

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění,
níže uvedeného dne, měsíce a roku

Čl. I

Smluvní stany

Služby Blansko, s.r.o.

zapsána v OR vedeného Krajským obchodním soudem v Brně v odd. C, vl. 23108

se sídlem: nám. Svobody 32/3, 678 01 Blansko

IČ: 652 77 333

DIČ: CZ65277333

Zastoupení: Ing. Zdeněk Grünwald, MBA jednatel společnosti

bankovní spojení: KB Blansko, č.ú. 

dále jen **nájemce**

a

Jiří Musil

se sídlem: 

IČ: 657 79 207

dále jen **podnájemce**

Čl. II

Úvodní ustanovení

2.1 Společnost Služby Blansko, s.r.o. je na základě nájemní smlouvy uzavřené s vlastníkem níže popsané nemovitosti, městem Blansko, jako pronajímatelem, nájemcem objektu kuželny, na pozemku parc. č. 3116, zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 vedeném v katastru nemovitostí Katastrálního pracoviště Blansko pro obec a k. ú. Blansko.

2.2 Předmětem smlouvy je podnájem části prostor sloužících k podnikání nacházejících se v objektu kuželny uvedeného v odst. 2.1 tohoto článku, o výměře 15 m² kancelář č. 105 (*dále jako předmět smlouvy nebo předmět podnájmu*). Vstup do prostor předmětu podnájmu je vedlejším vchodem přes schodiště a chodbu ve 2. NP. Specifikace předmětu smlouvy je zřejmá z přílohy č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

2.3 Podnájemce prohlašuje a dokládá, že disponuje platným živnostenským oprávněním k provozování **činnosti, při kterých je porušována integrita lidské kůže**, a že toto nebylo ke dni podpisu této smlouvy přerušeno, ani nezaniklo (příloha č. 2), které netvoří nedílnou součást této smlouvy.

Čl. III

Předmět smlouvy

3.1 Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci za úplaty do užívání předmět podnájmu za účelem **činnosti, při kterých je porušována integrita lidské kůže**.

3.2 Podnájemce předmět podnájmu od nájemce do podnájmu přijímá a zavazuje se za užívání předmětu podnájmu platit sjednané podnájemné v souladu s článkem VI. této smlouvy a plnit si řádně a včas veškeré právními předpisy a touto smlouvou stanovené povinnosti.

3.3 Nájemce se zavazuje umožnit podnájemci a jím pověřeným osobám přístup do předmětu podnájmu, za tímto účelem předá nájemce podnájemci k užívání klíče od předmětu podnájmu.

Čl. IV

Účel podnájmu

4.1 Podnájemce se zavazuje předmět podnájmu užívat výhradně **k činnosti, při kterých je porušována integrita lidské kůže**, v opačném případě porušuje podnájemce svoji smluvní povinnost a nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit s účinky doručení odstoupení podnájemci.

4.2 Nájemce prohlašuje, že předmět podnájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel podnájmu dle odst. 4.1 tohoto článku. Charakter předmětu podnájmu odpovídá potřebě podnájemce v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

4.3 Změna dohodnutého účelu podnájmu je možná jen na základě předchozí písemné dohody smluvních stran, a to formou číslovaných dodatků.

Čl. V

Doba podnájmu, předání předmětu podnájmu, skončení podnájmu

Doba podnájmu

5.1 Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu na dobu neurčitou, s účinností od 1.1.2023.

Předání předmětu podnájmu

5.2 Nájemce se zavazuje předat podnájemci předmět podnájmu nejpozději dne 1.1.2023. O předání předmětu podnájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předmětu podnájmu v okamžiku předání.

Skončení podnájmu

5.3 Smluvní vztah končí písemnou dohodou smluvních stran k určitému datu a odstoupením od smlouvy nájemcem v případech smlouvou výslovně ujednaných.

5.4 Nájemce i podnájemce jsou oprávněni vypovědět podnájemní vztah v **dvouměsíční** výpovědní době i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

5.5 Při prodlení podnájemce s placením podnájemného po dobu delší než 14 dní, je nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 7 dní. Výpovědní doba počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

5.6 Při zániku nájemního vztahu k předmětu smlouvy uzavřeného mezi nájemcem a vlastníkem městem Blansko.

5.7 V případě vzniku mimořádné okolnosti vylučující odpovědnost nájemce za plnění smluvních povinností postupem dle článku VIII. této smlouvy.

5.8 Podnájemce není oprávněn přenechat předmět podnájmu nebo jeho část k užívání jinému bez souhlasu nájemce, v opačném případě je nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 7 dní. Výpovědní doba počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Článek VI.

