

Smlouva
o podnájmu nebytových prostor

uzavřená mezi smluvními stranami:

1. Technické služby města Mostu a.s.

Dělnická 164, 434 62 Most-Velebudice

Zastoupené: Janem Syrovým, ředitelem společnosti

IČO: 64052265

DIČ: CZ64052265

Bankovní spojení: [REDAKCE]

Číslo účtu: [REDAKCE]

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 771

dále jen „nájemce“

2. Šárka Ryšavá

Místo podnikání: Husova 86, 417 02 Dubí 2

IČO: 61512451

DIČ: CZ6954062907

Bankovní spojení: [REDAKCE]

Číslo účtu: [REDAKCE]

dále jen „podnájemce“

I.

Předmět podnájmu

1. Nájemce na základě nájemní smlouvy uzavřené se Statutárním městem Most ze dne 16.01.2005 provozuje nebytové prostory č.11 ve střešní nástavbě MmM „Pasáž U Lva“, ul. Radniční 1 v Mostě. Dle této smlouvy může nájemce po písemném souhlasu pronajímatele dále jednotlivé části prostor pronajímat ke komerčním účelům formou podnájemní smlouvy. Vycházejí z výše uvedené skutečnosti pronajímá pronajímatel část nebytových prostor, prodejni květin o rozměru 51 m2, které jsou propojeny s pohřební službou TSMM a.s. („Zahrada smutku“) a to k účelu provozování prodejny květin. Tento prostor přenechává nájemce za podmínek stanovených v této Podnájemní smlouvě podnájemci.

II.

Cenová a platební ujednání

- Podnájemce bude hradit nájemné ve výši 96.000,-Kč ročně, tj. 8.000,-Kč měsíčně. Nájemné je osvobozeno od DPH. Podnájemce bude platit měsíčně paušál za energie (viz tabulka) ve výši 3.200,-Kč bez DPH.

	Rok (Kč) včetně DPH	Měsíc (Kč) bez DPH	% DPH	DPH (Kč)	Měsíční úhrada včetně DPH
Nájemné	96.000,00	8.000,00	0%	0,00	8.000,00
Paušál (teplo, vodné, stočné)	1.100,00	91,67	21%	19,33	1.100,00
Paušál (elektrická energie)	2.000,00	1.652,80	20%	347,20	2.000,00
Paušál za užívání HTS	3.200,00	2.640,00	14%	560,00	3.200,00
CELKEM					11.780,00

- Nájemné bude hrazeno na základě vystavené faktury. Faktura musí splňovat náležitosti daňového dokladu dle platné legislativy.
- Při změně sazby DPH se cena mění dle platné legislativy.
- Faktury budou řádně hrazeny na účet nájemce, přičemž doba splatnosti faktury činí 14 dnů od doručení podnájemci. Při pozdní úhradě má nájemce právo vyúčtovat podnájemci smluvní úrok z prodlení a to ve výši 0,02 % z ceny nájmu za každý den prodlení.
- Sjednává se, že v případě změny podkladového cenového předpisu, zvýšení nájmu majitelem nebytových prostor, nebo zvýšením cen energií, event. zavedení příslušné daně, bude výše nájemného aktualizována formou písemného dodatku této smlouvy po předběžném projednání smluvními stranami.

III.

Práva a povinnosti

- Nájemce je povinen zajistit řádný a nerušený výkon podnájemního vztahu po celou dobu podnájmu.
- Nájemce je povinen vyžadovat po podnájemci dodržování pořádku a ostatních povinností vyplývajících ze smluvních ujednání s vlastníkem nebytových prostor.
- Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu v rozsahu a k účelu v souladu s touto smlouvou po celou dobu podnájemního vztahu.
- Podnájemce je povinen umožnit pohyb osob nájemce a návštěvníků pohřební služby TSsmM a.s. bez jejich omezení.
- Nájemce umožní společné užívání sociálního zařízení v prostorách pohřební služby v době její otevírací doby.
- Provozní doba prodejny květin musí být minimálně v souladu s provozní dobou pohřební služby TSsmM a.s.

7. Podnájemce je povinen poskytovat přednostně služby spojené s vazbou květin, věnců a prodejem květin pro pohřební službu TSmM a.s.
8. Podnájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu nájemci veškeré změny, které nastaly v předmětu podnájmu, a to jak zapříčiněním podnájemce, tak i bez jeho vlivu. Současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu oprav, které má nájemce provést a umožnit provedení těchto i jiných oprav. V opačném případě podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
9. Podnájemce bere na vědomí, že nebytové prostory užívá zároveň s pronajímatelem. Podnájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích práv v nebytovém prostoru, v němž se nachází předmět podnájmu.
10. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v nebytovém prostoru, v němž se nachází předmět podnájmu, je nepřipustné.
11. Podnájemce je povinen dodržovat veškeré předpisy o požární ochraně, bezpečnosti práce a další právní normy, vztahující se k prováděné činnosti (ochrana ŽP apod.).
12. Podnájemce je povinen zajistit likvidaci všech odpadů, vzniklých z činnosti podnájemce, na své náklady, v souladu s platnou legislativou.
13. Firemní označení a reklamní poutače je uživatel oprávněn umístit na užívaný nebytový prostor pouze po projednání a písemném svolení pronajímatele. Přitom bude uživatel dodržovat zásadu, že reklamní poutače se budou týkat pouze předmětu podnájmu a nebudou v rozporu s platnými právními předpisy.
14. Pronajímatel předá nebytový prostor písemným předávacím protokolem.
15. Mimo provozní dobu jsou prostory prodejny květin a pohřební služby zabezpečeny elektronickým zabezpečovacím systémem. V případě výjezdu Městské Policie zaviněného podnájemcem, uhradí náklady na výjezd podnájemce.
16. Svým podpisem na této smlouvě potvrzuje podnájemce, že se seznámil s provozním řádem a protipožárním řádem nebytového prostoru.
17. Podnájemce není oprávněn dále pronajmout prostory vyplývající z této smlouvy jiným osobám bez vědomí pronajímatele.

