## SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO

## K PODNIKÁNÍ

**Číslo smlouvy: 06/2022**

**uzavřená mezi:**

**Zimní stadion Klatovy, o.p.s.**

adresa: Nerudova 721, Klatovy III, 339 01 Klatovy

zapsaný: Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Plzni, oddíl O, vložka 128

IČ: 280 42 131

DIČ: CZ28042131

zastoupený: ing. Pavlem Kaňákem – ředitelem společnosti

e-mail: [zsklatovy@seznam.cz](mailto:zsklatovy@seznam.cz)

Bankovní spojení: 43-3829500297/0100 (Komerční banka, a.s.)

(dále jen „**nájemce**“)

a

**Jan Malát**

adresa: Procházkova 423, 339 01 Klatovy

IČ: 611 45 696

Zastoupený: Jan Malát

(dále jen „**podnájemce**“)

Výše uvedené smluvní strany uzavírají podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**zákon**“) tuto

**Smlouvu o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání**

(dále jen „**smlouva**“)

**I.**

**Předmět podnájmu a smluvní konsensus**

* 1. Nájemce prohlašuje, že je na základě Nájemní smlouvy ze dne 04.11.2015 ve znění pozdějších dodatků oprávněn hospodařit s budovou č.p. 721 stojící na stavební parcele č. 2674, vše zapsané na listu vlastnictví č. 10001, vedeném u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Klatovy, pro k.ú. Klatovy 665797 a obec Klatovy 555771 (dále jen „**budova**“), a to ve prospěch města Klatovy, se sídlem Klatovy, nám. Míru 62, PSČ 339 01, IČ 00255661.

Ve shora uvedené budově se nachází níže podrobně specifikovaný prostor, který dle této smlouvy bude sloužit podnikání podnájemce (dále jen „**prostor**“).

Vlastnictví nemovitostí osvědčuje výpis z listu vlastnictví, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2.

* 1. Nájemce tímto přenechává podnájemci do dočasného užívání prostor a podnájemce prostor do dočasného užívání od nájemce přijímá a zavazuje se platit nájemci sjednané podnájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním prostoru a užívat jej výhradně za níže uvedeným účelem. Smluvní strany shodně prohlašují, že prostor odpovídá z hlediska svého opotřebení jeho stáří a je plně způsobilý k užívání za níže dohodnutým účelem.

1.3. Písemný souhlas pronajímatele s podnájmem byl schválen Radou města Klatov dne 19.04.2022 usnesením č. 173/9 a je přílohou č. 5 této smlouvy.

**II.**

**Účel podnájmu a doba podnájmu**

2.1. Podnájemce prohlašuje, že je podnikatel a bude prostor užívat ke své podnikatelské činnosti, a to konkrétně jako opravnu a servis kol. Podnájemce bude mít v prostoru umístěnu svoji provozovnu pro účely své podnikatelské činnosti. Podnájemce prohlašuje a ujišťuje nájemce, že k provozování tohoto druhu podnikání má všechna potřebná oprávnění a povolení.

2.2. Podnájem prostoru se sjednává na dobu neurčitou, a to ode dne 01.07.2022.

Nájemce zpřístupnil podnájemci prostor dne 01.07.2022. O fyzickém předání a převzetí prostoru, včetně klíčů od něj, vyhotoví nájemce předávací protokol. Správnost uvedených údajů potvrdí obě smluvní strany podpisem tohoto protokolu, který se jejich podpisem stává přílohou č. 4 této smlouvy. Do protokolu se uvede stav předmětu podnájmu a jeho vybavení a případné závady, budou-li zjištěny.

2.3. Podnájemce nebude v předmětu podnájmu provozovat činnost, která by narušovala dobré mravy, způsobovala nadměrný hluk, nadměrné znečistění nebo jinak obtěžovala okolí.

2.4. Podnájemce se zavazuje dodržovat veškeré protipožární, hygienické a technické normy závazné pro účel podnájmu a návštěvní a provozní řád zimního stadionu.

2.5.  Po skončení podnájmu je podnájemce povinen předmět podnájmu předat nájemci do dvou dnů ode dne, kdy došlo ke skončení podnájmu, a to ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon, i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas nájemce. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení podnájmu, zajistí podnájemce nejpozději k termínu předání předmětu podnájmu. Pokud tak podnájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu nájemce na náklad podnájemce.

