

Smlouva o podnájmu prostor sloužících k podnikání 2

uzavřená podle § 2201 a násl. zákon č. 89/2012 Sb.

1. Smluvní strany

1. INTERAGENCIE Mohelnice, s.r.o.
Dělostřelecká 232/31
162 00 Praha 6
IČO 05630509
DIČ CZ05630509
Zastoupená Ing. Jiřím Brezíkem, jednatelem

(dále jen **nájemce**)

2. Město Dobříš
Mírové náměstí 119
263 01 Dobříš
IČO 00242098
DIČ CZ00242098
Zastoupené Ing. Pavlem Svobodou, starostou

(dále jen **podnájemce**)

2. Předmět podnájmu

2.1.

Nájemce prohlašuje, že je oprávněn disponovat s nebytovými prostory, které jsou součástí nemovitě věci, a to pozemku parc. č. st. 928, jehož součástí je stavba č.p. 711, na adrese Pražská 711, Dobříš, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, na LV č. 3147, k.ú. Dobříš, a to na základě Nájemní smlouvy ze dne 22.05.2018 uzavřené s vlastníkem nemovitých věcí, a to společností INTERAGENCIE Dobříš, s.r.o., se sídlem Dělostřelecká 232/31, Střešovice, 162 00 Praha 6, IČO 01801538, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 266925.

2.2.

Nájemce přenechává do podnájmu podnájemci nebytové prostory sloužící k podnikání č. 3.C, o podlahové ploše 274 m² dle plánu, který bude přílohou této smlouvy (dále jen nebytové prostory).

Nájemce se současně zavazuje vyhradit a bezplatně poskytnout v souvislosti s podnájmem pro potřeby MěÚ Dobříš 3 parkovací místa.

3. Účel podnájmu

Předmět podnájmu bude užíván podnájcemem za účelem zřízení centrální spisovny MěÚ Dobříš.

4. Práva a povinnosti nájemce

4.1.

Předat podnájemci předmět podnájmu ve stavu způsobilém k užívání shora ujednanému účelu.

4.2.

Podnájemce konstatuje, že je pro účely odpovědnosti za škody řádně pojištěn.

4.3.

Nájemce nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu podnájmu jen spolu s osobou oprávněnou jednat jménem podnájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy.

5. Práva a povinnosti podnájemce

5.1.

Užívat předmět podnájmu jen v souladu s jeho určením.

5.2.

Odpovídá nájemci za zničení nebo poškození předmětu podnájmu.

5.3.

Udržovat v pořádku a čistotě předmět podnájmu a jeho bezprostřední okolí.

5.4.

Úpravy a změny předmětu podnájmu provádět jen se souhlasem nájemce a na vlastní náklady. Pokud budou předmětem stavebních úprav rozvody energií nebo jiné úpravy, podléhající revizím, předat revizní zprávy nájemci a to ve lhůtě 30 dnů od provedení úprav či změn předmětu podnájmu. Po skončení podnájmu není povinen tyto úpravy či změny předmětu podnájmu odstranit a nájemce je povinen se s podnájcemem vyrovnat dle míry zhodnocení.

5.5.

Vzít do podnájmu další osobu jen se souhlasem nájemce.

5.6.

Dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy a vstupní a provozní řád nájemce. V pronajatých prostorách a v přilehlém okolí nesmí shromažďovat nebezpečné a hořlavé látky.

5.7.

Zajistit a hradit servis plynového zařízení včetně revize, revize elektro a běžné opravy spojené s provozováním předmětu podnájmu a to dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním.

5.8.

Hradit společně s podnájemným služby spojené s jeho provozem. Při podpisu podnájemní smlouvy jsou nájemci přiděleny samostatné odpočtové měřiče pro zjištění skutečné spotřeby elektrické energie, plynu, vodného a stočného. Při předání a převzetí předmětu podnájmu bude vyhotoven předávací protokol s uvedením počátečních stavů elektroměru, vodoměru a plynoměru.

Spotřebované služby budou hrazeny dle skutečné spotřeby na základě předloženého vyúčtování, přičemž, zálohy na spotřebu elektrické energie a vodného a stočného nebudou účtovány, na spotřebu plynu bude účtována čtvrtletní záloha ve výši 10.000 Kč.

5.9.

Do 10 dnů od převzetí předmětu podnájmu předat nájemci 1 sadu klíčů v zapečetěné obálce. Tyto klíče může nájemce nebo strážní služba použít pouze v případě požáru nebo jiné mimořádné události s tím, že o jejich použití bude neprodleně informovat podnájemce.

5.10.

Je oprávněn zřídit si v předmětu podnájmu provozovnu včetně umístění firemního označení. Umístění bude konzultováno s nájemcem.

5.11.

Podnájemce si zajistí na vlastní náklady na MěÚ Dobříš – odbor výstavby změnu užívání prostor, a to za účelem zřízení a provozování centrální spisovny MěÚ Dobříš.

Nájemce se zavazuje poskytnout podnájemci nejvyšší míru součinnosti související se změnou užívání nebytových prostor, a to zejména zajistit písemný souhlas vlastníka nemovité věci se změnou užívání předmětných nebytových prostor, plnou moc a tyto dokumenty předat neprodleně podnájemci nejpozději do 10 dnů od podpisu této smlouvy.

