SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTOR

a

poskytování dalších služeb č. 777 064

uzavřená v souladu s ustanovením **§ 2215-2216** občanského zákoníku **a za přiměřeného použití ustanovení upravující nájem prostor sloužících k podnikání** níže uvedeného dne, měsíce a roku   
mezi

**Dům kultury Vsetín, spol. s r. o.,**

Se sídlem Svárov 1055, 755 01 Vsetín

Zastoupený jednatelkou společnosti Mgr. Petrou Vaňkovou

IČ: 47972114

DIČ: CZ47972114, plátce DPH

Zapsán do OR, vedená u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 5321

jako *„***nájemce“**na straně jedné

a

**Ing. Radim Kretík**

se sídlem: Sychrov 60, 755 01 Vsetín

IČ: 465 33 621

DIČ: CZ6607221599

Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona, zapsána Městským úřadem Vsetín

jako „**podnájemce“** na straně druhé

### I.

Nájemce prohlašuje, že je z titulu nájemní smlouvy uzavřené s městem Vsetín, co by vlastníkem ve znění následných dodatků, oprávněným uživatelem s právem sjednávat podnájemní smlouvy u budovy – stavby pro shromažďování většího počtu osob č. p. 1055 (Dům kultury Vsetín), stojící na pozemcích p. č. [2675](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=EtWNLUQVkzW5X2h-vwfrlGSU3dOnEs56osPgFjPldODLGZC0grtickV6nHSHXEt8YWu2dBZJZbqOuoym96eGik1r84TsxndBmjPtNvtEpouTdd4KvOimPSyuXz70uyZ2), [2689](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=zG5TqX7Yp9L3Ha8Fh3pPv5N8Gro8KkKUuusdcVkHERzPB_4oFaRSgEjN27jc7wwU0B85PHOutWuoK1KF9_S1ozLtJehaID_R4iUGicDX3IXfeb4cvEoGJkClrFinYcNh), [2690](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=JVk1phYqX9VbRpIS9OSDvbZyO7BkuIIIB_8C2_tJu42nsAEC_-Nn1vjVdpVQzcBfG2HFGEa0T4XFlbscpIa5N3AgK7F71KJ1iiDh7cIckzL7kgyVoARjbAsH3zv82Qth), [2691](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=laOJz7Hk5xCeBUq6rmuo2EIGpvxXsYtwoDT3Ib6a8pCkOYksvtaASoBHFaAX9QEyL0Bs_Cfw7ZouIw6kP_1r8XIv0JGRHSKVSCagajz1427M9CrWOB5PsfxFmLqLXMK1), zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín na LV č. 10001 pro katastrální území Vsetín a obec Vsetín.

**II.**

**Předmět podnájmu**

2.1. Nájemce touto smlouvou dává podnájemci do podnájmu část nebytových prostor, nacházejících se v 1. nadzemním podlaží stavby uvedené v čl. I. této smlouvy. Předmětem podnájmu jsou tyto nebytové prostory:

Místnost č. 20 (121,71 m2)

Místnost č. 22 (9,79 m2)

**CELKEM výměra 131,50 m2**

2.2. Tyto nebytové prostory poskytuje nájemce podnájemci do podnájmu za účelem provozování **prodejny, kanceláře firmy a k činnostem s tím související.** Změnit dohodnutý účel užívání pronajatých nebytových prostor, mohou podnájemci jen s písemným souhlasem nájemce.

### III.

**Poskytování služeb spojených s podnájmem**

3.1. Předmětem této smlouvy je též úprava podmínek pro poskytnutí služeb spojených s podnájmem (dále jen „služby“). Nájemce se touto smlouvou zavazuje poskytnout podnájemcům služby v níže uvedeném rozsahu.

