

SMLOUVA
o podnájmu nebytových prostor

EDUHA, s.r.o.

obchodní společnost založená Městem Uherské Hradiště, zápis v OR u KS Brno, odd. C, vložka 51592
Studentské náměstí 1535
686 01 Uherské Hradiště
IČ: 27680657, DIČ: CZ27680657
bankovní spojení: ČS, a.s., Uherské Hradiště, č.ú. 1418239339/0800
zastoupená Ing. Liborem Karáskem, jednatelem

dále jen *nájemce*

a

Diakonie ČCE - středisko CESTA

Na Stavidle 1266
686 01 Uherské Hradiště
IČ: 65267991
Bankovní spojení: ČS, a.s. Uherské Hradiště, č.ú. 3540709399/0800
zastoupená Zuzanou Hoffmannovou, ředitelkou střediska

dále jen *podnájemce*

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

I. Předmět smlouvy

1. *Nájemce* tímto prohlašuje, že je výlučným nájemcem prostor č. 1.15 o výměře 13,11 m², č. 1.16 o výměře 16,96 m², č.1.17 o výměře 9,40 m², č. 1.18 o výměře 15,00 m², č.1.19 o výměře 4,93 m², č. 1.20 o výměře 1,45 m² a 1.21 o výměře 2,00 m² vše o celkové výměře 62,84 m², umístěných v I.NP budovy č.p. 1533, Studentské náměstí, Uherské Hradiště, který je součástí pozemku st.p. č. 520/3v k.ú. Mařatice (dále jen „*nebytový prostor*“, která je vyznačena na plánu přiloženém jako Příloha č.1, a to na základě Nájemní smlouvy č. 2006/957/SMM uzavřené mezi a vlastníkem celé budovy, Městem Uherské Hradiště, Masarykovo náměstí 19, 686 01 Uherské Hradiště, IČ: 00291471 (dále jen *vlastník*), ze dne 7.11.2006.
2. Touto podnájemní smlouvou se *nájemce* zavazuje přenechat podnájemci výše uvedený nebytový prostor k dočasnému užívání a podnájemce se zavazuje platit za to nájemci dle této smlouvy ujednané podnájemné. Podnájemce nebytových prostor do svého podnájmu přijímá. Podnájemce se se stavem nebytového prostoru seznámil a bere tento stav bez výhrad na vědomí.

II. Doba nájmu

Podnájem se sjednává na dobu určitou a to do 30.4.2021, počínaje dnem 1.1.2020.

III. Účel podnájmu

Nájemce podnají má podnájemci *nebytové prostory* za podmínky, že prostory budou využívány v souladu s jejich stavebně technickým určením. Smluvní strany konstatují, že předmětem činnosti *podnájemce* v *nebytových prostorech* je poskytování sociálních služeb.

IV. Podnájemné

Výše podnájemného za podnájem *nebytových prostor* dle této smlouvy bylo stanoveno dohodou smluvních stran na částku 13.500,- Kč včetně příslušné sazby DPH za **kalendářní měsíc**, celkem 162.000,- **Kč včetně příslušné sazby DPH ročně**. Podnájemné je dle §56a zákona č. 235/2004Sb. Zákona o dani z přidané hodnoty osvobozeno od DPH. Podnájemné za podnájem *nebytových prostor* dle této smlouvy je splatné vždy za každý kalendářní měsíc na základě faktury s náležitostmi daňového dokladu vystavené *nájemcem* vždy k prvnímu dni kalendářního měsíce ve výši 13.500,- **včetně příslušné sazby DPH**.

Smluvní strany se dohodly, že *nájemce* pro *podnájemce* zabezpečí internetové připojení a to v rámci platby za podnájemné.

Den vystavení faktury se považuje za den uskutečnění zdanitelného plnění.

