

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ č. 7030/2024

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli účastníci:

na straně jedné

Správa nemovitostí města Šlapanice s.r.o., IČ: 06490034,
se sídlem Lidická 316/28, 664 51 Šlapanice,
zastoupena Jiřím Kopečkem, jednatelem,
tel.: 607 071 336, email: info@snms.cz,
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

na straně druhé

Název:	NOPTASTE s.r.o.
IČ:	06199160
DIČ:	CZ06199160
sídlo:	Čechova 519/57, 664 51 Šlapanice
zastoupení:	Kateřina Kozumplíková

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce jednotlivě dále také jako „**Smluvní strana**“ a společně dále také jako „**Smluvní strany**“)

dle ust. § 2201 a násl., § 2215, ve spojení s ust. § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „**NOZ**“), s obsahem uvedeným a s přílohami obsaženými dále, tuto Smlouvu o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále také jako „**Smlouva**“):

Nahrazení dosavadní podnájemní smlouvy. Nájemce užívá ke dni uzavření této Smlouvy Předmět podnájmu na základě Smlouvy o podnájmu č. **083/2021 ze dne 19.1.2021 a 051/2018 ze dne 16.1.2018**. Za účelem vyjasnění, upřesnění a lepšího nastavení vzájemných práv a povinností uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu, která ke dni její účinnosti nahrazuje v plné míře dosavadní Smlouvu o podnájmu č. 083/2021 ze dne 19.1.2021 a 051/2018 ze dne 16.1.2018, ve znění všech jejích dodatků, a to ve všech článcích a ujednáních.

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. **Nemovitost.** Pronajímatel prohlašuje, že je na základě nájemního vztahu s Městem Šlapanice, IČ: 00282651, se sídlem Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice, které je jediným společníkem Pronajímatele, oprávněn užívat a dále i podnájemat nemovité věci v areálu tzv. Cukrovaru, na adrese Lidická 316/28, 664 51 Šlapanice, zejména, nikoli výlučně, nemovité věci na pozemcích: p.č. 1892/1, ostatní plocha, p.č. 1892/2, ostatní plocha, p.č. 1892/17, ostatní plocha, p.č. 1906/1, zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 1906/2, ostatní plocha, p.č. 1906/3, zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 1906/4, zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 1906/5, zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 1906/6, zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 1906/7, zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 1906/8, zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 1906/9, zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 1906/10, ostatní plocha, p.č. 1906/11, zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 1906/13, zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 1907/5, ostatní plocha, p.č. 2269/1, ostatní plocha, a rovněž v areálu tzv. Sýpky, zejména, nemovité věci na pozemcích: p.č. 1893/1, ostatní plocha, p.č. 1893/2, zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 1893/3, zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 1893/4, zastavěná plocha a nádvoří; všechny pozemky v k.ú. Šlapanice u Brna, zapsány na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov (dále jen „**Areál**“).

- 1.2. **Předmět podnájmu.** V Areálu se nachází prostory sloužící k podnikání, a to:
1.3. **nebytové prostory v budově č. 19, o výměře 462 m²**
(dále také jako „Předmět podnájmu“).

Předmět podnájmu se nachází na adrese Lidická 316/28, 664 51 Šlapanice.

- 1.4. **Specifikace Předmětu podnájmu.** Předmět podnájmu se stává z vyklizené volné plochy.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. **Projev vůle.** Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci Předmět podnájmu do dočasného užívání a Nájemce za podmínek sjednaných v této Smlouvě Předmět podnájmu do dočasného užívání přijímá a zavazuje se platit za toto užívání Pronajímateli nájemné a plnit veškeré další povinnosti dle této Smlouvy.
- 2.2. **Účel.** Předmět podnájmu dle této Smlouvy je poskytnut Nájemci za účelem jeho podnikání. K jiné činnosti je Nájemce oprávněn užívat Předmět podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 2.3. **Stav předmětu nájmu.** Nájemce prohlašuje, že je mu stav Předmětu podnájmu dobře znám, že si Předmět podnájmu prohlédl a v tomto stavu jej bez výhrad přebírá a přijímá veškerá rizika s tím související. Nájemce dále prohlašuje, že Předmět podnájmu je způsobilý a vyhovující pro účel nájmu podle této Smlouvy.
- 2.4. **Předání.** Předmět podnájmu bude Nájemci protokolárně předán dne **1. 1. 2024**. O předání bude mezi Smluvními stranami sepsán předávací protokol.

