

S m l o u v a

o podnájmu nebytových prostor

Agentura pro ekonomický rozvoj Vsetínska, o.p.s.

sídlo: Horní náměstí č.p. 3, 755 01 Vsetín

IČ: 26863081

DIČ: CZ26863081

zapsána v obch. rejstříku Krajského soudu v Ostravě oddíl 0, vložka 200

zastoupena: Ing. Miroslavem Evjákem, ředitelem společnosti

jako „Nájemce“ na straně jedné

a

JUDr. Milan Trlica

sídlo: Horní náměstí 3, Vsetín, PSČ 755 01

IČ: 71469401

Zapsaná v ČAK pod ev. č. 120010

jako „Podnájemce“ na straně druhé

uzavřeli tuto

smlouvu

o podnájmu nebytových prostor

na základě ust. zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor:

I. Úvodní ustanovení

1. Město Vsetín je výlučným vlastníkem nemovitosti č.p. 3 a 4 Horní náměstí, nacházející se na parcele č. 187 a parcele č. 188, vše k.ú. Vsetín (dále jen „Maštaliska“).
2. Město Vsetín (jako Pronajímatel) uzavřelo s Agenturou pro ekonomický rozvoj Vsetínska, o.p.s. (jako Nájemce) Nájemní smlouvu o nájmu nebytových prostor, platnou a účinnou od 1.10.2008.
3. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn na základě Nájemní smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené s Pronajímatelem- Městem Vsetín, užívat budovu Maštaliska a v rámci výkonu tohoto užívatelského práva přenechat části budovy Maštaliska, resp. nebytové prostory, do užívání třetí osobě, tj. uzavřít smlouvu o podnájmu nebytových prostor.

II. Předmět podnájmu

1. Nájemce přenechává Podnájemci část nebytových prostor nacházejících se v budově Maštaliska o výměře 25 m², a to místnost s číselným označením 3.19 ve III. nadzemním podlaží, přičemž přesná specifikace těchto prostor vyplývá z příloženého půdorysného plánu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy o podnájmu nebytových prostor (dále jen „Smlouva“).
2. Nájemce prohlašuje, že předmětné nebytové prostory jsou způsobilé k užívání k účelu uvedenému ve Smlouvě.
3. Podnájemce prohlašuje, že před uzavřením Smlouvy se seznámil se stavem a vybavením předmětných nebytových prostor, je mu znám jejich stav a tyto jsou způsobilé k užívání k účelu uvedenému ve Smlouvě.

4. Nájemce a Podnájemce provedou nejpozději dne 1. 10. 2008 předání a převzetí předmětných prostor, o čemž bude stranami sepsán písemný protokol, v němž bude rovněž uvedeno vybavení těchto nebytových prostor. Uvedený protokol bude označen jako „Protokol o převzetí předmětu podnájmu – příloha č. 2 Smlouvy“ a stane se další přílohou a nedílnou součástí Smlouvy.

III. Účel podnájmu

1. Podnájemce bude užívat předmětné nebytové prostory s tímto účelem:
 - Poskytování právních služeb
2. Sjednaný účel nájmu uvedený v bodě 1. tohoto článku Smlouvy je ve shodě s osvědčením ČAK, a to dle:
 - Z.č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění
3. Hodlá-li Podnájemce změnit v pronajatém nebytovém prostoru předmět činnosti a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití nebytových prostor, je povinen oznámit to Nájemci a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

IV. Doba podnájmu

1. Podnájem se sjednává na dobu neurčitou, a to od 1. 10. 2008.
2. Podnájemce je povinen ke dni, v němž končí podnájemní vztah, předat předmět podnájmu v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení Nájemci.

