

Níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany

DOKAS Dobříš, s.r.o., se sídlem Na Chmelnici 455, 263 01 Dobříš
zapsaná v OR vedeného Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 53311
IČO: 25144251; DIČ: CZ25144251
zastoupená jednatelem Ing. Adamem Šauerem
na straně jedné (dále jen **nájemce**)

a

Roman Malý, IČO 61656852, se sídlem Fričova 1240, 263 01 Dobříš
na straně druhé (dále jen **podnájemce**)

uzavřely v souladu s ust. § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen **občanský zákoník**) tuto

podnájemní smlouvu

Čl. I

Úvodní ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že je oprávněným uživatelem – nájemcem nebytového prostoru o podlahové ploše 247,81 m² umístěného v 1. nadzemním podlaží budovy čp. 36 (objekt občanské vybavenosti – dále jen **budova**), která je součástí pozemku p. č. st. 2265 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 2520,00 m² v k. ú. a obci Dobříš (dále jen **nebytový prostor**) na základě nájemní smlouvy o nájmu a podnájmu pozemků a prostor sloužících podnikání ze dne 23.07.2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31.03.2016, ve znění dodatku č. 2 ze dne 29.06.2016, uzavřených mezi městem Dobříš, IČO 00242098, se sídlem Mírové náměstí 119, Dobříš, jako pronajímatelem a vlastníkem nebytového prostoru (dále jen **pronajímatel**) a spol. DOKAS Dobříš, s.r.o., IČO 0025144251, se sídlem Na Chmelnici 455, Dobříš, jako nájemcem (dále jen **nájemní smlouva**).
2. Nebytový prostor se nachází na adrese Školní 36, 263 01 Dobříš.
3. Nájemce prohlašuje, že nájemní vztah založený nájemní smlouvou byl sjednán na dobu neurčitou s 12měsíční výpovědní dobou.
4. Nájemce prohlašuje, že pronajímatel vyslovil souhlas s poskytnutím nebytového prostoru nájemcem do podnájmu třetím osobám v čl. IX odst. 7 nájemní smlouvy.

Čl. II

Předmět a účel podnájmu

1. Předmětem podnájmu je nebytový prostor specifikovaný v čl. I této smlouvy.
2. Specifikace místností a podlahových ploch nebytového prostoru:

Číslo místnosti	Název	Plocha (m ²)
1.05	Restaurace	94,04
1.06	Kuchyň	30,20
1.07	Zázemí	27,24
1.08	Sklad	15,86
1.09	Chodba	20,27
1.10	Salonek	60,20
Celkem		247,81

- Nájemce přenechává nebytový prostor podnájemci za podmínek dohodnutých v této smlouvě za účelem jeho užívání a provozování restauračního zařízení (v době podpisu této smlouvy pod názvem restaurace „Modrá kočka“).
- Nájemce prohlašuje, že nebytový prostor je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro sjednaný účel podnájmu a toto užívání odpovídá charakteru nebytového prostoru v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

ČI. III

Podnájemné, služby a doba podnájmu

- Tato smlouva se uzavírá na dobu **určitou**, a to **od 01.01.2021 do 31.12.2030**, avšak maximálně po dobu trvání nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem.
- Podnájemce je povinen platit nájemci měsíčně podnájemné ve výši **27.000,00 Kč bez DPH**.
- K částce podnájemného bude připočítána daň z přidané hodnoty ve výši platných právních předpisů.
- Podnájemce se zavazuje platit podnájemné včetně DPH bezhotovostním převodem na účet nájemce č. **534751319/800**, vždy nejpozději k 15. dni příslušného kalendářního měsíce, na který podnájem přísluší, a to na základě daňového dokladu – splátkového kalendáře vystaveného nájemcem vždy na období leden až prosinec příslušného kalendářního roku.
- Smluvní strany se dohodly, že pokud podnájemné ve sjednané lhůtě nebo ve sjednané částce nebude uhrazeno, je podnájemce povinen uhradit nájemci úrok z prodlení ve výši stanovené zákonem.
- Nebytový prostor je vybaven samostatnými podružnými měřidly elektřiny a studené vody. Podnájemce se zavazuje **hradit nájemci za odběr elektrické energie a vody měsíčně zpětně na základě skutečné spotřeby** na jednotlivých měřidlech. Úhrada za vytápění je součástí sjednaného podnájemného.
- Veškeré ostatní náklady spojené s užíváním nebytového prostoru, to jest zejména koncesionářské poplatky České televizi, Českému rozhlasu a podobné, přihlašuje a hradí podnájemce sám ze svých finančních prostředků.

ČI. IV

Práva a povinnosti nájemce

- Nájemce je povinen předat podnájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k ujednanému účelu. O převzetí nebytového prostoru včetně příslušenství sepíše smluvní strany předávací protokol, který je přílohou této smlouvy.
- Nájemce je povinen zajistit řádný a nerušený výkon podnájemních práv podnájemce po celou dobu podnájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání nebytového prostoru.

