

SMLOUVA O PODNÁJMU ČÁSTI NEMOVITÉ VĚCI

Smluvní strany:

TRIVIN-INVEST s.r.o.

Prachatická 9, 384 51 Volary

IČ: 28076796

DIČ: CZ28076796 (je plátce DPH)

číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXXX

kontaktní a doručovací adresa:

email: XXXXXXXXXXXX

tel.č.: XXXXXXXXXXXX

dále jen „Nájemce“

a

SLADOVNA PÍSEK o.p.s.

Velké náměstí 113/1, Vnitřní Město, 397 01 Písek

IČ: 26108658

DIČ: NEPLÁTCE DPH

dále jen „Podnájemce“

uzavírají dle ust. § 2215 a násl. a ve spojení s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto

smlouvu o podnájmu části nemovité věci:

I. Prohlášení

1. Předmětem této smlouvy je podnájem níže uvedených prostor za podmínek dále stanovených, které jsou ke dni podpisu této smlouvy v nájmu Nájemce, to vše za výslovného souhlasu Pronajímatele.
2. Nájemce prohlašuje, že na základě Nájemní smlouvy ze dne 11.11.2019 uzavřené mezi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (dále všichni jako „Pronajímatel“) a Nájemcem, že je oprávněn k plnému a nerušenému užívání nemovitostí a v nich nacházejících se movitých věcí, zejména tedy:
 - pozemku parc. č. st. 367/1, o výměře 4387 m², zastavěná plocha a nádvoří, přičemž součástí pozemku parc. č. st. 367/1 je stavba obec Písek, část obce Budějovické Předměstí, č.p. 326, obč. vyb.,
 - pozemku parc. č. st. 826, o výměře 57 m², zastavěná plocha a nádvoří, přičemž součástí pozemku parc. č. st. 826 je stavba bez č.p./č.e., tech. vyb.,
 - pozemku parc. č. st. 7347, o výměře 222 m², zastavěná plocha a nádvoří, přičemž součástí pozemku parc. č. st. 7347 je stavba bez č.p./č.e., výroba,
 - pozemku parc. č. st. 7348, o výměře 282 m², zastavěná plocha a nádvoří, přičemž součástí pozemku parc. č. st. 7348 je stavba bez č.p./č.e., jiná st.,
 - pozemku parc. č. st. 7349, o výměře 314 m², zastavěná plocha a nádvoří, přičemž součástí pozemku parc. č. st. 7349 je stavba bez č.p./č.e., víceúčel,
 - pozemku parc. č. 2938, o výměře 3817 m², ostatní plocha, to vše zapsané na LV 17287, pro obec Písek, část obce Budějovické Předměstí, katastrální území Písek, u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek.

II.

Předmět a účel podnájmu

1. Předmětem podnájmu jsou nebytové prostory nacházející se v jižní části budovy č.p. 326 s příjezdem po komunikaci s názvem Pivovarská, a to:
 - a) prostory skladu v budově č.p. 326 o rozloze 160 m²
 - b) prostory skladu v budově č.p. 326 spolu s budovou na pozemku parc. č. st. 367/1 o společné rozloze 70 m².
1. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn Předmět podnájmu přenechat Podnájemci za podmínek stanovených touto smlouvou do časově omezeného užívání. Podnájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem Předmětu podnájmu před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že Předmět nájmu je vhodný a způsobilý pro níže sjednaný účel.
2. Podnájemce je povinen Předmět podnájmu užívat k nepodnikatelské činnosti, výlučně k účelu nájmu - skladování svých movitých věcí s omezením, jak je uvedeno v čl. VI. odst. 2 písm. c) této smlouvy.
3. Předmět podnájmu je nezařízený, vybavený pouze osvětlením, včetně rozvodů elektrické energie a vstupními dveřmi.
4. Spolu s užíváním Předmětu podnájmu, dle této smlouvy, je Podnájemce oprávněn, omezeně, toliko v rozsahu příjezdu a odjezdu automobilem, využít nezbytnou část zpevněného pozemku parc. č. st. 367/1, k.ú. a obec Písek s přístupem z ulice Pivovarská. Podnájemce není oprávněn na pozemku parc. č. st. 367/1, k.ú. a obec Písek, parkovat, či jej jinak využívat nad rámec přechodí věty.

