

Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále NOZ) mezi následujícími smluvními stranami:

Služby Blansko, s.r.o.

zapsána v OR vedeného Krajským obchodním soudem v Brně v odd. C, vl. 23108

se sídlem: nám. Svobody 32/3, 678 01 Blansko

IČO: 652 77 333

DIČ: CZ65277333

zastoupení: Ing. Zdeněk Grünwald, MBA, jednatel společnosti

bank. spojení: 

dále jen: „nájemce“ na straně jedné

a

Benke Holding s.r.o.

sídlo: Svitavská 500/7, 678 01 Blansko

IČ: 091 53 225

DIČ: CZ09153225

zastoupení: Zdeněk Benke, Maryana Deyak, jednatelé společnosti

dále jen: „podnájemce“ na straně druhé

I. Úvodní ustanovení

1. Nájemce je na základě nájemní smlouvy č. 2018/000075/KOM/NS ze dne 23.3.2018 uzavřené mezi ním a vlastníkem níže popsané nemovitosti, Městem Blansko, jako pronajímatelem, nájemcem budovy bez čísla popisného a čísla evidenčního, stavba ubytovacího zařízení, jako součásti pozemku parc. č. st. 5102 – zastavěná plocha o výměře 517 m², vše v obci a k. ú. Blansko, zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko (dále jako budova).

II. Předmět smlouvy

1. V souladu s příslušnými ustanoveními citované nájemní smlouvy přenechává nájemce podnájemci do podnájmu část budovy uvedené v článku I. této smlouvy, nacházející se v přízemí této budovy a sloužící jako restaurace o celkové ploše 433,68 m², a to v následujícím rozsahu:

- provozní místnost – jídelna o výměře 174 m²
- letní zahrádka o výměře 65 m²
- kuchyň vč. mycí linky o výměře 111 m²
- wc pro hosty o výměře 23 m²
- šatny se sociálním zařízením pro personál o výměře 12,78 m²
- vnitřní sklady o výměře 13,8 m²
- chodba o výměře 9,85 m²
- venkovní sklady o výměře 24,25 m²,

příčemž součástí podnájmu není místnost kotelny, dále jako „předmět smlouvy“. Předmět smlouvy je umístěn na adrese Blansko, Mlýnská 624/17. Přesná specifikace předmětu smlouvy je uvedena v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást smlouvy.

2. Souhlas s podnájmem ve smyslu ustanovení § 2215 NOZ uděluje pronajímatel Město Blansko níže podpisem svého oprávněného zástupce.
3. Součástí podnájmu je vnitřní vybavení předmětu smlouvy uvedené v předávacím protokolu, který tvoří přílohu č. 2, která netvoří součást smlouvy.
4. Nájemce přenechává předmět smlouvy podnájemci za účelem výkonu jeho podnikatelské činnosti – hostinská činnost. Oprávnění podnájemce k výkonu podnikatelské činnosti – hostinská činnost je přílohou č. 3, která netvoří součást smlouvy.
5. Podnájemce není oprávněn přenechat předmět smlouvy ani jakoukoliv jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu nájemce.

III. Doba podnájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, s účinností od 1.11.2024.

IV. Skončení podnájmu

Smluvní strany si sjednaly následující způsoby zániku podnájemního vztahu:

- uplynutí doby, na kterou byl podnájem sjednán
- písemná dohoda obou smluvních stran
- písemná výpověď bez udání důvodu ve tříměsíční výpovědní době, která začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně
- zánik nájemního vztahu k předmětu smlouvy uzavřeného mezi nájemcem a městem Blansko
- v případě vzniku mimořádné okolnosti vylučující odpovědnost nájemce za plnění smluvních povinností postupem dle článku VII. této smlouvy.

V. Podnájemné

1. Podnájemné si smluvní strany sjednaly následovně:

od **1.11.2024 ve výši 16.500,-/měsíčně, bez DPH** (slovy: Šestnáct tisíc pět set korun českých) a to na základě faktury vystavené nájemcem.

2. Nájemce a podnájemce se dohodli, že podnájemné bude pravidelně jedenkrát ročně zvyšováno o míru inflace vyjádřenou ročním klouzavým průměrem. Podkladem pro výpočet navýšení podnájemného budou oficiální statistické údaje vyhlášené vládou ČR a Českého statistického úřadu týkající se míry inflace. Navýšení bude provedeno jednostranným právním jednáním nájemce, kterým písemně oznámí podnájemci částku, o kterou navyšuje podnájemné, kolik činí celková částka a od kterého data je podnájemce tuto částku nájemci povinen hradit. Podnájemce s tímto ujednáním

souhlasí a zavazuje se takto upravenou výši podnájemného od stanoveného termínu hradit. Nájemce a podnájemce se dohodli, že o této změně smlouvy nebude sepsován dodatek ke smlouvě.