Výše podnájemného, platební podmínky, smluvní sankce

Výše podnájemného

6.1 **Podnájemné** se sjednává jako smluvní a činí **3.513,- Kč za jeden kalendářní měsíc** (slovy: Tři tisíce pět set třináct korun českých), **bez DPH**.

6.2 Podnájemné je tvořeno z následujících položek:

- **1.750,- Kč** měsíčně jako čisté podnájemné, bez DPH,
- **1.763,- Kč** měsíčně na náklady spojené s dodávkou tepla, elektrické energie a poskytnutých služeb, včetně platné sazby DPH. (Za poskytnuté služby se považuje možnost použití sociálního zařízení určeného pro sportovce v 1. NP budovy v předmětu podnájmu).

Platební podmínky

6.3 Podnájemce není plátcem DPH. V případě, že dojde k registraci podnájemce k DPH, je povinen tuto skutečnost neprodleně sdělit nájemci. K navýšení podnájmu o platnou sazbu DPH dojde bez potřeby dodatku k této smlouvě, a to od prvního měsíce následujícího po registraci podnájemce k DPH.

6.4 Výše uvedenou cenu podnájmu je podnájemce povinen hradit pravidelně každý měsíc, a to na základě faktury vystavené nájemcem. Platba proběhne na účet společnosti vedený u KB Blansko, č.ú. [REDAKCE] nebo v hotovosti do hlavní pokladny nájemce, která se nachází v kanceláři společnosti.

6.5 Nájemce a podnájemce se dohodli, že podnájemné bude pravidelně jedenkrát ročně zvyšováno o míru inflace vyjádřenou ročním klouzavým průměrem. Podkladem pro výpočet navýšení podnájemného budou oficiální statistické údaje vyhlášené vládou ČR a Českého statistického úřadu týkající se míry inflace. Navýšení bude provedeno jednostranným právním jednáním nájemce. Nájemce a podnájemce se dohodli, že o této změně nebude sepisován dodatek ke smlouvě.

Čl. VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

7.1 Nájemce předává podnájemci předmět podnájmu ve stavu způsobilém pro sjednaný účel podnájmu a podnájemce tuto skutečnost svým podpisem na této smlouvě potvrzuje. Potvrzuje jím zároveň i skutečnost, že je mu znám technický stav předmětu podnájmu.

7.2 Běžnou údržbu a drobné opravy předmětu podnájmu podnájemce zajišťuje na své náklady. Pro účely této smlouvy se za drobnou opravu považuje oprava, která jednorázově nepřesahuje finanční částku 5.000,- Kč (slovy: Pět tisíc korun českých), bez DPH. Ceny oprav se nesčítají.

7.3 Podnájemce je povinen umožnit nájemci, či osobám z jeho strany k tomu pověřeným, provádění ostatních oprav v předmětu podnájmu a kontrolu stavu předmětu podnájmu. Podnájemce je dále povinen oznamovat nájemci neprodleně veškeré mu známé škody vzniklé na předmětu podnájmu a potřebu případných oprav. Při porušení této prevenční povinnosti je podnájemce povinen nahradit škodu, která nájemci v důsledku tohoto vznikla.

7.4 Podnájemce je povinen dodržovat v předmětu podnájmu pořádek a zajišťovat v něm pravidelný úklid, vč. úklidu jeho okolí, pokud je úklid odůvodněn provozem předmětu podnájmu. Podnájemce je povinen dále dodržovat protipožární, hygienické a bezpečnostní předpisy a zdržet se jakéhokoli jednání, kterým by mohl ohrozit cizí majetek. Podnájemce odpovídá za dodržování pracovněprávních předpisů a předpisů BOZP v předmětu podnájmu.

7.5 Podnájemce odpovídá nájemci za veškeré škody, které vzniknou na jeho majetku ze strany podnájemce či ze strany osob, které se v předmětu podnájmu se souhlasem podnájemce či odvozeně od jeho činnosti zdržují.

7.6 Podnájemci je zakázáno zřídit k předmětu podnájmu jakýkoliv užívací vztah. Bez předchozího písemného souhlasu nájemce nesmí podnájemce provádět v předmětu podnájmu jakékoliv stavební úpravy nebo jiné změny. V opačném případě porušuje podnájemce svoji smluvní povinnost.

7.7 Podnájemce odpovídá za správné uzamykání předmětu podnájmu. Při ztrátě klíčů od předmětu podnájmu se podnájemce zavazuje tuto skutečnost neprodleně oznámit nájemci, a dále hradit veškeré náklady spojené s výměnou zámků u předmětu podnájmu.

