Smlouva č. 01/2021 o podnájmu nebytových prostor

Byla uzavřena níže uvedeného dne mezi:

Primetals Technologies Czech Republic s.r.o.
se sídlem: 28.října 2663/150, 702 00 Ostrava
IČ: 03290841
DIČ: CZ03290841
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě,
oddíl C, vložka 59699
jednající: [redacted]

(dále jen „**Nájemce**")

A

Sociální služby města Žďáru nad Sázavou
se sídlem: Okružní 67, 591 01 Žďár nad Sázavou
IČ: 43379168
jednající: [redacted]

(dále jen „**Podnájemce**")

podle níže uvedených podmínek a dle platných zákonů.

I.
Předmět smlouvy

1. Nájemce přenechává do podnájmu podnájemci k dočasnému užívání předmětné nebytové Pronajaté prostory specifikované v článku II., odst. 1 této smlouvy a Podnájemce se zavazuje za podnájem Pronajatých prostor platit nájemné, to vše dle podmínek této smlouvy a platných právních předpisů.

2. Nájemce prohlašuje, že má v nájmu nebytové prostory nacházející se v nemovitosti – domě č.p. 75 katastrální území Město Žďár, obec Žďár nad Sázavou na pozemku č. parc. 327 v katastrálním území Město Žďár, obec Žďár nad Sázavou s adresou nám. Republiky 75/2, zapsané na listu vlastnictví č. 1 vedeném pro Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou (dále jen „Budova"), ve které se nacházejí Pronajaté prostory dle článku II. této Smlouvy, a že je oprávněn je podejmout na základě písemného souhlasu Pronajímatele.

II.
Pronajaté prostory

1. **Popis pronajatých prostor:**

Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci do podnájmu předmětné nebytové prostory nacházející se v přízemí Budovy, a to prostory Kancelář o podlahové ploše **73,14 m²** a Sklad o podlahové ploše **21,01 m²** tak, jak je přesně stanoveno a vyznačeno v Příloze č. 1, která tvoří nedílnou částí této smlouvy (dále jen „**Pronajaté prostory**"). Pronajaté prostory jsou evidovány jako kanceláře a sklad, to v souladu s jejich stavebním určením vyplývajícím z kolaudačního rozhodnutí a s účelem nájmu stanoveném ve smlouvě o nájmu ze dne 03.06.2005 uzavřené mezi nájemcem a Městem Žďár nad Sázavou, Žižkova 227/1, 59101 Žďár nad Sázavou (dále též „Pronajímatel")

2. **Stav pronajatých prostor:**

Podnájemce je podrobně informován o technickém a faktickém stavu Pronajatých prostor, se kterým se osobně seznámil. Pronajaté prostory předmětu podnájmu v tomto stavu před uzavřením této smlouvy zkontroloval a prohlašuje, že nemá v tomto směru vůči Nájemci žádné nároky a/nebo jakékoli výhrady k předmětu podnájmu a Podnájemce souhlasí s tímto stavem, jak stojí a leží Pronajaté prostory v tomto stavu Podnájemce od Nájemce přejímá. **Podnájemce dále prohlašuje, že Nájemce předává podnájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k běžnému užívání pro povolený účel užívání.**
Tento stav Pronajatých prostor je také stavem, do kterého musí být Pronajaté prostory uvedeny po skončení podnájmu dle této Smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebování při řádném užívání. Popis a Fotodokumentace stavu Pronajatých prostor při zahájení podnájmu je uveden v Příloze č. 2 (předávací protokol), která tvoří nedílnou součást této Smlouvy. Jakékoli a všechny změny a úpravy Pronajatých prostor je Podnájemce oprávněn provést pouze na základě předchozího písemného souhlasu Nájemce. V případě porušení této povinnosti Podnájemcem, je Podnájemce povinen na vlastní náklady uvést Pronajaté prostory nejpozději v okamžiku skončení podnájmu, dle této Smlouvy, do původního stavu, v jakém Pronajaté prostory převzal. V případě porušení této povinnosti Podnájemcem, dle předchozí věty, je Nájemce oprávněn nechat uvést Pronajaté prostory do původního stavu na náklady a odpovědnost Podnájemce. Podnájemce je oprávněn na základě předchozího písemného souhlasu Nájemce ponechat některé anebo všechny změny a úpravy Pronajatých prostor ve stavu, v jakém se nacházejí, přičemž však veškeré takové změny a úpravy Pronajatých prostor provedené Podnájemcem, které zůstanou v Pronajatých prostorách, a Nájemce písemně nepožádal o jejich odstranění, se po skončení trvání této podnájemní Smlouvy, stanou majetkem Nájemce. Podnájemce souhlasí s tím, že v tomto případě nebude mít a neuplatní žádný nárok na ekvivalentní náhradu nákladů a výslovně se všech takových nároku vůči Nájemci vzdává.