VI. Úhrada za spotřebu energií

1. Podnájemce je vedle podnájemného povinen hradit **čtvrtletní spotřebu elektrické energie v předmětu smlouvy**, a to na základě nájemcem fakturované skutečné spotřeby elektrické energie v předmětu smlouvy za uvedené období dle stavu podružného měřidla. Stav podružného měřidla ke dni předání předmětu smlouvy, tj. k 1.11.2024 je **631.682 kWh**, podružný elektroměr kotelna **6.593 kWh**.

2. Úhrada za spotřebu vodného a stočného bude ze strany podnájemce realizována měsíčně na základě faktury vystavené nájemcem. Obě strany se dohodly, že měsíční částka za spotřebované vodné a stočné bude stanovena na **6.000,- Kč + DPH** (slovy: Šest tisíc korun českých).

3. Úhrada za spotřebu plynu bude ze strany podnájemce realizována měsíčně na základě faktury vystavené nájemcem. Obě strany se dohodly, že měsíční částka za spotřebu plynu bude stanovena na **12.300,- Kč + DPH** (slovy: Dvanáct tisíc tři sta korun českých).

4. Nájemcem a podnájemce se dohodli, že úhrada za spotřebu energií (bod 2., 3., č. VI) bude pravidelně jedenkrát ročně zvyšována o míru inflace vyjádřenou ročním klouzavým průměrem. Podkladem pro výpočet navýšení podnájemného budou oficiální statistické údaje vyhlášené vládou ČR a Českého statistického úřadu týkající se míry inflace. Navýšení bude provedeno jednostranným právním jednáním nájemce, kterým písemně oznámí podnájemci částku, o kterou navýšuje podnájemné, kolik činí celková částka a od kterého data je podnájemce tuto částku nájemci povinen hradit. Podnájemce s tímto ujednáním souhlasí a zavazuje se takto upravenou výši podnájemného od stanoveného termínu hradit. Nájemce a podnájemce se dohodli, že o této změně smlouvy nebude sepsován dodatek ke smlouvě.

VII. Mimořádná okolnost vylučující odpovědnost nájemce za plnění smluvních povinností

A. Dodávky plynu

1. Smluvní strany jsou si vědomy, že tato Smlouva se uzavírá v době, kdy na budoucí dodávky plynu do České republiky a dalších zemí Evropské unie (EU) může mít zásadní vliv další vývoj mezinárodní politické situace, zejména dopady sankcí vůči Ruské federaci z důvodu vojenské agrese Ruské federace na Ukrajinu.

2. Dojde-li ze strany Ruské Federace vůči České republice k zastavení nebo přerušení dodávek plynu z Ruské federace jako země původu plynu do České republiky, nastalé zejména, nikoli však výlučně, jako důsledek sankčních opatření uplatňovaných ze strany EU nebo jednotlivých členských států EU vůči Ruské federaci nebo subjektům, které jsou spojeny s Ruskou federací, respektive jako důsledek opatření Ruské federace uplatněných vůči EU, jednotlivým členským státům EU nebo subjektům, které zajišťují dodávku a přepravu plynu do členských států EU (dále jako mimořádná okolnost), je nájemce oprávněn smlouvu písemně vypovědět nejpozději do jednoho měsíce ode dne,

kdy nastala výše uvedená mimořádná okolnost. Smlouva skončí k poslednímu dni kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena podnájemci.

3. Smluvní strany nepovažují nemožnost zajištění dodávek plynu do předmětu smlouvy z důvodu mimořádné okolnosti za porušení smluvních povinností na straně nájemce a podnájemce nemá právo požadovat po nájemci náhradu škody či ušlý zisk, které mu vlivem mimořádné okolnosti vznikly z důvodu nemožnosti výkonu podnikatelské činnosti v předmětu smlouvy.

B.

Dodávky energií

1. Dojde-li v době trvání smlouvy ke změně okolností v porovnání s těmi, které existovaly v době uzavření smlouvy, a to ke změně natolik podstatné, že tato změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr neúměrným zvýšením cen dodávek energií do předmětu smlouvy (dále jako mimořádná okolnost), má nájemce právo domáhat se vůči podnájemci obnovení jednání o nových podmínkách dodávek energií do předmětu smlouvy. Odmítne-li podnájemce účast na jednání (výslovně či nedostavením se) či výsledné zvýšení cen energií, je nájemce oprávněn smlouvu písemně vypovědět nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy nastala výše uvedená mimořádná okolnost. Smlouva skončí k poslednímu dni kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena podnájemci.

