

SMLOUVA 20240025

Smluvní strany:

Brána Jihlavy, příspěvková organizace, IČO 09718044, se sídlem Divadelní 1365/4, 586 01 Jihlava, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v odd. Pr, vložka 2119, zastoupená ředitelkou Ing. Soňou Krátkou, jako nájemce

a **Iva Pařízková**, IČO 66536154,

jako podnájemce

uzavřely dále uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2215 ve spojení s § 2302 Sb., nový občanský zákoník, v platném znění, tuto:

SMLOUVU O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

Článek první: Nájemce si pronajímá pozemek p.č. 1506 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Jihlava, jehož součástí je objekt k bydlení č.p. 636 v Jihlavě, Masarykovo nám. or.č. 21, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Jihlava, obec Jihlava. Dům Masarykovo náměstí 21 se nachází v Městské památkové rezervaci města Jihlavy a je nemovitou kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod rejstříkovým číslem 37812/7-4877.

Článek druhý: Nájemce touto smlouvou podnájemci přenechává k užívání část nebytového prostoru (místnosti 105 Zázemí čajovny (kuchyňka), 106 Čajovna, 112 Čajovna, 111 Zimní zahrada, S11 – S19 Technické zázemí, o výměře celkem **173,58 m²**), který je součástí objektu k bydlení č.p. 636 v Jihlavě, Masarykovo nám. or.č. 21. dle výkresů z Projektové dokumentace (PD) v příloze č. 1 tvořící nedílnou součást této smlouvy.

Článek třetí: Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**.

Článek čtvrtý:

1/ Výše nájemného byla stanovena dohodou a činí **132 121,- Kč za rok**, slovy: sto třicet dva tisíc sto dvacet jedna korun českých za rok + příslušná sazba DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění platném ke dni povinnosti přiznat daň, na základě daňového dokladu vystaveného nájemcem.

2/ Smluvní strany se dohodly, že nájemné sjednané v odst. 1/ tohoto článku bude podnájemce hradit od **15. 5. 2024**, a to ve čtyřech splátkách se splatností nejpozději do 31. 3., 30. 6., 30. 9., 31. 12. kalendářního roku ve výši $\frac{1}{4}$ celkového ročního nájemného na účet nájemce vedený u a to na základě daňového dokladu vystaveného nájemcem.

Podnájemce je povinen poměrnou část nájemného za 2. Q 2024 ve výši **16 515,- Kč + příslušná sazba DPH** dle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění platném ke dni povinnosti přiznat daň) uhradit pronajímateli na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem nejdéle do 30. 5. 2024. se splatností do 15. 6. 2024. Zaplacením se vždy rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

3/ V případě prodlení podnájemce s placením sjednaných úhrad dle tohoto článku je nájemce oprávněn účtovat podnájemci úrok z prodlení ve výši stanovené podle platných právních předpisů.

Článek pátý: Účelem podnájmu je provozování čajovny, prodej knih a drobných upomínkových předmětů a poskytování služeb internetu pro veřejnost, pořádání menších kulturních akcí (typu cvičení jógy, meetingy, meditace apod.).

Článek šestý: Podnájemce prohlašuje, že je mu dobře znám stav předmětu podnájmu podle této smlouvy a nemá k němu výhrady.

Článek sedmý:

- 1) Podnájemce užívá předmět podnájmu na vlastní nebezpečí a odpovídá za veškeré škody vzniklé v souvislosti s jeho činností a provozem v předmětu podnájmu a je povinen uhradit nájemci vzniklou škodu v plné výši. Stejně tak odpovídá za škody, které vzniknou v souvislosti s jeho činností v předmětu podnájmu na zdraví a majetku třetích osob. Za tímto účelem je nájemce povinen mít, po celou dobu trvání této smlouvy, uzavřenou pojistnou smlouvu pro všechny škody, za které nájemce pronajímateli odpovídá, a to v minimálním rozsahu pojistného plnění
i. Tuto pojistnou smlouvu je nájemce povinen kdykoliv v průběhu trvání této smlouvy nebo až do vyřešení všech nároků z titulu náhrady škody, na písemnou žádost pronajímatele, předložit pronajímateli.
- 2) Podnájemce je povinen zajistit a hradit na vlastní náklady veškeré běžné opravy a údržbu předmětu podnájmu, např. veškeré revize, nátěry, výmalby, opravy truhlářských prvků, drobné opravy instalací, podlah v prostorách, apod. (dle vzájemné dohody analogicky v rozsahu stanoveném v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.). Podnájemce je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škod nájemce a bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu oprav (nad rámec běžných oprav, které hradí podnájemce), které má provést, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti oznámení vznikla. Podnájemce je povinen v případě nutnosti akceptovat přerušování činnosti v předmětu podnájmu na dobu nezbytně nutnou a je povinen nájemci umožnit provedení nezbytných oprav.
- 3) Podnájemce se zavazuje plnit povinnosti na úseku požární ochrany dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, a na úseku bezpečnosti práce a zajišťuje soulad s těmito předpisy, a to na vlastní náklady. Podnájemce je povinen v budově dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany, bezpečnosti, hygieny, apod.) a odpovídá za jejich dodržování, a zavazuje se, že nebude v těchto prostorách skladovat nebezpečné látky ani jinak ohrožovat svým provozem okolí.
- 4) Podnájemce je povinen umožnit nájemci či správci, nebo jimi pověřeným osobám na požádání, a to v oboustranně dohodnuté době, která bude sjednána s dostatečným předstihem přístup do předmětu podnájmu ke kontrole stavu předmětu podnájmu, využití předmětu podnájmu, aj. Nájemce či jím pověřená osoba má právo přístupu do předmětu podnájmu dle této smlouvy bez účasti podnájemce ve výjimečných případech, a to např. v případě havárií, živelních pohrom a v situacích, kdy oprava nesnese odkladu. O tomto musí nájemce či jím pověřená osoba podnájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu, jestliže nebylo možné podnájemce informovat předem.
- 5) Jakékoliv stavební a jiné úpravy předmětu podnájmu, technické zhodnocení a opravy předmětu podnájmu nad rámec odst. 2 čl. sedmého této smlouvy, může podnájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce a za dodržení podmínek v tomto souhlasu uvedených. Podnájemce se zavazuje, že záměr provést na předmětu podnájmu technické zhodnocení či opravy nad rámec odst. 2 čl. pátého této smlouvy, projedná předem písemně s nájemcem. Pro tento účel předloží nájemci jednoduchý náskres (půdorys, příp. pohledy aj.) a stručný popis zamýšlených úprav včetně orientačního přehledu očekávaných nákladů a návrhu na způsob vzájemného vypořádání obou stran.
- 6) Podmínky, za kterých se bude podnájemce podílet na hrazení nákladů na služby spojené s užíváním předmětu podnájmu (zejm. elektrická energie, odvoz odpadu, vodné a stočné, případně i úklidové služby a internetové připojení) budou předmětem zvláštní dohody smluvních stran.
- 7) Smluvní strany se zavazují vzájemně vykonávat obvyklou součinnost tak, aby došlo k naplnění účelu této smlouvy a ke splnění povinností obou smluvních stran.

