

Smlouva o podnájmu prostor sloužících podnikání

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely ve smyslu ustanovení §2201 a násl. a §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tyto smluvní strany:

Nájemce: Lobos Development s.r.o.

se sídlem Českobratrské náměstí 285/5, 293 01 Mladá Boleslav,

IČ: 076 55 657

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 304871,

zastoupená: Ing. Martinem Vlkem, jednatelem

kontaktní osoba : Ing. Martin Vlk

tel. : [REDACTED]

email: [REDACTED]

(dále jen „Nájemce“)

a

Podnájemce: Statutární město Mladá Boleslav,

sídlím Komenského nám. 61, Mladá Boleslav I, 293 01 Mladá Boleslav

IČO: 002 38 295

zastoupené: MUDr. Raduanem Nwelati, primátorem města

(dále jen „Podnájemce“)

I.

Preambule a předmět podnájmu

- 1.1. Nájemce má uzavřenu nájemní smlouvu se společností Projekt Laurinova s.r.o., IČ: 14046083, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, která je vlastníkem objektu na adrese Laurinova, Mladá Boleslav III, 293 01 Mladá Boleslav. V daném případě se jedná o podnájem budovy čp. 1049 v obci Mladá Boleslav o výměře 406 m² (včetně příslušenství), která je součástí pozemku parcelní číslo St. 2629, vše v k.ú. Mladá Boleslav, zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, KP Mladá Boleslav, na LV 21999 pro obec a k.ú. Mladá Boleslav.
- 1.2. Nájemce dává touto smlouvou do podnájmu podnájemci nebytové prostory sloužící k provozování školní výuky nacházející se v 1.NP, 2.NP, 3.NP a 4.NP budovy specifikované v článku I.1 této smlouvy o celkové výměře 929,63 m² a Podnájemce se zavazuje platit sjednané podnájemné.

II.

Stav předmětu podnájmu

- 2.1. Smluvní strany shodně prohlašují, že se seznámily se stavem podnájímaných prostor, je jim dostatečně znám a prostory jsou způsobilé ke smluvenému účelu podnájmu.

III. Účel podnájmu

- 3.1. Nájemce přenechává prostory Podnájemci do užívání za účelem provozu školy.
- 3.2. Nájem není vázán na jakékoli faktické či právní možnosti užívání prostor v souvislosti s vykonáváním podnájemcovi profese. Podnájemce sám musí na základě svých vlastních spolehlivých zkušeností a znalostí prověřit, zda prostory budou schopny sloužit k výkonu podnájemcovi profese a zda mu budou uděleny odpovídající povolení.

IV. Doba podnájmu

- 4.1. Podnájem sjednaný touto smlouvou se uzavírá na dobu určitou od **1.8.2024 do 31.7.2026**
- 4.2. Pronajímané prostory byly Nájemcem předány podnájemci v den podpisu této smlouvy na místě samém.

V. Podnájemné, jistota, splatnost nájmu a změna výše podnájemného

- 5.1. Smluvní strany se dohodly na měsíčním podnájemném za užívání prostor uvedených ve článku 1.2. takto:

Celkem měsíční podnájemné

232.137,-Kč / měs.

Cena podnájmu je odvozena od sjednané ceny 249,71 Kč bez DPH za 1 m² podnajaté plochy v předmětu podnájmu dle specifikace v čl. 1.2. této smlouvy.

- 5.2. Smluvní strany se dohodly, že podnájemné bude Podnájemce Nájemci hradit bezhotovostním převodem na bankovní účet Nájemce č. [REDAKCE] vedený u [REDAKCE] to na základě splátkového kalendáře, který je přílohou této smlouvy. Nebudou proto vystavovány žádné další účetní doklady, dokladem do účetnictví je tato smlouva a splátkový kalendář.
- 5.3. Za den platby je považován vždy den připsání příslušné platby na účet Nájemce.
- 5.4. Smluvní strany sjednaly, že Nájemce je oprávněn každoročně navyšovat výši sjednaného podnájemného o míru inflace oficiálně vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo Českou národní bankou za předchozí kalendářní rok. Toto navýšení je Nájemce oprávněn uplatnit nejdříve k datu 1.1.2025.

VI. Služby spojené s užíváním prostor

- 6.1. Podnájemce je povinen platit nájemci kromě sjednaného podnájemného také platby za služby, které jsou spojeny s užíváním předmětu podnájmu, a to v následujících měsíčních zálohových platbách:
- | | |
|--------------------|------------------------------|
| - elektřina | 10.000,- Kč / měsíčně |
| - voda | 6.000,- Kč / měsíčně |
| - teplo (vytápění) | 34.000,- Kč / měsíčně |

Zálohy jsou splatné spolu s podnájemným v termínu splatnosti dle splátkového kalendáře v příloze. Tyto platby jsou uvedeny bez DPH, které k nim bude připočteno ve výši dle platné právní úpravy vždy k datu zdanitelného plnění

- 6.2. Podnájemce je povinen platit nad rámec sjednaného podnájemného a záloh na energie také sjednaný poplatek za zajištění odvozu odpadů, a to ve výši **22.700,- Kč** ročně. Tato platba je uvedena bez DPH,

které k ní bude připočteno ve výši dle platné právní úpravy vždy k datu zdanitelného plnění. Tato platba bude vyúčtována podnájemci jednou ročně samostatnou fakturou, a to vždy po provedení vyúčtování spotřeb energií a tepla v budově.