2.6. Podnájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu podnájmu již před uzavřením této smlouvy (neboť jej před uzavřením této smlouvy již užíval) a zjistil, že je plně způsobilý k užívání ke sjednanému účelu.

2.7. Podnájemce je oprávněn podnájem vypovědět z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 občanského zákoníku. Výpověď vyžaduje písemnou formu. Výpovědní doba činí 2 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena nájemci.

2.8. Nájemce je oprávněn podnájem vypovědět bez výpovědní doby z důvodů uvedených v ustanovení § 2309 občanského zákoníku, jakož i z důvodu, že podnájemce poruší některou ze svých povinností (kromě povinností, jejichž samotné porušení zakládá podle této smlouvy právo nájemce vypovědět podnájem bez výpovědní doby bez toho, aby vyzýval podnájemce ke zjednání nápravy) a nezjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě poskytnuté mu v písemném oznámení nájemcem.

2.9. Ke dni zániku podnájmu je podnájemce povinen předmět podnájmu vyklidit a předat nájemci ve stavu, v jakém ho převzal (s ohledem na obvyklé opotřebení při řádném užívání). O předání předmětu podnájmu nájemci bude sepsán písemný protokol. V případě, že podnájemce předmět podnájmu nevyklidí ani ve lhůtě 15 dnů od skončení podnájmu, je nájemce oprávněn vyklidit předmět podnájmu na náklady podnájemce, k čemuž podnájemce nájemce neodvolatelně zmocňuje. V případě, že se podnájemce o vyklizené věci ve lhůtě 15 dnů od vyklizení u nájemce nepřihlásí a tyto nepřevezme v místě, kde jsou uskladněny, je nájemce oprávněn tyto věci prodat, a to za cenu nejméně ve výši 1/3 obvyklé ceny, k čemuž podnájemce nájemce neodvolatelně zmocňuje. Výtěžek prodeje bude po započtení vlastních pohledávek nájemce vůči podnájemci vyplacen podnájemci, případně složen do soudní úschovy.

2.6. Ve všech prostorech zimního stadionu je zákaz kouření

**III.**

**Specifikace prostoru a ceny**

3.1. Nájemce touto smlouvou podnajímá podnájemci k úplatnému užívání za účelem uvedeným v článku II. této smlouvy nebytový prostor:

– šatnu č. 4 o celkové výměře 50,86 m2, nacházející se v nadzemní části západní tribuny zimního stadionu.

Předmět podnájmu je vyznačen černou barvou na situačním plánku, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 3 (dále jen „**předmět podnájmu**“).

**IV.**

**Výše smluvního podnájemného a úhrad za plnění poskytované v souvislosti**

**s užíváním prostor**

4.1. Podnájemné se stanovuje takto:

– pro šatnu č. 4 ve výši **23.802,-** Kč (osvobozeno od DPH dle zákona o DPH) za rok, slovy dvacettřitisícosmsetdva korun českých, které je podnájemce povinen splatit nájemci řádně a včas v níže uvedených splátkách, které budou podnájemci fakturovány:

- 1. splátka 5.905,- Kč osvobozeno od DPH dle zákona o DPH za I.Q, - 2. splátka 5.906,- Kč osvobozeno od DPH dle zákona o DPH za II.Q,

- 3. splátka 5.905,- Kč osvobozeno od DPH dle zákona o DPH za III.Q,

- 4. splátka 5.906,- Kč osvobozeno od DPH dle zákona o DPH za IV.Q.

4.2. V podnájemném nejsou zahrnuty náklady za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu, které je podnájemce povinen uhradit nájemci řádně a včas na základě vystavených faktur takto:

a) náklady na služby (vytápění):

- pro šatnu č. 4 není tato služba využívána

b) náklady na služby (studená voda) se stanovují:

- pro šatnu č. 4 ve výši Zastupitelstvem města Klatovy vyhlašované sazby (vodné a stočné) za m3, které budou podnájemci fakturovány dle odečtového vodoměru – 100% skutečné spotřeby,

c) náklady na služby (teplá voda):

- pro šatnu č. 4 není tato služba využívána

d) náklady na služby (elektrická energie):

- pro šatnu č. 4 ve výši aktuální ceny (vč. DPH dle zákona o DPH) za kWh, které budou podnájemci měsíčně fakturovány dle odečtového elektroměru – 100% skutečné spotřeby.

e) náklady na služby (odvoz odpadků):

- pro šatnu č. 4 není tato služba využívána

4.3. Podnájemné bude hrazeno ode dne, kdy je prostor způsobilý k nastěhování a užívání. Tento den je uveden v předávacím protokolu.

