

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTOR

Článek I.

Smluvní strany

Pronajímatel: **Basketbalový klub Opava a.s.**
zapsaný v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 2172
Se sídlem: **Žižkova 2904/8, Předměstí, 747 07 Opava**
IČ: **25840576**
DIČ: **CZ25840576**
Číslo účtu: **157846784/0300**
Bankovní spojení: **Československá obchodní banka a.s.**
ID datové schránky: **ivaecr**

Zastoupen: **Ing. Radimem Vysockým, předsedou představenstva**
dále také jen „**pronajímatel**“

Nájemce: **JC MARKET s. r. o.**
Zapsal KSOS Krajský soud v Ostravě, oddíl C, vložka 9954
Se sídlem: **Karlovecká 2918/1b, Předměstí, 747 07 Opava**
IČ: **IČ: 25356992**
DIČ: **DIČ: CZ25356992**
Číslo účtu:
Bankovní spojení:
Zastoupen: **Jaroslavem Cimingou, jednatelem**
dále také jen „**podnájemce**“

Článek II.
Předmět podnájmu

1. Pronajímatel je nájemcem budovy č.p. 2904, stavba občanského vybavení, ležící na pozemku parc. č. 2134/6, zastavěná plocha a nádvoří v části obce Předměstí, katastrálním území Opava – Předměstí, na adrese Žižkova 2904/8, 747 07 Opava (dále také jen „**předmětná budova**“).
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává podnájemci do podnájmu prostory místností 109, prodejní okno č. 5 sloužící k prodeji občerstvení (dále také jen „**předmětné prostory**“).
3. Předmětné prostory tvoří předmět podnájmu dle této smlouvy, budou dále v této smlouvě jako „**předmět podnájmu**“ označovány.
4. Podnájemce předmět podnájmu přijímá do svého užívání a zavazuje se předmět podnájmu užívat sjednaným způsobem a k dohodnutému účelu, za užívání platit pronajímateli úplatu dle této smlouvy a plnit další povinnosti stanovené touto smlouvou.

Článek III.
Účel podnájmu

Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu výhradně za účelem prodeje občerstvení.

Článek IV.
Doba podnájmu

Podnájem se sjednává s účinností ode dne **1. 9. 2024 do 30. 6. 2025**.

Článek V.
Výše a splatnost nájemného a způsob jeho platby

1. Podnájemce se zavazuje platit pronajímateli za oprávnění užívat předmět podnájmu nájemné ve výši 100 000,- Kč plus příslušná sazba DPH.
2. Nájemné za podnájem a poskytované služby bude placen na základě faktur vystavených pronajímatelem
 - a) 50 000,- plus příslušná sazba DPH se splatností do 15. 10. 2024
 - b) 50 000,- plus příslušná sazba DPH se splatností do 31. 1. 2025
3. Smluvní strany se zavazují, že jakmile se změní jejich status ve vztahu k plátcovství DPH, neprodleně, nejpozději do jednoho měsíce od vzniku této skutečnosti, oznámí tuto skutečnost písemně druhé smluvní straně.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn 1x (jedenkrát) ročně jednostranně zvýšit výši nájemného o míru inflace dle údajů Českého statistického úřadu, která nastane ode dne vzniku nájmu dle této smlouvy, příp. ode dne posledního zvýšení nájemného. Zvýšení nájemného pronajímatel provede obvykle od 1. 4. kalendářního roku. Novou výši nájemného a způsob jeho výpočtu sdělí pronajímatel nájemci písemně. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše nájemného akceptovat a respektovat.
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit výši ceny služeb spojených s užíváním prostor v případě změn cen energií ze strany dodavatele a to vždy neprodleně poté, kdy k této změně došlo. Novou výši ceny služeb spojených s užíváním prostor sdělí pronajímatel podnájemci písemně. Podnájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše ceny služeb spojených s užíváním prostor akceptovat a respektovat.
6. V případě prodlení podnájemce se zaplacením nájemného je podnájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

Článek VI.



Služby spojené s užíváním předmětu podnájmu

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění následujících služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno:
 - dodávka vody včetně odvádění odpadních vod (vodné a stočné)
 - dodávka tepla na vytápění
 - dodávka elektrické energie
 - dodávka teplé vody
2. Podnájemce se zavazuje platit pronajímateli cenu poskytovaných služeb. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek těchto služeb z důvodů na straně dodavatelů těchto služeb nebo na straně podnájemce.
3. Ostatní služby spojené s užíváním a provozem předmětu podnájmu je povinen si sám a na svůj účet zajistit podnájemce. Pronajímatel je povinen poskytnout podnájemci nezbytnou součinnost.

Článek VII.

Předání předmětu podnájmu podnájemci

1. O předání předmětu podnájmu podnájemci se smluvní strany zavazují sepsat protokol, jehož obsahem bude alespoň popis stavu předmětu nájmu. Nepodepíše-li podnájemce předávací protokol, není pronajímatel povinen předmět podnájmu podnájemci předat.
2. Předávací protokol sepíše smluvní strany ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