2. V případě, že vlivem neúměrného nárůstu cen energií dojde na straně nájemce k nemožnosti splnit závazek dodávek energií do předmětu nájmu (dále jako mimořádná okolnost), je nájemce oprávněn smlouvu písemně vypovědět nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy nastala výše uvedená mimořádná okolnost. Smlouva skončí k poslednímu dni kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena podnájemci. Za neúměrný nárůst cen energií se pro účely uvedeného postupu považuje zvýšení cen energií o 30 % oproti stavu v době uzavření smlouvy.

3. V případě, že vlivem nárůstu cen energií dojde k vydání rozhodnutí příslušných státních orgánů s cílem snížit spotřebu energií k uzavření objektů sloužících k volnočasovým aktivitám, tj. sportovišť a výslovně zimních stadionů, a nájemce tím nebude moci splnit závazek zajištění provozu předmětu nájmu vůči podnájemci (dále jako mimořádná okolnost), je nájemce oprávněn smlouvu písemně vypovědět nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy nastala výše uvedená mimořádná okolnost. Smlouva skončí k poslednímu dni kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena podnájemci.

4. Smluvní strany nepovažují nemožnost zajistit splnění závazku nájemce z důvodu mimořádné okolnosti popsané v odst. 1., 2. a 3. toho článku smlouvy za porušení smluvních povinností na straně nájemce a podnájemce nemá právo požadovat po nájemci náhradu škody či ušlý zisk, které mu vlivem mimořádné okolnosti vznikly z důvodu nemožnosti výkonu podnikatelské činnosti v předmětu smlouvy.

C.

Opatření spojená s onemocněním COVID-19

1. V případě, že v reakci na šíření onemocnění COVID-19 či onemocnění s podobným nakažlivým charakterem dojde ze strany oprávněných orgánů k vydání opatření, která povedou k plošnému či místnímu uzavření objektů sloužících k volnočasovým aktivitám, tj. sportovišť a výslovně zimních stadionů, a nájemce nebude moci splnit závazek zajištění provozu předmětu nájmu vůči podnájemci (dále jako mimořádná okolnost), je nájemce oprávněn smlouvu písemně vypovědět nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy nastala výše uvedená mimořádná okolnost. Smlouva skončí k poslednímu dni kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena podnájemci.
2. Smluvní strany nepovažují nemožnost zajistit splnění závazku nájemce z důvodu mimořádné okolnosti popsané v odst. 1. toho článku smlouvy za porušení smluvních povinností na straně nájemce a podnájemce nemá právo požadovat po nájemci náhradu škody či ušlý zisk, které mu vlivem mimořádné okolnosti vznikly z důvodu nemožnosti výkonu podnikatelské činnosti v předmětu smlouvy.

VIII. Povinnosti smluvních stran

1. Podnájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu smlouvy. Zejména se jedná o drobné opravy a udržování vnitřního vybavení předmětu smlouvy, které je uvedeno v příloze č. 2. Dále je podnájemce povinen na své náklady zajistit likvidaci veškerého odpadu vzniklého provozem předmětu smlouvy vč. vývozu (čištění) lapáku tuku, který je součástí vnitřního vybavení předmětu smlouvy. Podnájemce bere na vědomí, že poslední vývoz lapolu byl proveden 27.5.2024.
2. Za drobné opravy nebudou považovány jednotlivé opravy, které si vyžadují náklady ve výši přesahující hodnotu 5.000,- Kč (Slovy: Pět tisíc korun českých). V případě, že částka na opravu překročí výše stanovenou hranici pro drobnou opravu, hradí podnájemce náklady pouze do výše uvedené hranice (tj. 5.000,- Kč).
3. Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce provádět jakékoliv vnitřní úpravy předmětu smlouvy.
4. Podnájemce odpovídá za škody způsobené při užívání předmětu smlouvy včetně jeho vnitřního vybavení.
5. Nájemce na vlastní náklady zajistí nejpozději do 24 hodin od nahlášení podnájemce opravu na hlavních rozvodech vodovodního řádu, el. rozvodech, vytápění apod., které brání podnájemci ve výkonu činnosti v předmětu smlouvy. V případě nedodržení této lhůty uhradí nájemce podnájemci za tuto dobu poměrnou část ceny plnění (dle čl. V, VI. a VII.) v daném měsíci. Tato poměrná část bude podnájemci zohledněna v nejbližším termínu platby podnájemného a poskytovaných služeb.

