

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU sloužícího k podnikání

uzavřená mezi:

BOSPOR spol. s r.o.

Zastoupena: Ing. Janem Reslerem, jednatelem
Se sídlem: Koperníkova 1174, 735 81 Bohumín-Nový Bohumín
IČ: 268 15 982
DIČ: CZ26815982
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Bohumín
Číslo účtu: 1728491329/0800
Zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 27537
(dále jen Nájemce)

A

REVISERVIS CZ s.r.o.

Zastoupena: p. Petrem Gincelem, jednatelem společnosti
Se sídlem: Lutyňská 683, 735 32 Rychvald
IČ: 294 44 161
DIČ: CZ29444161
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: 107-2467740247/0100
Zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 53679
(dále jen podnájemce)

Nájemce prohlašuje, že v souladu se smlouvou o nájmu nemovitosti s Městem Bohumín, vlastníkem nemovitosti, a na základě jeho souhlasu je oprávněn přenechat níže uvedené prostory Podnájemci do podnájmu.

I.

Předmět podnájmu a smluvní vztah

Předmětem podnájmu, upraveného touto podnájemní smlouvou, jsou prostory sloužící k podnikání o celkové výměře 181,55 m² (příčemž v přízemí se nachází 41,5 m² a v prvním patře 140,05 m²), umístěné na ul. Revoluční č. 32, stojící na parcele č. 1201/3, v katastrálním území Nový Bohumín, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Karviná, na LV č. 10001.

Nájemce zřizuje v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy k předmětu podnájmu Podnájemci užívací právo.

Podnájemce přijímá od Nájemce v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy užívací právo k předmětu podnájmu.

II. Účel podnájmu

Účelem podnájmu bude užívání předmětu podnájmu k provozování podnikatelské činnosti „Revize a údržba vyhrazených technických zařízení“ na základě živnostenského oprávnění vydaného Podnájemci živnostenským úřadem .

Užívání předmětu podnájmu k jiným účelům, než stanoví tato smlouva bez předchozího písemného souhlasu Nájemce je závažným porušením této smlouvy a důvodem k odstoupení od smlouvy ze strany Nájemce.

III. Práva a povinnosti Nájemce

Nájemce je povinen zajistit Podnájemci plný a nerušený výkon podnájemních práv včetně přístupu/příjezdu a možnosti parkování vozidel před vstupem do objektu po celou dobu trvání podnájemního vztahu.

Nájemce, vlastník předmětu podnájmu nebo jiná jimi pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu podnájmu po předchozím ohlášení Podnájemci, a to zejména za účelem kontroly řádného užívání předmětu podnájmu, kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění kontroly elektrického, plynového a dalšího vedení apod., dodržování povinností nájemce, včetně obecně závazných předpisů v oblasti požární ochrany a bezpečnosti ochrany zdraví při práci. Podnájemce je povinen nájemci tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků.

Současně je Nájemce, vlastník předmětu podnájmu nebo jiná jimi pověřená osoba oprávněna vstoupit do předmětu podnájmu i bez doprovodu Podnájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto postupu musí Nájemce nebo vlastník předmětu podnájmu Podnájemce uvědomit bez zbytečného odkladu po takovém vstupu. Podnájemce je povinen vstup do předmětu nájmu umožnit.

Nájemce, vlastník předmětu podnájmu nebo jiná jimi pověřená osoba jsou oprávněni zasahovat do předmětu podnájmu, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a Podnájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.

IV. Práva a povinnosti Podnájemce

Podnájemce se zavazuje, že bude předmět podnájmu užívat řádným a obvyklým způsobem, v souladu s touto smlouvou, a v případě skončení podnájmu jej odevzdá Nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Podnájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo by mohla rušit výkon ostatních užívacích práv v objektu, v němž se nachází předmět podnájmu.

Podnájemce je povinen hradit nájemné a náklady spojené s udržováním a provozem předmětu podnájmu, jakož i veškeré náklady spojené s dodávkou tepla, vody a elektrické energie a ostatních služeb uskutečněných pro Podnájemce.

Podnájemce je povinen zajistit řádnou ochranu předmětu podnájmu.

Podnájemce odpovídá Nájemci za všechny škody, které by mu vznikly v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu podle této smlouvy, a to v důsledku činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, kterým umožnil do podnajatých prostor přístup.

Podnájemce přebírá za Nájemce povinnost zajišťování protipožární ochrany, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí a plnění úkolů v těchto oblastech ve smyslu platných obecně závazných předpisů, souvisejících vyhlášek a závazných norem. O všech mimořádných činnostech a změnách v předmětu podnájmu, které by mohly mít vliv na požární ochranu, bezpečnost práce a ochranu životního prostředí, je Podnájemce povinen prokazatelně informovat Nájemce a ostatní uživatele v objektu.