Na žádost Podnájemce, Nájemce povoluje vytvoření 1 ks SDK příčky k rozdělení kanceláře dle jeho potřeb.

3. **Předání pronajatých prostor:**

Popsané Pronajaté prostory budou Podnájemci k dispozici od Data zahájení (viz. čl. IV.). O předání a převzetí Pronajatých prostor při zahájení i skončení podnájmu bude sepsán předávací protokol, přičemž předávací protokol bude podepsán oprávněnými zástupci obou smluvních stran a bude jako příloha č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy. V den předání Pronajatých prostor podnájemci přechází veškerá odpovědnost za prostory předmětu nájmu, jejich stav, majetek v nich se nacházející a odpovědnost vůči třetím osobám týkající se předmětu podnájmu na Podnájemce. Vstup do pronajatých prostor je povolen pouze Podnájemci, jeho zaměstnancům a zákazníkům,

pověřeným dodavatelům a zástupcům technické správy objektu.

III.

Účel nájmu

1. Účelem pronájmu prostor dle této Smlouvy je poskytnutí Pronajatých prostor Nájemcem Podnájemci pro podnájemcovu níže uvedenou podnikatelskou činnost a jen k tomuto účelu mohou být Pronajaté prostory Podnájemcem užívány. Podnájemce bude v Pronajatých prostorách provozovat pouze následující předmět svého podnikání: **„Kancelářská činnost" ředitelství sociálních služeb.**

2. Účelem užívání Pronajatých prostor Podnájemcem je výlučně **„Kancelářská činnost"** a to v souladu s jejich stavebním určením vyplývajícím z kolaudačního rozhodnutí, případně schválením provozovny. **Změnu způsobu užívání, schválení provozovny a případné stavební úpravy včetně uvedení prostor do původního stavu po ukončení nájmu si zajišťuje Podnájemce na vlastní náklady.** Podnájemce se zavazuje, že prostory bude užívat přiměřeně jejich povaze a nesmí při tom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Prostory nebude užívat k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují zdraví anebo negativně působí na životní prostředí, zejm. prašností, hlukem nebo exhalacemi, nebo představují vysoké či zvýšené požární nebezpečí ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v aktuálním znění, přičemž porušení povinnosti užívat prostory v souladu s článkem. 3 této Smlouvy je považováno za hrubé porušení této Smlouvy a v takovém případě je Nájemce oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s účinností okamžikem doručení písemné výpovědi Podnájemci.

3. Podnájemce může nevýlučně užívat veškeré takové části Budovy, jež nejsou výslovně pronajímány ve prospěch konkrétního nájemce nebo podnájemce a mají být určeny ke společnému užívání všemi nájemci Budovy, uživateli budovy a dalšími návštěvníky budovy, včetně přístupových cest, vstupních hal, komunikačních prostor, schodišť, obslužných prostor a obslužných chodeb.

IV.
Doba nájmu

1. Podnájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu neurčitou počínaje dnem **01.04.2021** (dále jen „**Datum zahájení nájmu**").

V.
Zánik smlouvy

1. Nájemce může vypovědět tuto Smlouvu zejména v následujících případech:

a) Je-li Podnájemce více než 30 dnů po zaslání upomínky o nezaplacení ze strany Nájemce v prodlení s platbou nájemného nebo jakékoli jiné částky vyplývající z této Smlouvy, nebo
b) Poruší-li Podnájemce kteroukoli ze svých povinností uvedených v článku VIII. odst. 1 této Smlouvy, za předpokladu, že Podnájemce neučinil nápravu do 15 dnů po písemné upomínce zaslané Nájemcem nebo
c) Porušuje-li podnájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli vyplývající z této Smlouvy.

2. Obě strany mají právo vypovědět tuto Smlouvu písemnou výpovědí doručenou druhé straně bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí **šest (6) měsíců** a začne běžet v první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla taková písemná výpověď doručena druhé straně.

3. Jestliže Nájemce vypoví tuto Smlouvu z důvodů uvedených v odst. 1. tohoto článku, bude výpověď účinná a nájemní vztah skončí dnem doručení písemné výpovědi Podnájemci. Neopustí-li Podnájemce pronajaté prostory do jednoho týdne následujícího po účinnosti výpovědi, pak Podnájemce zmocňuje Nájemce, aby plně na náklady a odpovědnost Podnájemce vystěhoval Podnájemce z Pronajatých prostor a uvedl Pronajaté prostory do stavu, v jakém byly v den, kdy Podnájemce Pronajaté prostory převzal.

