Podnájemní smlouva

uzavřená podle zákona č. 116/90 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

**Smluvní strany**

**Marianna Bartusková**

se sídlem: Družstevní 4507, Zlín, PSČ 760 05

zastoupené: Marianna Bartusková

IČO: 03720152

číslo účtu: 2600745726/2010

č.tel.: 733 332 190

(dále jen **„nájemce-*pronajímatel***“)

**a**

**Základní umělecká škola Zlín – Jižní Svahy**

se sídlem: Okružní 4699

zastoupení: Mgr. Andrea Šopíková

IČO: 00226327

číslo účtu: 20233661/0100

č. tel.: 577 143 767

(dále jen **„pod*nájemce*** “)

**I.**

**Předmět a účel nájmu**

1)Pronajímatel je výhradním nájemcem domu OC Přerovanka, čp. Křiby 4718, 760 05 Zlín,

pozemek parc.č. St.6905.

2) Pronajímatel prohlašuje, že je řádným nájemcem a je oprávněn poskytnou část nemovitosti do podnájmu, jeho vlastnická práva nejsou ničím omezena a že je oprávněn uzavřít tuto nájemní smlouvu.

3) Touto nájemní smlouvou nájemce-pronajímatel pronajímá podnájemci nebytové prostory v domě uvedeném v odst. 1 za níže uvedených podmínek za účelem provozování tělovýchovných služeb.

Podnájemce je oprávněn používat pronajaté prostory (tělocvična č. 1 a č. 3) v pondělí, úterý a středu, v rozsahu hodin dle dohody obou stran a k účelu, který je dán touto smlouvou. Dále je oprávněn užívat přístupovou cestu a chodbu, prostor šaten a toalet.

b) Vnitřní vybavení pronajatých prostor a věcí movitých spojených s tělesnou výchovou.

4) Pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy žádné závady bránící užívání nebytových prostor.

5) Podnájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebírá. O předání a převzetí nebytových prostor se mezi pronajímatelem a podnájemcem sepíše předávací protokol, který se jejich podpisem stává přílohou této smlouvy.

**II.**

# Doba nájmu

1) Nájemní vztah podle této smlouvy je uzavřen na dobu určitou od 01.09.2023 do 30.06.2024. bez nutnosti zvláštní výpovědi. Rozsah využití pondělních a středečních cvičebných hodin si sjednávají obě strany předem. Případná změna je možná po dohodě s pronajímatelem.

Nájemní vztah může být prodloužen na dalších 10 měsíců na základě oboustranné dohody obou smluvních stran dodatkem ke smlouvě. Nájemce je povinen požádat pronajímatele o prodloužení nájemního vztahu v průběhu měsíce červen 2023.

2) Před uplynutím sjednané doby může být nájemní vztah ukončen dohodou smluvních stran.

3) Pronajímatel může vypovědět písemně tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu z těchto důvodů:

a) podnájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,

b) podnájemce je o více než 2 měsíc v prodlení s placením nájemného,

c) podnájemce hrubě porušuje pořádek,

d) podnájemce přenechá prostor, jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,

e) podnájemce na majetku pronajímatele provedl technické znehodnocení, poškození.

4) Podnájemce může vypovědět písemně tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu těchto důvodů:

a) podnájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostor najal,

b) nebytový prostor se stane bez zavinění podnájemce, či pronajímatele nezpůsobilý ke smluvenému užívání.

5) V případě dřívějšího ukončení nájemního poměru je výpovědní lhůta 2 měsíce, počítá se od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

6) Každé předání a převzetí nebytových prostor bude provedeno formou písemného zápisu, který bude obsahovat všechny podstatné skutečnosti zjištěné při tomto úkonu.

**III.**

**Služby spojené s nájmem nebytových prostor**

Podnájemci bude pronajímatelem zajišťována dodávka tepla a TUV, dodávka studené-teplé vody, odvádění vod do veřejné kanalizace, odvoz odpadků, osvětlení společných prostor. Úklid společných prostor, hygienické potřeby. Připojení k Wi-Fi sítě. Uskladnění cvičebního náčiní.

