

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA Č. 1/2021- LETNÍ KINO

Smluvní strany :

Název: **KULTURA A SPORT CHOMUTOV s.r.o.**
zapsána v obch. rejstříku u Kraj. soudu v Ústí n. L. spis. značka C 3466
sídlo: Boženy Němcové 552/32, 430 01 Chomutov
jednatel: Bc.Věra Fryčová, jednatel
IČO: 47308095
DIČ: CZ47308095
bankovní spojení: xxx
kontaktní údaje: xxx
(dále jen „**nájemce**“)

a

jméno, příjmení: **MUDr. Ernest Jirásek**
bydliště: Chomutov, xxx
datum narození: xxx 1961
DIČ: -
Číslo účtu:
kontaktní údaje: xxx
(dále jen „**podnájemce**“)

uzavřeli v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb. a ve znění pozdějších předpisů tuto

podnájemní smlouvu:

Čl. 1

Prohlášení

1.1. Nájemce je uživatelem nebytových prostor objektu Letního kina nacházejících se v Chomutově, v ulici Přemyslova, na pozemku p.č. 1701/4, 1702/1,3-6, na základě Pachtovní smlouvy uzavřené mezi ním a propachtovatelem STATUTÁRNÍM MĚSTEM CHOMUTOV ze dne 30. 12. 2019, v mezích usnesení RM č. 1108/19 a je oprávněn k uzavření této smlouvy.

Čl. 2

Předmět a účel podnájmu

2.1. Nájemce pronajímá podnájemci **nebytové prostory (2 x garáž) v areálu Letního kina v Chomutově za účelem parkování osobních vozidel, na pozemku p.č. 1702/4.**
2.2. Podnájemce má právo užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostor.

Čl.3

Nájemné

3.1. Účastníci smlouvy sjednávají nájemné ve výši **444,01 Kč/měsíc/garáž + příslušná sazba DPH** (jedná se o smluvní nájemné) tj. celkem 888,02 Kč/měsíc + příslušná sazba DPH.
3.2. Nájemné dle čl. 3 odst. 3.1. je povinen podnájemce hradit na základě vystavené faktury dle lhůty její splatnosti. Dílčí zdanitelné plnění se uskutečňuje vždy k poslednímu dni v každém kalendářním měsíci.
3.3. Nájemce a podnájemce sjednali, že výše nájemného bude přehodnocována jedenkrát ročně v závislosti na míře inflace za předchozí rok stanovené Českým statistickým úřadem vždy k 31.12. s účinností od 1.1. následujícího roku. Nájemce zašle nejpozději do 31. 3. každého roku

nájemníkovi oznámení, ve kterém mu bude dána na vědomí výše inflace za předchozí rok a současně mu bude dáno na vědomí, o jakou částku se nájemné v rámci valorizace zvyšuje. Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné respektovat a platit dle pokynů v oznámení uvedených.

3.5. Nájemce a podnájemce se dohodli, že v případě prodlení s úhradou nájemného, se podnájemce zavazuje zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0.05 % z dlužné částky denně, očitne-li se v prodlení s úhradou nájemného po uplynutí lhůty splatnosti vystavené faktury. Tato pokuta náleží nájemci za každý den prodlení.

Čl. 4 **Doba podnájmu**

4.1. Podnájemní poměr se uzavírá **na dobu neurčitou s účinností od 1. 3. 2021.**

Čl.5 **Práva a povinnosti podnájemce**

5.1. Podnájemce je oprávněn přenechat pronajaté nebytové prostory, nebo jejich část jinému jen s písemným předchozím souhlasem nájemce.

5.2. Podnájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady běžnou údržbu a běžné opravy a výslovně se zavazuje provádět na svůj náklad též opravy nutné k odstranění havarijních stavů, stavebních nebo technických částí nemovitosti, jejichž předpokládaný finanční objem nepřesáhne v jednotlivých případech částku 5.000,- Kč.

5.3. Změny na pronajatých prostorách je podnájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem nájemce a jedině tehdy, jestliže s nájemcem dohodne způsob vypořádání nákladů vynaložených na provedení změn. Dohoda musí mít písemnou formu.

5.4. K provedení stavebních nebo jiných úprav na pronajaté věci vedoucí ke zhodnocení pronajaté věci má podnájemce právo jen po předchozím písemném souhlasu nájemce. Pokud náklady na takové úpravy přesáhnou částku 100.000,- Kč je nájemce povinen, a to na náklady podnájemce nechat vypracovat znalecký posudek, ze kterého by bylo zřejmé, k jakému skutečnému zhodnocení majetku města ze strany nájemníka došlo. Cenu znaleckého posudku hradí podnájemce.

5.5. Podnájemce je povinen respektovat instalované dopravní značení při přímém příjezdu k nebytovým prostorám.

5.6. Podnájemce se zavazuje plnit za nájemce povinnosti, které vyplývají ze zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění zákona č. 237/2000 Sb. a Vyhlášky MV ČR č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci).

5.7. Podnájemce se zavazuje, že bude plnit za nájemce povinnosti vyplývající ze zákona č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů, zejména příslušná ustanovení týkající se odstraňování náledí a nečistot (§ 27 odst.4), a to prováděním celoročního úklidu chodníků přiléhajících k pronajímaným nemovitostem. Při neplnění této povinnosti bude úklid zajištěn nájemcem na náklady podnájemce.