Nesplní-li nájemce ve shora uvedeném odstavci svou povinnost ani v dodatečné lhůtě 10 dnů, je oprávněn podnájemce od této smlouvy odstoupit.

6. Podnájemné

6.1.

Podnájemné činí 33.065 Kč bez DPH měsíčně. Smluvní strany prohlašují, že v souladu s § 51 ve spojení s § 56a zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty je podnájemné nemovité věci osvobozeno od DPH.

6.2.

Podnájemné bude účtováno a uhrazeno měsíčně zpětně na základě vystavené faktury se splatností 14 dnů dle splátkového kalendáře na příslušný kalendářní rok, který vystaví nájemce.

6.3.

Nájemce je oprávněn zvýšit podnájemné v souladu s § 2248 občanského zákoníku, počínaje 1. dnem měsíce následujícího po zveřejnění oficiálně uznané míry inflace za předcházející kalendářní rok (statistická ročenka Českého statistického úřadu), a to o tuto procentní míru inflace, přičemž základním podnájemným bude vždy podnájemné za předchozí kalendářní rok. Podnájemce se zavazuje akceptovat písemný návrh nájemce na úpravu podnájemného podle míry inflace, jak uvedeno shora, jinak bude nájemce oprávněn vypovědět tuto smlouvu.

6.4.

V případě prodlení podnájemce s placením podnájemného nebo služeb s tím spojených bude podnájemce povinen zaplatit nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

7. Ustanovení společná a závěrečná

7.1.

Podnájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu podnájmu a v tomto stavu jej od nájemce přejímá.

7.2.

Veškeré změny a doplňky této smlouvy lze pořizovat pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků. Jiná forma změny se výslovně vylučuje. Podpis na této smlouvě ani na jejích dodatcích nemůže být nahrazen mechanickými prostředky. Každá smluvní strana může namítnout neplatnost dodatku z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním. Tuto smlouvu lze ukončit pouze písemně. Ustanovení § 562 odst.1 a § 582 odst. 2 OZ se nepoužije.

7.3.

Smlouva se uzavírá na dobu určitou do 30.09.2029¹, a to s účinností od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byl obdržen souhlas s užíváním nebytových prostor. Smluvní strany se dohodly, že podnájemce je oprávněn uplatnit opci na prodloužení doby trvání podnájemní smlouvy o dalších 10 let. Opcí se rozumí právo podnájemce jednostranným právním jednáním dosáhnout prodloužení podnájmu o dalších 10 let. Podnájemce není povinen opci uplatnit. Opce je platně uplatněna doručením písemného oznámení o uplatnění opce nájemci nejpozději 30 dnů před skončením účinnosti této podnájemní smlouvy na adresu nájemce uvedenou shora. Doručením oznámení o uplatnění opce se podnájem sjednaný dle této smlouvy prodlužuje o 10 let.

7.4.

Platnost smlouvy končí dohodou stran nebo výpovědí. Výpovědní doba činí šest kalendářních měsíců a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

7.5.

V případě hrubého porušení této smlouvy může být platnost smlouvy ukončena výpovědí s výpovědní dobou 30 dnů, která začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

7.6.

Nejpozději do 10 dnů od skončení platnosti této smlouvy bude podnájemce povinen předat nájemci předmět podnájmu ve stavu, v jakém jej převzal včetně jím provedených změn či úprav.

7.7.

Doručování písemností bude prostřednictvím DS.

7.8.

Smluvní strany shodně prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a že k ní přistupují na základě své pravé a svobodné vůle.

7.9.

Smlouva je vyhotovena ve 2 výtiscích, po jednom pro každou smluvní stranu.

7.10.

Smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu smluvními stranami. Účinnosti nabývá tato smlouva nejdříve ke dni 01.07.2024, avšak za podmínky, že byla nejpozději k tomu datu zveřejněna v registru smluv; toto povinnost se zavazuje v zákonem stanovené době zajistit podnájemce. Účinnost smlouvy však nenastane ve výše uvedených lhůtách dle věty první tohoto ustanovení smlouvy, nebude-li příslušným stavebním úřadem pravomocně rozhodnuto o změně užívání stavby předmětu podnájmu na „3.NP průmyslového objektu na

¹ Účinnost 1. podnájemní smlouvy nastala od 01.10.2019 – tímto máme zájem na sledění dob užívání prostor pod stejnou lhůtu.

centrální spisovnu Dobříš, areál Pražská č. p. 711“; v tomto případě nastává účinnost této smlouvy až od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byl obdržen souhlas se změnou užívání nebytových prostor.

7.11.

Platnosti tato smlouva pozbývá platnosti bez sankcí, nebudou-li nebytové prostory vůbec způsobilé ke změně užívání.

7.12.

Tuto smlouva schválila Rada města Dobříše na svém jednání dne 13.02.2024, usnesením. č. 8/39/2024/RM.

V Dobříši dne

V Dobříši dne

nájemce

podnájemce

Ing. Jiří Brezík
jednatel

Ing. Pavel Svoboda
starosta

Seznam příloh:

Příloha č.1 – plán areálu s vyznačením pronajímaných prostor

Příloha č.2 – Nájemní smlouva