pravidla vztahů mezi zakladatelem, tj. Městem Blansko a jím založenými společnostmi“.

Článek II.

Specifikace předmětu podnájmu

1. Předmětem podnájmu jsou prostory sloužící k podnikání, které jsou blíže specifikovány v článku I.odst.1 a v tomto odst.2 této podnájemní smlouvy.
2. Části nemovitostí a ploch situovaných na nádvoří jsou zakreslené na situaci, která je přílohou č. 2 a je nedílnou součástí této smlouvy.

Jedná se o:

- a) kancelář („u trati“) v přízemí před dílnou o výměře 27,36 m²
- b) prostory společně užívané s ostatními uživateli
- c) parkovací plocha na jedno osobní vozidlo o výměře 17,5 m² (dále jen „předmět podnájmu“).

Článek III. **Účel podnájmu**

1. Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu k zajištění své podnikatelské činnosti dle živnostenského oprávnění či zápisu v obchodním rejstříku platného ke dni uzavření této smlouvy - tj. k provádění daňového a účetního poradenství, k zajištění zázemí a ke stání osobního vozidla podnájemce.
2. Podnájemce se zavazuje využívat předmět podnájmu sloužící podnikání pouze pro tento účel.

Článek IV. **Projev vůle**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce přenechává touto smlouvou podnájemci do podnájmu části nemovitostí blíže specifikované v článku II. této smlouvy a podnájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící podnikání v souladu se zákonem a touto smlouvou.
2. Nájemce přenechává předmět podnájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání (účelu).
3. Veškeré podnájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy jdou na náklady podnájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele i nájemce.

Článek V. **Nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu podnájmu**

1. Rozpis nájemného a nákladů spojených s užíváním předmětu podnájmu je detailně specifikován v příloze č.1 této podnájemní smlouvy, která tvoří nedílnou součást smlouvy a zahrnuje tyto položky:
 - a) kancelář („u trati“) v přízemí před dílnou o výměře 27,36 m²
 - b) prostory společně užívané s ostatními uživateli
 - c) parkovací plocha na jedno osobní vozidlo o výměře 17,5 m²
2. Za **roční** podnájem se smluvní strany dohodly na finanční částce ve výši **xx** Kč bez DPH (slovy: xx korun českých)
3. Dohodnuté nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu podnájmu budou počínaje rokem 2016 pravidelně každoročně zvyšovány o průměrnou míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející rok, a to tak, že toto zvýšení bude provedeno jednostranným právním úkonem nájemce. Základem pro zvýšení nájemného o inflaci bude vždy nájemné za předchozí období. Podnájemce s tímto ujednáním souhlasí a zavazuje se hradit zvýšené nájemné. O této změně nebude sepisován dodatek k podnájemní smlouvě.

Článek VI. **Platební podmínky**

1. Cenu za podnájem a náklady na ceny služeb bude podnájemce hradit měsíčně na základě faktury vystavené nájemcem se splatností 14 dnů ode dne vystavení.
 - a) plátcí DPH - bude k podnájemnému i službám přičtena základní sazba daně z přidané hodnoty dle platného daňového zákona
 - b) neplátce DPH - má podnájemné osvobozené od DPH.
2. Faktury bude podnájemce hradit bezhotovostním převodem na účet nájemce vedený u Komerční banky a. s., pobočka Blansko, č. ú. xx, konstantní symbol 308.

3. Za opožděnou úhradu faktury se podnájemce zavazuje zaplatit nájemci úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se stanoví výše úroku z prodlení.
4. V případě, že by se předmět podnájmu stal nezpůsobilým k plnění jeho účelu z důvodu vyšší moci, nepředvídatelných událostí, či porušením povinností nájemce, se nájemné po dobu trvání nemožnosti užívání předmětu podnájmu k účelům dle této smlouvy, neplatí.
5. Porušení znění čl.VIII, odst. 4 - 14, zakládá povinnost podnájemce zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 8.000,- Kč bez DPH za každé jedno porušení, a to do 10-ti dnů ode dne zjištění porušení.
6. Porušení znění čl.VIII, od. 17, zakládá povinnost podnájemce zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč bez DPH a to do 10-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty. Touto smluvní pokutou nezaniká právo nájemce na úhradu nákladů nutných k uvedení předmětu podnájmu do stavu v době předání předmětu podnájmu podnájemci.

Článek VII. **Nájemce**

1. Nájemce se zavazuje poskytnout předmět podnájmu podnájemci ve stavu způsobilém k užívání. Ohledně předání bude sepsán Předávací protokol, který podepíší obě smluvní strany.
2. Nájemce je povinen zajistit řádný a nerušený výkon podnájemních práv podnájemce po celou dobu podnájmu, a to tak, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání předmětu dle této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn vstoupit na předmět podnájmu s vědomím podnájemce v případě kontroly stavu zařízení, a dále jestliže vznikne havarijní stav, či jiná podobná skutečnost.
4. Nájemce neručí za škody vzniklé krádeží, či jiným poškozením v celém areálu.
5. Nájemce neručí za ztrátu osobních věcí v předmětu podnájmu.