VII. Jistota

- 7.1. Smluvní strany se dohodly na tom, že nebude poskytována jistota.

VIII. Změny a úpravy prováděné na předmětu podnájmu

- 8.1. Stavební úpravy Podnájemce, nebo jiné úpravy prostor trvalejšího charakteru Podnájemcem je Podnájemce oprávněn na prostorách provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu Nájemce. Smluvní strany se dohodly, že veškerá úhrada nákladů spojených s takovými úpravami jde na vrub Podnájemce a Nájemce nebude hradit nic, a to ani v budoucnosti před či po skončení podnájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

IX. Další podnájem

- 9.1. Smluvní strany se dohodly na tom, že Podnájemce není oprávněn dát předmět podnájmu do dalšího podnájmu další osobě, pokud se strany nedohodnou jinak. Při porušení této povinnosti se má za to, že Podnájemce hrubě porušil své povinnosti vyplývající ze smlouvy.

X. Užívání, údržba a opravy předmětu podnájmu

- 10.1. Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu výhradně pro účely specifikované v čl. III této smlouvy.
- 10.2. Podnájemce se zavazuje, že bude o pronajaté prostory řádně pečovat, pokud se nebude jednat o opravy vážných poškození způsobených ve stavebně technické podstatě samotného objektu, kde se prostory nachází.
- 10.3. Podnájemce provádí na své náklady revize veškerých zařízení, které se nacházejí v prostorách samých nebo s nimi souvisejícími v předepsaných periodách. Zejména se jedná o revize elektrických zařízení a protipožárního zařízení.
- 10.4. Podnájemce je odpovědný vůči Nájemci za každé poškození prostor samých nebo s nimi souvisejícími a společných zařízení a je povinen škodu odstranit. Pokud Podnájemce neodstraní jím způsobené vady, a to ani v přiměřené lhůtě poskytnuté a písemně oznámené Podnájemci Nájemcem, je Nájemce oprávněn nechat tyto vady odstranit a na uhrazení nákladů požadovat po podnájemci.

XI. Práva a povinnosti Nájemce

- 11.1. Nájemce je povinen:
- a) umožnit podnájemci nerušeně užívat prostory v souladu s touto smlouvou;
 - b) udržovat prostory tak, aby je Podnájemce mohl užívat ke sjednanému účelu;
 - c) bezodkladně provádět nutné opravy prostor, které podle této smlouvy nemá provést Podnájemce, nebo za které není odpovědný Podnájemce, nebo osoby s ním předmět podnájmu

užívající, anebo osob do prostor vstupujících v souvislosti s výkonem podnikatelské činnosti Podnájemce.

- 11.2. Nájemce má právo vstupu do prostor, jestliže to podnájemci oznámí v přiměřeném době předem, minimálně 2 dny, nejde-li o okolnosti, kdy je nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

XII.

Práva a povinnosti podnájemce

- 12.1. Podnájemce je povinen:

- a) při užívání prostor dodržovat protipožární a hygienické předpisy, předpisy platné na úseku ochrany a bezpečnosti práce a případně další předpisy vydané Nájemcem pro budovu, ve kterém se nachází prostory;
- b) platit řádně a včas sjednané podnájemné, zálohy a platby za služby, jakož i další platby a poplatky ze smlouvy vyplývající;
- c) užívat prostory s péčí řádného hospodáře a v případě jejich poškození, zničení nebo opotřebení nad míru běžného užívání uhradit Nájemci vzniklé škody nebo uvést tento majetek do původního stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení za dobu podnájmu;
- d) strpět nezbytnou opravu prostor, nelze-li ji odložit na dobu po skončení podnájmu;
- e) ke dni skončení podnájmu předat Nájemci prostory ve stavu, v jakém je do podnájmu převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení za dobu podnájmu. Při zahájení podnájmu pořídí strany fotodokumentaci stavu předmětu podnájmu v době zahájení podnájmu.
- f) provádět na své náklady úklid, běžnou údržbu a drobné opravy prostor. Podnájemce provádí a hradí veškerou běžnou údržbu, úklid a opravy malého rozsahu předmětu podnájmu související s užíváním předmětu podnájmu. Pro účely této smlouvy se pojmem opravy malého rozsahu rozumí zejména následující: výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, zásuvek a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech (žárovky, apod.), výměny nebo opravy zámků, klik oken nebo dveří.
Náklady na opravy malého rozsahu hradí podnájemce až do výše 10.000,- Kč v rámci jedné opravy. Ostatní závady, které není podle této smlouvy povinen odstranit, je povinen bezodkladně hlásit Nájemci a umožnit provedení jejich oprav; a vždy to konzultovat s Nájemcem.

