

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU
sloužícího k podnikání

uzavřená mezi:

Nájemce:

BOSPOR spol. s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku u KS Ostrava, oddíl C, vložka 27537,

jednající: Ing. Jan Rozsypal, jednatel společnosti
se sídlem: Nový Bohumín, Koperníkova 1174, 735 81
IČ: 268 15 982
DIČ: CZ26815982, plátce DPH
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Bohumín
číslo účtu: 1728491329/0800

a

Podnájemce:

René Mika

Adamusova 1253, 735 14 Orlová-Lutyně

IČ: 47523247

I.

Předmět podnájmu

Předmětem podnájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou nebytové prostory o výměře 46,47 m² (z toho 32,06 m²-vnitřní posezení, 2,55 m² – šatna personál, 1,19 m² – WC personál, 10,67 m² – sklad) umístěné v budově „GOLFBARU“ v areálu Adventure golfu na pozemku parc. č. 1458/1 v katastrálním území Nový Bohumín, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Karviná, na LV č. 10001. Jedná se o prostor pro poskytování občerstvení a souvisejících služeb v budově „GOLFBARU“ .

II.

Účel podnájmu

Účelem podnájmu bude užívání předmětu podnájmu k provozování hostinské činnosti na základě živnostenského oprávnění vydaného nájemci živnostenským úřadem.

Užívání předmětu podnájmu k jiným účelům než stanoví tato smlouva bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je porušením této smlouvy a důvodem k odstoupení od smlouvy ze strany nájemce.

III.

Nájemce p ř e n e c h á v á podnájemci do podnájmu předmět podnájmu specifikovaný v čl. I. této smlouvy, a to v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších změn a novel, zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších změn a novel.

Podnájemce v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět podnájmu p ř i j í m á .

IV.

Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je povinen zajistit podnájemci plný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu trvání podnájemního vztahu.

Nájemce nebo jiná jím pověřená osoba je oprávněna vstoupit do předmětu podnájmu po předchozím ohlášení podnájemci, a to zejména za účelem kontroly řádného užívání předmětu podnájmu, kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení apod., dodržování povinností podnájemce, včetně obecně závazných předpisů v oblasti požární ochrany a bezpečnosti ochrany zdraví při práci. Podnájemce je povinen nájemci tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků a strpět nezbytná omezení s tím spojená bez náhrady ze strany nájemce.

Současně je nájemce nebo jím pověřená osoba oprávněna vstoupit do předmětu podnájmu i bez doprovodu podnájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto postupu musí nájemce uvědomit podnájemce bez zbytečného odkladu po takovém vstupu. Podnájemce je povinen vstup do předmětu podnájmu umožnit a strpět nezbytná omezení s tím spojená bez náhrady ze strany nájemce.

Nájemce nebo jím pověřená osoba je oprávněna zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a podnájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět bez náhrady ze strany nájemce. O případném zásahu je nájemce nebo jím pověřená osoba povinna vyrozumět podnájemce v předstihu minimálně jednoho týdne od započetí prováděných prací, to neplatí v případech náhle vzniklé situace vyžadující neodkladné řešení, kdy nebude možné se s podnájemcem kontaktovat. Pokud by došlo k přerušení provozu hostinské činnosti z výše uvedeného důvodu zásahu nájemce nebo jím pověřené osoby, tedy z důvodu rekonstrukce, oprav či údržby ostatních částí domu, náleží podnájemci sleva na nájemném v poměrné výši.

V.

Práva a povinnosti podnájemce

Podnájemce se zavazuje, že bude předmět podnájmu užívat řádným a obvyklým způsobem, v souladu s touto smlouvou, a v případě skončení podnájmu jej odevzdá nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Podnájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo by mohla rušit výkon ostatních užívacích práv v objektu, v němž se nachází předmět podnájmu.

Podnájemce je povinen hradit nájemné a náklady spojené s udržováním a provozem předmětu podnájmu, jakož i veškeré náklady spojené s dodávkou vody a elektrické energie a ostatních služeb uskutečněných pro podnájemce.

Podnájemce je povinen zajistit řádnou ochranu předmětu podnájmu.

Podnájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu pro případ škody způsobené při svém podnikání třetím osobám.