V. Nájemné

1. Tržní nájemné je stanoveno na 1.500,- Kč/1 m² ročně.
2. Podnájemce se zavazuje platit Nájemci nájemné za užívání nebytových prostor v následující výši: 1.500,- Kč/1 m² ročně. Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je Podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním předpisům.
3. Nájemné za aktuální měsíc bude splatné do 15 dnů v tomto měsíci na základě vystavené faktury. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet Nájemce vedený u Československé obchodní banky, a.s., č.ú. 197421158/0300.
4. Účastníci Smlouvy se dohodli, že za den uskutečnění zdanitelného plnění budou považovat vždy první den aktuálního měsíce.
5. Podnájemce není v prodlení s úhradou nájemného, jestliže nejpozději poslední den splatnosti bude částka odpovídající dohodnutému měsíčnímu nájemnému připsána na účet Nájemce. Podnájemce též není v prodlení s úhradou nájemného po dobu prodlení Nájemce s vystavením a doručením řádné faktury Podnájemci.
6. Podnájemce je dále povinen platit Nájemci ceny služeb poskytovaných Nájemcem v souvislosti s užíváním nebytových prostor včetně energií dodávaných poskytovateli těchto energií, a to jejich poměrnou část vypočtenou Nájemcem. Jedná se o tyto služby, resp. energie:
 - dodávky elektrické energie
 - vodné, stočné
 - odpady
 - ohřev TUV a vytápění

- úklid sociální zařízení a dalších společných prostor
 - další služby dle požadavků Nájemce (např. telefony, úklid předmětu nájmu apod.)
7. Podnájemce je povinen platit Nájemci zálohy na služby uvedené v bodě 6. tohoto článku Smlouvy, přičemž tyto zálohy budou placeny ve výši 1 200,- Kč/1 m² ročně, a to vždy do 15 dne příslušného měsíce na účet Nájemce vedený u Československé obchodní banky, a.s., č.ú. 197421158/0300.
 8. Po uplynutí doby podnájmu, nejpozději do 31. 12. následujícího roku, provede Nájemce vyúčtování záloh uvedených v odst. 6. tohoto článku Smlouvy.
 9. Sjednané nájemné dle bodu 2. tohoto článku Smlouvy bude valorizováno v případě, že oficiální míra inflace, zveřejněná Českým statistickým úřadem za kalendářní rok překročí celkově za období od předchozí valorizace hranici 5%.
 10. Podnájemce není povinen platit nájemné, pokud pro vady pronajatého nebytového prostoru, které nezpůsobil, nemohl pronajatý nebytový prostor užívat.
 11. V případě, že je užívání pronajatého nebytového prostoru z důvodů vad, které nezpůsobil Podnájemce, omezené, má Podnájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného.
 12. Práva uvedená v bodech 10 a 11 této Smlouvy musí uplatnit Podnájemce písemně u Nájemce nejpozději do šesti měsíců ode dne, kdy se o skutečnosti zakládající tato práva dozvěděl, nejpozději však do jednoho roku, kdy k takové skutečnosti došlo, jinak tato práva zanikají.

VI. Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce má povinnost přenechat pronajatý nebytový prostor Podnájemci ve stavu způsobilém k jeho obvyklému a řádnému užívání,
2. Nájemce je povinen v součinnosti s vlastníkem nemovitosti zajišťovat, aby nebytové prostory byly udržovány ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
3. Nájemce má právo požadovat náhradu škody způsobené tím, že Podnájemce bez zbytečného odkladu neoznámil Nájemci potřeby oprav, které mají být provedeny.
4. Nájemce má právo udělovat souhlas ke změnám na pronajatém nebytovém prostoru.
5. Nájemce je oprávněn požadovat v průběhu pracovní doby Podnájemce vstup do nebytových prostor za účelem kontroly, zda je Podnájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve Smlouvě. Termín prohlídky nebytových prostorů Nájemce Podnájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.
6. Nájemce prohlašuje, že nemovitost, v níž se nachází předmětné nebytové prostory je Nájemcem pojištěna, avšak nejsou pojištěny věci vnesené do budovy Maštaliska, tzn. že pojištění se nevztahuje na věci, které si Podnájemce v předmětných nebytových prostorách umístí.

