###### SMLOUVA

######  o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání

# I. Smluvní strany

**ČESKOKRUMLOVSKÝ ROZVOJOVÝ FOND, spol. s r.o.**

Masná 131, 381 01 Český Krumlov

zastoupená jednateli p. Ing. Davidem Šindelářem a p. Ing. Miroslavem Reitingerem

IČO: 42 39 61 82, DIČ: CZ 42 39 61 82

**(nájemce)**

**a**

Jiří Veverka

Brloh 217, 382 06

IČO: 12884961, DIČ: CZ 6011130246

**(podnájemce)**

Nájemce a podnájemce uzavírají v souladu s ustanovením § 2302 a násl. a § 2215 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání:

# I. Předmět podnájmu

1. Předmětem podnájmu jsou nebytové prostory v objektu č.p. 586 na st.p.č.3444 v kat.území a obci Český Krumlov, část obce Horní Brána, které má nájemce v užívání na základě smlouvy o nájmu uzavřené s pronajímatelem a výlučným vlastníkem této nemovitosti – Městem Český Krumlov, podle které je nájemce oprávněn předmět nájmu podnajmout třetím osobám. Přesná specifikace předmětu podnájmu vyplývá z půdorysů s barevným vyznačením podnajatých prostor, které jsou jakožto příloha č.1 nedílnou součástí této smlouvy o celkové výměře 115,39m2 ( místnosti v I.nadzemním podlaží: č. 111-výtah- 2,52m2, 115-kuchyň-13,68m2, 116-výdejna,přípravna-24,19m2,117-sklad-3,03m2, 118-konzumace-40,56m2 a v I.podzemním podlaží: 022-výtah-3,06m2, 024-sklad-28,35m2). Společně s nebytovými prostory je nájemce oprávněn užívat i chodbu a WC. Podnájemce prohlašuje, že pronajaté nebytové prostory přejímá do svého užívání podle této smlouvy ve stavu, ve kterém jsou a že nebude od pronajímatele a nájemce vyžadovat žádné úpravy.

**II. Účel podnájmu**

1. Touto smlouvou se výše uvedený předmět podnájmu dává do podnájmu za účelem **provozování rychlého občerstvení a restaurace.** Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu pouze k účelům uvedeným v tomto bodě smlouvy.
2. Předmět podnájmu bude předán podnájemci do užívání nejpozději do 1.8.2016. O předání a převzetí předmětu podnájmu bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude popsán stav a základní vybavení nebytových prostor, řešeno zpřístupnění a uzamykání objektu, předání klíčů od nebytových prostor, apod., který tvoří přílohu této smlouvy.
3. Součástí podnájmu podle této smlouvy je dále přímé zprostředkování nebo zajištění:
	* + 1. **dodávky (odběru)** **studené a ohřívané vody včetně stočného**
			2. **dodávky tepla**
			3. **odběru el. energie měřené vlastním elektroměrem a el.energie společných prostor**

#  III. Doba podnájmu

1. Podnájem podle této smlouvy se sjednává na **dobu neurčitou od 1.8.2016**. Podnájemní vztah ze zákona skončí nejpozději ukončením nájemního vztahu sjednaného mezi pronajímatelem a nájemcem. Podnájemce bere na vědomí, že předmět podnájmu bude během roku zcela zrekonstruován. S ohledem na tuto skutečnost si smluvní strany sjednaly výpovědní lhůtu jednoho měsíce pro každou ze stran, jejíž běh počíná prvním dnem následujícího kalendářního měsíce, ve kterém byla výpověď druhé straně doručena. V případě doručení výpovědi fikcí se má za to, že si smluvní strana výpověď převzala posledním dnem uložení písemnosti u poštovního doručovatele. V případě skončení nájemního vztahu je podnájemce povinen podnajatý prostor zcela vyklidit a předat nájemci nejpozději do tří pracovních dnů ode dne skončení podnájmu.

### IV. Nájemné

1. Smluvní **čtvrtletní nájemné** činí celkem **16.364,- Kč** **bez DPH** (ročně 65.458,- Kč bez DPH) a je splatné vždy do 15. dne druhého měsíce kalendářního čtvrtletí na účet číslo 10200241/0100,VS 586 u Komerční banky, pobočky Český Krumlov. K nájemnému bude nájemce podnájemci účtovat DPH v zákonem stanovené výši (ke dni podpisu této smlouvy činí DPH 21%). První kalendářní den druhého měsíce čtvrtletí je pro obě strany dnem zdanitelného plnění.
2. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, bude nájemné s ohledem na inflaci každoročně zvyšováno o 0,75násobek oficiální míry inflace v České republice za uplynulý kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem, což pronajímatel oznámí nájemci písemnou formou. Pronajímatel má právo zvýšit nájemné o míru inflace dle předchozí věty též zpětně, nejdéle však za období tří let předcházejících rozhodnutí pronajímatele o uplatnění inflační doložky. Poprvé může být nájemné zvýšeno k 1.1.2017.

