

Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání

č. 01/2016 - Le

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“)

I.

Smluvní strany

1) **Podnajímatel:**

Tělovýchovná zařízení města Tábora s.r.o.

sídlo: V. Soumara 2300, 39003 Tábor

IČ: 25171127 DIČ: CZ25171127

zapsaná v OR Krajským soudem v Českých Budějovicích odd. C, vložka 7622

zastoupena: Mgr. Janem Bendou, jednatelem společnosti

kontaktní email: tzmt@tzmt.cz

ID schránky: zh66rer

(dále jen „podnajímatel“)

2) **Podnájemce:**

Název: ELITE SERVICES EU s.r.o.

Sídlo: Kubelíkova 1224/42, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČ: 24280321 DIČ: CZ24280321

zapsaná v OR Městským soudem v Praze, spis.zn. C192539

Zastoupen: Ing. arch. Kateřina Čechurová, jednatelka společnosti

Kontaktní osoba: Mgr. René Čechura

kontaktní email: info@elc.cz

ID schránky: jeb5md

(dále jen „podnájemce“)

II.

Prohlášení podnajímatele

1. Podnajímatel prohlašuje, že má od vlastníka - Města Tábor, IČ 00253014, se sídlem Žižkovo nám. 2 na základě nájemní smlouvy ze dne 02. 01. 2004 v nájmu, mimo jiné nebytové prostory „pozemky vedle Zimního stadionu v Táboře“, zapsané v katastru nemovitostí pro obec a katastrálním území Tábor, na LV č. 10001.
2. Podnajímatel dále prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené nebytové prostory do podnájmu.
3. Usnesením Rady města Tábora ze dne 29. 08. 2016 bylo odsouhlaseno podnajmout tyto nebytové prostory podnájemci.

III. Předmět smlouvy

1. Podnájemtel se zavazuje přenechat za úplaty podnájemci prostor určený k podnikání uvedený čl. III. této smlouvy, aby ho dočasně (ve sjednané době) užíval a podnájemce se zavazuje za užívání tohoto prostoru řádně a včas platit podnájemateli nájemné a dále řádně a včas platit úhrady za plnění spojené s užíváním tohoto prostoru.
2. Účelem nájmu je: poskytování tělovýchovných a sportovních služeb v oblasti fitness, atletiky, gymnastiky, zdravotní tělovýchovy, míčových a úpolových sportů a outdoorových aktivit a ostatní živnosti neuvedené v přílohách 1 – 3 živnostenského zákona s přihlédnutím k stavebně technickému určení nemovitostí, kde se předmět nájmu nachází. Podnájemtel si je vědom stavu podnajatého objektu a zavazuje se uvést jej do stavu, který odpovídá činností a aktivitám, které zde budou provozovány.

IV. Předmět podnájmu

1. Podnájímaným prostorem určeným k podnikání dle této smlouvy se rozumí prostor o níže uvedené specifikaci:

identifikace prostoru dle katastru nemovitostí: „zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a k.ú. Tábor u Katastrálního úřadu v Táboře

- **parc.č. 1580/114 o výměře 434m²**

tělocvična pro bojové sporty ul.Leskovická /výměňiková stanice č.20/, 390 03 Tábor
kategorie a počet místností pronajatého prostoru: bez specifikace
příslušenství pronajatého prostoru: bez vybavení
vybavení pronajatého prostoru: bez vybavení.

dále jen „**předmět podnájmu**“.

2. O předání předmětu podnájmu sepiší smluvní strany protokol, ve kterém si vzájemně potvrdí předání a převzetí předmětu podnájmu bude-li to některá ze stran vyžadovat. Předávací protokol je nedílnou součástí této smlouvy.

V. Doba podnájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na 3 roky s opcí na 7 let, počínaje dnem 01.09.2016 (tzn: 3roky + 7dalších). Tento bod je uplatnitelnou opcí ze strany podnájematele.

2. V případě špatné platební morálky či nevyužívání prostoru k činnosti sjednané touto smlouvou či jejím písemným dodatkem může podnájematel uplatnění obce odmítnout.
3. Případné prodloužení bude řešeno formou písemného dodatku k této smlouvě, uzavřeného nejpozději 3 měsíce před koncem této smlouvy.

VI.

Nájemné a úhrady spojené s užíváním předmětu podnájmu

1. **Výše ročního nájemného** za předmět nájmu bez služeb je stanovena nabídkou **podnájemce ve VR** a je vyjádřeno v příloze této smlouvy.
(Nájemné činí 301 CZK/m² Kč ročně /bez energií, el, vody/)
2. Nájemné je splatné vždy nejpozději k 1. dni příslušného kalendářního měsíce ve výši 1/12 celkového ročního nájemného. Nájemné a případné zálohy za plnění spojené s užíváním najatého prostoru jsou splatné na základě výzvy k placení (faktury) vystavené podnájematelem.
3. Spolu s nájemným se podnájemce zavazuje platit zálohy na ceny služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu, které zajišťuje podnájematel dle č. VI. odst. 5. smlouvy, jejichž hodnota je vyjádřena v příloze této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že výši nájemného lze každoročně upravovat vždy k prvnímu dni nového kalendářního roku (poprvé k 1. 1. 2016) tak, že roční nájemné za příslušný kalendářní rok se zvýší o průměrnou roční míru inflace v České republice, vyhlášenou Českým statistickým úřadem a vyjádřenou zvýšením průměrné hladiny spotřebitelských cen v minulém roce proti roku předminulému.
5. Podnájemce má povinnost zajistit si po dobu nájmu níže uvedené služby: dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, dodávky elektrické energie, odvoz komunálního odpadu, případně osvětlení a úklid společných prostor budovy, kde se nachází předmět podnájmu. Služby budou poskytovány na základě smluv mezi dodavateli těchto služeb a podnájematelem.
6. Služby výslovně neuvedené v článku VI. odst. 5 smlouvy si podnájemce zajistí sám na svůj náklad.
7. Úhrada dvou splátek měsíčního podnájmu při uzavření smlouvy, bude sloužit jako kauce.