**V.**

**Splatnost podnájemného a úhrad za plnění poskytované v souvislosti**

**s užíváním prostor a způsob jejich platby**

5.1. Splatnost podnájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru je sjednána na základě vystavených faktur, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet nájemce a pod variabilním symbolem uvedeným na vystavené faktuře.

5.2. Neuhradí-li podnájemce podnájemné nebo úhrady v dohodnuté výši ani do 5 dnů po dnu splatnosti, má nájemce právo požadovat po podnájemci uhradit vedle dlužné částky nájemného a úhrad též úroky z prodlení ve výši stanovené právním předpisem. (Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění).

5.3. Neuhradí-li podnájemce nájemné nebo úhrady v dohodnuté výši ani do 5 dnů po dnu splatnosti, je povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 20 Kč za každý kalendářní den prodlení, a to až do dne úplného uhrazení dlužné částky.

5.4. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na povinnosti podnájemce uhradit úrok z prodlení, popřípadě nahradit nájemci škodu vzniklou nedodržením povinností, na něž se smluvní pokuta vztahuje.

5.5. V případě prodlení podnájemce s placením podnájemného, úhrady nebo jiné platby vyplývající z této smlouvy, je nájemce oprávněn vypovědět smlouvu s jednoměsíční výpovědní dobou, jež se počítá od prvého dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

**VI.**

**Služby spojené s užíváním**

6.1. Nájemce se zavazuje:

* umožnit podnájemci nerušený výkon užívacího práva v dohodnutém rozsahu,
* zajistit objekt, v němž se pronajímaný prostor nachází proti živelným pohromám v rámci celkového pojištění majetku Města Klatovy, který z pověření majitele nájemce spravuje. Nájemce neručí za event. škody nebo ztráty, které by vznikly podnájemci v době provozu předmětu podnájmu, haváriemi nebo jinou škodou.

6.2. Podnájemce se zavazuje:

* zajistit souhlas OSA dle autorského zákona č.121/2000 k užití chráněných autorských děl, pokud ke své podnikatelské činnosti tato díla využívá,
* zajistit na vlastní náklady úklid všech pronajímaných prostor a okolí pronajímaných prostor,
* zajistit dodržování platných bezpečnostních a protipožárních předpisů,
* zajistit na vlastní náklady provádění obvyklé údržby spojené s provozem předmětu podnájmu a hradit provoz podnájmu,
* neprovádět jakékoliv investiční akce nebo stavební úpravy, změny v pronajatých prostorách bez souhlasu nájemce,
* uvést do původního stavu všechny stavební a technické změny jím provedené bez souhlasu nájemce,
* umožnit vstup nájemce nebo jeho zmocněných zástupců do předmětu podnájmu na jeho požádání,
* že případné investice podnájemce do pronajatého majetku nad rámec ujednání obsažených v této smlouvě budou včas řešeny dohodou podnájemce s nájemcem a majitelem objektu v návaznosti na úhradu podnájemného.

**VII.**

**Údržba a opravy**

7.1. Veškerou běžnou údržbu pronajatého prostoru zajišťuje po dobu podnájmu podnájemce včetně jejich objednávek, úhrady a účetní evidence.

7.2. Běžnou údržbou se pro účely této smlouvy dle dohody smluvních stran rozumí zejména pravidelné prohlídky a čištění pronajatých prostor a jejich zařízení, zejména jejich natírání, malování, včetně oprav vnitřních omítek, tapetování, natírání a čištění podlah či podlahových krytin, obkladů stěn a vnitřní nátěry. Za běžnou údržbu pronajatých prostor a technického vybavení se považují drobné opravy, každá jednotlivě do výše 10.000,- Kč, slovy desetitisíc korun českých, za předpokladu, že nutnost opravy byla způsobena zaviněním podnájemce nebo běžným, obvyklým užíváním. V případě nutnosti opravy, jejíž potřeba vznikla jinak než běžným užíváním, nebo nedodržení bezpečnostních předpisů nájemcem, zajistí opravu nájemce.