3.2. Poskytované služby jsou dále tyto:

* dodávka vody včetně TUV
* dodávka tepla do topného okruhu
* dodávka elektrické energie
* dodávka spotřebního materiálu na WC (toaletní papír, tekuté mýdlo)
* obsluha společných přístupových prostor a ostraha v mimopracovní době
* úklid společných prostor, přístupových chodeb uvnitř i vně budovy (např. úklid sněhu)
* záchovnou údržbu budovy a společných i nájemních prostor, obsluhu dodávaných médií
* veškeré pravidelné revize ve všech nájemních prostorách (vyjma elektrospotřebičů a speciálních instalací podnájemci)
* poštovní schránka

3.3 U služeb poskytovaných nájemcem dle odst. 3.1 se po ukončení čtvrtletí provádí vyúčtování dle reálné spotřeby, a to:

1. na základě poměru plochy prostor sloužících podnikání užívaných podnájemcem k poměru celkové plochy budovy, v níž se prostory sloužící podnikání nachází, a násobeno koeficientem náročnosti provozu, který je stanoven v závislosti na počtu el. spotřebičů, počtu zaměstnanců resp. zákazníků podnájemce.
2. do výše sjednaných záloh jsou již zahrnuty zálohy na náklady na obsluhu a údržbu společných přístupových prostor a společných WC.

**IV.**

**Výše podnájemného a náklady za služby**

4.1. Podnájemné za prostory poskytnuté do podnájmu je stanoveno dohodou za kalendářní rok následovně:

Podnájemné za 1 m2 a rok u místnosti č. 20 a 22 činí ………………..… **1.092,00 Kč**

K podnájemnému je pro účtováno DPH (dále jen „**Podnájemné**“)

Úhrada záloh na služby poskytované k podnájmu prostor sloužících podnikání dle odst. 2.1 je sjednána zálohově dohodou následovně:

Služby za 1 m2 a rok u místnosti č. 20 a 22 činí ……………………....… **886,00 Kč**

(dále jen „**Úhrada za služby**“).

4.2. Smluvní strany se dohodly, že platby nájemného a úhrady za služby budou prováděny bezhotovostně, a to na základě účetních dokladů vystavených pronajímatelem takto::

11 967,00 Kč měsíční podnájemné se zaokrouhlením

2 513,074 21 % DPH k měsíčnímu podnájemnému

9 444,00 Kč zálohy na úhradu za služby se zaokrouhlením

**24 189,07 Kč celkem/měsíc (dále jen „měsíční platba“)**

4.3. Podnájemce bere na vědomí eventuální změny výpočtu úhrady za služby nastalé v důsledku změny cen a nákladů na tyto služby. Nájemce je však povinen jakoukoliv změnu výpočtu Úhrady za služby předem oznámit podnájemci, a to alespoň jeden měsíc předem. Změna výše Úhrady za služby a příslušných záloh na Úhrady za služby se provede nejdříve po uplynutí jednoho kalendářního měsíce po měsíci, kdy tato změna byla písemně nájemcem podnájemci oznámena.

4.4 Výše podnájemného bude přehodnocována a upravována každý rok, a to k 1. únoru každého kalendářního roku ve formě dodatku k této smlouvě. Přehodnocení a úprava výše podnájemného bude vycházet pouze z míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za rok. Nedojde –li k dohodě o výši podnájemného má nájemce právo vypovědět smlouvu s 6-ti měsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet následující měsíc po odeslání písemné výpovědi podnájemci.

##### V.

**Úhrada**

5.1 Smluvní strany se dohodly, že podnájemné bude hrazeno bezhotovostně na účet nájemce na základě daňového dokladu - faktury vystavené nájemcem. Úhrada za služby bude uhrazena zálohově na účet nájemce na základě zálohové faktury vystavené nájemcem.

5.2 Nájemce se zavazuje vyhotovit v běžném kalendářním roce vyúčtování záloh na úhradu za služby poskytované podnájemci k podnájmu prostor sloužících podnikání dle odst. 2.1 této smlouvy, a to:

(a) za období leden až březen („**Období 1**”) do 15.4. běžného roku,

(b) za období duben až červen („**Období 2**”) do 15.7. běžného roku,

(c) za období červenec až září („**Období 3**”) do 15.10. běžného roku a

(d) za období říjen až prosinec („**Období 4**“) do 15.1. následujícího kalendářního roku,

kteréžto zálohy jsou hrazeny podnájemcem nájemci měsíčně v rámci měsíční platby dle odst. 4.1 této smlouvy.