Podnájemce je povinen zajišťovat a dokladovat potřebné revize elektrického zařízení, nářadí, přístrojů, nástrojů, spotřebičů, prodlužovacích šňůr, které se nacházejí v předmětu podnájmu. Tato zařízení podléhají pravidelným kontrolám a revizím v návaznosti na ČSN 33 1600 ed 2, ČSN 33 1500, ČSN 332000-6ed.2. Na vyžádání je povinen podnájemce tyto revizní zprávy předložit.

Podnájemce je rovněž povinen dodržovat obecně platné právní předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci v předmětu podnájmu, jakož i další obecně platné závazné předpisy, zejména bezpečnostní a hygienické.

Podnájemce je povinen provádět obvyklé udržování a drobné opravy v předmětu pronájmu na své náklady.

Podnájemce je povinen udržovat předmět podnájmu v pořádku a v čistotě a zajistit na své náklady běžný úklid.

Podnájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Nájemci veškeré změny, které nastaly v a na předmětu podnájmu, a to jak jeho zapříčiněním, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen oznámit předem Nájemci potřebu oprav, které má provést Nájemce nebo vlastník objektu a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak Podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vlastníku předmětu podnájmu vznikla.

Nedojde-li k jiné dohodě, Podnájemce není oprávněn činit jakékoliv změny na předmětu podnájmu. Provede-li Podnájemce změny na předmětu podnájmu bez souhlasu Nájemce, je povinen po skončení podnájmu uvést předmět podnájmu na své náklady do původního stavu. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na předmětu pronájmu značná škoda, je Nájemce oprávněn odstoupit od smlouvy.

Podnájemce se zavazuje, že předmět podnájmu nepřenechá do podnájmu třetí osobě, nezatíží předmět podnájmu věcnými právy ani závazky. Porušení této povinnosti opravňuje Nájemce k odstoupení od smlouvy.

V.

Stavební a jiné úpravy

Veškeré opravy a stavební úpravy prováděné na přání podnájemce, které bude podnájemce v předmětu podnájmu provádět, budou realizovány na jeho náklad. Podnájemce je povinen veškeré stavební úpravy předmětu podnájmu písemně oznámit nájemci a vyžádat si předem jeho písemný souhlas s jejich provedením.

Veškeré úpravy vyžadující ohlášení na stavebním úřadu prováděné Podnájemcem v předmětu podnájmu vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas vlastníka předmětu podnájmu. K žádosti o úpravy musí Podnájemce přiložit celkovou stavební dokumentaci, ve které budou úpravy specifikovány. Na základě této žádosti a přiložené stavební dokumentace, vlastní

předmětu podnájmu udělí nebo neudělí souhlas s úpravami.

Veškeré stavební úpravy, jakož i změny spojené s účelem užívání předmětu podnájmu je Podnájemce povinen provádět pouze se souhlasem stavebního úřadu.

Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu podnájmu, podstatně měnící předmět podnájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynovodního, vodovodního a dalšího vedení.

Souhlasu vlastníka předmětu podnájmu je zapotřebí rovněž k umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně).

V případě, že účel podnájmu vyžaduje změnu účelu užívání, je Podnájemce povinen si ji zajistit u stavebního odboru MěÚ Bohumín před zahájením provozu, a to na své náklady a po předchozím projednání s vlastníkem předmětu podnájmu.

Před provedením jakýchkoliv změn a úprav podle čl. V této smlouvy je Podnájemce povinen předat bez zbytečného odkladu vlastníku předmětu podnájmu jedno kompletní vyhotovení příslušné dokumentace.

Podnájemce je povinen po skončení podnájemního vztahu odevzdat předmět podnájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění obvyklého opotřebení při řádném užívání a odstranit veškeré změny a úpravy. Dohodnou-li se smluvní strany, že změny a úpravy provedené na předmětu podnájmu mohou být ponechány, nemá podnájemce nárok na jakékoliv vypořádání z důvodů možného zhodnocení předmětu podnájmu.

VI.

Cena nájemného a platební podmínky

V souladu s ustanovením této podnájemní smlouvy je Podnájemce povinen platit Nájemci nájemné.

Nájemné bylo stanoveno, dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, dohodou a činí **6000,- Kč vč. DPH/měsíc**.

