

Smlouva o podnájmu nebytových prostor
uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi:

JV Medikament s.r.o.

IČO: 24678562, DIČ: CZ24678562

sídlem Náměstí Jana z Dražic 103, 413 01 Roudnice nad Labem
společnost zapsaná v OR KS v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 46555
zastoupena Veronikou Štiplovou, jednatelkou společnosti

(dále jen „**nájemce**“)

a

Říp, o.p.s.

IČO: 28708091, DIČ: CZ28708091

sídlem Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem
společnost zapsaná v OR KS v Ústí nad Labem, oddíl O, vložka 264
zastoupená Ludškem Jirmanem, ředitelem společnosti

(dále jen „**podnájemce**“)

(nájemce a podnájemce dále jen „**smluvní strany**“)

za účasti

Veronika Štiplová

nar. dne 15.6.1983, bytem Hospozín č.p. 109, PSČ 273 22

(dále jen „**vlastník objektu**“)

(všichni společně též „**účastníci této smlouvy**“)

I.
Účel smlouvy

Účelem této Smlouvy o nájmu (dále jen „**smlouva**“) je přenechání předmětu nájmu nájemcem podnájemci k dočasnému užívání k dále uvedenému účelu za sjednané podnájemné.

II.
Předmět podnájmu

1) Nájemce tímto prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 1.1.2021 nájemcem těchto nemovitostí:

- a) pozemku, parcely č. 140/1, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova č.p. 103, objekt občanské vybavenosti, část obce Roudnice nad Labem, na adrese Náměstí Jana z Dražic 103, 413 01 Roudnice nad Labem;

- b) pozemku, parcely č. 140/2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova č.p. 2743, stavba občanského vybavení, část obce Roudnice nad Labem, na adrese č.p. 2743, 413 01 Roudnice nad Labem;
- c) pozemku, parcely č. 141, druh pozemku zahrada,

to vše se nacházející v katastrálním území Roudnice nad Labem 741647, obec Roudnice nad Labem, LV 3268, v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice (dále společně jen „**nemovité věci**“).

2) Předmětem podnájmu jsou:

- a) nebytové prostory nacházející se v budově uvedené v odst. 1), písm. b) a c), které jsou současně vyznačené v plánu, který je Přílohou č. 1 této smlouvy
- b) vnitřní vybavení (movité věci a zabezpečovací zařízení ve vlastnictví nájemce či vlastníka objektu) nacházející se v nebytových prostorách podle písm. a), jehož soupis je uveden v Příloze č. 2 této smlouvy,

(dále společně jen „**předmět podnájmu**“).

3) Stav předmětu nájmu je uveden v protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu.

III.

Účel podnájmu

1) Předmět nájmu je podnájemci přenecháván za účelem jeho užití jako kulturního zařízení v souladu se zřizovací listinou podnájemce, tedy k zajišťování kulturních, společenských, zájmových a vzdělávacích aktivit.

2) Přílohou č. 3 této smlouvy je zřizovací listina podnájemce.

3) Podnájemce prohlašuje, že:

- a) je držitelem příslušných oprávnění k užívání předmětu nájmu za účelem uvedeným v odst. 1);
- b) není v úpadku a ani v hrozícím úpadku;
- c) nebyl na jeho majetek podán insolvenční návrh;
- d) na jeho majetek nebyla nařízena exekuce nebo výkon rozhodnutí, které by ohrožovaly plnění podnájemce podle této smlouvy;
- e) nemá žádných závazků vůči třetím osobám, které by mohly ohrozit plnění podle této smlouvy;
- f) byl před uzavřením této smlouvy seznámen s rozsahem povoleného užívání předmětu nájmu a prohlašuje, že rozsah, v jakém bude předmět nájmu užívat, bude v souladu s účelem nájmu předmětu nájmu.

4) Prohlášení učiněná v odst. 3) je podnájemce povinen uchovávat v platnosti po celou dobu trvání této smlouvy, resp. nájmu předmětu podnájmu.

IV.

Přenechání předmětu podnájmu

Nájemce přenechává podnájemci předmět nájmu k dočasnému užívání k účelu uvedenému v čl. III. odst. 1) této smlouvy a za podnájemné uvedené v čl. VI. odst. 2) této smlouvy a podnájemce předmět nájmu podle podmínek této smlouvy do svého užívání přijímá. Po dobu trvání nájmu umožní nájemce podnájemci přístup pro pěší k předmětu nájmu.

