





Smlouva o podnájmu nebytových prostor

uzavřená podle § 2215 a násl. zákona č. 89/2012, občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

I. Strany smlouvy

CEJIZA s.r.o.

zastoupena: Mgr. Libuší Podolovou, jednatelkou
se sídlem: Žerotínovo nám. 449/3, 602 00 Brno
adresa pro doručování: Údolní 532/76, 602 00 Brno
IČO: 283 53 242
DIČ: CZ28353242
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp.zn. C 63163
bankovní spojení: 
číslo účtu: 
telefon: 
e-mail: 

na straně druhé (dále jako „nájemce“)

a

Con Gusto s.r.o.

zastoupena: Ing. Petrem Dohnalem, jednatelem
Tomášem Oborným, jednatelem
Petrem Juračkou, jednatelem
se sídlem: Údolní 532/76, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 04702557
DIČ: CZ 04702557
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp.zn. C 91494
na straně jedné (dále jako „podnájemce“)

dále společně také jako „**strany smlouvy**“

II. Preambule

1. Nájemce prohlašuje, že je na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 20. 12. 2019, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 01.07.2021 nájemcem nebytových prostor v nemovitosti na adrese Údolní 532/76, Veveří, 602 00 Brno, zapsané na LV č. 828 pro obec Brno, katastrální území Veveří, jejíž výlučným vlastníkem je společnost LEVI, spol. s r.o. (dále jen „**vlastník nemovitosti**“).
2. Předmětem nájmu je soubor nebytových prostor v I. patře nemovitosti, sestávající z 10 kanceláří,

3 sociálních zařízení, 1 kuchyně, skladu a chodby, vše o ploše 312,3 m².

III. Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je
 - a) dohoda o podnájmu nebytových prostor, sestávající z 1 kanceláře a část chodby před uvedenou kanceláří, vše o celkové ploše 25,6 m² (kancelář 20 m², chodba 5,6 m²) (dále vše jen „**předmět podnájmu**“)
 - b) dohoda o provedení činností souvisejících s oddělením předmětu podnájmu (dále jen „**technické úpravy**“),
to vše za písemného souhlasu výlučného vlastníka nemovitosti.
2. Plánek předmětu podnájmu je Přílohou č. 1 této smlouvy; předmět podnájmu je v plánu vyznačen červeně.
3. Na základě této smlouvy se podnájemce zavazuje provést technické úpravy takto:
 - a. zhotovení příčky s dveřmi oddělující předmět podnájmu od prostoru užívaného nájemcem
 - b. přesun 1 ks vypínače k osvětlení do prostoru užívaného nájemcem
 - c. přesun 1 ks osvětlení do prostoru užívaného nájemcem
 - d. přesun 1 ks zásuvky do prostoru užívaného nájemce
 - e. přepojení vedení elektrické energie v předmětu podnájmu na jistič a měřič spotřeby podnájemce.
4. Podnájemce se zavazuje zachovat stávající příčku oddělující předmět podnájmu od prostoru užívaného podnájemcem.
5. Současně strany sjednávají, že veškeré technické úpravy bude činit podnájemce výhradně na svůj vlastní náklad a že si nebude nárokovat na nájemci ani vlastníkovi nemovitosti úhradu investic takto vložených do předmětu podnájmu, a to ani při skončení podnájemního vztahu.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Podnájemce prohlašuje, že si předmět podnájmu prohlédl, je mu znám jeho stav a přijímá jej do užívání.
2. Podnájemce je povinen počínat si tak, aby nedocházelo k nadměrnému opotřebení předmětu podnájmu nebo ke škodám na něm. Pro přístup k předmětu podnájmu bude podnájemce využívat prostor, které užívá na základě smlouvy s vlastníkem nemovitosti; prostor nájemce je podnájemce oprávněn využít pouze k provedení technických úprav dle této smlouvy.
3. Nájemce je povinen umožnit podnájemci převzetí předmětu podnájmu ke dni 21. 02. 2022.
4. Nájemce se zavazuje poskytnout podnájemci nezbytnou součinnost při provedení technických úprav a zejména, pokud to bude k provedení technických úprav nezbytné, umožnit podnájemci přístup k předmětu podnájmu v pracovních dnech v době od 8:00 do 15:00 hodin, pokud nebude stranami smlouvy dohodnuto jinak.

5. Podnájemce se zavazuje po dokončení technických úprav provést úklid prostor užívaných nájemcem, které byly při technických úpravách znečištěny a zajistit odvoz všech obalů, odpadů a dalších materiálů vzniklých při realizaci výše uvedených činností.
6. Podnájemce se zavazuje na své náklady zajistit přepracování Požárně bezpečnostního řešení stavby (PBŘ) osobou oprávněnou dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (autorizační zákon). Podnájemce se dále zavazuje přepracované Požárně bezpečnostní řešení stavby poskytnout nájemci i vlastníkovu nemovitosti.
7. Podnájemce se zavazuje uhradit nájemci náklady, které nájemci vzniknou v souvislosti s přesunem sítí nájemce z předmětu nájmu. Jedná se zejména o přesun detektorů poplachových zabezpečovacích a tísňových systémů a připojení vnitřních sítí. Předpokládaná výše těchto nákladů činí nejvýše 10 000 Kč. Podkladem pro úhradu vzniklých nákladů bude faktura vystavená nájemcem podnájemci.
8. Podnájemce hradí náklady veškerých nehod, havárií a dalších škod vzniklých v prostorách podnájmu po dobu podnájmu v důsledku činnosti podnájemce nebo jeho zaměstnanců či osob, kterým podnájemce umožní do prostor přístup.
9. Potřebu oprav, které má provést nájemce, je podnájemce povinen nájemci oznámit bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá za škodu, která tím nájemci či jiným osobám vznikne.
10. Podnájemce je odpovědný za dodržování předpisů týkajících se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, jakož i za dodržování hygienických a protipožárních předpisů.
11. Oznámí-li to nájemce či vlastník nemovitosti předem, podnájemce se zavazuje umožnit nájemci i vlastníku nemovitosti přístup do předmětu podnájmu za účelem prohlídky předmětu nájmu, případné úpravy či údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