4. Jakákoliv výpověď dle čl. V musí být vyhotovena písemně a musí být doručena druhé straně.

5. Podnájemce není oprávněn požadovat v případě výpovědi ze strany Nájemce přiměřené odstupné. Podnájemce se tímto svého práva na přiměřené odstupné ve smyslu ustanovení § 2223 občanského zákoníku výslovně vzdává.

VI.
Nájemné a způsob placení

1. Podnájemce je povinen počínaje dnem zahájení podnájmu platit Nájemci nájemné za Kanceláře ve výši **105,00 Kč / m² bez DPH** a Skladu ve výši **50,00 Kč / m² bez DPH** (neovlivněné bankovními poplatky), za každý měsíc podnájmu Pronajatých prostor, na základě Nájemcem měsíčně vystaveného daňového dokladu. Je dohodnuto, že dnem zdanitelného plnění za takové nájemné bude den vystavení daňového dokladu, za příslušný měsíc podnájmu Pronajatých prostor.

2. Nad rámec nájemného hradí Podnájemce Nájemci veškeré provozní náklady a náklady na služby spojené s pronájmem předmětných nebytových prostor, tj. spotřebu tepelné a el. energie, dále spotřebu vody (vodné, stočné, srážková voda) v Podnajatých nebytových prostorách, odvoz odpadků, úklid, zabezpečení objektu (dále též „Úhrada provozních nákladů") a to paušální částkou ve výši **55,00 Kč / m² bez DPH,** měsíčně pouze za výměru kanceláře. Nájemce nebude Podnájemci provádět roční vyúčtování služeb dle skutečné spotřeby. Úhradu provozních nákladů provede Podnájemce na základě Nájemcem měsíčně vystaveného daňového dokladu. **Do poskytovaných služeb se nezapočítává odvoz a likvidace nebezpečného odpadu vytvářeného Podnájemcem.**

3. Účtované nájemné, provozní náklady a poskytované služby budou navýšeny o příslušné DPH platné v daném období.

4. Nájemné (dle odstavce 1) spolu s Úhradou provozních nákladů (dle odstavce 2) bude splatné nejpozději do 30ti dnů od data vystavení daňového dokladu Nájemcem. V den splatnosti daňového dokladu musí být příslušná částka nájmu a Provozních nákladů připsána na účet nájemce. Jestliže doba tohoto nájmu končí v jiný den než v poslední den kalendářního měsíce, pak Nájemci náleží nájemné v plné výši měsíčního nájmu a v plné výši Provozních nákladů.

5. Podnájemce bude platit Nájemci nájemné spolu s Úhradou provozních nákladů bankovním převodem na níže uvedený bankovní účet, a to včas, bez upozornění a vyžádání, dále bez srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů. Nájemné je splatné v CZK na následující nájemcův účet:
Banka: MUFG Bank (Europe), N.V.Prague Branch
Číslo účtu: 302797/2020

Případná změna bankovního účtu bude Podnájemci oznámena.

6. Nájemné bude automaticky každým rokem od 1. ledna valorizováno (zvyšováno) o sto procent (100 %) míry inflace v České republice bez nutnosti uzavřít dodatek k této smlouvě. Nájemce bez zbytečného odkladu oznámí písemně podnájemci výši nájemného pro daný rok po této automatické valorizaci nájemného. Vzhledem ke skutečnosti, že růst míry inflace nebude pravděpodobně znám ihned k 1. lednu příslušného roku, platí, že ke zvýšení dochází zpětně od 1. ledna příslušného roku. Podnájemce je povinen platit valorizované nájemné až od doručení oznámení Nájemce podle této Smlouvy, přičemž do této doby není v prodlení s hrazením navýšeného nájemného. Část nájemného odpovídající valorizaci za dobu od 1. ledna do dne doručení oznámení Nájemce je Podnájemce povinen zaplatit v termínu splatnosti nejbližší splátky nájemného po doručení oznámení Nájemce. K první valorizaci dojde dne 1.1.2022. Výše nájemného bude upravována Nájemcem o výši ročního nárůstu indexu vyhlášeného v kalendářním roce, ve kterém dochází k indexaci. Při první indexaci bude jako výchozí použito základní nájemné ke dni podpisu této smlouvy (bez indexace). Pro každou následující indexaci bude použita výše nájemného (zvýšeného o provedenou indexaci) z předchozího kalendářního roku. Jakákoli jednostranná úprava nájemného v souvislosti s indexací podle této smlouvy bude spočívat pouze v jeho zvýšení. Snižování nájemného je možné pouze v případě, že se na tom strany písemně dohodly.