III. Předmět smlouvy

Nájemce přenechává Podnájemci Předmět podnájmu k užívání za nájemné stanovené níže a Podnájemce Předmět podnájmu od Nájemce najímá a přebírá ho na dobu podnájmu k užívání.

IV. Doba podnájmu

1. Podnájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 11. 11.2019 do 31. 12.2020.
2. Smluvní strany výslovně vylučují prolongaci podnájemního vztahu.

V. Nájem a služby

1. Výše nájemného a úhrady za služby
 - a) Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce je povinen za užívání Předmětu podnájmu platit Nájemci čtvrtletní nájemné ve výši 19.500,- Kč bez DPH, z toho za Předmět podnájmu bod bodem a) částku 12.000,- Kč čtvrtletně a za Předmět podnájmu bod bodem b) částku 7.500,- Kč čtvrtletně. K nájemnému není účtováno DPH z důvodu, že Předmět podnájmu není využíván k podnikání Podnájemce a Podnájemce není plátcem DPH.
 - b) Nájemné a úhrada za služby za měsíc listopad a prosinec 2019 jsou v jejich poměrné části splatné do 20.01.2020.
1. Splatnost a podmínku placení
 - a) Nájemné spolu s DPH za užívání Předmětu podnájmu dohodnuté v článku V. této smlouvy bude Podnájemce platit zpětně, nejpozději však k 20. dni každého prvního kalendářního měsíce, následujícího po příslušném kalendářním čtvrtletí, za který je nájemné hrazeno. Dnem řádné úhrady nájemného je den, kdy finanční prostředky v plné výši budou připsány na účtu Nájemce.
 - b) Nájemné za užívání Předmětu podnájmu dohodnuté v článku V. této smlouvy, včetně souhrnné zálohové platby služeb, bude Podnájemce platit bezhotovostním převodem na bankovní účet Nájemce č.XXXXX , vedený XXXXX. Nájemce za tímto účelem doručí Podnájemci řádnou fakturu.
 - c) Povinnost hradit nájemné a platby za služby vzniká od okamžiku účinnosti této smlouvy a trvá do skončení podnájmu bez ohledu na to, zda Podnájemce Předmět podnájmu skutečně užívá/užíval.
2. V případě prodloužení Podnájemce s úhradou Nájemného nebo jeho části nebo kterékoliv zálohové platby ceny služby nebo její části, je Nájemce oprávněn ukončit uzavřenou podnájemní smlouvu dle jejich příslušných ustanovení s tím, že ze strany

Podnájemce se jedná o zvlášť závažné porušení smlouvy s právem Nájemce na okamžité ukončení smlouvy bez výpovědní lhůty.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti Nájemce