5.2.1 Nájemce se zavazuje, že pokud součet veškerých záloh na úhradu za služby uhrazených podnájemcem za Období (specifikováno v 5.2.) bude vyšší než faktické vyúčtování úhrady za služby vypočtené dle vzorce vyúčtování uvedeného v odst. 3.4 této smlouvy, převede tento přeplatek na účet podnájemce; a to v termínu splatnosti uvedeném na daňovém dokladu vyúčtování úhrad za služby poskytnutých k podnájmu, nejpozději do 25. dne následujícího měsíce po konci Období dle bodu 5.2.

5.2.2 V případě, že součet veškerých záloh na úhradu za služby uhrazených podnájemcem za Období (specifikováno v 5.2.) bude nižší než bude faktické vyúčtování úhrady za služby vypočtené dle vzorce vyúčtování uvedeného v odst. 3.4 této smlouvy, uhradí podnájemce tento nedoplatek na účet nájemce; a to v termínu splatnosti uvedeném na daňovém dokladu vyúčtování úhrad za služby poskytnuté k podnájmu, nejpozději do 25. dne následujícího měsíce po konci daného Období dle bodu 5.2.

5.2.3. Pokud dojde k ukončení této smlouvy jinak než k 31.12. příslušného kalendářního roku, zavazuje se nájemce vyhotovit vyúčtování a provést všechny kroky s tím související do konce kalendářního čtvrtletí následujícího po měsíci, v němž byla smlouva ukončena.

##### VI.

##### Smluvní sankce

6.1. V případě, že se podnájemce dostane do prodlení se zaplacením podnájemného nebo služeb spojených s podnájmem, zavazuje se uhradit úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

6.2. Pokud se podnájemce dostane do prodlení s předáním vyklizených nebytových prostor, zavazuje se uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1% z ročního nájemného za každý i započatý den prodlení.

6.3. Smluvní strany se dohodly, že úhradou smluvních sankcí sjednaných v této smlouvě, není dotčeno právo nájemce vymáhat i náhradu škody, způsobené porušením povinností, na kterou se smluvní sankce vztahuje, a to i ve výši smluvní sankci přesahující.

##### VII.

##### Doba trvání smluvního vztahu

7.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**, a to s účinností od **1. 4. 2023.**

7.2. Podnájem je možno skončit následujícími způsoby:

1. Písemnou dohodou smluvních stran k určitému datu,
2. Písemnou výpovědí nájemce či podnájemce. Výpovědní doba činí 3 měsíců a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
3. Okamžitou výpovědí bez výpovědní doby, a to v případě, že jedna ze smluvních stran poruší povinnosti z této smlouvy vyplývající zvlášť závažným způsobem, má druhá smluvní strana právo tuto smlouvu vypovědět, bez výpovědní doby. Výpověď bez výpovědní doby musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně, pod sankcí neplatnosti. Právní účinky výpovědi bez výpovědní doby nastávají dnem doručení.

7.3. Za porušení povinnosti z této smlouvy vyplývající zvlášť závažným způsobem se pro účely této smlouvy považuje zejména situace, kdy podnájemce:

1. bude i přes písemnou výzvu nájemce pronajaté nebytové prostory užívat k jinému účelu než je uvedeno v čl. II odst. 2 této smlouvy,
2. přenechá nebytový prostor či jeho části do užívání třetí osobě bez souhlasu nájemce,
3. provede stavební úpravy či jiné změny na předmětu nájmu bez souhlasu nájemce,
4. bude déle než 2 měsíce v prodlení se zaplacením podnájemného nebo úhrady za služby spojené s podnájmem.

### VIII.

##### Ostatní ujednání

8.1. Podnájemce není oprávněn na předmětu nájmu provádět žádné stavební úpravy, bez předchozího písemného souhlasu nájemce.