7.3. Ostatní údržbu prostoru a jeho nezbytné opravy provádí po dobu podnájmu podnájemce včetně jejich objednávek, úhrady a účetní evidence, s výjimkou toho způsobu, a nebo druhu, ostatní údržby prostoru nebo s výjimkou těch nezbytných oprav prostoru, které jsou výslovně uvedeny v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

7.4. Veškeré úpravy a zásahy (tj. případné rekonstrukce, přestavby, umisťování reklam na fasádu budovy a do společných prostor budovy, vylepování poutačů do oken a výloh, a.j. …) mohou být podnájemcem prováděny pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce. V případě porušení tohoto ustanovení nese podnájemce plnou odpovědnost za pokuty a sankce uplatňované vůči nájemci příslušným orgánem (odbor výstavby, OŠKCR, a.j.). Způsob úhrady zhodnocení pronajatých prostor závisí na dohodě smluvních stran.

7.5 Pokud bude podnájemce provádět na objektu stavební práce, jejichž povaha a rozsah bude takový, že současně neumožní po tuto dobu podnájemci řádně užívat pronajatý prostor, oznámí tuto skutečnost v  předstihu podnájemci. Podnájemní vztah a vzájemné finanční vztahy po tuto dobu budou před započetím prací upraveny dodatkem k této smlouvě.

7.6 Pokud podnájemce provede v užívaném prostoru změny bez souhlasu nájemce, může nájemce vypovědět tuto smlouvu s měsíční výpovědní dobou, jež se počítá od prvého dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

7.7. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu po zjištění vad prostoru tyto vady písemně oznámit nájemci.

**VIII.**

**Ostatní ujednání**

8.1. Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu pouze ke sjednanému účelu a předcházet vzniku škod na něm. Při tom je zejména povinen dodržovat obecně závazné předpisy (např. na úseku požární ochrany, předpisy týkající se revizí zařízení, bezpečnosti apod.). Veškeré sankce udělené příslušnými orgány veřejné správy za porušení předpisů uvedených v předcházející větě nese podnájemce.

8.2. Podnájemce je povinen dodržovat pravidla chování stanovená provozním řádem, návštěvním řádem, či jiným dokumentem upravujícím pravidla chování návštěvníků a uživatelů budovy, který je zveřejněn v budově.

8.3. Podnájemce je povinen mít po celou dobu trvání podnájmu sjednané pojištění pro případ škody (újmy) způsobené v souvislosti s podnájmem předmětu podnájmu, zejm. v souvislosti s výkonem jeho činnosti v předmětu podnájmu (zejm. pro případ vzniku újmy na zdraví třetích osob nebo pro případ vzniku škody na budově). Doklady o uzavření a trvání pojištění je podnájemce povinen předložit nájemci do 1 týdne od obdržení žádosti nájemce. Podnájemce je dále povinen sjednat si a udržovat pojištění odpovědnosti za škodu na odložených věcech.

8.4. Bez předchozího písemného souhlasu nájemce nesmí podnájemce provádět žádné změny předmětu podnájmu ani budovy (žádné stavební úpravy či opravy, včetně výměny zámků apod.) s výjimkou běžné údržby a drobných oprav, které je povinen provádět dle následující věty. Podnájemce je povinen provádět běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu podnájmu, a to v rozsahu podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb. V případě malování či jiných obdobných činností je podnájemce povinen počínat si tak, aby neměnil vzhled interiéru budovy (vymalovat stejnou barvou apod.), ledaže by bylo písemně dohodnuto něco jiného.

8.5. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu těch oprav či úprav předmětu podnájmu, který je povinen provést nájemce a umožnit mu jejich provedení, jinak podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

8.6. Podnájemce je povinen zajistit na svůj náklad revize těch částí předmětu podnájmu, u kterých jejich provedení ukládají platné právní předpisy.

8.7. Podnájemce je povinen umožnit nájemci, resp. osobám pověřeným nájemcem vstup do předmětu podnájmu za účelem kontroly jeho stavu a kontroly dodržování dohodnutých ujednání. V případě havárie jsou pracovníci nájemce a další pověřené osoby oprávněny vstoupit do předmětu podnájmu i bez předcházejícího upozornění podnájemce. Pro takový případ budou náhradní klíče od předmětu podnájmu uloženy u nájemce a podnájemce bude o jejich použití neprodleně vyrozuměn včetně odůvodnění postupu.