Podnájemce odpovídá nájemci za všechny škody, které by mu vznikly v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu podle této smlouvy, a to v důsledku činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, kterým umožnil do předmětu podnájmu přístup.

Podnájemce přebírá za nájemce povinnost zajišťování protipožární ochrany, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí a plnění úkolů v těchto oblastech ve smyslu platných obecně závazných předpisů, souvisejících vyhlášek a závazných norem. O všech mimořádných činnostech a změnách v předmětu nájmu, které by mohly mít vliv na požární ochranu, bezpečnost práce a ochranu životního prostředí, je nájemce povinen písemně informovat nájemce a ostatní uživatele v objektu.

Podnájemce je povinen zajišťovat a dokladovat potřebné revize, kontroly a opravy všech zařízení a prostředků požární ochrany, které jsou součástí jemu pronajatých prostor, a to v souladu s termíny danými obecně závaznými předpisy požární ochrany a pokyny výrobců. Podnájemce je povinen v souladu s obecně závaznými předpisy požární ochrany na základě jím prováděných činností, vnitřních dispozičních a komunikačních změn v objektu dovybavit předmět nájmu potřebným množstvím a typy hasících přístrojů. V souladu s obecně závaznými předpisy požární ochrany podnájemce zajišťuje odborné kontroly, údržbu a opravy všech hasících přístrojů instalovaných v předmětu podnájmu.

Podnájemce je rovněž povinen dodržovat obecně platné právní předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci v předmětu nájmu, jakož i další obecně platné závazné předpisy, zejména bezpečnostní a hygienické, týkající se provozování prodeje občerstvení.

Podnájemce odpovídá za likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v předmětu podnájmu.

Podnájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění revize a porevizní opravy vyhrazených zařízení v předmětu podnájmu.

Podnájemce je povinen provádět obvyklé udržování a drobné opravy v pronajatých prostorech do výše 1000,- Kč za každý jednotlivý případ.

Podnájemce je povinen udržovat předmět podnájmu v pořádku a v čistotě a zajistit na své náklady běžný úklid.

Podnájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu vlastníku předmětu podnájmu veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu a to jak jeho zapříčiněním, tak i bez jeho vlivu a vůle. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu oprav, které má nájemce provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vzniká. Podnájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu podnájmu v rozsahu nutném k provedení oprav, bez náhrady ze strany nájemce.

Změny na předmětu podnájmu je podnájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem nájemce. Provede-li podnájemce změny na předmětu podnájmu bez souhlasu nájemce, je povinen po skončení podnájmu uvést předmět podnájmu na své náklady do původního stavu. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na předmětu podnájmu značná škoda, je nájemce oprávněn odstoupit od smlouvy.

Podnájemce se zavazuje, že předmět podnájmu nepřenechá do podnájmu třetí osobě, nezatíží předmět podnájmu věcnými právy ani závazky. Porušení této povinnosti opravňuje nájemce k odstoupení od smlouvy.

Podnájemce je povinen zajistit plynulý chod provozování hostinské činnosti a poskytovat veřejnosti služby v rámci této činnosti v době provozu Adventure golfu dle domluvy s nájemcem. V případě porušení této povinnosti je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit. Nájemce je rovněž oprávněn požadovat po podnájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000,-Kč za každý započatý den, kdy podnájemce tyto služby nebude řádně poskytovat. Nájemce není oprávněn požadovat po podnájemci zaplacení výše uvedené smluvní pokuty ve výši 1000,- Kč v případě, že hostinskou činnost nemůže podnájemce poskytovat z příčin na straně nájemce.

VI.

Stavební a jiné úpravy

Veškeré úpravy vyžadující ohlášení na stavebním úřadu prováděné podnájemcem v předmětu podnájmu vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas vlastníka předmětu podnájmu. K žádosti o úpravy musí podnájemce přiložit celkovou stavební dokumentaci, ve které budou úpravy specifikovány. Na základě této žádosti a přiložené stavební dokumentace, vlastník předmětu podnájmu udělí nebo neudělí souhlas s úpravami.

Veškeré stavební úpravy, jakož i změny spojené s účelem užívání předmětu podnájmu je podnájemce povinen provádět pouze se souhlasem stavebního úřadu.

Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu podnájmu, podstatně měnící předmět podnájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynovodního, vodovodního a dalšího vedení.