IV.

Ostatní ujednání

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu *neurčitou od 01.01.2012*.
2. Tuto smlouvu je oprávněn písemně vypovědět jak nájemce, tak i podnájemce.
3. Výpovědní lhůta činí dva měsíce a její běh počíná prvním dnem následujícího měsíce po jejím písemném doručení druhé straně.
4. Tuto smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
5. V případě prodlení podnájmu s platbou delší než dva měsíce, je výpovědní lhůta 15 dní a počíná běžet prvním dnem po jejím písemném doručení uživateli.
6. Podnájem zaniká zánikem předmětu nájmu, zánikem podnájemce (ztrátou živnostenského oprávnění apod.), zánikem nájemce - Technické služby města Mostu a. s. Podnájemce bere na vědomí, že tato smlouva může být ukončena dnem rozhodnutí vlastníka nebytového prostoru – Statutárního města Most – o prodeji celého nebytového prostoru či dnem, který v této souvislosti bude vlastníkem určen.

7. Veškeré stavební a jiné úpravy je podnájemce oprávněn provádět jen s písemným souhlasem nájemce (Technické služby města Mostu a.s.) a vlastníka objektu (Statutární město Most). To se týká i pevných instalací jakýchkoliv zařízení, včetně zásahů do elektrického, vodovodního a dalšího vedení. Tyto zásahy musí být v souladu se stavebním zákonem a dalšími platnými právními předpisy.
8. Podnájemce bere na vědomí, že veškeré vlastní vybavení v pronajaté části (prodejna květin) si pojistí sám na své náklady.
9. Podnájemce odkoupí stávající vybavení prodejny květin. Seznam majetku a jeho prodejní cena je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Doručování písemností smluvních stran (např. podání výpovědi, odstoupení od smlouvy nebo návrh na dohodu u ukončení smlouvy) se uskutečňuje písemně. Písemnost je doručena, jakmile ji smluvní strana převezme. Veškeré písemnosti zasílané smluvní straně se považují za jí doručené také v případě, kdy se této straně vrátí jako nedoručitelné, pokud byly zaslány na adresu uvedenou ve smlouvě. Právní účinky doručení nastávají též tehdy, jestliže smluvní strana svým jednáním nebo opomenutím doručení písemnosti zmaří. Dnem doručení je v takovém případě den prvního neúspěšného pokusu pošty o doručení písemností smluvní straně.
2. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž obě strany obdrží po jednom vyhotovení.
3. V případech touto smlouvou výslovně neupravených se právní vztahy mezi účastníky řídí ustanovením zákona č. 116/1990 Sb. a ustanovením Občanského zákoníku.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich plné a svobodné vůle, určitě vážně a srozumitelně, nikoli za nápadně nevýhodných podmínek.

V Mostě dne

24.12.2011

Za nájemce:

.....
Jan Štěpánek
ředitel společnosti
na základě plné moci

V Mostě dne

Za podnájemce:

.....
Šárka Ryšavá
majitelka firmy

Seznam vybavení prodejny květin a prodejní cena

Číslo majetku	Název majetku	UP Cena stav	Cena k prodeji	Datum pořízení
10018	Pokladna Euro + peněžní zásuvka	14 095,00	1 409,50	28.2.2005
10026	Prodejní pult 3m	5 200,00	520,00	28.2.2005
10027	Prodejní pult 2m	3 600,00	360,00	28.2.2005
10028	Skříňka	3 700,00	370,00	28.2.2005
10029	Stůl vázání květin	3 500,00	350,00	28.2.2005
10030	Stůl kancelářský	3 500,00	350,00	28.2.2005
10031	Regál	2 640,00	264,00	28.2.2005
10032	Regál	2 640,00	264,00	28.2.2005
10033	Regál	2 640,00	264,00	28.2.2005
10034	Regál	2 640,00	264,00	28.2.2005
10035	Stojan na květiny	4 600,00	460,00	28.2.2005
10036	Stojan na květiny	4 600,00	460,00	28.2.2005
10037	Políčka do výlohy	950,00	95,00	28.2.2005
10038	Políčka do výlohy	950,00	95,00	28.2.2005
10165	Tiskárna laserová KOYCERA FS	3 057,00	305,70	14.12.2005
808	Chladicí box	102 060,00	10 206,00	1.12.1996
Celkem Kč bez DPH			16 037,20	