7.8 Při skončení podnájmu je podnájemce povinen odevzdat nájemci předmět podnájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Za stav způsobilý je považován takový stav, kdy předmět podnájmu bude ihned následující den po předání způsobilý k užívání další osobou, zejména bude předmět podnájmu vykazovat znaky plnění běžné údržby a drobných oprav podnájemcem, bude čistý a uklizený, jeho stěny budou vybičeny. O předání předmětu podnájmu bude sepsán protokol s uvedením případných nedostatků, které bude povinen podnájemce nejpozději do 7 dnů odstranit na vlastní náklady. V opačném případě zjištěné nedostatky odstraní nájemce na náklad podnájemce.

7.9 Podnájemce je povinen uhradit nájemci sjednané podnájemné včetně případného ušlého zisku a vzniklých škod i po skončení podnájemního vztahu v případě, že nepředá předmět podnájmu včas a dále pokud nájemce nebude moci s předmětem podnájmu disponovat z důvodu jeho nadměrného opotřebení, poškození a dále z důvodu oprav bránících v dalším užívání předmětu podnájmu, jenž vznikly v přímé souvislosti s užíváním předmětu podnájmu podnájemcem, a to až do doby předání předmětu podnájmu nájemci, resp. jeho uvedení do provozuschopného stavu.

7.10 Podnájemce je při výkonu činnosti v předmětu podnájmu oprávněn používat veškeré elektrické spotřebiče, které odpovídají normám ČSN, jsou odzkoušené a schopné provozu na základě protokolu vydaného odbornou firmou.

7.11 Podnájemce je po dohodě s nájemcem oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází předmět podnájmu, resp. na jeho vstupních dveřích, informační tabuli přiměřené velikosti o svém provozu. Umístění a podoba informační tabule podléhá předchozímu schválení nájemcem, v opačném případě je nájemce oprávněn informační tabuli na náklady podnájemce odstranit.

7.12 Případné zhodnocení předmětu podnájmu podnájemcem na vlastní náklady zůstává po skončení podnájmu ve vlastnictví nájemce a podnájemci nevzniká nárok na jakoukoliv kompenzaci vynaložených nákladů v souvislosti se zhodnocením předmětu podnájmu.

Čl. VIII.

Mimořádná okolnost vylučující odpovědnost nájemce za plnění smluvních povinností

A. Dodávky plynu

1. Smluvní strany jsou si vědomy, že tato Smlouva se uzavírá v době, kdy na budoucí dodávky plynu do České republiky a dalších zemí Evropské unie (EU) může mít zásadní vliv další vývoj mezinárodní politické situace, zejména dopady sankcí vůči Ruské federaci z důvodu vojenské agrese Ruské federace na Ukrajinu.
2. Dojde-li ze strany Ruské Federace vůči České republice k zastavení nebo přerušení dodávek plynu z Ruské federace jako země původu plynu do České republiky, nastalé zejména, nikoli však výlučně, jako důsledek sankčních opatření uplatňovaných ze strany EU nebo jednotlivých členských států EU vůči Ruské federaci nebo subjektům, které jsou spojeny s Ruskou federací, respektive jako důsledek opatření Ruské federace uplatněných vůči EU, jednotlivým členským státům EU nebo subjektům, které zajišťují dodávku a přepravu plynu do členských států EU (dále jako mimořádná okolnost), je nájemce oprávněn smlouvu písemně vypovědět nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy nastala výše uvedená mimořádná okolnost. Smlouva skončí k poslednímu dni kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena podnájemci.
3. Smluvní strany nepovažují nemožnost zajištění dodávek plynu do předmětu smlouvy z důvodu mimořádné okolnosti za porušení smluvních povinností na straně nájemce a podnájemce nemá právo požadovat po nájemci náhradu škody či ušlý zisk, které mu vlivem mimořádné okolnosti vznikly z důvodu nemožnosti výkonu podnikatelské činnosti v předmětu smlouvy.

B.

Dodávky energií

1. Dojde-li v době trvání smlouvy ke změně okolností v porovnání s těmi, které existovaly v době uzavření smlouvy, a to ke změně natolik podstatné, že tato změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr neúměrným zvýšením cen dodávek energií do předmětu smlouvy (dále jako mimořádná okolnost), má nájemce právo domáhat se vůči podnájemci obnovení jednání o nových podmínkách dodávek energií do předmětu smlouvy. Odmítne-li podnájemce účast na jednání (výslovně či nedostavením se) či výsledné zvýšení cen energií, je nájemce oprávněn smlouvu písemně vypovědět nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy nastala výše uvedená mimořádná okolnost. Smlouva skončí k poslednímu dni kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena podnájemci.

