

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a § 2302 a násl. občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**ObčZ**“)

HORTUS správa zeleně s.r.o.

IČ: 604 86 791

se sídlem Rubeška 389/5, Vysočany, 190 00 Praha 9

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 27110

zastoupena Bc. Janem Poupě a Ing. Helenou Strakovou, jednatelem

e-mail:

(dále také jen „**nájemce**“)

a

servishřiště s.r.o.

IČ: 07301057, DIČ: CZ07301057

se sídlem Bořice 5, 398 04 Mirovice

zastoupen Ing. Martinem Suchomelem, jednatelem

e-mail:

(dále také jen „**podnájemce**“)

(společně dále jen „**smluvní strany**“)

I.

Úvodní ustanovení

1.1 Nájemce prohlašuje, že je nájemcem pozemku 1640/6 v k.ú. Vysočany, jehož součástí je budova bez č.p./č.ev. (to vše společně dále také jen „**předmět podnájmu**“); vše ve svěřené správě nemovitostí ve vlastnictví obce, tj. Městské části Praha 9, zapsané na LV č. 715 pro katastrální území Vysočany u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha.

1.2 Nájemce prohlašuje, že mu byl udělen souhlas vlastníka nemovitosti s uzavřením této smlouvy.

II.

Předmět smlouvy

2.1. Nájemce přenechává podnájemci část předmětu podnájmu, tj. budovu, parkoviště a skladovací plochy k ní přiléhající, do užívání.

2.2. Podnájemce předmět podnájmu do užívání přijímá a zavazuje se platit sjednané podnájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním předmětu podnájmu.

III. Účel užívání

3.1. Podnájemce bude předmět podnájmu užívat za účelem podnikání, a to montáž, výroba, opravy a uskladnění městského a herního mobiliáře.

3.2. Změnit dohodnutý účel užívání může podnájemce jen s předchozím písemným souhlasem nájemce a vlastníka objektu.

IV.

Výše a splatnost podnájemného, způsob placení a jistota

4.1. Podnájemce je povinen platit nájemci podnájemné ve výši 9 000,- Kč za kalendářní měsíc. Nájemce je oprávněn jednostranným prohlášením zaslaným k rukám podnájemce zvýšit podnájemné o míru meziroční inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem vždy, když míra inflace přesáhne 5% ode dne posledně dohodnutého či stanoveného podnájemného, a to ne dříve, než s účinností ode dne 1. 6. 2025 (tj. podnájemné po dobu od 1. 5. 2024 do 30. 4. 2025 zůstává ve výši 9 000,- Kč). Podnájemné bude takto o inflaci upravováno vždy po jednom roce trvání této smlouvy, tj. vždy s účinností k 1. červnu daného roku.

4.2. Podnájemné je splatné měsíčně předem, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce bezprostředně předcházejícího měsíci, za nějž je podnájemné placeno. Podnájemce je povinen sjednané podnájemné platit bezhotovostně, a to na bankovní účet nájemce č. [REDAKCE] vedený u [REDAKCE]

4.3. Podnájemce uhradil při podpisu této smlouvy nájemci jistotu ve výši dvojnásobku měsíčního podnájemného ve výši 18 000,- Kč; nájemce příjem této částky podpisem smlouvy stvrzuje. Smluvní strany se dohodly, že jistota nebude úročena.

4.4. Při skončení podnájmu nájemce vrátí jistotu podnájemci; započte si přitom, co mu podnájemce případně z podnájmu a/nebo z plnění souvisejících s podnájemem dluží. Zároveň je možné jistotu započíst oproti škodám způsobeným podnájemcem.

V.

Plnění poskytovaná s užíváním předmětu podnájmu

5.1. Nájemce se zavazuje umožnit podnájemci požívat tato plnění a podnájemce je povinen hradit tyto dodávky energií a služeb a rovněž hradit tyto příspěvky:

- elektřina ve výši 3000,-
- vodné a stočné ve výši 1000,-

(vše společně dále jen „**plnění poskytovaná s užíváním předmětu podnájmu**“).

5.2. Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním předmětu podnájmu není součástí sjednaného podnájemného. Podnájemce je povinen tuto úhradu platit zálohově ve výši 4000,- Kč měsíčně. Záloha na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním předmětu podnájmu (dále jen „**záloha**“) je splatná předem, a to společně s podnájemným, stejným způsobem jako je sjednán pro platbu podnájemného.

5.3. Nájemce je povinen, nejméně jedenkrát v kalendářním roce do 30. 4., vyúčtovat podnájemci jím poskytnuté zálohy, a to u plnění, u nichž je to možné, dle skutečné spotřeby, jinak v takové výši, v níž je nájemce povinen za příslušná plnění platit jejich poskytovateli (dodavateli) na základě s ním uzavřených smluv. V případě, že podnájemci vznikne na jím poskytnutých zálohách přeplatek, je nájemce povinen tento přeplatek podnájemci bez zbytečného odkladu uhradit. V případě, že podnájemci vznikne na jím poskytnutých zálohách nedoplatek, je podnájemce povinen tento nedoplatek nájemci bez zbytečného odkladu uhradit.

5.4 Pro případ skončení podnájmu mimo dobu vyúčtování bude provedeno vyúčtování ke dni skončení podnájmu.

VI.

Doba a skončení podnájmu

6.1. Podnájem se sjednává na dobu určitou, od 1. 5. 2024 do 30. 4. 2025. V případě, kdy jedna ze smluvních stran písemně, a to nejpozději 1 kalendářní měsíc před uplynutím sjednané doby podnájmu, oznámí druhé smluvní straně, že nemá zájem na pokračování podnájemního vztahu, mění se doba podnájmu na dobu neurčitou.

