

Smlouva o podnájmu prostor

Číslo IDSK: DS/0068/05792291/2022

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tyto smluvní strany:

Nájemce: Dopravní podnik Mladá Boleslav, s.r.o.
se sídlem: Václava Klementa 1439/II, 293 01 Mladá Boleslav
IČO: 25137280
DIČ: CZ25137280
zastoupena [REDACTED]
Spisová značka: C 52772 vedená u Městského soudu v Praze

a

Podnájemce: Integrovaná doprava Středočeského kraje, příspěvková organizace
se sídlem: Sokolovská 100/94, 186 00 Praha 8 - Karlín
IČO: 05792291
DIČ: CZ05792291
Spisová značka: Pr 1564 vedená u Městského soudu v Praze
[REDACTED]

I.

Preambule a předmět podnájmu

- 1.1. Nájemce má uzavřenu smlouvu s vlastníkem objektu Terminálu, kterým je Statutární město Mladá Boleslav, a podle které má nájemce právo užívání objektu Terminálu na Autobusovém stanovišti v Mladé Boleslavi u objektu BONDY CENTRUM, kdy tento objekt Terminálu bez čp/če je umístěn na pozemku parc.č. St. 7185 a St. 7186 v obci a k.ú. Mladá Boleslav. (dále jen „objekt Terminálu“). Vlastník objektu dal souhlas s podnájmem objektu nebo jeho části.
- 1.2. Nájemce dává touto smlouvou do podnájmu podnájemci nebytové prostory v objektu Terminálu na AS v Mladé Boleslavi, a to prostory o celkové výměře 17,5 m² (jedná se o prostor kanceláře + kuchyňka a sociální zařízení) dle specifikace v pláncu, který je přílohou této smlouvy, a to za sjednané nájemné.

II.

Stav předmětu podnájmu

- 2.1. Smluvní strany shodně prohlašují, že se seznámily se stavem podnájemných prostor, je jim dostatečně znám a prostory jsou způsobilé ke smluvenému účelu podnájmu.

III.

Účel podnájmu

- 3.1. Nájemce přenechává prostory podnájemci do užívání za účelem výkonu veřejné služby (rozvoj dopravního systému v oblasti odbavení cestujících, formou dlouhodobých cestovních dokladů, zajištění a distribuce informačních a propagačních materiálů k provozu veřejné dopravy, vzdělávací a osvětová činnost v oblasti dopravních systémů). Prostory objektu jsou užívány jako kancelář.

IV.

Doba podnájmu

- 4.1. Podnájem sjednaný touto smlouvou se uzavírá na dobu neurčitou.
- 4.2. Podnájímané prostory byly Nájemcem předány podnájemci v den podpisu této smlouvy na místě samém.

V.

Nájemné, jeho splatnost a změna výše nájemného

- 5.1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za užívání prostor uvedených ve článku I. a to ve výši 15 000 Kč bez DPH měsíčně. K nájmu bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši dle platné a účinné právní úpravy vždy k datu zdanitelného plnění.
- 5.2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude podnájemce Nájemci hradit bezhotovostním převodem na bankovní účet Nájemce, a to na základě fakturace Nájemce v termínu splatnosti uvedeném na faktuře.
- 5.3. Nájemné sjednané smluvními stranami nezahrnuje platby za služby, které jsou spojeny s užíváním prostor.
- 5.4. Za den platby je považován vždy den připsání příslušné platby na účet Nájemce.
- 5.5. Nájemce je počínaje rokem následujícím po nabytí účinnosti této smlouvy oprávněn zvýšit jednostranně nájemné s účinností vždy k 1.1. příslušného kalendářního roku, a to o výši míry nárůstu indexu spotřebitelských cen vyhlášených za uplynulý rok Českým statistickým úřadem. V takovém případě je Nájemce povinen podnájemci písemně oznámit o jakou výši se nájemné na daný kalendářní rok zvyšuje. Toto oznámení je Nájemce povinen učinit nejpozději do 30.4. daného kalendářního roku, jinak výše nájemného zůstává pro daný rok beze změny. Bude-li platné zvýšení nájemného řádně a včas ohlášeno podnájemci, je podnájemce povinen uhradit rozdíl mezi již v daném kalendářním roce uhrazeným nájemným a nájemným, které bylo zvýšeno o míru inflace, v souladu s podmínkami uvedenými v tomto článku smlouvy, a to nejpozději do 15.5. daného kalendářního roku. Nájemce však nemusí toto ustanovení využít a bude zvažovat jeho využití vždy po posouzení ziskovosti podnikání podnájemce v předmětu podnájmu.

VI.