VII.
Úroky

Jestliže je Podnájemce v prodlení s placením jakékoli částky splatné podle této dohody, pak, navíc ke všem částkám, které jsou jinak splatné podle podmínek této Smlouvy, musí platit nájemci úroky z prodlení za dlužnou částku ve výši 0,05 %. Úroky z prodlení budou počítány z dlužné částky za každý den prodlení. Pokud Podnájemce nezaplatí jakoukoli dlužnou částku splatnou podle této smlouvy do 10 dnů po doručení písemné upomínky zaslané Nájemcem, je Nájemce rovněž oprávněn zastavit poskytování těch služeb, u kterých je Podnájemce v prodlení s platbou.

VIII.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. **Nájemce je povinen:**
   a) zajistit plné užívání předmětu nájmu během platnosti tohoto nájemního vztahu;
   b) udržovat předmět nájmu v souladu se Smlouvou ve stavu způsobilém k řádnému užívání;
   c) řádně poskytnout Podnájemci služby a dodávky dle smlouvy;
   d) udržovat všechna technologická zařízení budovy v dobrém stavu;
   e) platit poplatky spojené s nemovitostí.

2. **Nájemce je oprávněn**
   a) vstupovat do Předmětu nájmu za účelem kontroly každé jejich části v jakoukoli odůvodněnou dobu po předchozím oznámení Podnájemci. S výjimkou situace krajní nouze, ohrožení majetku, zdraví či života není Nájemce oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu bez přítomnosti zodpovědného zástupce Podnájemce;
   b) provádět opravy, změny a úpravy v předmětu nájmu a ostatních společných prostorách v souladu se smlouvou;
   c) provádět vylepšení a stavební úpravy směřující k rozšíření či výstavbě budovy, k zachování budovy nebo předmětu nájmu, k odvrácení hrozícího nebezpečí nebo k odstranění vad

nebo škod i bez souhlasu Podnájemce. To platí rovněž pro práce, které sice nejsou nezbytné, ale jsou účelné, například modernizace budovy a předmětu nájmu. Podnájemce ponechá dotčené části předmětu nájmu přístupné; nesmí bránit provedení prací, je povinen trpět obtěžování v rozumné míře především zápachy, znečištěním a hlukem, které je spojeno s těmito úpravami. Pokud je Podnájemce povinen trpět tyto práce, bude mu sníženo nájemné v případě, pokud objektivně negativně ovlivňují smluvní užívání předmětu nájmu;

d) budovu z bezpečnostních důvodů vyklidit a nechat uzavřít přístup;
e) uplatňovat další práva umožněná smlouvou nebo právním řádem.

3. **Podnájemce se podpisem Smlouvy zavazuje:**

a) užívat Pronajaté prostory pouze v rozsahu a k účelu stanovenému ve Smlouvě,
b) vypracovat a vést vlastní dokumentaci požární ochrany (dále jen „**PO**") a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále jen „**BOZP**"), hygieny a další, vyžadují-li to platné právní předpisy. Podnájemce má zároveň za povinnost respektovat interní směrnice a nařízení v oblasti PO a BOZP ze strany Nájemce. Tato dokumentace je pro Podnájemce nadřazena, a Podnájemce je povinen tuto dokumentaci zohlednit a zapracovat do své interní dokumentace PO a BOZP. Podnájemce je povinen dodržovat veškerá nařízení a opatření vydaná Nájemcem v oblasti PO a BOZP,
c) dodržovat při své provozní činnosti povinnosti stanovené právními předpisy, zejména pak hygienickými, protipožárními, bezpečnostními, provádět příslušné revize a zjištěné závady na své náklady odstranit a o tomto informovat Nájemce,
d) pojistit Pronajaté prostory ve standardním rozsahu, který je běžný pro nebytové prostory podobného rozsahu v dané lokalitě (tj. uzavřít zejména pojištění škody na Předmětu nájmu, pojištění pro případ škody způsobené třetím osobám a pojištění škody na majetku Nájemce, pojištění pro případ přerušení podnikatelských aktivit ve vztahu k přerušení podnikatelských aktivit prováděných v Předmětu nájmu s tím, že minimální pojistná částka pro případ odpovědnosti za škodu na pronajatých prostorách musí činit 200.000,- Kč,; Podnájemce je povinen doložit tuto skutečnost Nájemci kopií certifikátu uzavřené pojistné smlouvy a udržovat pojistnou smlouvu v platnosti účinnosti po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy,
e) zajišťovat na své náklady veškerou údržbu a veškeré opravy Pronajatých prostor vyjma stavebních konstrukcí, tj. zejména údržbu a opravy povrchové úpravy vnitřních stěn a podlahových krytin, údržbu a opravy koncových prvků a elektrických zařízení v rozsahu od zásuvek a přípojek v Pronajatých prostorech po koncové spotřebiče včetně údržby a oprav zařízení a vybavení, které se nacházejí v Předmětu nájmu a jsou užívány výlučně Podnájemcem. Pokud jsou Pronajaté prostory v době převzetí Podnájemcem částečně vybaveny, bude sepsán přesný seznam vybavení v předávacím protokolu. Podnájemce je povinen se o toto vybavení v průběhu celého nájemního vztahu podle Smlouvy řádně starat, a to zejména vybavení nechat pravidelně procházet servisní prohlídkou, udržovat ho, včetně zajištění oprav a výměny spotřebního materiálu (materiál s kratší životností než 5 let),
f) bez zbytečného odkladu písemně oznámit Nájemci potřebu oprav, které má podle Smlouvy provádět Nájemce a umožnit provedení těchto oprav, Podnájemce nebude v Pronajatých prostorách předmětu nájmu provádět žádné práce, vylepšení a/nebo úpravy bez předchozího výslovného písemného souhlasu Nájemce. Pokud dodavatelem není Nájemce, má Nájemce právo na vykonávání stavebního dozoru nad jakýmikoli stavebními i jinými pracemi v prostorách předmětu nájmu, které byly Nájemcem schváleny;
g) zdržet se skladování anebo vyhazování jakýchkoli věcí ve Společných prostorách Budovy jinde než v místech k tomuto určených, dále je Podnájemce povinen nijak neblokovat či neznečišťovat Společné prostory,

