

SMLOUVA

O PODNÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ č. 198606

uzavřená v souladu s Občanským zákoníkem níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

1. SPORTIS, příspěvkovou organizací, Horní 22, 59101 Žďár nad Sázavou IČ: 65759800, DIČ: CZ65759800, zastoupenou ředitelem MVDr. Vladimírem Kovaříkem (dále jen nájemce)

a

2. Bc. Jan Synek, Palachova 1769/58, 591 01 Žďár nad Sázavou 6, IČ:01177133, DIČ: CZ7901244780 (dále jen podnájemce)

Nájemce má na základě smlouvy o nájmu uzavřené mezi Městem Žďár nad Sázavou a SPORTIS, příspěvkovou organizací dne 20. 11. 2012 v nájmu mj. hotelový dům Morava, Horní 22 (č. p. 1679) ve Žďáru nad Sázavou, jehož vlastníkem je Město Žďár nad Sázavou.

Článek I.

Předmět a účel podnájmu

- 1) Nájemce touto smlouvou podnájímá podnájemci prostor sloužící podnikání ve II.NP budovy označený jako 21 (místnost před výtahy)
- 2) Celková výměra podlahových ploch všech pronajatých prostor činí 59,62 m² (z toho činí kancelářské prostory 44,83 m² a ostatní prostory 14,79 m²). Při užívání pronajatých nebytových prostor může podnájemce užívat tyto společné prostory budovy: vstupní prostory, vchody, společná schodiště, společné chodby a společná sociální zařízení.
- 3) Účelem tohoto podnájmu nebytových prostor je poskytnutí prostor pro podnájemcovu činnost a jen k tomuto účelu mohou být podnajaté prostory podnájemcem užívány.
- 4) Podnájemce se zavazuje, že podnajaté prostory budovy bude užívat přiměřeně jejich povaze a v souladu s jejich stavebním určením vyplývajícím z kolaudačního rozhodnutí a nesmí při tom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Podnajaté prostory nebude užívat k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí, zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi, nebo představují vysoké či zvýšené požární nebezpečí ve smyslu zákona. Podnájemce nesmí obtěžovat nadměrným hlukem ostatní podnájemce a klienty nájemce.

Článek II.

Doba podnájmu

Podnájem se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem 1. 1. 2023, s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Článek III.

Nájemné

- 1) Celkové nájemné za pronajaté prostory činí 36000,-Kč ročně bez DPH (slovy třicet šest tisíc korun českých).
- 2) Nájemné je splatné předem na základě této smlouvy převodem na účet nájemce číslo 221719940/0300 ve čtvrtletních splátkách vždy do 15. dne prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí ve výši rovnající se jedné čtvrtině celkového ročního nájemného na základě předem vystavené faktury nebo splátkového kalendáře.
- 3) K platbám splátek nájemného bude podnájemce vždy uvádět variabilní symbol shodný s jeho identifikačním číslem (IČ) uvedeným v záhlaví této smlouvy.

- 4) Nezaplátí-li podnájemce řádně a včas nájemné, je povinen zaplatit nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 5) Nájemce může každoročně s účinností na období od 1. července kalendářního roku upravit výši nájemného, a to v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce (inflace stanovená ČSÚ za předchozí kalendářní rok). Upravená výše nájemného pak, nebude-li později znovu upravena postupem podle tohoto ujednání, platí až do konce podnájmu.

Článek IV.

Poskytované služby související s užíváním nebytových prostor

- 1) Služby, jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostor spojeno bude nájemce podnájemci zabezpečovat takto:
- elektrickou energii dle vlastního odpočtového elektroměru
 - dodávku tepla a TUV ve výši 1,28 % z celkových nákladů na teplo a TUV celého objektu
 - spotřebovanou vodu dle vlastního vodoměru (vodné a stočné)
- 2) Za poskytování služeb v souvislosti s užíváním pronajatých prostor bude podnájemce nájemci platit skutečně spotřebované množství energií a služeb nebo v množství a objemu dle odst. 1), které mu bude pravidelně čtvrtletně vyúčtováváno. Vyúčtování služeb je splatné dle splatností uvedených na fakturách. K náhradám za poskytované služby se připočítává DPH ve výši stanovené platnými právními předpisy.
- 3) Nezaplátí-li podnájemce řádně a včas faktury za služby s nájmem spojené, je povinen zaplatit nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 4) Telekomunikační služby a internetové připojení si podnájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem na základě povolení nájemce.

Článek V.

Udržování prostor sloužící podnikání ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání

- 1) Nájemce bude podnajaté prostory svým nákladem udržovat ve stavu způsobilém k smluvenému užívání.
- 2) Podnájemce bere na vědomí, že elektrická energie, tepelná energie (pro potřeby vytápění a ohřevu vody) a voda jsou pro potřeby podnajatých prostor a celé budovy odebírány vždy jen z jednoho zdroje a nájemce nemá žádný jiný jejich zdroj a ani jej nebude zajišťovat. Proto se obě strany dohodly, že výpadky či omezení v možnosti podnájemce odebírat z rozvodů instalovaných v pronajatých prostorách elektrickou energii, teplo, studenou vodu a teplou užitkovou vodu, užívat odpovídající osvětlení pronajatých prostor nebo udržovat v pronajatých prostorách odpovídající teplotu nepřesahující dobu 24 po sobě jdoucích hodin se nepovažují za neplnění povinností nájemce z této smlouvy ani za nezpůsobilost podnajatých prostor ke smluvenému užívání. Stejně tak se nepovažují za neplnění povinností nájemce ani za nezpůsobilost podnajatých prostor k smluvenému užívání i delší takové výpadky či omezení, pokud je nájemce nezavinil (např. stav nouze ve smyslu energetického zákona apod.).
- 3) Podnájemce se zavazuje zajišťovat na své náklady běžnou údržbu podnajatých prostor, přičemž za takovou běžnou údržbu se pro účely této smlouvy považuje např. malování, tapetování, opravy omítek, čištění podlahových krytin, obkladů stěn, dveří a oken včetně všech rámců, výplní a skel i vnitřních, výměna žárovek a zářivek, vypínačů, vodovodních baterií apod.
- Neprovede-li podnájemce přes písemnou výzvu nájemce ani do 1 měsíce od doručení výzvy práce nutné k provedení obvyklého udržování, může jejich provedení nájemce zajistit sám na náklady podnájemce.