- 12.2. Podnájemce má právo:

- a) pokud se s Nájemcem písemně nedohodne jinak, užívat předmět podnájmu v souladu s touto smlouvou pouze k účelu, ke kterému byl pronajat;
- b) umístit na budovu, kde se nacházejí prostory, znamení, jejichž umístění předpokládá nebo nařizuje jiný právní předpis, a to způsobem, na místo a v úpravě schválené Nájemcem;

XIII.

Skončení podnájmu prostor

- 13.1. Podnájem sjednaný touto smlouvou skončí:

- a) písemnou dohodou smluvních stran k datu dohodou sjednanému, nebo
- b) odstoupením od smlouvy.

- 13.2. Smluvní strany se dohodly na tom, že výpověď z podnájmu bude zaslána e-mailem a do DS druhé strany v souladu s ujednáním v čl. 15.1. v této smlouvě.

- 13.3. V případě prodlení Podnájemce s platbou nájmu nebo části nájmu nebo prodlení s platbou dalších plateb dle této smlouvy, byť i jen částečně o více než 30 dnů má Nájemce právo ukončit tuto smlouvu odstoupením od smlouvy, a to 31. dnem prodlení s jakoukoli platbou nebo její částí. Smlouva je ukončena dnem odeslání odstoupení od smlouvy do DS Podnájemce.
- 13.4. Ke dni skončení podnájmu je Podnájemce povinen prostory vyklidit a předat Nájemci ve stavu, ve kterém jej od Nájemce do podnájmu převzal s přihlédnutím k jejich přiměřenému opotřebení za dobu trvání podnájmu. Případná jiná dohoda obou smluvních stran nebude řešena v rámci této smlouvy, ale samostatnou smlouvou.

XIV. Smluvní pokuta

- 14.1. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení Podnájemce s platbou podnájemného, jakož i dalších plateb a poplatků ze smlouvy vyplývajících, má Nájemce právo uplatnit zákonné úroky z prodlení.
- 14.2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy Podnájemce nepředá předmět podnájmu ke dni skončení podnájmu řádně vyklizený, má Nájemce právo uplatnit smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý, byť započatý den prodlení.
- 14.3. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo domáhat se náhrady škody, která vznikla. Oprávněná smluvní strana se může domáhat i náhrady škody přesahující výši dohodnuté smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná do patnácti (15) dnů od data, kdy byla smluvní straně porušující své povinnosti ze strany druhé smluvní strany prokazatelným způsobem doručena písemná výzva k úhradě. To vše za předpokladu doložení všech potřebných dokladů obou stran.

XV. Ustanovení společná a závěrečná

- 15.1. Pro případ doručování veškerých listin a korespondence dle této smlouvy, si smluvní strany sjednávají možnost doručování e-mailem na mailové adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Pokud jde o listiny týkající se vzniku, změny nebo zániku nájmu dle této smlouvy jsou smluvní strany povinny je zaslat jak na e-mail druhé straně, tak do datové schránky druhé strany. Pro případ doručení si strany sjednávají strany fikci doručení dnem odeslání e-mailové zprávy z e-mailu odesílatele na e-mail druhé strany (příjemce), kromě případů listin týkajících se vzniku, změny nebo zrušení (zániku) nájmu dle této smlouvy, kdy tyto listiny jsou doručeny dle pravidel doručování do datových schránek smluvních stran.
- 15.2. Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva, při dodržení podmínek stanovených nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES a zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, může být bez jakéhokoliv omezení uveřejněna v souladu s ustanoveními zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění.
- 15.3. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v registru smluv uveřejní Podnájemce. Tato smlouva tak nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
- 15.4. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a uveřejnění bez stanovení dalších podmínek.

- 15.5. Práva a povinnosti smluvních stran plynoucí z této smlouvy přecházejí na jejich právní nástupce. Nájemce i Podnájemce má povinnost informovat při takovém přechodu či převodu práv a povinností o ujednáních v této smlouvě dohodnutých nového nabyvatele.
- 15.6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, kdy každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) stejnopisu.
- 15.7. Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují a konstatují, že tato smlouva byla sepsána a jimi podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že si její text před podpisem řádně přečetly, rozumí mu a bez výhrad s ním souhlasí.

Přílohou této smlouvy je splátkový kalendář

V Mladé Boleslavi, dne 2. 1. 2024

21. 12. 2023

Nájemce:

Podnájemce:

Lobos Development s.r.o.