Nájemné dle ustanovení této smlouvy se platí měsíčně, a to vždy k 5. dni po počátku měsíce bezhotovostním převodem na účet Nájemce nebo hotově do pokladny, a to na základě faktury vystavené nájemcem. Rozhodným datem je datum připsání částky ve prospěch účtu Nájemce.

V případě prodlení s placením se Podnájemce zavazuje uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

VII.

Cena služeb související s podnájemním vztahem

Podnájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s užíváním předmětu podnájmu, a to především za dodávky el. energie, tepla, vody a podobně nájemci.

Spotřeba elektrické energie bude zjištěna na základě odečtu podružného měření k poslednímu dni každého měsíce. Podnájemce je povinen uhradit fakturu za spotřebu el. energie vystavenou nájemcem, která musí splňovat náležitosti daňového dokladu. Splatnost faktury je 14 dnů od doručení faktury odběrateli. Faktura bude uhrazena ke dni splatnosti bezhotovostně na účet

uvedený ve faktuře. Cena za jednotku spotřebované elektrické energie bude totožná s cenou fakturovanou nájemci distributorem elektrické energie.

Spotřeba vody bude zjištěna na základě odečtu podružného měření k poslednímu dni každého měsíce. Podnájemce je povinen uhradit fakturu za spotřebu vody vystavenou dodavatelem, která musí splňovat náležitosti daňového dokladu. Splatnost faktury je 14 dnů od doručení faktury podnájemci. Faktura bude uhrazena ke dni splatnosti bezhotovostně na účet uvedený ve faktuře. Cena za jednotku spotřebované vody bude totožná s cenou fakturovanou nájemci distributorem za vodné a stočné.

Teplo a spotřeba teplé vody bude hrazena na základě faktury vystavené Nájemcem, množství odebraného tepla bude stanoveno v souladu s vyhláškou MPO č. 405/2015 v platném znění. Teplo bude vyúčtováno jednou ročně a to k 31.12. Za teplo je podnájemce povinen platit měsíční zálohy, které jsou splatné k 5. dni měsíce, výše záloh je uvedena ve splátkovém kalendáři, který je přílohou této smlouvy.

VIII.

Trvání smlouvy

Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou a nabývá účinností dne **1.5.2025**.

Každá smluvní strana je oprávněna vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Tato smlouva může být ukončena i písemnou dohodou smluvních stran.

Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy ze zákonných důvodů nebo z důvodů uvedených v této smlouvě.

Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit také v případě, že dojde na straně Podnájemce ke změně subjektu, který je jako Podnájemce uveden v čl. 1 této smlouvy, a to z titulu právního nástupnictví.

Podnájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, kdy:

- ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět podnájmu najal
- předmět podnájmu se stane bez zavinění Podnájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.

Smluvní strany se dohodly, že výpověď ze smlouvy i odstoupení od smlouvy budou považovány za doručené v okamžiku jejich přijetí nebo odmítnutí přijetí stranou, které jsou předávány případně zaslány, nebo dnem jejich uložení na poště pro nepřítomnost adresáta nebo dnem vrácení zásilky jako nedoručitelné na adresu smluvní strany.

Podnájemce bere na vědomí, že dnem, kdy skončí smlouva o nájmu uzavřená mezi Nájemcem a vlastníkem objektu, v němž se nachází předmět podnájmu, skončí rovněž tato podnájemní smlouva, neboť její platnost je vázána na platnost a účinnost smlouvy nájemní.

Po ukončení podnájemního vztahu podle této smlouvy je Podnájemce povinen předat předmět podnájmu Nájemci vyklizený, čistý a ve stavu způsobilém k řádnému užívání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to nejpozději v den následující po ukončení této podnájemní smlouvy.

Přesáhne-li prodlení Podnájemce s vyklizením a předáním předmětu podnájmu dobu 15 dnů od ukončení podnájmu, je Nájemce oprávněn předmět podnájmu sám vyklidit a věci nacházející se v předmětu podnájmu vhodným způsobem uskladnit. Podnájemce je povinen v takovém případě uhradit náklady s tím spojené.

IX.
Ustanovení přechodná a závěrečná

Veškeré změny této podnájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.

Podmínky a náležitosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí ustanovením občanského zákoníku v platném znění.

Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu a každá strana obdrží po jednom vyhotovení, třetí vyhotovení pak obdrží vlastník předmětu podnájmu.

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může podléhat uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle předchozího odstavce, nabude účinnosti dnem uveřejnění.

Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy seznámily a smlouva je projevem jejich skutečné, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji podepisují.

V Bohumíně 29.04.2025

.....
Ing. Jan Resler, v.r.

.....
p. Petr Gincel, v.r.