6. Podnájemce je povinen na své náklady provádět úklidové práce v předmětu smlouvy a úklid vstupních prostor k předmětu smlouvy.
7. Podnájemce je povinen umožnit nájemci na jeho výzvu kontrolu stavu předmětu smlouvy a to kdykoliv, kdy o to bude nájemcem požádán. Současně je podnájemce povinen kdykoliv umožnit osobám pověřeným nájemcem vstup do prostor plynové kotelny, která je umístěna u zásobovacího vstupu do předmětu smlouvy.
8. Podnájemce je povinen dbát na dodržování bezpečnostních a protipožárních předpisů a rovněž povinen předcházet vzniku eventuelních škod.
9. Podnájemce se zavazuje, že po dohodě s nájemcem zajistí provoz restaurace a to tak, aby navazoval na potřeby společenských a sportovních akcí pořádaných spol. Služby Blansko, s.r.o., popřípadě jinými subjekty.
10. V případě ukončení podnájmu je podnájemce povinen opustit a předat předmět nájmu nájemci ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení, a to nejpozději v den skončení podnájmu. Pokud podnájemce nevyklidí předmět smlouvy ke dni skončení podnájmu, je povinen zaplatit nájemci za každý započatý den následující po ukončení podnájemního vztahu sjednaného touto smlouvou smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: Jeden tisíc korun českých).
11. Podnájemce se zavazuje zajistit uzavření pojistné smlouvy na zařízení vnesená do předmětu smlouvy a na odpovědnost za škodu způsobenou cizí osobě a platné pojištění udržovat po celou dobu trvání této podnájemní smlouvy.
12. Jestliže bude podnájemce v prodlení delším než 30 dnů s platbami dle čl. V. nebo VI. této smlouvy má nájemce právo od této smlouvy odstoupit s uvedením důvodu odstoupení. V takovém případě smlouva zaniká dnem doručení odstoupení podnájemci na jeho adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
13. Podnájemce je po dohodě s nájemcem oprávněn umístit na budově, v níž se nachází předmět smlouvy, resp. na jeho vstupních dveřích, informační tabuli přiměřené velikosti o své firmě či provozu.

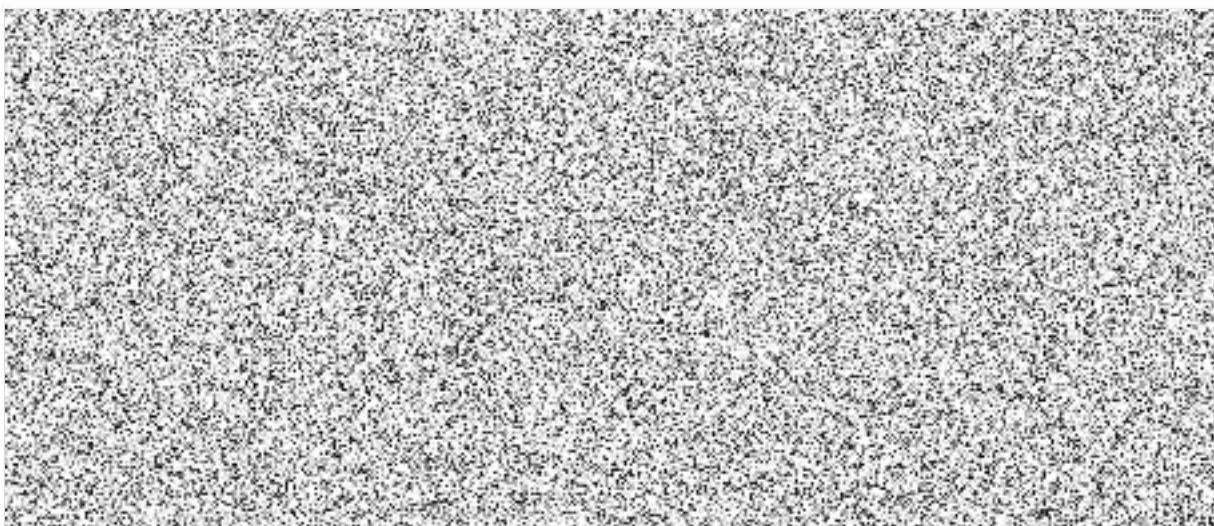
IX. Závěrečné ujednání

1. Podnájemce prohlašuje, že odpovídá za plnění práv a povinností plynoucích z této smlouvy.
2. Pokud v této smlouvě není dohodnuto jinak, ostatní práva a povinnosti smluvních stran se řídí příslušnými ustanoveními NOZ.
3. Veškeré změny a doplňky k této smlouvě lze činit pouze po vzájemném souhlasu obou smluvních stran, a to formou písemného dodatku k této smlouvě o podnájmu.

4. Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této podnájemní smlouvy svým podpisem. Zároveň prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že tato smlouva nebyla ujednána v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

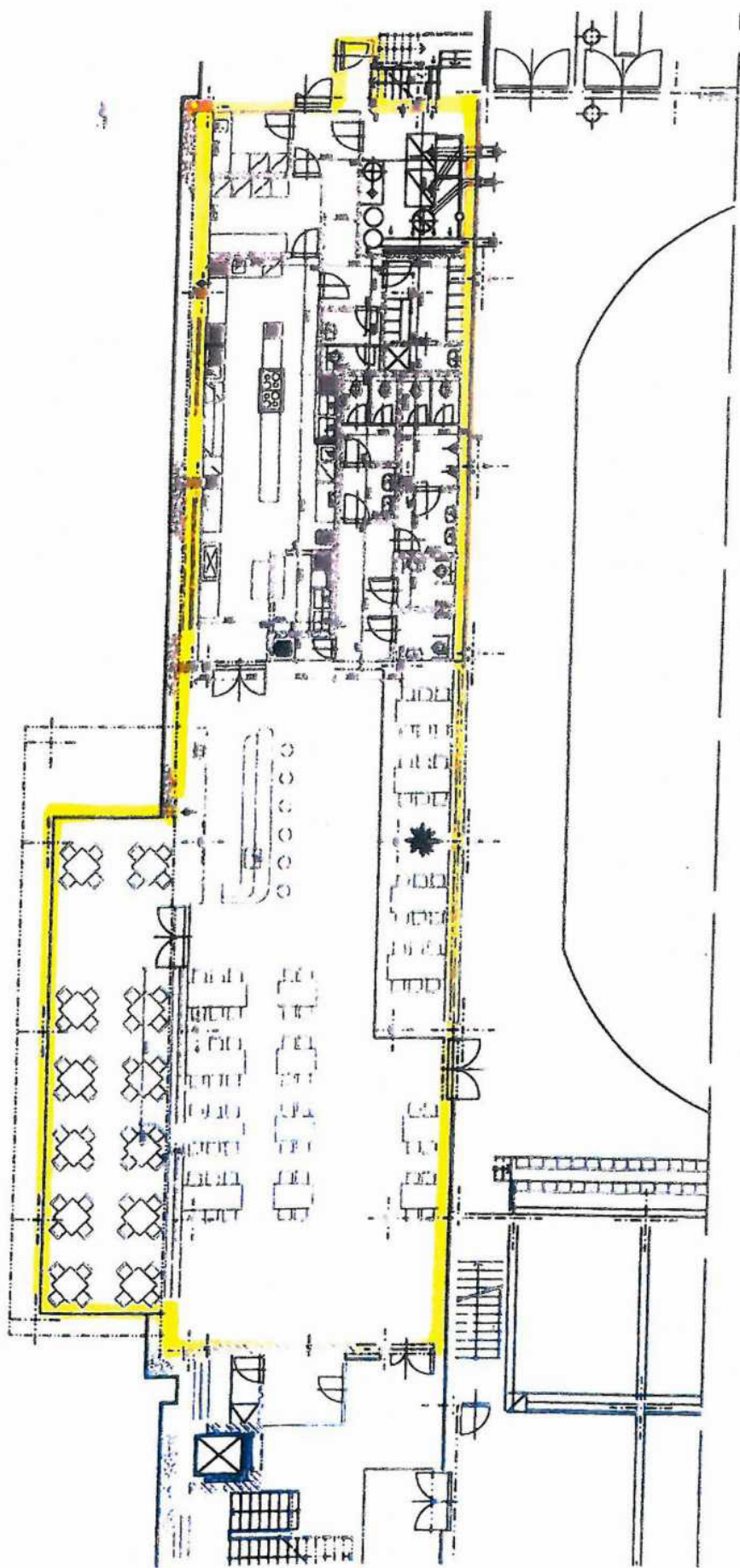
5. Tato smlouva o podnájmu je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má právní sílu originálu a po jednom obdrží nájemce a podnájemce.

V Blansku dne 25.10.2024



Příloha:

č. 1 specifikace předmětu smlouvy



PRÍLOHA č. 1