3. DOBA PODNÁJMU

- 3.1. **Doba podnájmu.**
Podnájemní vztah dle této Smlouvy se sjednává **na dobu neurčitou ode dne 1. 1. 2024**. Podmínky pro výpověď Smlouvy jsou uvedeny v čl. 6.3. této Smlouvy.

4. NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA SLUŽBY

- 4.1. **Závazek k úhradě.** Nájemce se zavazuje Pronajímateli platit nájemné, tj. cenu za užívání Předmětu podnájmu a dále náklady za služby a jiná plnění poskytovaná Nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu podnájmu.
- 4.2. **Nájemné.** Za užívání Předmětu podnájmu se sjednává **měsíční nájemné ve výši 30 608 Kč** (slovy: třicet tisíc šest set osm korun českých) bez DPH měsíčně (dále také jako „Nájemné“). K Nájemnému bude připočteno DPH dle platných právních předpisů (nájemce je plátcem DPH).
- 4.3. **Splatnost Nájemného.** Nájemné bude hrazeno Nájemcem Pronajímateli **měsíčně nejpozději do 15. (patnáctého) dne měsíce**, na který se Nájemné platí. Nájemné bude placeno na bankovní účet Pronajímatele číslo 115-5430180227/0100 vedený u Komerční banky a.s. Pronajímatel zašle Nájemci v daném měsíci fakturu - daňový doklad. Nájemce má povinnost uhradit Nájemné nejpozději do dne jeho splatnosti dle této Smlouvy bez ohledu na to, zda daňový doklad obdržel. V takovém případě bude Nájemce při platbě Nájemného užívat jako variabilní symbol číslo smlouvy.
- 4.4. **Součástí Nájemného.** Součástí Nájemného jsou přiměřeně i úhrady na nepřetržitý provoz vrátnice Areálu, veřejné osvětlení v Areálu, přiměřenou údržbu, opravy a úklid komunikací a prostranství v Areálu, přiměřený zimní úklid Areálu, revizi hromosvodů, zajišťování požární prevence (vyjma pořízení a údržby hasicích přístrojů, k jejichž pořízení a údržbě se zavazuje tímto Nájemce), údržbu a opravy vnitřní rozvodné elektrické sítě, rozvodů plynu a vodovodů a kanalizací v Areálu a vyvážení septiků a jímek.