Nájemce je oprávněn výši podnájemného v průběhu platnosti a účinnosti této smlouvy upravovat dle dále uvedených ustanovení a v závislosti na změnách oficiálních statistických údajů o vývoji inflace spotřebitelských cen (dále jen *inflační zvýšení podnájemného*) takto:

- výchozím základem pro další výpočet výše podnájemného bude indexová hodnota inflace uvedená za rok, ve kterém byla tato smlouva uzavřena. Inflace bude zohledněna při stanovení zvýšeného podnájemného tak, že podnájemné se zvyšuje o 100 % ze zjištěné míry inflace. Nově vypočtená hodnota podnájemného (zvýšená o *inflační zvýšení podnájemného*) bude vzata za základ pro nový výpočet podnájemného v následujících letech, které bude položeno opět za výchozí základ pro totožný další postup. Pro účely výpočtu zvýšeného podnájemného se pod tzv. mírou obecné inflace rozumí inflace ve výši, jak bude zveřejněna Českým statistickým úřadem ve statistické publikaci „Indexy spotřebitelských cen“ či jinak, a to pod položkou vývoj indexu spotřebitelských cen – domácnosti celkem, nebo zveřejněna příslušným úřadem k tomu určeným.

V. Úhrady za plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním *nebytových prostor*

Smluvní strany se dohodly, že *nájemce* pro *podnájemce* zabezpečí řádné plnění uvedených služeb, jejichž poskytování je s užíváním *nebytových prostor* spojeno a *podnájemce* za tyto služby zaplatí v uvedené výši:

- | | |
|-------------------------------|------------------------|
| 1. dodávka vody a stočné | Kč 410,- bez DPH/měsíc |
| 2. dodávka elektrické energie | Kč 774,- bez DPH/měsíc |
| 3. dodávka tepla | Kč 810,- bez DPH/měsíc |

Úhrada za služby spojené s užíváním *nebytových prostor* uvedené v čl. V, bodě 1 až 3 v celkové výši 2.340,- **Kč s DPH** je splatná vždy za každý kalendářní měsíc na základě faktury s náležitostmi daňového dokladu vystavené *nájemcem* vždy k prvnímu dni kalendářního měsíce. Den vystavení faktury se považuje za den uskutečnění zdanitelného plnění.

Nájemce je oprávněn výši úhrad za služby spojené s podnájemem *nebytových prostor* v průběhu platnosti a účinnosti této smlouvy upravovat v závislosti na vývoji cen dodavatelů energií.

VI. Práva a povinnosti

1. *Nájemce* je povinen předat *podnájemci nebytové prostory* ve stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s účelem podnájmu a vyhovujících protipožárním, bezpečnostním a hygienickým předpisům.
2. *Nájemce* je povinen předat *podnájemci* karty od *nebytových prostor*.
3. *Nájemce* prohlašuje, že *nemovitost*, ve které se nachází *nebytové prostory*, je pojištěna v obvyklém rozsahu, tj min. proti živelním pohromám a v tomto stavu je po celou dobu trvání nájemní smlouvy udržována.
4. *Nájemce* je povinen udržovat *nebytové prostory* ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu a umožnit *podnájemci* plný a nerušený výkon práv spojených s podnájmem.
5. *Podnájemce* je povinen užívat *nebytové prostory* v souladu s dobrými mravy a takovým způsobem, aby nedošlo ke zhoršení jejich stavu nad rámec běžného opotřebení.
6. *Podnájemce* je oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy v *nebytových prostorech* pouze se souhlasem *nájemce*. Po ukončení platnosti nájemní smlouvy je *podnájemce* povinen vyklidit a předat *nájemci nebytové prostory* ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k povoleným stavebním úpravám a obvyklému opotřebení v poslední den platnosti smlouvy, nebude-li dohodnuto jinak.
7. *Podnájemce* je oprávněn instalovat vlastní vložku zámku v hlavních vstupních dveřích k jím pronajatému *nebytovému prostoru*. Zároveň je však povinen jeden klíč předat *nájemci* pro případ havárie a jeden pro použití úklidovou službou a ostrahou.
8. *Podnájemce* je oprávněn umístit na své náklady firemní označení u vstupních dveří do *nebytových prostor*, a to na místo a v provedení, které odsouhlasí *nájemce*.
9. *Podnájemce* je oprávněn přenechat *nebytové prostory* do užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem *nájemce* a *vlastníka budovy*.
10. *Podnájemce* je povinen bez zbytečného odkladu oznámit *nájemci* potřebu oprav, které má *nájemce* provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Jinak *podnájemce* odpovídá za škodu, která nesplněním citované povinnosti vznikla.
11. *Podnájemce* se zavazuje na své náklady zabezpečovat *nebytové prostory* ve smyslu ustanovení zákona ČNR č. 133/1985 Sb. o požární ochraně a dodržovat zákon o odpadech.
12. Smluvní strany se dohodly, že *podnájemce* je povinen hradit drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou *nebytových prostor*. Pro výklad pojmů „drobné opravy“ a „náklady spojené s běžnou údržbou“ sjednávají smluvní strany obdobné využití ustanovení nařízením vlády č.308/2015 SB. Ve znění pozdějších předpisů.
13. *Podnájemce* je odpovědný za všechny škody v *nebytovém prostoru* způsobené *podnájemcem*, jeho zaměstnanci nebo všemi osobami, kterým umožnil přístup do *nebytových prostor*. *Podnájemce* je povinen bez zbytečného odkladu oznámit *nájemci* každou havarijní situaci a závadu vzniklou v *nebytovém prostoru*.
14. *Podnájemce* je povinen umožnit *nájemci* vstup do *nebytového prostoru*, kdykoli o to na základě předchozí výzvy z rozumného důvodu požádá, zejména z důvodu ověření technického stavu a to v době od 8:00 do 16:00 hodin s výjimkou havárií, kdy je *nájemce* oprávněn vstoupit bezodkladně. O případném vstupu do *nebytového prostoru* bude *podnájemce* bezodkladně informován.