5.8. Podnájemce se dále zavazuje zneškodňovat odpad u oprávněných fyzických osob nebo právnických osob. Jedná se o:

a) kód odpadu 91102 - ostatní odpad z obcí podobný domovnímu odpadu

b) kód odpadu 35326 - rtuťové výbojky, zářivky, odpad rtuti, zbytky s obsahem rtuti viz. zákon č. 125/1997 Sb., o odpadech a předpisy související.

5.9. Podnájemce se zavazuje na své náklady zabezpečit revize a kontroly plynového zařízení podle vyhlášky ČÚBP č. 85/78 Sb.. Dále zajišťovat provádění revizí elektrického zařízení podle § 15 odst. 9 zákona 458/2000 Sb. v pravidelných lhůtách podle ČSN 33 1500.

5.10. Porušení těchto ujednání je důvodem k okamžitému odstoupení od této smlouvy.

5.11. Podnájemce je povinen hradit nájemné a služby s tím spojené podle dále uvedených ustanovení této smlouvy. V případě zpoždění platby za podnájemné či služby o jeden měsíc od data splatnosti a zároveň v případě, že podnájemce ani do 7 dnů po obdržení písemné výzvy dlužné nájemné a služby včetně smluvní pokuty neuhradí, má nájemce právo od smlouvy okamžitě odstoupit

Čl. 6 Zánik podnájmu

6.1. Podnájemní poměr zaniká:

a) písemnou dohodou

nebo

b) písemnou výpovědí, nájemce i podnájemce mají právo tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu.

6.2. Výpovědní lhůta podle čl. 6 odst. 6.1.b) je 3 měsíce a počítá se od prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé straně.

6.3. Ke dni ukončení nájmu je podnájemce povinen nebytový prostor vyklidit a předat jej nájemci (pověřenému pracovníkovi) ve stavu způsobilém k dalšímu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení na základě předávacího protokolu.

6.4. Za každý den prodlení s vyklizením podle předchozího bodu se podnájemce zavazuje zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých).

6.5. Nájemce má právo od této smlouvy odstoupit, pokud podnájemce nebude plnit sjednané závazky uvedené v čl. 2 odst. 2.1., čl. 3 odst. 3.1., 3.2., 3.3. a čl. 5 odst. 5.1. Odstoupení lze učinit pouze písemně doručenou zásilkou na poslední známou adresu podnájemce vyplývající z této nájemní smlouvy. Odstoupení nabývá účinnosti následující den po doručení. Tímto dnem je podnájemce povinen nebytové prostory vyklidit a vyklizené je předat pověřenému zástupci nájemce.

6.6. Pro případ, že podnájemce užívá nebytové prostory i po ukončení doby nájmu, dává již nyní výslovný a neodvolatelný souhlas k tomu, aby nájemce provedl jejich vyklizení bez příslušného soudního rozhodnutí o platnosti či neplatnosti smlouvy nebo výpovědi dané nájemcem, jakož i soudního rozhodnutí o vyklizení nebytových prostor. Nájemce je pak povinen zajistit na náklady podnájemce bezpečné uložení a uschování věcí movitých, které se ve vyklizených nebytových prostorách nacházely. Náklady na vyklizení hradí podnájemce.

6.7. Bude-li nájemce nucen provést vyklizení dle čl. 6 odst. 6.6., dává již nyní podnájemce výslovný a neodvolatelný souhlas k tomu, aby nájemce uplatnil vůči vyklizeným movitým věcem podnájemce zadržovací právo do doby úhrady jeho veškerých závazků vůči nájemci z titulu neuhraného nájemného, smluvních pokut, úroků z prodlení, škod, nákladů na vyklizení a nákladů na uskladnění vyklizených věcí movitých. Neuhradí-li podnájemce uvedené závazky ani do jednoho roku ode dne vyklizení provedeného nájemcem, dává výslovný a neodvolatelný souhlas k tomu, aby nájemce movité věci, nebo jejich části, k nimž bylo uplatněno zadržovací právo prodal a z výtěžku prodeje uspokojil své pohledávky za podnájemcem.

Čl. 7 Všeobecná ustanovení

7.1. Nájemce prohlašuje, že předmětné prostory jsou pojištěné v rámci pojistky celé nemovitosti

7.2. Doručování všech písemností se provádí formou doporučených listovních zásilek na poslední známou adresu smluvních stran vyplývající z této podnájemní smlouvy. Za den doručení se považuje den, kdy smluvní strany již byla zásilka určena tuto převzala, případně dne, kdy strana již byla zásilka určena tuto odmítla převzít.

7.3. Podnájemce se zavazuje oznamovat nejpozději do pěti dnů nájemci změnu adresy svého sídla u právnických osob, nebo změnu adresy bydliště u fyzických osob. Pokud z důvodu nesplnění uvedené povinnosti nebude možno doručit podnájemci doporučenou listovní zásilku,

bere podnájemce na vědomí negativní důsledky spojené s touto skutečností, tak jak jsou specifikovány v této smlouvě.

Čl. 8 Závěrečná ustanovení

8.1. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran zákonem č. 89/2012 Sb. v platném znění, občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy.

8.2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou stran.

8.3. Tato smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních s tím, že každá ze smluvních stran obdrží po 1 vyhotovení.

8.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem sjednaného nájemního poměru (viz. čl. 4).

8.5. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

8.6. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy je třeba učinit v písemné formě.

V Chomutově dne 26.2.2021

V Chomutově dne 26.2.2021

Za nájemce:

Za podnájemce:

.....
Bc. Věra Fryčová, jednatel
KULTURA A SPORT CHOMUTOV s.r.o.

.....
MUDr. Ernest Jirásek