8.8. Podnájemce není oprávněn přenechat předmět podnájmu ani jeho část k užívání třetí osobě. V případě porušení uvedené povinnosti podnájemcem je nájemce oprávněn vypovědět podnájem bez výpovědní doby.

8.9. Nájemce uděluje tímto podnájemci souhlas s umístěním tabulky s označením provozovny podnájemce na budově s tím, že tato označení budou provedena technicky, vzhledově a rozměrově v souladu se stávajícími označeními. V případě, že k umístění takové tabulky je nutné povolení jakéhokoli orgánu veřejné moci, odpovídá za splnění povinností ve vztahu k tomuto orgánu výhradně podnájemce, který je též povinen příslušné povolení opatřit na svou odpovědnost a své náklady.

**IX.**

**Změny ve výši podnájemného**

Nájemce si vyhrazuje právo každoročního zvýšení nájemného o procentuální část, vyjadřující míru inflace české měny, kterou vyhlašuje Český statistický úřad. Přepočet bude po vyhlášení inflace prováděn vždy k 1.4. kalendářního roku.

**X.**

**Ostatní ustanovení**

10.1. Práva a povinnosti smluvních stran neupravená touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků vzestupně číslovaných. Každý z účastníků této smlouvy obdrží jedno její vyhotovení. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

10.2. Sjednává se, že podnájemce nemá v případě skončení podnájmu (výpovědí nebo jakýmkoliv jiným způsobem) právo na náhradu za převzetí zákaznické základny, tedy smluvní strany výslovně vylučují možnost aplikace ustanovení § 2315 občanského zákoníku.

10.3. Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce postoupit jakákoliv práva (pohledávky) z této smlouvy třetí osobě.

10.4. Smluvní strany zároveň sjednávají, že nájemce je oprávněn provést jednostranné započtení své pohledávky vůči podnájemci na zaplacení jakékoli peněžité částky dle této smlouvy proti jakékoli pohledávce podnájemce vůči nájemci. Smluvní strany výslovně sjednávají, že ustanovení § 1987 odst. 2 občanského zákoníku se v případě započtení podle tohoto odstavce neuplatní.

10.5. Tato smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních a podle dohody stran může být měněna pouze písemně.

10.6. Účastníci této smlouvy prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají na základě své pravé, svobodné a vážné vůle, že ji neuzavírají v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

10.7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

- příloha č. 1 – specifikace běžné údržby a drobné opravy nebytového prostoru

- příloha č. 2 - výpis z katastru nemovitostí a listu vlastnictví

- příloha č. 3 - situační plánek a popis jednotlivých pronajatých prostor, včetně výměry

- příloha č. 4 - předávací protokol

- příloha č. 5 – souhlas pronajímatele s podnájmem

**XI.**

**Závěrečná ustanovení**

11.1. Smluvní strany činí tímto dle § 89a občanského soudního řádu tzv. „prorogační ujednání“ a stanoví tak místní příslušnost Okresního soudu v Klatovech pro případ, že věcně příslušným k řízení ve věci v prvním stupni bude okresní soud, nebo Krajský soud v Plzni pro případ, že věcně příslušným k řízení ve věci v prvním stupni bude soud krajský nebo krajský obchodní soud, pro všechny eventuální právní spory, vzniklé v budoucnu mezi účastníky v souvislosti s takto uzavřenou smlouvou.

11.2. Nájemce výslovně souhlasí se zpracováním jeho (osobních) údajů s ohledem na zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění a v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění. Tento souhlas je poskytován do budoucna na dobu neurčitou pro účely vnitřní potřeby poskytovatele a dále pro účely Informování veřejnosti o jeho činnosti. Zároveň příjemce souhlasí s možným zpřístupněním či zveřejněním celé této smlouvy v jejím plném znění, jakož I všech úkonů a okolností s touto smlouvou související.

V Klatovech dne 01.07.2022

…………………………………….. ………………………………..

nájemce podnájemce

ing. Pavel Kaňák Jan Malát

ředitel společnosti