h) zdržet se obtěžování třetích osob hlukem, zářením, pachy nebo vibracemi způsobenými Podnájemcem, jeho zaměstnanci nebo osobami, které vstoupily do Předmětu nájmu se souhlasem Podnájemce,
i) neomezovat průchodnost chodníků, vchodů, průchodů, schodiště, vestibulů, chodby jakož i dalších prostor souvisejících s Budovou,
j) provádět revize, servis a pravidelnou údržbu vybavení a zařízení instalovaného v Pronajatých prostorech či poskytující dodávku přímo Prostorám. Takové zařízení jsou například osvětlení, zámky, dveře, povrch stěn, a jakékoliv další zařízení umístěné v Pronajatých prostorech kromě zařízení, která tvoří součást rozvodů umístěných v Budově,
k) informovat okamžitě Nájemce či jím pověřenou osobu o všech nehodách, závadách, požárech nebo škodách a poškozeních vzniklých v Předmětu nájmu,
l) nepoužívat nebo neprovozovat zařízení nebo vybavení, které podle názoru Nájemce poškozuje Budovu nebo ruší klidné užívání třetími osobami,
m) nechovat se způsobem porušujícím pojistné podmínky pojišťovacích společností uzavírajících pojistky v Předmětu nájmu anebo Budově,
n) nepřetržitě užívat Prostory po celou Dobu nájmu v souladu s účelem, ke kterému je určen;
o) bude bezodkladně informovat Nájemce o insolvenčním řízení podle Insolvenčního zákona ve vztahu k Podnájemci do 5 dnů od zahájení takového řízení a pokud se řízení zahajuje k návrhu Podnájemce, tak 5 dnů před zahájením takového řízení, podnájemce bez písemného souhlasu Nájemce nepostoupí ani nepřevede svá práva a povinnosti ze Smlouvy zcela ani zčásti, a to ani formou převodu závodu a ani nepodnajme Předmět nájmu či jakoukoliv jeho část,
p) zjistí-li Podnájemce, že na majetku Budově vznikla škoda, nebo hrozí-li škoda na tomto majetku, je Podnájemce povinen bez prodlení na tuto skutečnost Nájemce písemně upozornit a učinit taková opatření, která by škodě zabránila nebo ji omezila.
q) Podnájemce odpovídá za škody vzniklé na Předmětu nájmu či Budově v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním činnosti Podnájemce nebo s jeho vědomím,
r) Veškerá jednání, informace a podmínky Smlouvy se považují za důvěrné a Podnájemce je povinen zachovávat mlčenlivost o veškerých skutečnostech se Smlouvou spojených. V případě, že Podnájemce poruší svoji povinnost mlčenlivosti, je povinen uhradit Nájemci Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5000,- Kč za každé takové porušení,
s) veškeré klíče a kódy budou Podnájemcem vráceny Nájemci okamžitě po skončení platnosti podnájmu dle této Smlouvy. Nájemce může změnit bezpečnostní systém budovy,
t) Podnájemce bude udržovat vnější vzhled předmětu nájmu uklizený a odpovídající příslušné úrovni prostředí. Podnájemce neumístí v prostorách Budovy žádný nápis nebo podobný objekt, který by byl vidět z vnější strany předmětu nájmu, pokud mu k tomu nedá Nájemce předchozí výslovný písemný souhlas. Podnájemce není oprávněn opatřit předmět nájmu jakýmikoli štíty, návěstími a/nebo podobnými znameními bez předchozího výslovného písemného souhlasu Nájemce. Požádá-li Podnájemce o udělení souhlasu k opatření předmětu nájmu štíty, návěstími a/nebo podobnými zařízeními, nevyjádří-li se Nájemce do 1 měsíce od doručení takové žádosti, považuje se souhlas Nájemce za zamítavý. Při skončení nájmu je Podnájemce povinen veškeré štíty, návěstí a/nebo podobná zařízení na své náklady odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu,
u) Podnájemce se bude chovat takovým způsobem, aby žádným způsobem nenarušil pokojné užívání Budovy jejími ostatními nájemci a uživateli. V případě, že k takovému narušení dojde, veškeré škody a újmy takových nájemců a uživatelů Podnájemce bez zbytečného odkladu odškodní, aniž by Nájemci vznikly jakékoli náklady,
v) Podnájemce odpovídá za nakládání s odpady jako jejich původce ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění a souvisejících předpisů, a to až do doby jejich předání osobě oprávněné k jejich likvidaci. Podnájemce zabezpečí úkoly protipožární