- a) Nájemce je povinen odevzdat Podnájemci Předmět podnájmu ve stavu způsobilém k užívání ke smluvenému účelu podnájmu.
- b) Nájemce je povinen zajistit Podnájemci nerušený výkon jeho užívacího práva k Předmětu podnájmu pro smluvený účel, avšak pouze za předpokladu, lze-li uvedené na Nájemci spravedlivě požadovat, tj. nenese odpovědnost za jednání třetích osob.
- c) V případě, že Podnájemce při zániku/skončení nájmu Předmět podnájmu nevyklidí, je Nájemce oprávněn Předmět podnájmu vyklidit a věci Podnájemce nacházející se v Předmětu podnájmu uskladnit na náklady a nebezpečí Podnájemce. Nepřevezme-li podnájemce uskladněné věci bez zbytečného odkladu, vzniká nájemci právo věci po předchozím upozornění podnájemce vhodným způsobem prodat poté, co mu poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k jejich převzetí (nebude-li v upozornění uvedeno jinak, má se za to, že lhůta obvyklé lhůty 5 dní). Podnájemce podpisem této smlouvy uděluje Nájemci neodvolatelnou plnou moc k právu Nájemce na zpřístupnění a vyklizení Předmětu podnájmu a případnému prodeji uskladněných věcí.
- d) Nájemce neodpovídá podnájemci za škodu na věcech vnesených do Předmětu podnájmu. Podnájemce je povinen, sjednat si ode dne účinnosti této smlouvy, platné a účinné pojištění, které bude zcela krýt veškeré škodní a související nároky Podnájemce spojené s užíváním Předmětu podnájmu, včetně vnitřního vybavení, a dále, také odpovědnostní pojištění a další pojištění pro škody na majetku a zdraví třetích osob.
- e) Nájemce neprovádí zimní údržbu přístupových cest k Předmětu podnájmu.
- f) Podnájemce a Nájemce vylučují společným ujednáním užití § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., v platné znění, tj. Podnájemce se výslovně vzdává svého práva na náhradu za výhodu Pronajímatele a Nájemce spočívající v převzetí zákaznické základny, kterou Podnájemce vybudoval.

1. Práva a povinnosti Podnájemce

- a) Podnájemce je oprávněn, po písemné dohodě s Nájemcem, avšak ke své tíži a ke své povinnosti obstarat si veškerá příslušná správní rozhodnutí, k umístění firemního označení na Předmětu podnájmu.
- b) Podnájemce je povinen platit řádně a včas veškeré platby dle této smlouvy.
- c) Podnájemce je povinen užívat Předmět podnájmu pouze k účelu dle této smlouvy. Podnájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat Předmět podnájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu. Podnájemce se zavazuje, že jím skladovaný materiál v Předmětu podnájmu, není klasifikován jako materiál/odpad nebezpečný ani škodlivý, zejména poté pro lidské zdraví nebo životní prostředí, dále nevykazuje žádné bezpečnostní rizika, není samozápalný, toxický či vyloučený z neomezeného držení osob zákonnými předpisy apod.
- d) Podnájemce je povinen oznámit Nájemci potřebu oprav, které má Nájemce provést a umožnit mu provedení těchto oprav; v opačném případě Podnájemce odpovídá za zvětšení rozsahu škody, která nesplněním této povinnosti Nájemci či Pronajímateli vznikla a dále ztrácí veškeré nároky vyplývající jinak z nemožnosti nebo omezené možnosti Předmět podnájmu pro vady užívat.
- e) Podnájemce je povinen sjednat si ode dne účinnosti této smlouvy, platné a účinné pojištění, které bude zcela krýt veškeré škodní a související nároky Podnájemce spojené s užíváním Předmětu podnájmu, včetně vnitřního vybavení a dále pojištění za škodu na majetku a zdraví třetích osob.
- f) Podnájemce je, s odkazem na předchozí odstavce, a to ode dne účinnosti této smlouvy, povinen pojistit zejména vnitřní část Předmětu podnájmu, včetně skladových zásob a veškeré vnitřní vybavení, proti možnému vzniku škody na majetku Podnájemce, a to v plné výši hodnoty majetku Podnájemce. Dále má Podnájemce povinnost pojistit rizika vzniku škody na majetku třetích osob v důsledku jednání či opomenutí Podnájemce - odpovědnostní pojištění a další pojištění.
- g) Podnájemce je povinen udržovat svým nákladem Předmět podnájmu v čistém a užitelném stavu, zejména je pak na své náklady povinen provádět běžné vnitřní opravy Nebytového prostoru zajišťující jeho funkčnost a dále pečovat o majetek Nájemce a Pronajímatele takovým způsobem, aby bylo sníženo běžné opotřebení majetku Nájemce a Pronajímatele na minimální míru.
- h) Podnájemce není oprávněn provádět v/na Předmětu podnájmu bez písemného souhlasu Pronajímatele žádné stavební úpravy, opravy ani jiné konstrukční či technické změny, zhodnocení. Podnájemce je v případě zániku/skončení nájmu povinen Předmět podnájmu vyklidit a odevzdat Nájemci v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to ke dni zániku/skončení nájmu.
- i) Podnájemce je povinen dodržovat veškeré protipožární a hygienické normy pro užívání Předmětu podnájmu a jeho příslušenství, včetně topných systémů. Nájemce není oprávněn instalovat v Předmětu podnájmu topení, či elektrická a jiná obdobná zařízení, bez souhlasu Nájemce a bez zajištění příslušných revizních zpráv. Nájemce se dále zavazuje na své náklady vybavit Předmět nájmu tak, aby splňoval hygienické, bezpečnostních, provozně-technické a požární předpisy (hasící přístroje) a zavazuje se na své náklady zajistit, aby Předmět podnájmu tyto požadavky splňoval po celou dobu trvání této smlouvy.
- j) Podnájemce není oprávněn přenechat Předmět podnájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a Nájemce.