V. Doba podnájmu a skončení podnájmu

1. Nájemce přenechává podnájemci předmět podnájmu k užívání od 21. 02. 2022 na dobu neurčitou.
2. Doba trvání podnájmu je také závislá na době trvání nájemního vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem; podnájem nemůže trvat déle než nájem.
3. Podnájem skončí spolu s nájmem, dohodou stran nebo výpovědí kterékoliv ze smluvních stran, a to za níže uvedených podmínek.
4. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém je písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
5. Strany smlouvy mají právo vypovědět tuto smlouvu z jakéhokoliv důvodu nebo bez uvedení důvodu. Podnájem skončí uplynutím výpovědní doby.
6. Poruší-li podnájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má nájemce právo vypovědět podnájem s výpovědní dobou 7 dnů od doručení výpovědi z podnájmu. V této lhůtě má podnájemce povinnost odevzdat předmět podnájmu nájemci.
7. Podnájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné

a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li předmět podnájmu či jiný majetek nájemci či pronajímatele závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže nájemci či pronajímateli.

8. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má podnájemce právo vypovědět podnájem bez výpovědní doby.

VI. Nájemné a úhrady služeb spojených s užíváním předmětu podnájmu

1. Podnájemce se zavazuje platit nájemci měsíčně nájemné ve výši [REDAKCE], ke kterému bude přičtena DPH v zákonné výši platné ke dni zdanitelného plnění.
2. Nájemné je podnájemce povinen hradit ve lhůtě nejpozději do 10. dne měsíce za příslušný měsíc na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Nájemné bude hrazeno dle splátkového kalendáře, který je Přílohou č. 2 této smlouvy.
4. V ceně nájemného nejsou zahrnuty náklady za služby spojené s užíváním prostor v podnájmu, tj. náklady za spotřebu elektrické energie, plynu, vodného a stočného, za telefonní poplatky, internet, úklid prostor, odvoz odpadu a případné další poplatky spojené s činností podnájemce. Všechny tyto náklady bude hradit podnájemce samostatně na základě vlastních smluvních vztahů s dodavateli, s výjimkou elektrické energie a spotřebovaného zemního plynu, které budou hrazeny takto:
 - a. Náklady na zemní plyn budou přefakturovány nájemcem podnájemci na základě faktury dodavatele plynu. Spotřeba zemního plynu bude přeúčtována podnájemci ve výši odpovídající ploše 25,6 m². Faktura dodavatele bude vystavena za základě mimořádného odpočtu, který se bude každý rok provádět k 31. 12. K přefakturaci za plyn doloží nájemce kopii vyúčtování (faktury) příslušného dodavatele, kterou obdržel od pronajímatele.
5. V případě, že podnájemce neuhradí nájemci nájemné, nebo přefakturovaný spotřebovaný zemní plyn řádně a včas, má nájemce právo na úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

VII. Inflační doložka

1. Nájemce je oprávněn každoročně zvyšovat podnájemci nájemné v návaznosti na míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Inflační navýšení nájemného provede pronajímatel v závislosti na vyhlášení uvedené inflace, nejpozději však do 31. března daného roku. Nájemce písemně oznámí podnájemci úpravu nájemného na základě tohoto oznámení uzavřou strany do 14 dnů dodatek o zvýšení nájemného.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy mezi stranami smlouvy touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními občanského zákoníku a dalšími obecně závaznými právními předpisy platnými v České republice.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran

a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že povinnost uveřejnit smlouvu v registru smluv připadá na nájemce.

3. Tato smlouvy je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, po jednom pro každou stranu smlouvy.
4. Strany smlouvy se zavazují, že pokud se kterékoliv ustanovení smlouvy nebo s ní související ujednání či jakákoliv její část ukážou být neplatnými, zdánlivými či se neplatnými nebo zdánlivými stanou, neovlivní tato skutečnost platnost smlouvy jako takové. V takovém případě se strany zavazují nahradit neplatné nebo zdánlivé ustanovení ustanovením platným, které se svým ekonomickým účelem, pokud možno co nejvíce podobá neplatnému nebo zdánlivému ustanovení. Obdobně se bude postupovat v případě ostatních zmíněných nedostatků smlouvy či souvisejících ujednání.
5. Strany smlouvy po přečtení celé této smlouvy konstatují, že smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz souhlasu s celým obsahem této smlouvy připojují strany smlouvy své podpisy.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Plánek prostor

Příloha č. 2 - Splátkový kalendář

V Brně dne [REDACTED].

V Brně dne [REDACTED].

[REDACTED]

CEJIZA, s.r.o.

Mgr. Libuše Podolová

[REDACTED]

Con Gusto s.r.o.

Petr Juračka