ochrany podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění a bude dodržovat veškeré jiné bezpečnostní požadavky.

IX.
Změna smluvních stran

Práva a povinnosti podle této smlouvy přecházejí v plném rozsahu na právní nástupce obou smluvních stran, a každá z původních stran této Smlouvy musí zabezpečit, aby se tak stalo. V případě, že tato povinnost nebude splněna, bude převádějící strana odpovědna za náhradu jakékoli škody, která vznikne.

X.
Odpovědnost za škody

1. Podnájemce odpovídá za škody na Podnajatých prostorách i v celé Budově, které způsobil sám nebo které způsobili jeho zaměstnanci, zástupci nebo návštěvníci, nebo přiměřeným způsobem za škody, na jejichž vzniku se jakkoliv podíleli.

2. Podnájemce se zavazuje, že na svůj náklad bez odkladu dá opravit jakékoli poškození, za které odpovídá podle výše uvedených ustanovení. Nájemce je oprávněn, ale ne povinen, zabezpečit provedení oprav na náklady a odpovědnost Podnájemce, je-li Podnájemce v prodlení s opravami i po písemném upozornění Nájemce.

3. Podnájemce je povinen neprodleně oznámit Nájemci všechny zjištěné závady a poškození v Pronajatých prostorách a v celé Budově.

4. Neuvolní-li Podnájemce pronajaté prostory v den ukončení nájmu, souhlasí s tím, že zaplatí Nájemci jako smluvní pokutu splatnou okamžitě, částku ve výši rovné dvojnásobku nájemného za každý den, kdy je Podnájemce v prodlení s uvolněním a řádným vyklizením pronajatých prostor. Tímto není dotčeno, vedle ostatních zákonných nároků, právo na náhradu škod a ušlého zisku, které v souvislosti s tím Nájemce utrpí.

XI.
Ostatní ujednání

1. Podnájemce není oprávněn požadovat po Nájemci při skončení nájmu náhradu za převzetí zákaznické základny, a to ani v případě, že ta byla prokazatelně vybudována Podnájemcem a nový nájemce, podnájemce a/nebo pronajímatel z této převzaté zákaznické základny může mít určitý prospěch a/nebo zisk. Podnájemce se tímto svého práva na náhradu za převzetí zákaznické základny výslovně vzdává.

2. Podnájemce je povinen oznámit Nájemci, pokud jakákoli osoba uplatňuje k předmětu nájmu vlastnické a/nebo jakékoli jiné právo, žádá-li jeho vydání či vyklizení a/nebo ruší-li v užívání Podnájemce imisemi a/nebo jakýmkoli jiným způsobem. Nájemce po takovémto oznámení určí, zda bude uplatňovat ochranu nájmu sám a/nebo ponechá uplatňování takovéto ochrany na Podnájemci. Podnájemce nemá z uvedeného důvodu právo ukončit tuto smlouvu, dokud nebude bezúspěšně využit poslední opravný, nápravný a/nebo ochranný prostředek přicházející

v úvahu (zejména, nikoliv však pouze, zdržovací žaloba, žaloba na vyklizení, žaloba k rozhodčímu soudu, smírčí jednání, odvolání, dovolání, ústavní stížnost, žaloba k Evropskému soudu pro lidská práva aj.).