- 4.5. **Služby.** V souvislosti s podnájmem poskytne Pronajímatel, resp. další subjekty v postavení jeho dodavatelů, Nájemci následující služby, resp. zajistí tato plnění spojená s užíváním Předmětu podnájmu:
- a) dodávka elektřiny
 - b) dodávka vody
- (společně dále také jako „**Služby**“).
Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je oprávněn zajistit kterákoli plnění uvedená v tomto odstavci Smlouvy prostřednictvím třetí osoby.
- 4.6. **Ostatní služby.** Nájemce si na vlastní náklady a vlastním jménem smluvně zajistí dodávku služeb či plnění neuvedených v odst. 4.5. této Smlouvy, která jsou nezbytná pro řádné užívání Předmětu podnájmu Nájemcem, pokud se s Pronajímatelem nedohodne jinak.
- 4.7. **Úhrada Služeb.** Úhradu za Služby bude hradit Nájemce **na základě skutečného odběru**, a to měsíčně dodávka elektřiny. Služby budou hrazeny na bankovní účet Pronajímatele číslo 115-5430180227/0100 vedený u Komerční banky a.s. Nájemce bude při platbě Služeb užívat jako variabilní symbol číslo faktury- daňový doklad. Pronajímatel zašle Nájemci fakturu - daňový doklad, se splatností 14 (čtrnáct) dnů.
- 4.8. **Jistota.** Nájemce složil na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy peněžní prostředky ve výši **32 000,- Kč** (slovy: třicet dva tisíc korun českých) k zajištění Nájemného a úhrady Služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním Předmětu podnájmu a k úhradě jakýchkoli jiných svých závazků v souvislosti s podnájemním vztahem dle této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn tyto peněžní prostředky použít k úhradě pohledávek za Nájemcem z této Smlouvy. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na původní výši, pokud Pronajímatel tyto peněžní prostředky čerpal, a to nejpozději do jednoho měsíce od doručení výzvy Pronajímatele k jejich doplnění. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce nemá právo na úroky z jistoty poskytnuté Pronajímateli dle tohoto článku.
- 4.9. **Vrácení jistoty.** Po skončení podnájemního vztahu dle této Smlouvy bude jistota dle předchozího odstavce nebo její nevyčerpaná část vrácena Nájemci, a to do 30 (třiceti) dnů ode dne předání Předmětu podnájmu zpět Pronajímateli v souladu s touto Smlouvou a splnění povinností dle čl. 6.4. této Smlouvy. Pronajímatel je taktéž oprávněn započíst příslušnou část jistoty na případný nedoplatek Nájemce za Služby a/nebo na úhradu nutných nákladů v případě porušení povinností Nájemce dle čl. 6.4. této Smlouvy.
- 4.10. **Prodlení s platbou.** Smluvní strany výslovně ujednávají, že prodlení Nájemce s úhradou Nájemného či jakékoliv jiné platby dle této Smlouvy se považuje za porušení povinnosti Nájemce zvláště závažným způsobem.
- 4.11. **Úrok při prodlení s platbou.** Ocitne-li se Nájemce v prodlení s úhradou jakékoliv platby dle této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 7 (sedmi) dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě na adresu zapsaného sídla Nájemce.
- 4.12. **Inflační doložka.** S účinností od 1. 1. 2025 až do konce trvání podnájemního vztahu dle této Smlouvy je Pronajímatel oprávněn navýšit jednostranně každý rok výši Nájemného o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem pro Českou republiku (viz.: https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny). Takové zvýšení Nájemného bude Nájemci oznámeno formou doručení faktury na takto zvýšené Nájemné a bude účinné prvním dnem kalendářního měsíce, na který Pronajímatel fakturu vystaví. Pokud Pronajímatel Nájemné v některém roce o inflaci nezvýší, je oprávněn tuto skutečnost zohlednit v rocích následujících (kterémkoli z nich) a následně Nájemné navýšit o součin indexů, které do roku, v kterém dochází k navýšení Nájemného, Pronajímatelem doposud využity nebyly. Takové zvýšení Nájemného je možné provést pouze ve vztahu k Nájemného za kalendářní rok, ve kterém ke zvýšení Nájemného dochází, a dále do budoucna (nikoli zpětně za předchozí roky). Pokud Český statistický úřad přestane shora uvedený inflační index uveřejňovat, může Pronajímatel obdobným způsobem použít ekvivalentní index, který se ke stanovení navýšení spotřebitelských cen v České republice používá.

5. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1. **Užívání.** Nájemce má právo užívat po dobu trvání podnájmu dle této Smlouvy Předmět podnájmu, a to v souladu s touto Smlouvou a dotčenými právními předpisy a rozhodnutími veřejnoprávních orgánů (kolaudační souhlas apod.). Nájemce se zavazuje Předmět podnájmu užívat řádně a jeho užíváním neporušovat právní předpisy a nijak neomezovat běžný provoz v Areálu, ve které se Předmět podnájmu nachází, stejně jako se zavazuje zajistit dodržování těchto povinností a dotčených právních či jiných obecně závazných předpisů jinými osobami, kterým Předmět podnájmu zpřístupní či jinak umožní jejich užívání.
- 5.2. **Podnájem.** Nájemce je oprávněn přenechat Předmět podnájmu nebo jeho jednotlivé části jiné osobě do podnájmu či užívání pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn souhlas s podnájemem třetí osobě kdykoliv odvolat. Nájemce však bere na vědomí, že podnájem Předmětu podnájmu končí nejpozději s nájmem dle této Smlouvy a je povinen smluvní vztahy s dalšími osobami upravit odpovídajícím způsobem tak, aby tyto opustily Předmět podnájmu nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu dle této Smlouvy, jinak odpovídá za veškerou škodu tím způsobenou. Nájemce v případě podnájmu odpovídá za veškeré škody na Předmětu podnájmu stejně, jako by Předmět podnájmu užíval sám.
- 5.3. **Stavební či jiné úpravy.** Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny Předmětu podnájmu. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele jakkoliv zasahovat do vnějšího pláště (fasády) budovy, ve které se Předmět podnájmu nachází, tj. zejména není oprávněn umísťovat na něj jakékoliv reklamní či jiné tabulky či jiné předměty.
- 5.4. **Opravy, investice.** Smluvní strany shodně konstatují, že Předmět podnájmu je ke dni uzavření této Smlouvy v řádném stavu a způsobilý k účelu dle této Smlouvy. Nájemce je povinen provádět a hradit po trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Předmětu podnájmu až do výše 5.000,- Kč (slovy: *pět tisíc korun českých*) za každý jednotlivý případ. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit Pronajímateli potřebu veškerých oprav, které je nutné provést na Předmětu podnájmu, a pokud se jedná o opravy, které provede Pronajímatel, umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikne.
- 5.5. **Finanční kompenzace, zhodnocení.** Smluvní strany výslovně prohlašují, že Nájemce není oprávněn požadovat po Pronajímateli jakékoliv finanční prostředky jako kompenzaci či náhradu za provedení oprav, úprav či zhodnocení Předmětu podnájmu, a Nájemce se práva na jakoukoliv finanční kompenzaci ze strany Pronajímatele výslovně vzdává.
- 5.6. **Odpovědnost Nájemce.** Nájemce odpovídá Pronajímateli a jiným osobám za veškerou škodu, která bude způsobena Pronajímateli či třetím osobám na základě této Smlouvy, a to bez ohledu na to, zda je škoda způsobena přímo Nájemcem, jinou osobou nebo jinou okolností, a je povinen vzniklou škodu v plné výši nahradit, stejně jako Pronajímateli nahradit náklady vzniklé v této souvislosti. Za škodu dle tohoto odstavce se považuje zejména majetková škoda na Předmětu podnájmu, stejně jako veškerá jiná újma způsobená Pronajímateli nebo třetím osobám v souvislosti s užíváním Předmětu podnájmu nebo z něj vyplývající, stejně jako případné pokuty či jiné sankce uložené veřejnoprávními či jinými orgány v souvislosti s užíváním Předmětu podnájmu.
- 5.7. **Součinnost.** Nájemce je povinen poskytovat Pronajímateli potřebnou součinnost k výkonu jeho práv a povinností. Nájemce je dále povinen umožnit Pronajímateli nebo zástupci vlastníka Areálu přístup do Předmětu podnájmu a jeho kontrolu, a to vždy na základě předchozího oznámení.
- 5.8. **Vyloučení odpovědnosti.** Pronajímatel nenesé žádnou odpovědnost za věci či jiné hodnoty Nájemce či jiných osob, které se budou nacházet v Předmětu podnájmu či Areálu, tj. zejména nenesé odpovědnost za jejich ztrátu, poškození, zničení apod. Pronajímatel nenesé žádnou odpovědnost za škodu nebo újmu způsobenou Nájemci či jakékoliv jiné osobě (např. zaměstnanci Nájemce, osobě s ním spolupracující, obchodnímu partnerovi apod.), která byla způsobena v souvislosti s užíváním Předmětu podnájmu (např. pracovní úraz, nemoc z povolání apod.), přičemž za veškerou škodu a/nebo újmu dle tohoto odstavce odpovídá výlučně Nájemce.

- 5.9. **Dodržování opatření.** Nájemce je na základě této Smlouvy povinen dodržovat obvyklá bezpečnostní, protipožární a hygienická opatření a dodržovat obecně závazné právní předpisy na úseku bezpečnosti a protipožární ochrany, vztahující se ke způsobu užívání Předmětu podnájmu a Areálu, stejně jako je povinen dodržovat a řídit se pokyny a nařízeními Pronajímatele v této souvislosti, a dále je povinen zajistit dodržování povinností dle tohoto odstavce jinými osobami, kterým Předmět podnájmu zpřístupní, jinak odpovídá za veškerou škodu tím způsobenou.