6.2. Podnájem končí:

- písemnou dohodou smluvních stran
- písemnou výpovědí kterékoliv ze stran podle zákona a této smlouvy
- uplynutím doby, na kterou byla tato smlouva sjednána
- odstoupením od smlouvy nájemcem
- z dalších důvodů stanovených zákonem a stanovami družstva.

6.3. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud by podnájemce byl v prodlení s platbou podnájemného nebo zálohových úhrad za poskytované služby o více jak 30 kalendářních dnů po splatnosti nebo pokud by podnájemce přes písemné upozornění s poskytnutím dodatečné doby nejméně 10 pracovních dnů k nápravě porušil jakékoliv podmínky obsažené v této smlouvě. Odstoupení je účinné 5. dnem od doručení odstoupení podnájemci.

6.4. Veškerá oznámení týkající se této smlouvy (včetně právních jednání, jako např. odstoupení od smlouvy, výpověď smlouvy apod.) je nájemce oprávněn doručit podnájemci formou doporučeného dopisu na adresu nebo na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

VII.

Předání a převzetí předmětu podnájmu

7.1. Nájemce je povinen předat a podnájemce převzít předmět podnájmu, a to ke dni započetí podnájmu, tj. ke dni 1. 5. 2024. Nájemce rovněž předá podnájemci klíče od pronajatých prostor objektu (společně dále jen „klíče“).

7.2. O předání a převzetí předmětu podnájmu sepíší smluvní strany předávací protokol (s uvedením všeho zařízení a vybavení), který se jejich podpisem stává nedílnou součástí této smlouvy. Do protokolu se uvede stav nemovitosti a jejího příslušenství, jakož i stavy příslušných měřicích zařízení a případné závady, budou-li zjištěny.

VIII.

Práva a povinnosti smluvních stran

8.1. Nájemce je povinen:

- předat podnájemci předmět podnájmu včetně příslušenství ve stavu způsobilém k sjednanému účelu užívání a zajistit podnájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu podnájmu;
- odstranit závady bránící řádnému užívání předmětu podnájmu nebo závady, jimiž je výkon některého podnájemcova práva dle této smlouvy ohrožen; v opačném případě je

podnájemce po předchozím upozornění nájemce oprávněn odstranit takové závady v nezbytné míře a požadovat od nájemce náhradu účelně vynaložených nákladů.

8.2. Podnájemce je povinen:

- platit nájemci řádně a včas sjednané podnájemné a plnění poskytovaná s užíváním předmětu podnájmu;
- užívat předmětu podnájmu včetně jeho příslušenství a společné prostory domu řádně a dodržovat zásadu hospodárnosti při spotřebě elektřiny, tepla, vody a dodržovat protipožární a bezpečnostní předpisy;
- pečovat o předmět podnájmu (včetně jeho veškerého zařízení a vybavení), dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit nájemce na závady a potřebu těch oprav, které má provést nájemce, i na hrozící škodu; v opačném případě podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
- nést náklady spojené s běžnou údržbou předmětu podnájmu a jeho příslušenství a na jejich drobné opravy obdobně jako podle Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Na větší opravy je podnájemce povinen upozornit nájemce a umožnit mu jejich provedení; nepostará-li se podnájemce o běžnou údržbu předmětu podnájmu a včasné provedení drobných oprav, má nájemce právo učinit tak po předchozím upozornění podnájemce na svůj náklad sám a požadovat od podnájemce náhradu;
- po předchozí písemné výzvě umožnit v případě potřeby nájemci nebo jimi pověřené osobě prohlídku stavu předmětu podnájmu, provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočtu naměřených hodnot; podnájemce je rovněž povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí předmětu podnájmu či jeho příslušenství a patří nájemci;
- odstranit závady a poškození, které způsobil v objektu; nestane-li se tak, má nájemce právo po předchozím upozornění podnájemce závady a poškození odstranit a požadovat od podnájemce náhradu;
- zdržet se provádění stavebních úprav či jiných podstatných změn v předmětu podnájmu;
- ke dni skončení podnájmu (i) předmět podnájmu vyklidit (tj. vystěhovat z něj své věci), (ii) předat předmět podnájmu nájemci ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a (iii) předat nájemci klíče. O tomto předání bude pořízen zápis podepsaný smluvními stranami, do nějž se mimo jiné uvedou stavy příslušných měřicích zařízení. Pro případ porušení povinnosti podnájemce předmět podnájmu vyklidit a vyklizený (spolu s klíči) předat nájemci sjednávají smluvní strany nárok nájemce na smluvní pokutu ve výši 500,- Kč denně, splatnou i bez předchozí výzvy k její úhradě. Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo nájemce na náhradu újmy za bezsmluvní užívání předmětu podnájmu podnájemcem, a to v plné výši;
- bez ohledu na předchozí, pro případ skončení podnájmu tímto podnájemce zmocňuje nájemce k tomu, aby po skončení podnájmu nájemce kdykoliv (i) vstoupil do předmětu podnájmu, (ii) veškeré věci, náležící podnájemci, ode dne následujícího po dni skončení nájmu vyklidil, a (iii) uložil je ve skladu, jehož adresu následně podnájemci oznámí. Náklady na skladování těchto věcí se zavazuje hradit podnájemce.

IX.

Závěrečná ustanovení

9.1. Práva a povinnosti smluvních stran neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními ObčZ a souvisejícími právními předpisy v platném a účinném znění. Ustanovení § 2315 ObčZ se nepoužijí.

9.2. Změny a doplňky této smlouvy, včetně tohoto ustanovení, je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.

9.3. Smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom exempláři.

9.4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svým podpisem.

V Praze dne 29. 4. 2024

Nájemce

Podnájemce