XII.
Závěrečná ustanovení

Podnájemce souhlasí s tím, že tato smlouva neskončí automaticky po zničení pronajatých prostor nebo likvidací Nájemce. Jestliže však Pronajaté prostory nebude možno opravit do 90 dnů ode dne, kdy Nájemce obdržel pojistnou náhradu za zničení pronajatých prostor, pak může kterákoli strana smlouvu ukončit výpovědí.

1. Podnájemce není oprávněn postoupit práva a povinnosti podle této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Nájemce.
2. Tato smlouva přechází na právní nástupce a jejich právní nástupce obou stran a zavazuje je. Jestliže jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy nebo jakékoliv ustanovení této smlouvy (včetně jakéhokoli jejího odstavce, článku, věty nebo slova) je nebo se stane neplatným, nevymahatelným a/nebo zdánlivým, pak taková neplatnost, nevymahatelnost a/nebo zdánlivost neovlivní ostatní ustanovení této smlouvy. Strany nahradí tento neplatný, nevymahatelný a/nebo zdánlivý závazek takovým novým platným, vymahatelným a nikoliv zdánlivým závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku.
3. Žádný odkaz v této smlouvě na specifické právo a/nebo nápravný prostředek nesmí stranám bránit v uplatňování jakéhokoliv jiného práva a/nebo nápravného prostředku a/nebo v podání žaloby, ke kterým jsou strany ze zákona oprávněny.
4. Tato smlouva tvoří úplnou dohodu mezi stranami ohledně předmětu této smlouvy a nahrazuje veškeré předchozí rozhovory, jednání a dohody mezi stranami týkající se předmětu této smlouvy. Strany tímto prohlašují, že v této smlouvě nechybí jakákoli náležitost, kterou by některá ze stran mohla považovat za předpoklad pro uzavření této smlouvy.
5. Veškerá praxe stran a veškeré jejich zvyklosti jsou vyjádřeny v této smlouvě. Strany se nebudou dovolávat zvyklostí a praxe stran, které z této smlouvy výslovně nevyplývají. Při výkladu této smlouvy se nebude přihlížet k praxi zavedené mezi stranami v právním styku, ani k tomu, co uzavření této smlouvy předcházelo, popřípadě k tomu, že strany daly následně najevo, jaký obsah a význam smlouvě přikládají. Strany tímto potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či obchodní praxe.
6. Strany prohlašují, že je jim význam všech výrazů použitých v této smlouvě znám. V případě jakýchkoli pochybností si strany nejasný či nepřesný význam výrazu použitého v této smlouvě nechaly náležitým způsobem vysvětlit a/nebo si ho náležitým způsobem dohledaly ještě před podpisem této smlouvy.
7. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými všemi stranami. Změna této smlouvy v jiné než písemné formě je tímto vyloučena. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Není-li pro změnu této smlouvy dodržena forma ujednaná stranami, lze neplatnost takovéto změny namítnout i v případě, bylo-li již plněno. Tato dohoda může být změněna nebo doplněna pouze písemným dodatkem a se souhlasem obou stran.
8. Všechny přílohy k této Smlouvě tvoří její nedílnou součást.
9. Veškerá oznámení učiněná podle této Smlouvy musí mít písemnou formu a musí být zaslána na adresy stran uvedených na začátku této Smlouvy a to buď osobně, kurýrem nebo doporučenou poštou.
10. aplikaci ustanovení § 2315 občanského zákoníku na tuto Smlouvu a na veškerá práva a povinnosti stran vzniklé na základě této Smlouvy. Tato Smlouva se řídí zákony a nařízeními České republiky.
11. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, přičemž každá strana obdrží

po jednom (1) stejnopisu.

12. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi stranami (tj. podpisem této Smlouvy poslední stranou).

Seznam příloh:
Příloha č.:1
1 - Plánek s vyznačením pronajatých prostor
2 - Předávací protokol, Popis a Fotodokumentace stavu pronajatých prostor

Ve Žďáru na Sázavou Dne :....22..03..2021..... V Ostravě Dne :....31. 3. 2021.....