- k) Podnájemce je povinen odstranit a nahradit veškerou škodu, kterou způsobil Nájemci či Pronajímateli a/nebo třetí osobě na jeho věcech, a to bezodkladně.
- l) Podnájemce je povinen po předchozím oznámení umožnit Nájemci provedení prohlídky Předmětu podnájmu za účelem ověření jeho stavu a stavu jeho vybavení, a to kdykoliv po celou dobu trvání nájmu. Podnájemce se zavazuje dodržovat veškeré organizační a bezpečnostní pokyny nájemce. Pronajímatel, nebo nájemce je oprávněn vydat k Předmětu podnájmu provozní řád, který se Podnájemce zavazuje respektovat, nebude-li v rozporu s touto smlouvou.
- m) Podnájemce zajistí na své náklady a odpovědnost přístupnost Předmětu podnájmu, zejména v zimních měsících řádnou údržbou přístupu k Předmětu podnájmu.

VII.

Skončení a zánik podnájmu

1. Nájemní vztah skončí, výhradně:
- uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - písemnou dohodou smluvních stran,
 - výpovědí i bez udání důvodu s měsíční výpovědní lhůtou s počátkem běhu od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
1. Podnájemce je, v důsledku skončení/zániku nájmu, povinen vyklidit Předmět podnájmu a vyklizený, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, vzniklému řádným užíváním Předmětu podnájmu, jej protokolárně (formou písemnému protokolu) předat Nájemci, a to nejpozději ke dni skončení/zániku nájmu. Nájemce v důsledku skončení/zániku nájmu, je, ke své výlučné tíži povinen, nejpozději ke dni skončení/zániku nájmu předat Předmět podnájmu Nájemci v původním stavu, tj. bez jakýchkoliv staveb, stavební činnosti (úpravy, přístavby, přestavby, stavební změny apod.).

VIII.

Závěrečná ustanovení

- Podnájemce potvrzuje, že si Předmět podnájmu prohlédl a shledal ho ve stavu způsobilém pro užívání za účelem nájmu uvedeném v této smlouvě. Stav spotřeb služeb je průběžně evidován.
- Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze formou písemného, oboustranně odsouhlaseného dodatku.
- Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně, vážně, nikoliv v tísní a za jednostranně nevýhodných podmínek, a že znají její obsah, což stvrzují svými podpisy.
- Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Nájemce a jeden Podnájemce.
- Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu této smlouvy. Tato smlouva ruší a nahrazuje veškeré předchozí smluvní ujednání vztahující se k Předmětu podnájmu.

V Písku, dne ____ . ____ . 2019

TRIVIN-INVEST s.r.o.
Xuan Vinh Ta, jednatel

SLADOVNA PÍSEK o.p.s.
Adam Langer, ředitel