6. SKONČENÍ PODNÁJMU

- 6.1. **Skončení podnájmu.** Podnájem dle této Smlouvy zanikne:
- uplynutím doby, na kterou byl sjednán, pokud nebyl sjednán na dobu neurčitou,
 - písemnou dohodou Smluvních stran,
 - odstoupením jedné ze stran za dále sjednaných či zákonných podmínek,
 - písemnou výpovědí za dále sjednaných podmínek.
- 6.2. **Odstoupení Pronajímatele.** Pronajímatel je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že:
- Nájemce je v prodlení s placením Nájemného anebo jakékoli jiné platby dle této Smlouvy po dobu delší než 14 (čtrnáct) dnů ode dne splatnosti příslušné platby;
 - Nájemce poruší povinnost dle této Smlouvy a nezjedná nápravu ani do 7 (sedmi) dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele.
- Smlouva se v případě odstoupení Pronajímatele ruší s účinky do budoucna, a to dnem doručení písemného odstoupení Nájemci, není-li Pronajímatelem stanoveno jiné (pozdější) datum účinnosti.
- 6.3. **Výpověď.** Smluvní strany jsou oprávněny tuto Smlouvu kdykoliv vypovědět bez uvedení důvodu písemnou výpovědí zaslanou na adresu druhé Smluvní strany, s výpovědní dobou v délce trvání nejméně 3 (tři) měsíců, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď odeslána druhé Smluvní straně.
- 6.4. **Zákaznická základna.** Pronajímatel není při skončení podnájmu povinen hradit Nájemci cokoliv jako náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, resp. Nájemce se tohoto práva výslovně vzdává.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1. **Platnost a účinnost.** Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.
- 7.2. **Rozhodné právo.** Tato Smlouva se řídí českým právním řádem. Otázky výslovně neupravené touto Smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 7.3. **Oddělitelnost.** Jsou-li nebo stanou-li se jednotlivá ustanovení této Smlouvy neplatná a/nebo neúčinná, nemá to za následek neplatnost a/nebo neúčinnost celé Smlouvy. Smluvní strany se v takovém případě zavazují, že místo neplatných a/nebo neúčinných ustanovení sjednají takovou úpravu, která se hospodářsky co nejvíce přiblíží účelu, který sledovalo neplatné a/nebo neúčinné ustanovení.
- 7.4. **Změny Smlouvy.** Změny nebo doplnění této Smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou, to samé platí i pro ujednání Smluvních stran o vzdání se požadavku na písemnou formu.
- 7.5. **Doručování.** Pokud je k některému úkonu dle této Smlouvy třeba doručení, považuje se písemnost za doručenu i v případě, že druhá Smluvní strana její doručení zmaří, např. nevyzvednutím zásilky v úložní době, odmítnutím převzetí zásilky apod. V takovémto případě bude předmětná písemnost považována pro účely této Smlouvy za doručenu v den odmítnutí jejího převzetí, nejpozději však uplynutím doby, po kterou byla zásilka uložena na poště k vyzvednutí, kdy v takovém případě se zásilka považuje za doručenu poslední den marného uplynutí úložní doby. To platí obdobně i pro doručování datovou schránkou.
- 7.6. **Vyhotovení.** Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) vyhotoveních, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 7.7. **Započtení.** Jednostranné započtení pohledávek Nájemce vůči Pronajímateli je vyloučeno.

- 7.8. **Zveřejnění v registru smluv:** Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že všechny údaje uvedené ve smlouvě, včetně osobních údajů, budou zveřejněny v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejnění těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Správa nemovitostí města Šlapanice s.r.o. zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění.
- 7.9. **Prohlášení Smluvních stran.** Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, a že její obsah odpovídá jejich společnému záměru, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Místo: Šlapanice
Datum: 1. 1. 2024

Místo: Šlapanice
Datum: 1. 1. 2024

za **Správu nemovitostí města Šlapanice s.r.o.**
Jiří Kopeček, jednatel
Pronajímatel

za **NOPTASTE s.r.o.**
Kateřina Kozumplíková
Nájemce