Článek osmý: Tato smlouva zaniká:

- kdykoli písemnou dohodou obou smluvních stran
- odstoupením nájemce od této smlouvy v případě podstatného nebo porušení jakéhokoli ujednání dle čl. sedmého, této smlouvy, přičemž odstoupení je účinné doručením písemného oznámení nájemce o odstoupení od této smlouvy
- podnájemce bere na vědomí, že okamžikem ukončení nájemního vztahu končí i vztah podnájemní, i kdyby k tomuto okamžiku došlo před dnem dohodnutým zde pro skončení podnájmu.

Článek devátý: Podnájemce je povinen nájemci oznámit jakoukoliv změnu údajů týkajících se jeho osoby uvedené v záhlaví této smlouvy předem, nejpozději však do 15 pracovních dnů ode dne provedení této změny.

Článek desátý: Nejpozději do 10 dnů od ukončení podnájmu dle této smlouvy je podnájemce povinen předmět podnájmu vyklidit a předat jej nájemci prostřednictvím správce ve stavu, v jakém jej převzal *(na základě předávacího protokolu vyhotoveného správcem)* s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k úpravám provedeným podnájemcem se souhlasem nájemce, na základě předávacího protokolu vyhotoveného správcem. V opačném případě se dohodli účastníci této smlouvy tak, že nájemce je oprávněn po předchozí marné písemné výzvě k vyklizení doručené vypůjčitelé s alespoň 5denním předstihem vyklidit předmět podnájmu na náklady podnájemce. Výlučně za tímto účelem jsou nájemce prostřednictvím správce či osoby jím pověřené oprávněni ke vstupu do předmětu podnájmu, včetně překonání překážek, a k nakládání s věcmi a osobami, které v předmětu podnájmu naleznou. Toto ustanovení zůstává platné a účinné i v případě zániku této smlouvy z jakéhokoliv důvodu. V případě, že podnájemce nepředá předmět podnájmu dle tohoto odstavce, je povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši za každý i započatý den prodlení, a to počínaje od prvního dne po ukončení této smlouvy. Smluvní pokutu je podnájemce povinen uhradit nejpozději do jednoho měsíce poté, co mu bude doručeno vyúčtování příslušné smluvní pokuty. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na případnou náhradu škody vzniklou nájemci, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

Článek jedenáctý: Nájemce nemá vůči podnájemci povinnost žádné náhrady nákladů vzniklých v souvislosti s provozem, údržbou, opravami ani s případným zhodnocením majetku v průběhu podnájmu ani po jeho ukončení, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Tím není dotčena povinnost nájemce k opravám a údržbě předmětu podnájmu v rozsahu dle čl. 7 odst. 2 této dohody.

Článek dvanáctý: Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem protokolárního předání předmětu nájmu podnájemci. Tato smlouva může být měněna pouze písemným dodatkem na základě dohody obou smluvních stran. Tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv v platném znění. Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí v souladu se zákonem o registru smluv nájemce.

Článek třináctý: Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

Článek čtrnáctý: Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží jeden výtisk.

Článek patnáctý: Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tisni či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Jihlavě dne 15. 5. 2024

**Brána Jihlavy,
příspěvková organizace
Divadelní 1365/4, Jihlava 586 01
IČO: 097 18 044** ①

.....
Soňa Krátká
ředitelka
Brána Jihlavy, p.o.

.....
Iva Pařízkořá/