V.

Doba podnájmu a odevzdání předmětu podnájmu

1) Podnájem předmětu podnájmu se sjednává na dobu neurčitou, a to od 1.3.2022.

2) Nájemce odevzdal podnájemci předmět podnájmu se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu podnájmu podle této smlouvy, o čemž byl sepsán protokol o předání a převzetí předmětu podnájmu.

3) Podnájemce prohlašuje, že si před uzavřením této smlouvy předmět podnájmu v době pro něj dostačující prohlédl, že byl s právním a faktickým stavem předmětu nájmu řádně seznámen, že tento stav odpovídá záměru, ke kterému si předmět podnájmu od nájemce podnal, a s ohledem na tyto skutečnosti považuje předmět podnájmu za plně způsobilý k použití k účelu podle čl. III. odst. 1) této smlouvy a nemá k předmětu nájmu žádných výhrad.

VI.

Podnájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním předmětu podnájmu

[REDACTED]

[REDACTED]

2) Výše podnájemného byla na základě dohody smluvních stran stanovena na částku ve výši **28.000,- Kč měsíčně**, kdy tato částka se skládá z:

- a) podnájemného za užívání nebytových prostor blíže specifikovaných v čl. II. odst. 2), písm. a) této smlouvy ve výši 25.000,- Kč za každý kalendářní měsíc trvání nájmu;
- b) podnájemného za užívání vnitřního vybavení daných prostor specifikovaného v článku II odst. 2), písm. b) této smlouvy a v Příloze č. 2 této smlouvy ve výši 3.000,- Kč za každý kalendářní měsíc trvání podnájmu.

Podnájemné nezahrnuje zákonnou sazbu DPH, podnájemce je plátcem DPH.

3) Podnájemné i úhrada za služby ve formě záloh budou hrazeny pravidelně měsíčně na základě dvou vystavených faktur, které budou doručeny podnájemci elektronicky, a to buď formou datové zprávy do datové schránky podnájemce anebo na e-mail: info@ripops.cz a faktury@ripops.cz. Splatnost faktur se sjednává 14 dní ode dne jejich doručení podnájemci.

4) Nájemce nezajišťuje poskytování žádných dalších služeb do předmětu podnájmu a tyto další služby je povinen si podnájemce zajistit sám a na své náklady (jde například o telefony, internet, odpady, zabezpečení atd.)

5) Nájemce má právo změnit jednostranně v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu poskytovaných služeb. Podnájemce je povinen změněnou měsíční zálohu platit od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.

6) Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje nájemce podnájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí podnájemci nejpozději do dvou (2) měsíců od skončení zúčtovacího období. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok. Nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné do čtrnácti dnů (14) ode dne doručení vyúčtování podnájemci.

7) Nájemce má právo na náhradu ve výši ujednaného podnájemného, tj. 28.000,- Kč/měsíčně placenou ve lhůtách pro splatnost podnájemného podle této smlouvy, neodevzdá-li podnájemce předmět nájmu nájemci řádně a včas podle čl. IX. této smlouvy až do dne, kdy podnájemce nájemci předmět nájmu řádně a včas podle čl. IX. této smlouvy odevzdá.

VII.

Práva a povinnosti podnájemce

1) Podnájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář, v souladu se sjednaným účelem v této smlouvě a v souladu s platnými právními předpisy. Podnájemce je povinen dodržovat při užívání předmětu podnájmu obecně závazné právní předpisy, tuto smlouvu, správní akty orgánů veřejné správy týkající se předmětu nájmu, a pokyny nájemce.

[Redacted signature line]

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

VIII.
Skončení podnájmu

1) Podnájem končí uplynutím sjednané doby, písemnou dohodou smluvních stran, písemnou výpovědí, písemným odstoupením z důvodů stanovených obecně závaznými právními předpisy nebo touto smlouvou nebo jinými způsoby stanovenými obecně závaznými právními předpisy nebo touto smlouvou.