ČI. V

Práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce je oprávněn užívat nebytový prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu podnájemního vztahu.
2. Povinností podnájemce je oprávnění vlastníka nemovité věci či správce zpřístupnit prostory schody a schodiště do 2. nadzemního podlaží budovy po dobu konání sportovních, kulturních a jiných akcí ve sportovní hale.
3. Podnájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami nebytového prostoru. Podnájemce se zavazuje na své náklady odstranit veškeré škody, které vznikly v nebytovém prostoru jeho zaviněním, jednáním jeho zaměstnanců a jednáním třetích osob. Podnájemce nese odpovědnost za škody, které byly způsobeny třetím osobám užíváním nebytového prostoru.
4. Podnájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu nájemci veškeré změny, které nastaly v nebytovém prostoru, a to jak zapříčiněním podnájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně 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 povinností nájemci vznikla.
5. Podnájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích práv a nájemních práv v budově, v níž se nachází nebytový prostor.
6. Podnájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí nájemce, nalézajících se v nebytovém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost podnájemce nebo nájemce.
7. Podnájemce se zavazuje užívat nebytový prostor s péčí řádného hospodáře.
8. Podnájemce není oprávněn přenechat nebytový prostor, ani jeho část do podnájmu dalším osobám, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas nájemce.
9. Podnájemce se zavazuje zajišťovat v nebytovém prostoru revizi elektro a požární prohlídky včetně hasících přístrojů.
10. Podnájemce může po předběžném souhlasu nájemce upravit nebytový prostor podle potřeb zajišťující plnění účelu smlouvy. Provedenými úpravami nesmí podnájemce snížit hodnotu nebytového prostoru.
11. Podnájemce je povinen odevzdat vyklizený nebytový prostor nájemci v den skončení nájemního vztahu ve stavu, v jakém jej od nájemce převzal.

ČI. VI

Ukončení podnájmu

1. Podnájem nebytového prostoru zaniká těmito způsoby:
 - a) uplynutím sjednané doby, byl-li sjednán na dobu určitou
 - b) před uplynutím sjednané doby pak může nájemce písemně vypovědět smlouvu z důvodů uvedených v ust. § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., a podnájemce, rovněž písemně dle ust. § 2308 téhož zákon
 - c) zánikem nebytového prostoru
 - d) smrtí podnájemce
 - e) zánikem právnické osoby podnájemce nebo právnické osoby nájemce zaniká-li bez právního nástupce
- c) dohodou smluvních stran.

2. V případě, že některá ze smluvních stran zaniká přeměnou právnické osoby, podnájem nebytového prostoru nezaniká, ale přechází na právního nástupce. V případě, že nájemce zaniká bez právního nástupce, vstupuje do všech práv a povinností z této smlouvy pronajímatel, bude-li vlastníkem nebytového prostoru.
3. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. V případě nevyzvednutí nebo odmítnutí převzetí zásilky obsahující výpověď této smlouvy jednou ze smluvních stran, považuje se písemnost za doručenu dnem, kdy byla odmítnuta, resp. uložena na poště, i když se o uložení dotčená smluvní strana nedozvěděla.
4. Podnájem zaniká posledním dnem uplynutí výpovědní doby nebo dnem, který je jako den skončení podnájmu uveden v písemné dohodě.
5. Podnájem dále zaniká ukončením nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem, jehož předmětem je nájem budovy. V případě, že k ukončení tohoto nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem dojde před 31. 12. 2030 z jiného důvodu než toho, který je uveden v ust. § 2308 a 2309 zákona č. 89/2012 Sb., bude nájemce povinen zaplatit podnájemci smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý celý kalendářní měsíc, o který skončí podnájem dříve než 31. 12. 2030.
6. Smluvní strany mají právo vypovědět podnájem bez výpovědní doby v případech uvedených v občanském zákoníku (zejména § 2208 odst.1, § 2210 odst. 3, § 2212 odst. 2, § 2220 odst. 2, § 2226 odst. 2, § 2227, § 2228 odst. 2, 3, 4, § 2231, § 2232, § 2266, § 2291, § 2331).
7. Smluvní strany se zavazují vypořádat na své náklady a bezodkladně všechny dluhy a následky vzniklé v této souvislosti, které vzniknou druhé smluvní straně, a nahradit druhé smluvní straně veškerou vzniklou škodu. Po skončení podnájmu odevzdá podnájemce nebytový prostor nájemci ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení včetně klíčů, a to formou protokolu o jeho převzetí.

Čl. VII

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, kdy každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis.
2. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, vážné a svobodné vůle, jakož i to, že jim nejsou známy žádné okolnosti, které by její uzavření vylučovaly.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou, účinnosti nabývá ke dni zveřejnění v registru smluv, nejdříve však k 01.01.2021. Povinnost uveřejnění smlouvy v registru smluv nese nájemce v zákonem stanovené lhůtě.
4. Tato smlouva může být doplňována nebo měněna jen formou písemných dodatků odsouhlasených nájemce a podnájemcem.
5. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy
 - a) č. 1 – předávací protokol
 - b) č. 2 – grafické znázornění umístění nebytového prostoru.

Podnájemce

Nájemce

V Dobříši dne

V Dobříši dne

Roman Malý

Ing. Adam Šauer
jednatel