VII. Práva a povinnosti Podnájemce

1. Podnájemce je oprávněn užívat předmětné nebytové prostory v souladu s jejich stavebním určením k účelu uvedenému ve Smlouvě.
2. Podnájemce je povinen včas a řádně platit nájemné a úhradu za ceny služeb, tak jak je uvedeno v článku V. Smlouvy.
3. Podnájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově Maštaliska, v níže se nachází pronajaté prostory.

4. Podnájemce je povinen provádět obvyklou údržbu předmětných prostor. Jakékoliv úpravy nad rámec obvyklé údržby je Podnájemce oprávněn provádět pouze za současného a předchozího souhlasu Nájemce a vlastníka nemovitosti. Totéž se vztahuje na jakékoliv nevratné změny na vnitřním vybavení, které je součástí předmětu podnájmu.
5. Podnájemce má povinnost uvést pronajatý nebytový prostor na své náklady do původního stavu, pokud změny na něm byly provedeny bez souhlasu Nájemce.
6. Podnájemce je povinen vyklidit ve lhůtě do 15 dnů po skončení podnájmu pronajatý nebytový prostor a předat jej Nájemci ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení odpovídajícímu způsobu užívání pronajatého prostoru.
7. Podnájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do užívání třetí osobě bez souhlasu Nájemce.
8. Podnájemce je povinen oznámit Nájemci jakékoliv závady v nebytových prostorách, které přesahují rámec obvyklé údržby.
9. Podnájemce je povinen dodržovat provozní řád budovy Maštaliska.

VIII. Skončení podnájmu

1. Podnájemní vztah skončí dohodou, která musí být písemná a podepsaná oběma smluvními stranami.
2. Nájemce může kdykoliv písemně vypovědět tuto Smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu z důvodů uvedených v ustanovení § 9 odst. 2 z.č. 116/1990 Sb. v platném znění a v případě hrubého porušení provozního řádu budovy Maštaliska.
3. Podnájemce může písemně vypovědět tuto Smlouvu před uplynutím sjednané doby podnájmu z důvodů uvedených v ustanovení § 9 odst. 3 z.č. 116/1990 Sb. v platném znění.
4. Výpověď musí být provedena písemně a doručena druhé smluvní straně, jinak je neplatná. Výpovědní lhůta je dvouměsíční a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
5. Podnájem skončí též dnem skončení Nájemní smlouvy specifikované v čl. I. bod. 2 této Smlouvy.

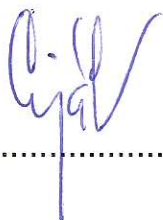
IX. Sankce

1. V případě prodloužení Podnájemce se zaplacením sjednaného nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru se Podnájemce zavazuje zaplatit Nájemci úrok z prodloužení podle nař. vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění.
2. V případě prodloužení Podnájemce s vyklizením nebytového prostoru po skončení nájmu se Podnájemce zavazuje zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodloužení.
3. Sjednání ani zaplacení smluvní pokuty se nedotýká nároku Nájemce na náhradu škody v plné výši.
4. Za ztrátu přístupové karty se Podnájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli 500,- Kč, za ztrátu generálního klíče uhradí Podnájemce náklady související s výměnou za nový a to v plné výši.

X. Závěrečná ustanovení

1. Jakékoliv změny, doplnění a dodatky této Smlouvy lze uskutečnit pouze písemně s podpisy obou smluvních stran.
2. Vzájemná práva a povinnosti, která v této Smlouvě nejsou výslovně upravená, podléhají režimu příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 116/1190 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění.
3. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem 1.10.2008.
4. Smluvní strany podepsaly tuto Smlouvu ve dvou vyhotoveních, z nichž Nájemce obdrží jedno vyhotovení a Podnájemce taktéž jedno vyhotovení Smlouvy.
5. Strany Smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a prohlašují, že tato nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují níže svými podpisy.

Ve Vsetíně, dne 1. 10. 2008



Nájemce



Podnájemce

*Příloha č.1 – dispoziční řešení předmětu podnájmu
Příloha č 2 - protokol o převzetí předmětu podnájmu*