**IV.**

# Cena nájmu

1) Cena nájemného za pronájem nebytových prostor vymezených v čl. I se sjednává dohodou v **dny pondělí (14.10 – 18.00 h), úterý (14.20 – 17.30 h) a středu (14.10 – 18.00 h)** na částku **360,- Kč hodina pronájmu** prostor, společně s dalším zařízením pronajímatele. Podnájemce doloží vždy rozpis hodin na konkrétní kalendářní měsíc. Pronajímatel na základě rozpisu vystaví daňový doklad – fakturu se splatností 14 dní.  
2) Nájemné je splatné v českých korunách ve výši dle čl. IV. odst.1 do 14 dní od vystavení daňového dokladu, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, bank. účet 2600745726/2010.

3) Veškeré ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu včetně revizí zařízení, stanovených dle příslušných předpisů a technických prohlídek pronajatého majetku, zejména:

* + revize elektroinstalací
  + revize hasicích přístrojů, kterými nebytové prostory vybaví pronajímatel (jejich počet stanoví kontrolní orgán)
  + požární kontroly

v pronajatých nebytových prostorách a následné odstranění zjištěných závad si nájemce zajistí a uhradí vlastním nákladem.

4) Smluvní strany se dohodly na složení jistoty ve výši dvou měsíčních nájmů. Jistota je splatná při podpisu smlouvy bankovým převodem na účet pronajímatele. Jistota bude vyúčtována po skončení podnájemního vztahu a vrácená podnájemci, nebude-li použita pronajímatelem na úhradu závazů podnájemce.

**V.**

**Práva a povinnosti pronajímatele a podnájemce**

1) Pronajímatel se zavazuje:

1. předmět nájmu odevzdat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat
2. zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu
3. zajistit řádné plnění služeb spojených s užíváním nebytového prostoru

2) Nájemce se zavazuje:

a) užívat nebytové prostory řádně a v souladu s účelem nájmu, v nebytových prostorech a jejich okolí, zajišťovat pořádek-čistotu,

b) platit pronajímateli řádně a včas po dobu trvání nájmu dohodnuté nájemné,

e) dodržovat obecně závazné právní předpisy a předpisy vydané pronajímatelem či majitelem nemovitosti, bezpečnostní a protipožární předpisy, v nepřítomnosti majitele uzamknout vstupní prostory recepce,

f) umožnit pronajímateli nebo jím určené osobě vstup do nebytových prostor za účelem provedení kontroly užívání a stavu pronajatých prostor, k odstranění havárie a provedení oprav, které zajišťuje pronajímatel

g) informovat okamžitě pronajímatele nebo jím pověřenou osobu o závadách a poškozeních v nebytových prostorech, které nájemce způsobil sám, jeho zaměstnanci nebo třetí osoby a tyto škody na vlastní náklady odstranit

h) oznámit pronajímatel bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla

i) nepodnajmout nebytové prostory třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a majitele nemovitosti

j) provozovat předmět své činnosti tvořící účel nájmu v souladu s příslušnými veřejnoprávními předpisy a povoleními

k) ke dni skončení nájmu vyklidit nebytové prostory a vrátit je pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

**VI.**

**Doba pronájmu v dopadu pandemie COVID—19**

**nebo při vládních opatřeních omezujících provoz sportovních zařízení**

Při vládním zákazu předmětu výkonu činnosti, secena nájemného automaticky pronájemcem snižuje o 60% sjednané měsíční ceny nájemného. Jakmile pominou okolnosti, které znemožňují výkon činnosti, pronajímatel se automaticky vrátí řádnému placení dle dohody pronájmu.

**VII.**

# Závěrečná ujednání

1) Nestanoví-li tato smlouva jinak, řídí se právní vztahy mezi účastníky touto smlouvou založené, zákony č. 116/1990 Sb. a 40/1964 Sb., v platném znění, jakož i dalšími obecně závaznými právními předpisy.

2) Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží 2 vyhotovení.

3) Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy lze provádět pouze ve formě písemného dodatku ke smlouvě podepsané oběma smluvními stranami.

4) Zástupci obou smluvních stran prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání a na základě jejich pravé a svobodné vůle, že jim nejsou známé okolnosti, které by bránily uzavření této smlouvy.

V Zlíně dne 31.8.2023

a pronajímatele-nájemce: Za podnájemce:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Marianna Bartusková Mgr. Andrea Šopíková**