2) Nájemce může podnájem vypovědět s výpovědní dobou jeden (1) měsíc pokud:

- a) je-li podnájemce po dobu delší než třicet (30) dní v prodlení s úhradou jakékoli platby podle této smlouvy nebo její části;
- b) je-li podnájemce opakovaně v prodlení s úhradou jakékoli platby podle této smlouvy nebo její části, a to bez ohledu na to, po jakou dobu trvá prodlení podnájemce, pro účely této smlouvy se opakovaně rozumí více jak dvakrát;
- c) užívá-li podnájemce předmět nájmu nebo jeho část takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem;
- d) byl-li na majetek podnájemce podán insolvenční návrh;
- e) byla-li na majetek podnájemce nařízena exekuce nebo výkon rozhodnutí, které ohrožují plnění podnájemce podle této smlouvy,
- f) užívá-li podnájemce předmět podnájmu nebo jeho část v rozporu s čl. III. odst. 1) této smlouvy;
- g) neužívá-li podnájemce předmět podnájmu nebo jeho část k účelu podle čl. III. odst. 1) této smlouvy;
- h) ukáže-li se nebo stane-li se nějaké z prohlášení podnájemce podle čl. III. odst. 3) této smlouvy nepravdivým;
- i) zřídí-li podnájemce třetí osobě dlouhodobé užívací právo k celému předmětu nájmu (podnájem, výpůjčka) nebo jeho části bez předchozího písemného souhlasu nájemce;
- j) provede-li podnájemce změnu na předmětu podnájmu nebo jeho části bez předchozího písemného souhlasu nájemce;

s výpovědní dobou patnáct (15) dnů pokud:

- a) kromě případů uvedených v písm. a) až j) podnájemce porušil jakoukoli svou povinnost z této smlouvy nebo povinnost uloženou mu obecně závaznými právními předpisy a v dodatečně lhůtě stanovené nájemcem neučinil nápravu nebo opětovně, tzn. více jak

dvakrát, i přes výstrahu nájemce porušil jakoukoli svou povinnost z této smlouvy nebo mu uloženou obecně závaznými právními předpisy.

3) Smlouvu je možné ukončit písemnou výpovědí bez udání důvodu s výpovědní dobou [REDAKCE], ve kterém byla výpověď doručena (osobně, poštou nebo elektronicky) druhé straně.

4) Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem po doručení (osobním, poštou nebo elektronicky prostřednictvím e-mailu nebo datové schránky) písemné výpovědi druhé straně.

5) Smluvní strany sjednávají, že ustanovení § 2315 ObčZ se při skončení právního vztahu založeného touto smlouvou nepoužije.

IX.

Odevzdání předmětu nájmu po skončení nájmu

1) Podnájemce je povinen předat nájemci předmět podnájmu nejpozději v den skončení podnájmu.

2) Podnájemce je povinen předat předmět podnájmu nájemci vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nebude-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak (odsouhlasené úpravy a investice- např. osvětlení, akustika). Předání předmětu podnájmu bude provedeno protokolárně.

3) V případě prodlení s řádným předáním podle odst. 1) a/nebo 2) se podnájemce zavazuje, že nájemci uhradí smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i započatý den prodlení s řádným předáním předmětu podnájmu, tj. v době a ve stavu podle odst. 1), resp. odst. 2). Nájemce je oprávněn požadovat náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta a dále se domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Podnájemce je povinen k úhradě smluvní pokuty bez ohledu, zda porušení smluvní povinnosti zavinil nebo nikoli.

4) Smluvní strany se dohodly, že bude-li podnájemcem předán nájemci předmět podnájmu, který není v řádném stavu (tj. nikoli ve stavu podle odst. 2), převezme-li nájemce opuštěný předmět nájmu, který není v řádném stavu (tj. nikoli ve stavu podle odst. 2) tohoto článku), nebo převezme-li nájemce předmět podnájmu, který není v řádném stavu (tj. nikoli ve stavu podle odst. 2), jiným způsobem, je nájemce oprávněn uvést předmět podnájmu do řádného stavu podle odst. 2) sám nebo prostřednictvím třetích osob na náklady podnájemce, nedohodne-li se s podnájemcem jinak. Podnájemce se zavazuje zaplatit nájemci nájemcem vynaložené náklady na uvedení předmětu podnájmu do řádného stavu podle odst. 2) tohoto článku. Nájemcem vynaložené náklady budou podnájemci oznámeny společně s jejich specifikací. Podnájemce je povinen vynaložené náklady nájemci uhradit do patnácti (15) dnů ode dne, kdy mu byla doručena výzva nájemce k jejich úhradě.

X.

Náležitosti smlouvy podle zvláštních právních předpisů

[REDAKCE]

XI.