2. V případě, že vlivem neúměrného nárůstu cen energií dojde na straně nájemce k nemožnosti splnit závazek dodávek energií do předmětu nájmu (dále jako mimořádná okolnost), je nájemce oprávněn smlouvu písemně vypovědět nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy nastala výše uvedená mimořádná okolnost. Smlouva skončí k poslednímu dni kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena podnájemci. Za neúměrný nárůst cen energií se pro účely uvedeného postupu považuje zvýšení cen energií o 30 % oproti stavu v době uzavření smlouvy.

3. V případě, že vlivem nárůstu cen energií dojde k vydání rozhodnutí příslušných státních orgánů s cílem snížit spotřebu energií k uzavření objektů sloužících k volnočasovým aktivitám, tj. sportovišť a výslovně sportovních hal a kuželen, a nájemce tím nebude moci splnit závazek zajištění provozu předmětu nájmu vůči podnájemci (dále jako mimořádná okolnost), je nájemce oprávněn smlouvu písemně vypovědět nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy nastala výše uvedená mimořádná okolnost. Smlouva skončí k poslednímu dni kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena podnájemci.

4. Smluvní strany nepovažují nemožnost zajistit splnění závazku nájemce z důvodu mimořádné okolnosti popsané v odst. 1., 2. a 3. toho článku smlouvy za porušení smluvních povinností na straně nájemce a podnájemce nemá právo požadovat po nájemci náhradu škody či ušlý zisk, které mu vlivem mimořádné okolnosti vznikly z důvodu nemožnosti výkonu podnikatelské činnosti v předmětu smlouvy.

C.

Opatření spojená s onemocněním COVID-19

1. V případě, že v reakci na šíření onemocnění COVID-19 či onemocnění s podobným nakažlivým charakterem dojde ze strany oprávněných orgánů k vydání opatření, která povedou k plošnému či místnímu uzavření objektů sloužících k volnočasovým aktivitám, tj. sportovišť a výslovně sportovních hal a kuželen, a nájemce nebude moci splnit závazek zajištění provozu předmětu nájmu vůči podnájemci (dále jako mimořádná okolnost), je nájemce oprávněn smlouvu písemně vypovědět nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy nastala výše uvedená mimořádná okolnost. Smlouva skončí k poslednímu dni kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena podnájemci.

2. Smluvní strany nepovažují nemožnost zajistit splnění závazku nájemce z důvodu mimořádné okolnosti popsané v odst. 1. toho článku smlouvy za porušení smluvních povinností na straně nájemce a podnájemce nemá právo požadovat po nájemci náhradu škody či ušlý zisk, které mu vlivem mimořádné okolnosti vznikly z důvodu nemožnosti výkonu podnikatelské činnosti v předmětu smlouvy.

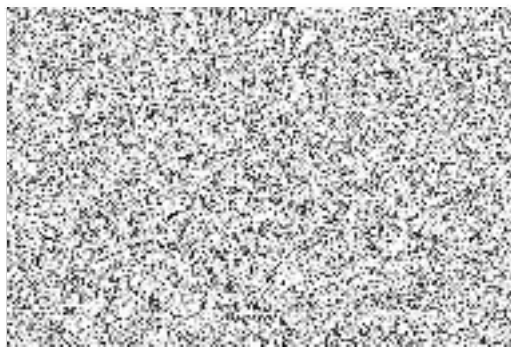
Článek IX.

Závěrečná ujednání

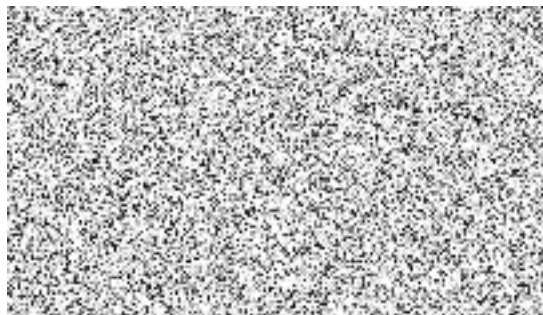
- 9.1 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran s účinností od 1.1.2023.
- 9.2 Změna smlouvy je možná pouze písemnou formou, a to dodatkem ke smlouvě podepsaným smluvními stranami.
- 9.3 Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 9.4 Smlouva je projevem pravé a svobodné vůle smluvních stran, na důkaz čehož ji tyto podepisují.

V Blansku dne 20.1.2023

podnájemce:



nájemce:



Služby Blansko, s.r.o.

Ing. Zdeněk Grünwald, MBA

jednatel společnosti Služby Blansko, s.r.o.

Příloha:

- č. 1 vymezení předmětu smlouvy, tvoří nedílnou součást smlouvy