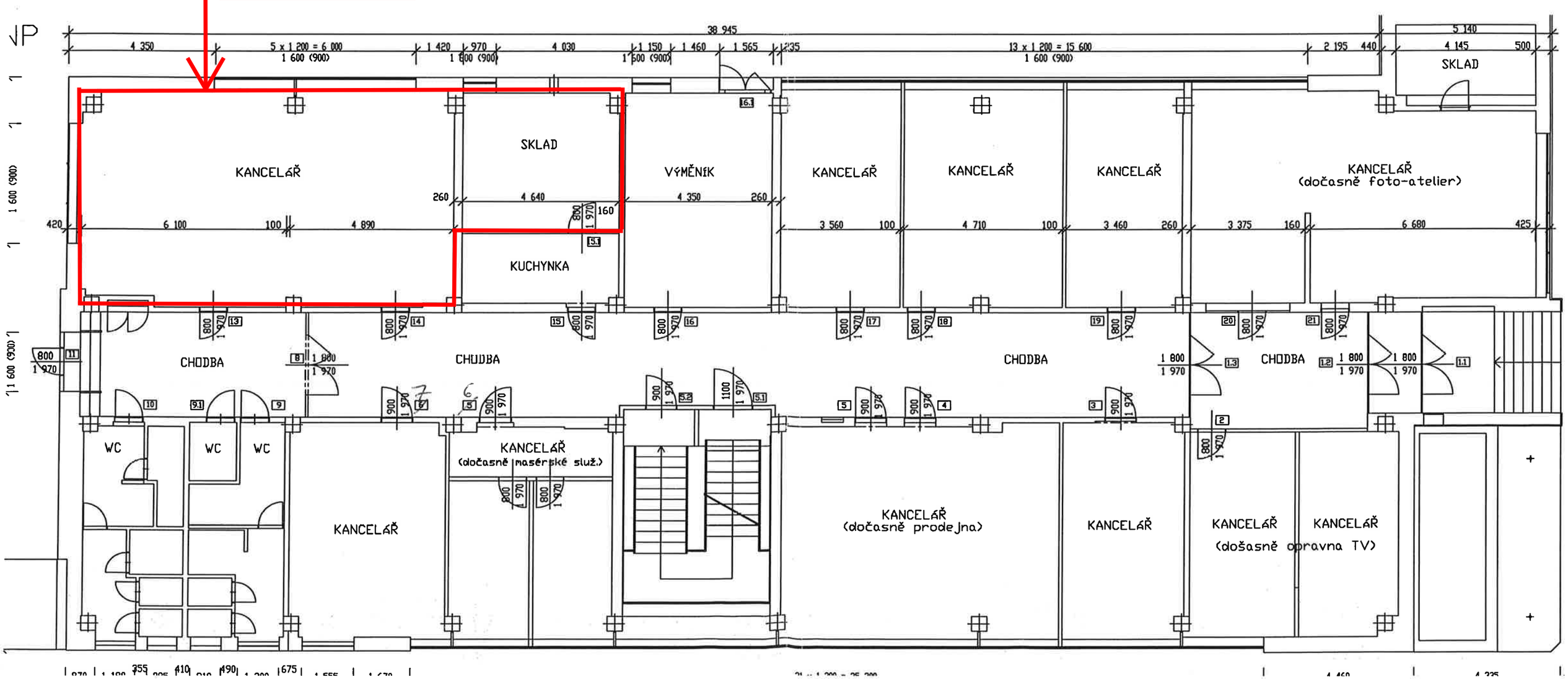
[redacted]

Sociální služby města
Žďár nad Sázavou
příspěvková organizace
Okružní 67, 591 01 Žďár n.S.
IČO: 43379168

[redacted]

Příloha č.:1 Smlouvy č. 01_2021 o podnájmu nebytových prostor_SOCIÁLNÍ SLUŽBY ŽĎÁR

Sociální Služby města
Žďár nad Sázavou



Předávací protokol

Předmětem tohoto předávacího protokolu jsou prostory užívané Sociálními službami města Žďáru nad Sázavou, zastoupené Mgr. Václavem Šerákem dle Smlouvy č. 01/2021 o podnájmu nebytových prostor ze dne 01.04.2021. Předmětem tohoto předávacího protokolu je kancelář č. 13+14+sklad v přízemí o výměře 73,14 m^2 + 21,01 m^2.

Nájemce dnešním dnem přezval od pronajímatele tyto klíče od pronajatých prostor:

- 5x Klíč č. 15 od kanceláře č. 13+14+sklad
- 5 x Klíč od vchodu
- 2 x Klíč od poštovní schránky
- 2x Klíč od toalet

Pronajímatel: Primetals Technologies Czech Republic s.r.o., 28.října 2663/150, 702 00 Ostrava

Nájemce: Sociální služby města Žďáru nad Sázavou, Okružní 67, 591 01 Žďár nad Sázavou

Ve Žďáru nad Sázavou, dne 01.04.2021

FOTODOKUMENTACE STAVU PRONAJATÝCH PROSTOR – 1. MÍSTNOST

FOTODOKUMENTACE STAVU PRONAJATÝCH PROSTOR – 2. MÍSTNOST

FOTODOKUMENTACE STAVU PRONAJATÝCH PROSTOR – SKLAD

VĚCNÉ BŘEMENO – 2x TREZOR

Ve Žďáře nad Sázavou, dne: 1. 4. 2021

PODPIS: … [redacted] … [redacted]