Služby spojené s užíváním prostor

- 6.1. Podnájemce je povinen platit Nájemci nad rámec sjednaného nájemného dále náklady na služby spojené s užíváním podnájmu, a to spotřebu elektřiny, vody a tepla. Podnájemce se zavazuje platit nájemci tyto zálohy na služby:

Elektrická energie:	záloha 3963 Kč / měs
Voda	záloha 1250 Kč / měs
Teplota:	záloha 210 Kč / měs

Celkem zálohy měsíčně: 5423 Kč / měs

Tato částka bude fakturována jako záloha na služby (fakturace může probíhat jednou fakturou s oddělenými položkami nájemné a položkou služby) měsíčně, a to s připočtením vždy platného DPH ve výši dle platné právní úpravy k datu zdanitelného plnění.

- 6.2. Nájemce je povinen vyúčtovat služby spojené s užíváním prostor do konce šestého (6.) měsíce kalendářního měsíce roku následujícího po roce, za který byly služby placeny. Přeplatek bude vyplacen podnájemci a nedoplatek bude zaplacen podnájemcem, a to vše ve lhůtě do 15ti dnů po předložení vyúčtování od jednotlivých dodavatelů energií, vody, plynu, tepla apod.
- 6.3. Ostatní služby spojené s užíváním prostor, které nejsou specifikovány v tomto článku smlouvy, si zajistí podnájemce sám vlastním jménem a na vlastní náklady.

VII. Jistota

- 7.1. Smluvní strany se dohodly, že nebudou sjednávat poskytnutí jistoty podnájemcem.

VIII. Změny a úpravy prováděné na předmětu podnájmu

- 8.1. Stavební úpravy podnájemce, nebo jiné úpravy prostor trvalejšího charakteru podnájemcem je podnájemce oprávněn na prostorách provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu Nájemce. Smluvní strany se dohodly, že veškerá úhrada nákladů spojených s takovými úpravami jde na vrub podnájemce a Nájemce nebude hradit ničeho, a to ani v budoucnosti před či po skončení podnájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- 8.2. Umístění reklamy a označení prostor obchodním jménem podnájemce si pořizuje podnájemce výhradně na své náklady a hradí rovněž všechny náklady a poplatky s tím spojené. Tato označení je podnájemce povinen při skončení podnájmu odstranit a uvést místa jejich upevnění na objektu, kde se prostory nachází do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- 8.3. Po ukončení podnájmu uvede podnájemce prostory do původního stavu, v jakém prostory přebíral, pokud se nedohodne s Nájemcem jiným způsobem.
- 8.4. Veškeré náklady spojené s úpravami trvalejšího charakteru podle tohoto článku smlouvy nese pouze podnájemce, a to i v případě skončení této smlouvy. Podnájemce není oprávněn žádat po Nájemci vyrovnání podle míry zhodnocení, pokud se nedohodne s Nájemcem jiným způsobem.

IX.

Další podnájem

9.1. Smluvní strany se dohodly na tom, že podnájemce není oprávněn dát předmět podnájmu do dalšího podnájmu další osobě, pokud se strany nedohodnou jinak. Při porušení této povinnosti se má za to, že podnájemce hrubě porušil své povinnosti vyplývající ze smlouvy.

X.

Užívání, údržba a opravy předmětu podnájmu

10.1. Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu výhradně pro účely specifikované v čl. III této smlouvy.

10.2. Podnájemce se zavazuje, že bude o pronajaté prostory řádně pečovat a provede na vlastní náklady opravy, které budou v pronajatých prostorách potřebné, pokud se nebude jednat o opravy vážných poškození způsobených ve stavebně technické podstatě samotného objektu, kde se prostory nachází.

10.3. Podnájemce je odpovědný vůči Nájemci za každé poškození prostor samých nebo s nimi souvisejícími a společných zařízení a je povinen škodu odstranit, pokud poškození způsobil on, jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci, dodavatelé nebo neodborná či jinak smlouvě odporující péče o ně, či pokud poškození vzniklo na základě zanedbání údržby, kterou je povinen dle této smlouvy, dle obecných či jiných předpisů provádět.

10.4. Pokud podnájemce neodstraní jím způsobené vady, a to ani v přiměřené lhůtě poskytnuté a písemně oznámené podnájemci Nájemcem, je Nájemce oprávněn nechat tyto vady odstranit a na uhrazení nákladů posléze požadovat po podnájemci.

10.5. Pokud by došlo k vážnému poškození prostor je podnájemce povinen oznámit toto poškození Nájemci bez zbytečného odkladu. Podnájemce je povinen nahradit škody způsobené opožděným oznámením takového poškození Nájemci.

XI.

Práva a povinnosti Nájemce

11.1. Nájemce je povinen:

- a) umožnit podnájemci nerušeně užívat prostory v souladu s touto smlouvou;
- b) udržovat prostory tak, aby je podnájemce mohl užívat ke sjednanému účelu;
- c) bezodkladně provádět nutné opravy prostor, které podle této smlouvy nemá provést podnájemce, nebo za které není odpovědný podnájemce, nebo osoby s ním předmět podnájmu užívající, anebo osob do prostor vstupujících v souvislosti s výkonem podnikatelské činnosti podnájemce.