Článek VIII.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět podnájmu podnájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému, příp. obvyklému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat. Podnájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl se stavem předmětu podnájmu podrobně seznámen a že jej v tomto stavu, který je způsobilý ke smluvenému užívání, přijímá do svého užívání.
2. Podnájemce je oprávněn a povinen užívat předmět podnájmu výhradně k účelu uvedenému v této smlouvě a přiměřeně povaze a určení předmětu podnájmu. Změna dohodnutého účelu podnájmu je možná jen na základě předchozí písemné dohody smluvních stran.
3. Podnájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakkoli používat společné prostory v předmětné budově, plochy na předmětné budově a plochy v blízkosti předmětné budovy pro reklamní účely, umístění reklamních zařízení a dalších předmětů. Podnájemce odpovídá za škody vzniklé v souvislosti s porušením této smluvní povinnosti.
4. Podnájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu podnájmu nevznikla škoda. Podnájemce odpovídá za poškození předmětu podnájmu; podnájemce je přitom odpovědný nejen za vlastní jednání, ale také za jednání třetích osob, jimž umožnil přístup do předmětu podnájmu. Podnájemce je povinen provádět opravy předmětu podnájmu, jejichž potřeba vznikne v důsledku poškození, za které podnájemce odpovídá.
5. Podnájemce se zavazuje zabezpečit předmět podnájmu před násilným vniknutím.
6. Podnájemce si zajistí pojištění věcí v předmětu podnájmu umístěných. Pronajímatel neodpovídá podnájemci za škody vzniklé podnájemci krádeží, živelnou pohromou apod. Pronajímatel prohlašuje, že předmětná budova je pojištěna.
7. Podnájemce se zavazuje zajistit kontrolu stavu předmětu podnájmu z hlediska požární prevence a dodržování bezpečnosti práce, dodržování veškerých obecně závazných a právních předpisů vztahujících se k užívání předmětu podnájmu.
8. K jakýmkoli změnám předmětu podnájmu (zejména stavebním úpravám) či změnám využití předmětu podnájmu se podnájemce zavazuje vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele. Bez tohoto souhlasu nesmí podnájemce provést jakoukoli změnu či úpravu předmětu podnájmu.

9. Pronajímatel je oprávněn provádět údržbu i stavební úpravy v souvislosti s údržbou anebo zlepšením předmětné budovy, a také pro odvrácení hrozícího nebezpečí škody nebo pro odstranění škod, a to i bez souhlasu podnájemce.
10. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět na předmětné budově stavební úpravy, tj. např. zřizovat přístavby, přestavby a dodatečné vestavby všeho druhu, jakož i překládat a odstraňovat stávající zařízení či rozvodné sítě nebo jim určit jiné využití (tím však není dotčena zejména povinnost pronajímatele umožnit podnájemci řádný a nerušený výkon jeho práv).
11. Podnájemce se zavazuje udržívat pořádek a čistotu v předmětu podnájmu a v prostoru před vstupem do předmětu podnájmu. Případné znečištění bude odstraněno na náklady podnájemce, který se zavazuje náklady s tím spojené pronajímateli nahradit.
12. Pronajímatel je oprávněn kdykoli požadovat přístup do předmětu podnájmu za účelem kontroly, zda podnájemce užívá předmět podnájmu řádným způsobem. Podnájemce je povinen toto právo pronajímatele respektovat a umožnit pronajímateli na jeho výzvu přístup do předmětu podnájmu a poskytnout mu potřebnou součinnost.
13. Podnájemce je oprávněn k odběru elektrické energie a vody ze stávajících rozvodů. Elektrickou energii nesmí podnájemce užívat bez souhlasu pronajímatele k provozu zařízení sloužících k vytápění nebo k provozu zařízení umístěných mimo předmět podnájmu.
14. Podnájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě provedení instalace a údržby zařízení pro měření odběru veškerých energií, které jsou do předmětu podnájmu zavedeny, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je podnájemce povinen umožnit pronajímateli přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou umístěny v předmětu podnájmu a náleží pronajímateli.
15. Podnájemce bere na vědomí, že rozhodne-li se pronajímatel provést rekonstrukci či jinou stavební úpravu předmětné budovy, která neznemožní užívání předmětu podnájmu, nemá právo na slevu z nájemného z důvodu postaveného lešení nebo jiných nezbytných stavebních úprav činěných v prostoru před vstupem do předmětu podnájmu.

Článek IX. Skončení podnájmu

1. Každá smluvní strana je oprávněna vypovědět tuto smlouvu i bez uvedení důvodu.
2. Výpověď musí být učiněna písemnou formou a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet posledním dnem kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Nejpozději poslední den trvání podnájmu je podnájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vrátit jej pronajímateli, a to ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předmět podnájmu musí být předán nepoškozený a uklizený. O vrácení předmětu podnájmu se smluvní strany zavazují sepsat protokol, který bude obsahovat alespoň datum vrácení předmětu podnájmu pronajímateli, popis stavu, v jakém se předmět nájmu nachází a podpisy smluvních stran. Předávací protokol bude sepsán ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
4. V případě, že podnájemce nevrátí předmět podnájmu nebo jeho část pronajímateli řádně a včas, je podnájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,00 Kč za každý den prodlení s vrácením předmětu podnájmu nebo jeho části pronajímateli, zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
5. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že podnájemce neužívá předmět podnájmu v souladu s článkem III. této smlouvy a na výzvu pronajímatele nezjedná ve stanovené době nápravu, nebo dostane-li se podnájemce do prodlení s plněním platebních závazků dle této smlouvy delšího než 1 měsíc.
6. Podnájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že předmět podnájmu přestane být způsobilý k dohodnutému účelu a tato nezpůsobilost nebyla způsobena podnájemcem a pronajímatel ani po výzvě podnájemce nezjedná ve stanovené době nápravu.
7. Smluvní strany se dohodly, že skončí-li podnájem výpovědí ze strany pronajímatele, neuplatní se mezi nimi ust. § 2315 občanského zákoníku.

Článek X. Závěrečná ustanovení



1. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
3. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech splatností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
4. Tato smlouva je uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek, je určitá a smluvním stranám zcela srozumitelná, což smluvní strany potvrzují svými podpisy.

V Opavě dne

V Opavě dne

Za pronajímatele:

Za podnájemce:

Ing. Radim Vysocký
Předseda představenstva

Jaroslav Ciminga
Jednatel