Přílohy

Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

- a) Příloha č. 1 – popis předmětu nájmu
- b) Příloha č. 2 – popis movitých věcí a vybavení
- c) Příloha č. 3 – výpis z rejstříku o.p.s. a RŽP – podnájemce; výpis z obchodního rejstříku Nájemce
- d) Příloha č. 4 – pojistná smlouva nájemce
- e) Příloha č. 5 – revize

XII.

Prohlášení vlastníka nemovitostí; přechodné ustanovení

- 1) Vlastník objektu prohlašuje, že ke dni 30.12.2021 nabyl nemovité věci do svého výlučného vlastnictví, a je si vědom existence nájemní smlouvy ze dne 29.7.2020 uzavřené mezi GKR STAVBY s.r.o., IČO: 63144719, DIČ: CZ63144719, sídlem Kratochvílova 2659, 413 01 Roudnice nad Labem, společnost zapsaná v OR KS v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 9081, ve znění dodatku č. 2 ze dne 2.6.2020.
- 2) Vlastník objektu a nájemce se dohodly na ukončení nájemní smlouvy dle odst. 1) tohoto článku této smlouvy ke dni 28.2.2022.
- 3) Vlastník objektu souhlasí s uzavřením této smlouvy a podmínkami v ní stanovenými a zavazuje se zajistit trvání nájemní smlouvy dle čl. II. odst. 1) této Smlouvy a plnění jejích podmínek tak, aby nebylo dotčeno plnění a trvání této Smlouvy.

XIII.

Závěrečná ustanovení

- 1) V otázkách výslovně neupravených touto smlouvou se práva a povinnosti účastníků smlouvy řídí ObčZ a souvisejícími obecně závaznými právními předpisy. Smluvní strany se dohodly, že se v právním vztahu založeném touto smlouvou nepoužijí ustanovení ObčZ o pachtu. Podnájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností.
- 2) Podnájemce prohlašuje, že tuto smlouvu obdržel v dostatečném předstihu před jejím uzavřením a byla mu dána možnost ovlivnit její obsah.
- 3) Veškeré změny a doplňky této smlouvy, pokud smlouva nestanoví jinak, jsou možné jen písemně na základě dohody smluvních stran.
- 4) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu.
- 5) Dostane-li se podnájemce do prodlení s uhrazením jakékoli platby podle této smlouvy, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu. Výše smluvní pokuty činí za každý i započatý den prodlení 0,05 % dlužné částky. Nájemce je oprávněn požadovat náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a dále domáhat se náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Podnájemce je povinen k úhradě smluvní pokuty bez ohledu, zda porušení smluvní povinnosti zavinil nebo nikoli.

6) Tato smlouva byla uzavřena ve třech (3) vyhotoveních, kdy nájemce obdrží dvě (2) vyhotovení a podnájemce jedno (1) vyhotovení.

7) Veškeré platby podnájemce podle této smlouvy budou na základě dohody smluvních stran započítávány nejprve na jistinu dlužné částky, a to na jistinu dlužné částky, která je nejdříve splatná (v případě splatnosti ve shodný den je nejprve uhrazována jistina dlužného podnájemného, následně dlužné zálohy, následně dluhu na vyúčtování služeb, následně dlužné smluvní pokuty a následně jistina dalších dlužných plateb), a po jejím uhrazení na příslušenství dlužné částky ve shodném pořadí jako je uvedeno výše u dlužné jistiny, neurčí-li podnájemce ve zprávě pro příjemce platby výslovně jinak.

8) V případě, že kterékoli ustanovení této smlouvy je nebo se stane či bude shledáno neplatným nebo nevymahatelným, neovlivní to platnost a vymahatelnost zbývajících ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se pro tento případ zavazují nahradit neplatné či nevymahatelné ustanovení ustanovením platným a vymahatelným, které bude mít do nejvyšší možné míry stejný význam a účinek jako byl záměr ustanovení, které má být nahrazeno.

9) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jsou srozuměny s jejím obsahem a uzavírají ji svobodně a vážně, nikoli v omylu, což vše potvrzují svými podpisy.

V Roudnici n.L., dne 25.2.2022

.....
JV Medikament s.r.o.
Veronika Štiplová
jednatel

.....
Říp, o.p.s.
Luděk Jirman
ředitel

.....
Veronika Štiplová
vlastník objektu