11.2. Nájemce má právo:

- d) vstupu do prostor, jestliže to podnájemci oznámí v přiměřené době předem, nejde-li o okolnosti, kdy je nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;
- e) zadržet movité věci nacházející se v prostorách pro úhradu svých pohledávek případně vzniklých za podnájemcem.

11.3. Nájemce, ani jeho zaměstnanci či zástupci nejsou odpovědní za jakékoliv škody, ztrátu či poškození majetku podnájemce či jiných osob v předmětu podnájmu vzniklé v souvislosti s krádeží či vloupáním do příslušných prostor.

XII.

Práva a povinnosti podnájemce

12.1. Podnájemce je povinen:

- a) při užívání prostor dodržovat protipožární a hygienické předpisy, předpisy platné na úseku ochrany a bezpečnosti práce a případně další předpisy vydané Nájemcem pro budovu, ve kterém se nachází prostory;
- b) řádně zajistit prostory a přístupové cesty tak, aby zabránil pohybu nepovolaných osob po objektu;
- c) platit řádně a včas sjednané nájemné, zálohy a platby za služby, jakož i další platby a poplatky ze smlouvy vyplývající;
- d) strpět nezbytnou opravu prostor, nelze-li ji odložit na dobu po skončení podnájmu;
- e) ke dni skončení podnájmu předat Nájemci prostory ve stavu, v jakém je do podnájmu převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení za dobu podnájmu;
- f) zajistit si v předmětu podnájmu řádný úklid;
- g) provádět pravidelnou kontrolu prostor z hlediska požární prevence, hygieny a bezpečnosti práce a dodržovat na těchto úsecích činnosti platnou právní úpravu;

12.2. Podnájemce má právo:

- a) pokud se s Nájemcem písemně nedohodne jinak, užívat spolu se svými zaměstnanci předmět podnájmu v souladu s touto smlouvou pouze k účelu, ke kterému byl pronajat;
- b) umístit na budovu, kde se nacházejí prostory, znamení, jejichž umístění předpokládá nebo nařizuje jiný právní předpis, a to způsobem, na místo a v úpravě schválené Nájemcem;

XIII.

Skončení podnájmu prostor

13.1. Podnájem sjednaný touto smlouvou skončí:

- a) písemnou dohodou smluvních stran k datu dohodou sjednanému, nebo
- b) písemnou výpovědí některé ze smluvních stran.

13.2. Nájemce i podnájemce mají právo dát výpověď z podnájmu i bez uvedení důvodu v tříměsíční výpovědní době, která začne plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

13.3. Ke dni skončení podnájmu je podnájemce povinen prostory vyklidit a předat Nájemci ve stavu, ve kterém jej od Nájemce do podnájmu převzal s přihlédnutím k jejich přiměřenému opotřebení za dobu trvání podnájmu. Veškeré dodatečné úpravy na nich provedené podnájemcem budou odstraněny. Souhlas Nájemce s těmito úpravami nemá vliv na platnost

tohoto článku. Případná jiná dohoda obou smluvních stran nebude řešena v rámci této smlouvy, ale samostatnou smlouvou.

- 13.4. Pokud podnájemce nevyklidí předmět podnájmu ani do deseti dnů od skončení podnájmu, je Nájemce oprávněn vstoupit do předmětu podnájmu a tento vyklidit a veškeré věci podnájemce uskladnit na náklady podnájemce. Nájemce je bez zbytečného odkladu povinen podnájemce vyzvat k převzetí věcí v termínu do třech (3) měsíců od ukončení podnájmu. Pokud si podnájemce tyto uskladněné věci nevyzvedne ani do 3 měsíců od ukončení podnájmu dle této smlouvy, je Nájemce oprávněn věci prodat za ceny obvyklé a uspokojit z prodeje svou pohledávku na náklady za vyklizení prostor, případného dlužného podnájmu a další související náklady. Pokud zbude z prodeje věcí přeplatek, stane se tento přeplatek smluvní pokutou za nesplnění povinnosti podnájemce vyklidit předmět podnájmu.

XIV.

Ustanovení společná a závěrečná

- 14.1. Tato smlouva bude v souladu se zákonem 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 (dále jen „zákon o registru smluv“), uveřejněna v registru smluv. Její uveřejnění zajistí podnájemce.
- 14.2. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
- 14.3. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými a v řadě číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami této smlouvy.
- 14.4. Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují a konstatují, že tato smlouva byla sepsána a jimi podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že si její text před podpisem řádně přečetly, rozumí mu a bez výhrad s ním souhlasí.

V Mladé Boleslavi, dne 22.9.2022

Nájemce:

██

Podnájemce:

██