VII. Ukončení podnájmu

Podnájem končí zejména:

1. Uplynutím doby a to dvou let ode dne uzavření smlouvy o podnájmu.
2. Dohodou obou smluvních stran, přičemž dohoda musí být písemná.
3. U výpovědi z těchto důvodů:
 - a. *podnájemce* je o více než jeden měsíc v prodlení s placením podnájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájmem,
 - b. *podnájemce* užívá *nebytové prostory* v rozporu se smlouvou,
 - c. *podnájemce* nebo osoby, které s ním užívají *nebytové prostory* přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek
 - d. *podnájemce* přenechá *nebytové prostory* nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu *nájemce a vlastníka budovy*
činí výpovědní doba tři dny.
4. Tříměsíční výpovědní doba počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi, u třídenní výpovědní doby počíná tato běžet dnem doručení výpovědi.

**VIII. Doložka podle § 41 zák. č. 128/2000 Sb.,
o obcích (obecní zřízení), v platném znění**

Nájemce, v souladu s § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, prohlašuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Uherské Hradiště ze dne 7.10. 2019.

IX. Obecná a závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti si budou vzájemně doručovat osobně nebo na adresu jejich sídla nebo místa podnikání zapsané do obchodního nebo jiného veřejného rejstříku nebo na adresu, kde skutečně sídlí. Doručovanou písemnost jsou oprávněny přijmout statutní zástupce, zaměstnanci, kteří tím byli pověřeni, nebo jiné osoby, které k tomu daná smluvní strana zmocnila. Odepře-li některá ze smluvních stran doručovanou písemnost převzít, považuje se písemnost za doručenu dnem, kdy převzetí písemnosti bylo odepřeno. Nebyl-li na adrese uvedené ve větě první tohoto odstavce zastížen nikdo, kdo by byl oprávněn za smluvní stranu písemnost přijmout, doručující osoba – provozovatel poštovních služeb – písemnost uloží. Nebude-li uložená písemnost vyzvednuta do 3 dnů, považuje se třetí den této lhůty za den doručení, i když se adresát o uložení nedozvěděl.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této podnájemní smlouvy má *nájemce* právo znepřístupnit vstup *podnájemci* do *nebytových prostor*. Tento vstup bude následně umožněn pouze se souhlasem *nájemce*, a to pouze za účelem vyklizení *nebytových prostor*.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že pokud po ukončení této smlouvy nebudou *nebytové prostory* vyklizeny *podnájemcem* do 5 dnů, je *nájemce* oprávněn požadovat po *podnájemci* zaplacení smluvní pokuty ve výši 200,- Kč za každý den prodlení.
4. Pokud v této smlouvě nebylo uvedeno jinak, řídí se vztahy ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž *nájemce* obdrží dvě vyhotovení a *podnájemce* jedno vyhotovení.
6. Změny této smlouvy je možno provádět po souhlasu osobu stran písemnými číslovanými dodatky.
7. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluv stran. Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

Příloha:č. 1 – Specifikace podnajatých nebytových prostor

V Uherském Hradišti dne 5.12.2019

.....
nájemce

.....
podnájemce