8.2. Podnájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře a pečovat o to aby nájemci nevznikla škoda. Zajišťuje a hradí na své náklady **běžnou údržbu**, drobné opravy a úklid v pronajatých prostorách s výhradním využitím. Běžnou údržbou se rozumí zejména následující, pokud oprava nepřesáhne částku 1.500 Kč:

* opravy vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků a osvětlovacích těles
* opravy poškozených částí podlah, dveří, oken, kování, klik rolet a žaluzií
* opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, sifónů, baterií, výtoků, dřezů, ohřívačů apod.
* opravy v souvislosti s delším užíváním (výmalba, nátěry, opravy omítek, obkladů, odpadů apod.)
* opravy účelových prostředků sloužící zvláštním potřebám podnájemci
* úklid a čistění prostor, konzervování podlah a povrchů, není-li dohodnuto s nájemcem jinak.

Zajištěním běžné údržby a drobné opravy se pro účely tohoto odstavce rozumí i objednání běžné údržby a drobné opravny u nájemce.

8.3. Pro vyloučení výkladových nejasností se smluvní strany dohodly, že v případě, že náklady na běžnou údržbu prostor sloužících podnikání v každém jednotlivém případě převýší částku 20 000,- Kč, bude tu část výše uvedené částky, o kterou bude výše uvedené částka převýšena, hradit nájemce.

8.4 Podnájemce je oprávněn předávat do sběrné nádoby komunálního odpadu pouze tyto druhy odpadu

(a) běžný komunální odpad (prach, drobné nečistoty, drobný papír)

(b) plastový obal

Tyto odpady se zavazuje podnájemce předávat k odvozu od budovy v přiměřeném množství. Likvidace lepenkového, polystyrénového a dřevěného odpadu bude zajišťována plně podnájemcem.

Hospodaření a likvidace všech druhů nebezpečného odpadu je v právní odpovědnosti podnájemce a zakazuje se tyto odpady mísit s komunálním odpadem a s jinými druhy odpadů.

8.5. Podnájemce (a jeho další pracovníci) se zavazuje dodržovat všechna ustanovení Provozního a návštěvního řádu nájemce, jehož aktuální verze je veřejně k dispozici ve všech prostorách nájemce. Podnájemce je povinen při užívání nebytových prostor dodržovat protipožární, bezpečnostní a další předpisy, zabezpečit majetek, který je součástí či příslušenstvím nebytových prostor a který je rovněž předmětem podnájmu nájmu, proti zcizení a řídit se doporučeními nájemce při zabezpečování ochrany celé budovy, ve které se nebytové prostory nacházejí. Podnájemce je povinen postupovat při užívání nebytových prostor podle zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, zcela samostatně a na vlastní náklady. Osoba odpovědná za plnění povinností na úseku požární ochrany za podnájemce je **Radim Kretík**.

8.6. Udržování podstaty budovy a záchovnou údržbu hradí nájemce. Podnájemce je povinen neodkladně oznámit potřebu provedení oprav hrazených nájemcem, včetně havarijních oprav na vrátnici, pracovníkovi DK, nebo na čísle telefonu 731 553 930, případně 734 358 482 - technický pracovník DK. Nesplněním oznamovací povinnosti o nutnosti oprav, nebo neumožněním jejich provedení, vznikne podnájemci odpovědnost za případnou škodu.

8.7. Podnájemce je povinen zajišťovat ve smyslu ČSN 331610 a 331600 na své náklady revize všech elektrických spotřebičů, které provozuje v pronajatých prostorách.

8.8. Bez předchozího písemného souhlasu nájemce nesmí podnájemce pronajaté nebytové prostory přenechat do užívání jinému.

8.9. Nájemce nenese zodpovědnost za majetek podnájemce. Zodpovídá pouze za škody způsobené živelnými pohromami, jako je vytopení nebo vyplavení.