Souhlasu nájemce je zapotřebí rovněž k umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně).

Před provedením jakýchkoliv změn a úprav podle čl. VI této smlouvy je podnájemce povinen předat bez zbytečného odkladu vlastníku předmětu nájmu jedno kompletní vyhotovení příslušné dokumentace.

VII.

Cena nájemného a platební podmínky

V souladu s ustanovením této nájemní smlouvy je podnájemce povinen platit nájemné.

Nájemné bylo stanoveno, dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, dohodou a činí **3630,- Kč vč. DPH/měsíc po dobu provozu Adventure golfu tzn. od 1.4. do 31.10., tj. 7 měsíců.**

Nájemné se platí vždy k 5. dni po počátku měsíce bezhotovostním převodem na účet nájemce nebo hotově do pokladny nájemce a to na základě této nájemní smlouvy. Rozhodným datem je datum připsání částky ve prospěch účtu nájemce.

V případě prodlení s placením se podnájemce zavazuje uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

VIII.

Cena služeb související s podnájemním vztahem

Služby spojené s podnájemem – dodávka plynu, elektrické energie, vody bude nájemce odebírat za těchto podmínek:

- a) spotřebu el. energie bude podnájemce hradit měsíčně ke dni splatnosti faktury nájemce dle skutečné ceny a dle vypočteného příkonu spotřebičů, který byl výpočtem stanoven na **850 kWh/měsíc**
- b) vodné a stočné bude podnájemce hradit na základě faktury vystavené nájemcem dle skutečné ceny. Množství odebrané vody bude stanoveno dle Směrných čísel roční spotřeby vody, dle přílohy č. 12, vyhlášky č. 428/2001 Sb. v platném znění.

Vyúčtování služeb je splatné způsobem, uvedeným ve faktuře nájemce.

Nájemce se zavazuje doručit podnájemci příslušné daňové doklady tak, aby úhrady mohly být ze strany podnájemce provedeny v této lhůtě splatnosti. Nájemné a ceny služeb jsou řádně a včas zaplacené, jsou-li zaplacené bezhotovostním převodem nebo hotově na účet nájemce.

V případě prodlení s placením se podnájemce zavazuje uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

IX.

Trvání smlouvy

Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou a nabývá účinnosti ode dne 1.6.2017.

Tato smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran.

Každá smluvní strana je oprávněna vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu písemně s výpovědní lhůtou 1 měsíce počítanou od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, a to z důvodů:

- kdy podnájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
- podnájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek.
- kdy dojde na straně podnájemce ke změně subjektu, který je jako podnájemce uveden v této smlouvě, a to z titulu právního nástupnictví.

Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případech uvedených v této smlouvě.

V případě ukončení podnájemní smlouvy před uplynutím stanovené 3 měsíční výpovědní doby z důvodů na straně podnájemce a na jeho žádost, je tento povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu v částce rovnající se čtvrtletní výši nájemného.

Smluvní strany se dohodly, že výpověď ze smlouvy i odstoupení od smlouvy budou považovány za doručené v okamžiku jejich přijetí nebo odmítnutí přijetí stranou, které jsou předávány případně zaslány, nebo dnem jejich uložení na poště pro nepřítomnost adresáta nebo dnem vrácení zásilky jako nedoručitelné na adresu smluvní strany.

Po ukončení podnájemního vztahu podle této smlouvy je podnájemce povinen předat předmět nájmu nájemci vyklizený, čistý a ve stavu způsobilém k řádnému užívání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to nejpozději v den následující po ukončení této podnájemní smlouvy.

Přesáhne-li prodlení podnájemce s vyklizením a předáním předmětu podnájmu dobu 15 dnů od ukončení podnájmu, je nájemce oprávněn předmět podnájmu sám vyklidit a věci nacházející se v předmětu nájmu vhodným způsobem uskladnit. Podnájemce je povinen v takovém případě uhradit náklady s tím spojené.

X.

Ustanovení přechodná a závěrečná

Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.

Podmínky a náležitosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí ustanovením občanského zákoníku v platném znění.

Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu a každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

V Bohumíně dne:

.....
Nájemce
Ing. Jan Rozsypal, v.r.

.....
Podnájemce
p. René Mika, v.r.