Statutární město Mladá Boleslav

DOLOŽKA

Toto právní jednání statutárního města Mladá Boleslav bylo v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona o obcích schváleno Radou města Mladá Boleslav usnesením č. 1546 ze dne 18. 12. 2023

V Mladé Boleslavi dne 20. 12. 2023

.....
[redacted]
vedoucí odboru
Odbor školství, kultury a tělovýchovy
Magistrát města Mladá Boleslav

Příloha č. 1 ke Smlouvě o podnájmu prostor sloužících k podnikání

Splátkový kalendář na období srpen 2024 – červenec 2025

daňový doklad ke Smlouvě o podnájmu prostor sloužících k podnikání uzavřené dne 2. 1. 2024 (částka podnájemného a záloh na energie a služby)

Lobos Development s.r.o.

se sídlem Českobratrské náměstí 285/5, 293 01 Mladá Boleslav

IČ: 076 55 657, DIČ: 076 55 657

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 304871

Zastoupená Ing. Martinem Vlkem, jednatelem

(dále jen „Nájemce“)

a

Statutární město Mladá Boleslav

se sídlem Komenského náměstí 61, 293 01 Mladá Boleslav

IČ: 002 38 295

Zastoupené MUDr. Raduanem Nwelati, primátorem města

(dále jen „Podnájemce“)

PLATEBNÍ KALENDÁŘ
Číslo daňového dokladu 1049001

Sjednaná výše **nájemného od 1.8.2024 do 31.7.2025 činí 232.137,- Kč (osvobozeno od DPH).**

Měsíční záloha na **elektrickou energii činí 10.000,- Kč + 21 % DPH, na vodu a teplo 40.000,- Kč + 12 % DPH.**

Období	Základ 0 %	Základ 21 %	DPH 21 %	Základ 12 %	DPH 12 %	Celkem k úhradě	Variabilní symbol	DUZP	Splatnost
Srpen 2024	232 137,00 Kč	10 000,00 Kč	2 100,00 Kč	40 000,00 Kč	4 800,00 Kč	289 037,00 Kč	1049001	01.08.2024	10.08.2024
Září 2024	232 137,00 Kč	10 000,00 Kč	2 100,00 Kč	40 000,00 Kč	4 800,00 Kč	289 037,00 Kč	1049001	01.09.2024	10.09.2024
Říjen 2024	232 137,00 Kč	10 000,00 Kč	2 100,00 Kč	40 000,00 Kč	4 800,00 Kč	289 037,00 Kč	1049001	01.10.2024	10.10.2024
Listopad 2024	232 137,00 Kč	10 000,00 Kč	2 100,00 Kč	40 000,00 Kč	4 800,00 Kč	289 037,00 Kč	1049001	01.11.2024	10.11.2024
Prosinec 2024	232 137,00 Kč	10 000,00 Kč	2 100,00 Kč	40 000,00 Kč	4 800,00 Kč	289 037,00 Kč	1049001	01.12.2024	10.12.2024
Leden 2025	232 137,00 Kč	10 000,00 Kč	2 100,00 Kč	40 000,00 Kč	4 800,00 Kč	289 037,00 Kč	1049001	01.01.2025	10.01.2025
Únor 2025	232 137,00 Kč	10 000,00 Kč	2 100,00 Kč	40 000,00 Kč	4 800,00 Kč	289 037,00 Kč	1049001	01.02.2025	10.02.2025
Březen 2025	232 137,00 Kč	10 000,00 Kč	2 100,00 Kč	40 000,00 Kč	4 800,00 Kč	289 037,00 Kč	1049001	01.03.2025	10.03.2025
Duben 2025	232 137,00 Kč	10 000,00 Kč	2 100,00 Kč	40 000,00 Kč	4 800,00 Kč	289 037,00 Kč	1049001	01.04.2025	10.04.2025
Květen 2025	232 137,00 Kč	10 000,00 Kč	2 100,00 Kč	40 000,00 Kč	4 800,00 Kč	289 037,00 Kč	1049001	01.05.2025	10.05.2025
Červen 2025	232 137,00 Kč	10 000,00 Kč	2 100,00 Kč	40 000,00 Kč	4 800,00 Kč	289 037,00 Kč	1049001	01.06.2025	10.06.2025
Červenec 2025	232 137,00 Kč	10 000,00 Kč	2 100,00 Kč	40 000,00 Kč	4 800,00 Kč	289 037,00 Kč	1049001	01.07.2025	10.07.2025

Platbu za podnájemné uhrad'te nejpozději ve stanoveném termínu splatnosti na účet vedený u

V Mladé Boleslavi, dne 2. 1. 2024

21. 12. 2023

Lobos Development s.r.o.

Statutární město Mladá Boleslav