Článek VIII. **Práva a povinnosti podnájemce**

1. Podnájemce prohlašuje, že se před podpisem smlouvy seznámil se stavem prostor (viz. Předávací protokol), které jsou předmětem podnájmu dle této smlouvy, a že jej shledal bez závad.
2. Podnájemce se zavazuje udržovat předmět podnájmu v takovém provozuschopném stavu, aby zcela plně sloužil k účelu sjednaného podnájemní smlouvou.
3. Podnájemce bere na vědomí právní podmínky jeho vstupu do budovy, v níž se nachází předmět podnájmu a pohybu v ní.
4. Podnájemce se zavazuje dodržovat Dopravně provozní řád objektu zpracovaný nájemcem, se kterým byl podnájemce seznámen při uzavření této smlouvy (viz. protokol o seznámení).
5. Podnájemce je povinen při vstupu do předmětu podnájmu plnit a řídit se pokyny nájemce související s řádným provozem areálu.
6. Podnájemce zajistí, aby poslední jeho odcházející pracovník (v pracovní den po 15.00 hod a v jiný den vždy) při odchodu uzavřel bránu a branku a uzamkl hlavní vchod.
7. Podnájemce přebírá po dobu trvání podnájemního vztahu na předmětu podnájmu odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o požární ochraně, bezpečnosti práce spojené s provozováním jeho činnosti, ekologii, odpadech, hygienických předpisů atd. a zaplatí pokuty a sankce, udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů a zajistí neprodleně na vlastní náklady odstranění veškerých úniků a havárií a provedení potřebných sanačních prací.
8. Podnájemce se zavazuje vybavit předmět podnájmu vlastními funkčními hasicími přístroji v patřičném množství a druhu.
9. Podnájemce zajistí umístění vlastních záchytných van pod zaparkovaná vozidla pro zamezení případného úniku PHM, oleje či tekutého odpadu z vozidel.

10. Podnájemce zajistí, aby jeho zaměstnanci (či zákazníci) při vstupu či vjezdu do areálu dodržovali zákaz kouření v celém objektu. Kouřit je možno pouze na vyhrazeném a označeném místě.
11. Podnájemce zajistí, aby se jeho zaměstnanci (či zákazníci) nezdržovali ve společných prostorách ani na nádvoří.
12. Podnájemci je zapovězeno v celém areálu včetně podnájatých prostor skladovat či jinak manipulovat s žádnými odpady.
13. Podnájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu podnájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.
14. Podnájemce je povinen udržovat předmět podnájmu v řádném stavu (nadměrně neznečišťovat společné prostory a sociální zařízení) a nakládat s ním s péčí řádného hospodáře (šetřit elektrickou energií, vodou a teplem).
15. Podnájemce oznámí bez zbytečného odkladu veškeré změny v a na předmětu podnájmu, a to jak jím zapříčiněné, tak bez jeho vlivu a vůle.
16. Podnájemce nesmí dát předmět podnájmu ani jeho část do užívání třetí osobě.
17. Podnájemce je povinen při ukončení podnájmu vyklidit předmět podnájmu a předat jej zpět nájemci nejpozději do posledního dne podnájmu, a to ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení vzhledem k účelu a době trvání podnájmu od doby předání předmětu podnájmu podnájemci.
18. Podnájemce je povinen uzavřít na své náklady pojištění pro jím vnesená zařízení do předmětu podnájmu a ostatní věci včetně veškerých zásob zboží.

Článek IX.

Trvání a ukončení podnájmu

1. Podnájemní vztah se sjednává na dobu **neurčitou**.
2. Nájemce i podnájemce jsou oprávněni tuto podnájemní smlouvu písemně vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců, má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní lhůta tříměsíční.
3. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 3. dnem po jejím uložení na poště.
4. Nájemce je oprávněn vypovědět podnájem bez výpovědní doby v případě, pokud podnájemce:
 - a) užívá předmět podnájmu k jinému než ujednanému účelu a nájemci či pronajímateli tím vzniká škoda nebo mu hrozí škoda,
 - b) provádí v nebo na předmětu podnájmu stavební úpravy, popř. jakékoli další podstatné změny bez souhlasu nájemce či pronajímatele,
 - c) nezaplatí nájemné do 30 dnů po uplynutí jeho splatnosti
 - d) zřídí užívací právo třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu nájemce či pronajímatele,
 - e) podnájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět podnájmu přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek,
 - f) bylo-li rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu podnájmu
5. Podnájemce je oprávněn vypovědět podnájem bez výpovědní doby v případě, pokud v průběhu trvání podnájmu se ukáže, že předmět podnájmu není způsobilý k užívání pro účel, pro který byl nájemcem podnájemci podnajat, a tento stav nelze ani výzvou učiněnou podnájemci v přiměřené lhůtě, nejdéle však do 30 kalendářních dnů napravit.

Článek X.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran s účinností od **1.3.2015**.
2. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy č. 1 obsahující rozpis cena za prostory sloužící podnikání a č. 2 obsahující náskres podnajatých prostor sloužících podnikání.
3. Změny a doplňky této smlouvy je možno činit pouze písemnou formou, dodatky k této smlouvě budou číslovány a řazeny chronologicky za sebou.
4. Právní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž každý má platnost originálu.
6. Nájemce a podnájemce obdrží po jednom výtisku této smlouvy.
7. Účastníci této smlouvy prohlašují, že se seznámili s textem smlouvy a uvádějí, že smlouva nebyla sepsána v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz tohoto připojují své vlastnoruční podpisy.

Přílohy: č.1 rozpis cen za prostory sloužící podnikání
č.2 náskres podnajatých prostor sloužících podnikání

V Blansku dne 24.února 2015

V Blansku dne 24.února 2015

.....
Technické služby Blansko, s.r.o.
Emanuel Svěrák, jednatel společnosti

.....
ing. Ilona Felklová