4) Podnájemce se před uzavřením této smlouvy seznámil obhlídkou se stavem pronajatých prostor a potvrzuje, že jako předmět nájmu jsou způsobilé k smluvenému užívání.

Článek VI.

Stavební úpravy

Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace podnajatých prostor, instalace a úpravy rozvodů inženýrských sítí, EZS, počítačových sítí, anténních systémů, vestavěných a přistavěných skříní, lepených podlahových krytin, reklamních označení a zařízení (dále jen stavební úpravy) může podnájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s nájemcem. Bez takových ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem nájemce s provedenými stavebními úpravami.

Článek VII.

Další podmínky nájmu

1) Podnájemce je povinen podnajaté prostory řádně užívat, zejména je řádně vytápět a větrat.

2) Nájemce v přiměřené lhůtě podnájemce seznámí s rozsahem zamýšlených oprav k zajištění a zabezpečení způsobilého užívání, které hodlá provést v podnajatých prostorách. Podnájemce je povinen snášet z toho plynoucí omezení v užívání najatých prostor bez nároku na slevu z nájemného, pokud oprava netrvá déle než 30 dnů.

3) K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží podnájemce u nájemce neprodleně po začátku podnájmu náhradní klíče od podnajatých prostor na recepci hotelového domu Morava. Proti zneužití náhradních klíčů je podnájemce před uložením zapečetí v obálce. Podnájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (např. havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je nájemce povinen podnájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.

4) Podnájemce je povinen umožnit nájemci na jeho žádost vstup do podnajatých prostor a jejich prohlídku, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby a oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí, jakož i prohlídky prostor zájemci o jejich další pronájem nebo o koupi celé budovy. V případě, že podnájemce neumožní nájemci vstup a prohlídku, je nájemce oprávněn otevřít podnajaté prostory za použití náhradních klíčů a provést prohlídku bez přítomnosti podnájemce.

5) Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy v souvislosti s činností v podnajatých prostorech odpovídá podnájemce. Nájemce je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v podnajatých prostorách.

6) Podnájemce se zavazuje, že on, jeho zaměstnanci i jeho obchodní partneři budou dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách objektu, s výjimkou míst k tomu vyhrazených a označených nájemcem.

7) Podnájemce se zavazuje, že nebude bez písemného souhlasu nájemce na vnější plášť budovy, na okna, za okna ani před okna vyvěšovat jakékoliv oznámení, značky, vývěsky apod.

8) Nájemce umožní podnájemci přístup do budovy a vstup do pronajatých prostor každodenně bez časového omezení.

9) Nájemce po dohodě s podnájemcem a na náklady podnájemce umístí na viditelném místě v prostoru u hlavního vchodu do budovy a u vchodu do podnajatých prostor vhodné označení firmy podnájemce.

10) Smluvní strany se dále dohodly, že nárok na případnou slevu z nájemného musí podnájemce uplatnit u nájemce v písemné formě bez zbytečného odkladu. Nárok na slevu zanikne, pokud nebude uplatněn u nájemce do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečností zakládajících tento nárok.

Článek VIII.

Ukončení nájemního vztahu

- 1) Smlouvu je možno ukončit dohodou smluvních stran.
- 2) Nejpozději v den skončení nájmu předá podnájemce nájemci podnajaté prostory, řádně vyklizené. Podnájemce je povinen předat prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě že podnájemce do skončení nájmu prostory nevyklidí a nepředá nájemci dobrovolně, je nájemce oprávněn bez přítomnosti podnájemce vstoupit do prostor a vykázat odtud všechny osoby a odstranit také všechny věci tam uložené a uskladnit je v jiných prostorech, vše na náklady podnájemce
- 3) Nájemce může tuto nájemní smlouvu také ukončit odstoupením od smlouvy v případě, že se podnajaté prostory stanou nezpůsobilé ke smluvenému užívání, a to ve lhůtě 2 měsíců od události, která nezpůsobilost přivodila. Zánik této smlouvy odstoupením v tomto případě nastane doručením oznámení o odstoupení podnájemci. Za nezpůsobilé ke smluvenému užívání se pro účely tohoto ujednání podnajaté prostory považují i v případě, že budou nezpůsobilé jen některé pronajaté prostory, jejichž podlahová plocha však bude činit více než 40 % z celkové podlahové plochy podnájemci podnajatých prostor.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

- 1) Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemně, se souhlasem obou smluvních stran, formou číslovaných dodatků.
- 2) Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž si každá strana ponechá jeden. Smlouva je platná dnem podpisu smluvních stran a účinná dnem 1. 1. 2023.
- 3) Neplatnost nebo neúčinnost některého z ujednání ve smlouvě nemá za následek neplatnost nebo neúčinnost celé smlouvy. Smluvní strany jsou povinny odstranit neplatná nebo neúčinná ujednání smlouvy tak, aby bylo dosaženo účelu, pro který byla smlouva uzavřena.
- 4) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že její obsah je dostatečně určitý a jim srozumitelný, že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Žďáře nad Sázavou dne 19. 12. 2022

.....
nájemce

.....
podnájemce