VII.

Skončení podnájmu

1. Podnájem zaniká, uplynutím doby podnájmu, písemnou dohodou mezi smluvními stranami, písemnou výpovědí jednou ze smluvních stran, nebo jiným způsobem uvedeným v zákoně.
2. Výpověď podnájmu vyžaduje písemnou formu a to doporučeným dopisem.

3. Výpovědní doba je tříměsíční. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
4. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná.
5. První den po uplynutí doby podnájmu je podnájemce povinen vyklidit předmět nájmu, pokud se smluvní strany předem písemně nedohodnou na jiném postupu.
6. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě ukončení podnájmu ze strany podnajímatele nemá podnájemce právo na náhradu za výhodu podnajímatele nebo nového podnájemce získanou převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným podnájemcem ve smyslu ust. § 2315 občanského zákoníku.

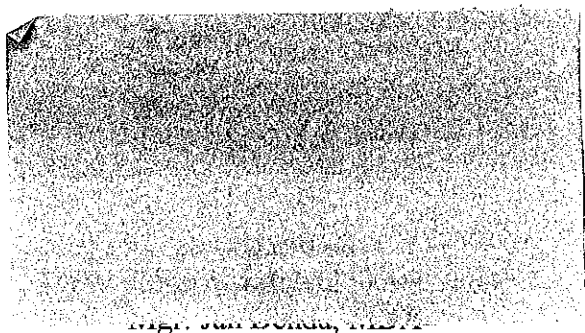
VIII. Další ujednání

1. Podnajímatel výslovně souhlasí s tím, aby předmět podnájmu byl vybaven potřebným technologickým a jiným zařízením souvisejícím s podnikáním podnájemce. Tato zařízení budou instalována a uvedena do provozu na náklad podnájemce a zůstanou v majetku podnájemce, nedohodnou-li se strany písemně jinak. Vybavení a instalace však nesmí jakkoli ohrozit, omezit či měnit účel užívání, pro který byl prostor určen, zvyšovat požární zatížení či jinak měnit, omezovat a zasahovat do požární a stavební bezpečnosti budovy.
2. Podnájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu podnájmu. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn provádět žádné **terénní nebo stavební úpravy** ani podstatné změny na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Smluvní strany se dohodly, že nájemce za účelem získání souhlasu vždy předloží pronajímateli písemnou žádost o úpravu či změnu předmětu nájmu, a to vždy s úplnou projektovou dokumentací, stanoví-li její vypracování obecně závazný právní předpis, v ostatních případech předloží nájemce pronajímateli spolu s žádostí situační náčrtek se zachycením úprav či změn. Při nesplnění této povinnosti nájemce odpovídá za vzniklé škody.
3. Podnájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu podnajímatele převést podnájem k předmětu podnájmu v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží. Souhlas podnajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu.
4. Podnájemce **není oprávněn** dát podnajatý prostor do podnájmu jinému subjektu.
5. V případě prodlení s úhradou peněžitého dluhu je podnájemce povinen uhradit podnajímateli též zákonný úrok z prodlení, jehož výše je dle § 1970 občanského zákoníku stanovena nařízením vlády. Smluvní strany mezi sebou dále dle § 1806 občanského zákoníku ujednaly, že úrok z prodlení je možno požadovat i za prodlení s úhradou příslušenství pohledávky.

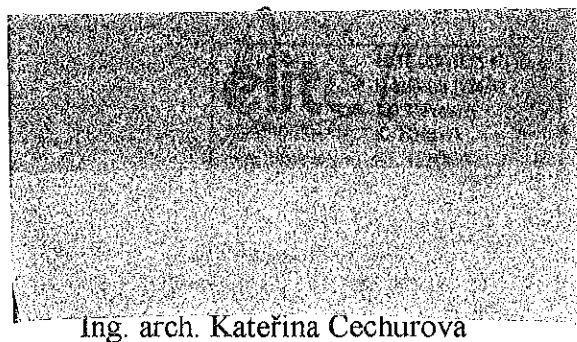
IX.
Závěrečná ujednání

1. V případě, že některá ustanovení této smlouvy jsou nebo se stanou z jakéhokoli důvodu obsoletní, neúčinná nebo neplatná, nebude to mít za následek neplatnost či neúčinnost celé smlouvy. Příslušné neplatné ustanovení se smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu nahradit takovým platným ustanovením, jehož věcný obsah bude shodný nebo co nejvíc podobný nahrazovanému ustanovení, přičemž účel a smysl této smlouvy zůstane zachován, nebo se použije právní předpis, který nejbližší odpovídá účelu a smyslu smlouvy.
2. Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
3. Smluvní strany si ujednávají, že veškeré doplňky, změny nebo jiná ujednání, týkající se této smlouvy musí být učiněny písemně ve formě dodatků k této smlouvě, opatřených podpisy obou smluvních stran.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom paré.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují obě smluvní strany svůj podpis.
6. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami.
7. Zveřejnění v Registru smluv provede podnajímatel

V Táboře dne 01.09.2016



Ing. Jan Benda, MBA



Ing. arch. Kateřina Cechurova