**V. Ostatní ujednání**

1. Předmět podnájmu je kryt základní pojistkou pronajímatele proti živelním škodám a odpovědnosti za škodu.
2. Vnitřní vybavení prostor předmětu podnájmu ve vlastnictví podnájemce bude kryto jeho pojistkou. Podnájemce je povinen uzavřít příslušnou pojistnou smlouvu ohledně odpovědnosti za škody způsobené v souvislosti s jeho činností v předmětu podnájmu. V případě vzniku škod prokazatelně zaviněných podnájemcem na předmětu podnájmu, u nichž plnění pojišťovny nepokryje jejich celý rozsah, je podnájemce povinen uhradit nájemci rozdíl až do výše skutečné škody.
3. Podnájemce není oprávněn přenechat předmět podnájmu do užívání třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
4. Podnájemce je povinen a zavazuje se:
	1. Provádět na své náklady běžnou údržbu a opravy předmětu podnájmu (běžnou údržbou je též provádění oprav do hodnoty 5.000,-Kč za každou jednotlivou opravu), Pečovat o řádný stav předmětu podnájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
	2. Umožnit nájemci přístup do pronajatých prostor na požádání a v doprovodu podnájemce.
	3. Udržovat předmět podnájmu a okolní prostory v pořádku a čistotě.
	4. Ohlásit nájemci všechny škody na předmětu podnájmu, škody, jejichž vznik zavinil, uhradit nájemci.
	5. Po skončení podnájmu vrátit předmět podnájmu ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení.
	6. V případě jakýchkoliv stavebních úprav předmětu podnájmu musí mít podnájemce písemný souhlas nájemce, jinak v plné míře odpovídá za škodu vzniklou nerespektováním stavebních, hygienických, bezpečnostních a jiných obecně závazných předpisů.
	7. Vykonávat svoji činnost takovým způsobem, aby umožnil bez překážek činnost nájemci i ostatním uživatelům areálu.
5. Podnájemce je povinen uzavřít přímo s dodavateli smlouvu na odvoz separovaného odpadu, případně některých dalších služeb, které nejsou sjednány v této smlouvě.
6. Podnájemce se zavazuje platit nájemci **úhrady za poskytnuté služby** zajišťované nájemcem (viz bod II.3. smlouvy) a to v poměru plochy pronajatých ploch a dle počtu nájemců v příslušném poschodí **formou čtvrtletních záloh** v celkové výši **13.200,- Kč + DPH:**

a) dodávka tepla …………………………………………..9.900,-Kč+DPH

b) vodné, stočné ………………………………………… 3.300,-Kč+DPH

současně s platbou nájemného na tentýž účet (viz bod IV.1. smlouvy). Tyto zálohy budou zúčtovány nájemcem ke konci roku, nejpozději do konce následujícího čtvrtletí po obdržení dodavatelských faktur. Nájemce si vyhrazuje právo změnit po předchozím oznámení podnájemci výši čtvrtletních záloh v míře odpovídající změně ceny služby nebo podle zjištěné skutečné spotřeby.

**VI. Skončení nájmu a úrok z prodlení**

1. V případě, že podnájemce ke dni skončení podnájmu nevyklidí předmět podnájmu, zavazuje se zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši dvojnásobku denního nájemného za každý den prodlení. Toto ustanovení nemá vliv na náhradu škody vzniklé nájemci v důsledku nevyklizení předmětu podnájmu podnájemcem.
2. V případě prodlení s placením nájemného nebo záloh za poskytované služby zavazuje se podnájemce platit nájemci úrok z prodlení stanovený postupem dle Nařízení vlády č. 142/94 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

### VII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Veškeré změny a dodatky této smlouvy je možno provést pouze písemně.
2. Smluvní strany souhlasí, aby tato smlouva byla zveřejněna pronajímatelem v plném rozsahu v elektronickém systému registru smluv, který slouží k uveřejňování smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.
3. Tato smlouva se uzavírá ve dvou vyhotoveních, z nichž podnájemce i nájemce obdrží po jednom.

V Českém Krumlově, dne 1.8.2016

Nájemce: Podnájemce:

-------------------------------------------------------------------- ------------------------------------------

 Ing. David Šindelář Ing. Miroslav Reitinger Jiří Veverka