8.8. Nájemce je oprávněn během užívání předmětných nebytových prostor podnájemcům vstupovat do pronajatých prostor za účelem zjištění stavu pronajatých prostor a za účelem kontroly, zda jsou využívány řádným způsobem, tzn. zejména v souladu s jejich stavebním určením a touto smlouvou. Podnájemci jsou povinni toto nájemci kdykoli na základě předchozího oznámení umožnit. Obě strany jsou povinny poskytovat si vzájemnou součinnost.

8.10. Podnájemce je povinen pečovat o to, aby v pronajímaných prostorách a na objektu samotném nevznikla škoda. Podnájemce odpovídá i za škody na pronajatých nebytových prostorách a jejich příslušenství způsobené třetími osobami, kterým umožnil do těchto prostor přístup. Podnájemce odpovídá nájemci za vzniklou škodu na předmětu nájmu bez ohledu na své zavinění, neprokáže-li, že by ke škodě došlo i jinak.

8.11. Podnájemce je povinen po skončení podnájmu vrátit pronajaté nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak. Podnájemce předá vyklizené předmětné nebytové prostory nejpozději ke dni ukončení podnájemního vztahu. O předání a převzetí vyklizených nebytových prostor bude sepsán protokol, který bude podepsán smluvními stranami nebo jejich pověřenými zástupci.

8.12. Smluvní strany dále ujednaly, že v případě prodlení podnájemce s předáním předmětu nájmu nájemci delším než 2 měsíce, je nájemce oprávněn na náklady a nebezpečí podnájemce předmětné nebytové prostory otevřít, tyto vyklidit a převzít. Nájemce je oprávněn předmětné nebytové prostory otevřít a tyto převzít i před uplynutím výše uvedené lhůty, pokud na předmětu podnájmu hrozí vznik škody či tato škoda již vzniká. Podnájemci podpisem této smlouvy udělují nájemci plnou moc k otevření a převzetí předmětných nebytových prostor za splnění výše uvedených podmínek. Pokud nájemce hodlá otevřít a převzít předmětné nebytové prostory bez účasti podnájemců, je povinen k tomu přizvat 3. nezúčastněnou osobu, která svou účast na převzetí nebytových prostor nájemcem potvrdí podpisem protokolu o převzetí předmětných prostor. V protokolu budou dále sepsány věci podnájemců, které se v předmětných prostorách nacházejí. Tyto věci budou uloženy u nájemce, a to na náklady podnájemců. V případě, že se podnájemci o tyto věci nepřihlásí ani do 4 měsíců od skončení podnájmu, je nájemce oprávněn tyto věci na účet a náklady podnájemce vhodným způsobem prodat.

8.13 Podnájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo by mohla rušit výkon ostatních nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět podnájmu. Jedná se především o nepřiměřené hlasité a rušivé projevy, zejména v době nočního klidu či pracovního klidu. Nebude zasahovat jakýmkoliv způsobem do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu.

### IX.

**Závěrečná ujednání**

9.1. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy.

9.2. Tato smlouva nahrazuje všechny předchozí smlouvy a ujednání výše uvedených smluvní stran týkající se užívání předmětu podnájmu, jak je popsán v této smlouvě. Dnem nabytí účinnosti této smlouvy takové dřívější smlouvy a ujednání zanikají.

9.3. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky, které musí být očíslovány a podepsány všemi smluvními stranami. Tímto ustanovením nejsou dotčena oprávnění nájemce měnit výši podnájemného a měnit výši ceny za náklady na služby spojené s nájmem formou doporučeného dopisu, a to za splnění podmínek ve výše uvedených ustanoveních smlouvy. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 582 odst. 2 občanského zákoníku.

9.4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích s platností originálu, po jednom pro každou smluvní stranu.

9.5 Smluvní strany prohlašují, že si text smlouvy řádně přečetly, rozumí jí a na znamení souhlasu připojují své podpisy.

9.6 Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá podle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv povinnému zveřejnění v Centrálním registru smluv (dále jen CRS“). Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění v CRS provede nájemce.

Ve Vsetíně, dne 20. 3. 2023 Ve Vsetíně, dne 20. 3. 2023

za nájemce za podnájemce

………………………………. …….…….……………………..