

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

č.: O/69/17

uzavřená v souladu s ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

čl. 1

Smluvní strany

Eurocentrum Jablonec nad Nisou s.r.o.

se sídlem Jiráskova 7, Jablonec nad Nisou, PSČ 466 01

zastoupená jednatelkou Ing. Martou Procházkovou

IČ: 25412604

DIČ: CZ25412604

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 16379

jako **nájemce** – pro účely této smlouvy označen jako **pronajímatel** (dále jen „pronajímatel“)

a

Sdružení pro rozvoj Libereckého kraje z.s.

se sídlem Na Bojišti 759/15, Liberec III-Jeřáb, PSČ 460 07

zastoupený předsedou výboru Ing. Jaroslavem Makovičkou

IČ: 02091470

zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl L, vložka 9556

jako **podnájemce** – pro účely této smlouvy označen jako **nájemce** (dále jen „nájemce“)

čl. 2

Předmět, doba a účel podnájmu

1. Město Jablonec nad Nisou je vlastníkem mimo jiné objektu nazvaného jako „Centrum obchodní spolupráce“, tj. budovy č.p. 4898/9, která je součástí st.p.č.: 48/1, 1971, 3255, 3416 v k.ú. Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou v ul. Jiráskova č.p. 4898/9 (dále ve smlouvě i jako „objekt“). Pronajímatel má k objektu řádná užívací práva s oprávněním uzavírat smlouvy o podnájmu nebytových prostor v objektu se nacházejících.

2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání na **dobu určitou od 01.08.2017 do 30.06.2018** nebytové prostory – předmět podnájmu, označené v příloze č. 1 této smlouvy jako místnost č. 313 a příslušenství 303-308 stavebně umístěné v 1. patře (3. nadzemní podlaží) objektu a místnost č. 418a a příslušenství 403 – 408 stavebně umístěné ve 2. patře (4. nadzemní podlaží) objektu.

3. Nájemce se zavazuje uvedené prostory využívat k provozování v rámci svého předmětu podnikání a tak, jak jsou uvedené prostory stavebně technicky určeny a pro takovou činnost zkolaudovány.

V případě užívání nebytových prostor k jinému než dohodnutému účelu je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

4. Nájemce má právo užívat i společné prostory objektu v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostor.

čl. 3
Nájemné a jiné platby (úhrady spojené s užíváním)

1. Konstatuje se, že pronajímatel je plátce DPH, nájemce není plátce DPH.
2. Nájemné bylo sjednáno s přihlédnutím k velikosti vyměřené podlahové plochy a účelu užívání takto:

a) místnost:	č. 313	36 m ²
	č. 418a	16 m ²
b) chodba:	č. 303	7 m ² (podíl na společných prostorách)
chodba:	č. 403	3 m ² (podíl na společných prostorách)
c) kuchyň, WC:	č. 304-308	2 m ² (podíl na společných prostorách)
kuchyň, WC:	č. 404-408	1 m ² (podíl na společných prostorách)

Ceny jsou uvedeny bez DPH

Cena za m²/rok 1. patro: 1 567,- Kč – kanceláře (sleva 3% - pronájem 2 místností)
359,- Kč – kuchyňka, WC, chodba

Výpočet:

Měsíční nájem: $1\,567 \times 36 \times 0,97 / 12 = 4.560,-$ Kč
 $359 \times 9 / 12 = 269,-$ Kč

Měsíční nájem – 1. patro 4.829,- Kč

Cena za m²/rok 2. patro: 1 446,- Kč – kanceláře (sleva 3% - pronájem 2 místností)
359,- Kč – kuchyňka, WC, chodba

Výpočet:

Měsíční nájem: $1\,446 \times 16 \times 0,97 / 12 = 1.870,-$ Kč
 $359 \times 4 / 12 = 120,-$ Kč

Měsíční nájem – 2. patro 1.990,- Kč

Měsíční nájemné 1. a 2. patro celkem: 6.819,-Kč (bez základní sazby DPH)

Nájem je dle zákona 235/2004 Sb. O dani z přidané hodnoty § 55 bod 4 osvobozen od daně.

3. Úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje hradit v této výši:

1. patro:

a) teplo:	záloha vč. snížené sazby DPH	115,00 Kč/m ² /rok
b) elektřina:	záloha vč. základní sazby DPH	403,30 Kč/m ² /rok
c) vodné, stočné:	paušál (snížená sazba DPH)	127,00 Kč/m ² /rok
d) odpady netříděné	paušál (zákl. sazba DPH)	19,50 Kč/m ² /rok
e) denní recepce, noční ostraha:	paušál (zákl. sazba DPH)	179,00 Kč/m ² /rok
f) internet	paušál (zákl. sazba DPH)	3000,00 Kč/1 přípojka /rok

Výpočet:

a) teplo: záloha $115,00 \times 36/12 = 345,00$ Kč
b) elektřina: záloha $403,30 \times 36/12 = 1.210,00$ Kč

c) vodné, stočné:	paušál	127,00 x 36/12 =	381,00 Kč
d) odpady netříděné	paušál	19,50 x 36/12 =	58,50 Kč
e) denní recepce, noční ostraha:	paušál	179,00 x 36/12 =	537,00 Kč
f) internet – 1 přípojka	paušál	3000 x 1/12 =	250,00 Kč

Měsíční služby – zálohy včetně DPH- 1.patro	celkem	1.555,00 Kč
Měsíční služby - paušál bez DPH – 1. patro	celkem	1.226,50 Kč

2. patro

a) teplo:	záloha vč.snížené sazby DPH	172,50 Kč/m ² /rok
b) elektřina:	záloha vč.základní sazby DPH	272,20 Kč/m ² /rok
c) vodné, stočné:	paušál (snížená sazba DPH)	133,70 Kč/m ² /rok
d) odpady netříděné	paušál (zákl.sazba DPH)	19,50 Kč/m ² /rok
e) denní recepce, noční ostraha:	paušál (zákl.sazba DPH)	179,00 Kč/m ² /rok

Výpočet:

a) teplo:	záloha	172,50 x 16/12 =	230,00 Kč
b) elektřina:	záloha	272,20 x 16/12 =	363,00 Kč
c) vodné, stočné:	paušál	133,70 x 16/12 =	178,00 Kč
d) odpady netříděné	paušál	19,50 x 16/12 =	26,00 Kč
e) denní recepce, noční ostraha:	paušál	179,00 x 16/12 =	239,00 Kč

Měsíční služby – zálohy včetně DPH- 2.patro	celkem	593,00 Kč
Měsíční služby - paušál bez DPH – 2.patro	celkem	443,00 Kč

Měsíční služby – zálohy včetně DPH celkem	2.148,00 Kč
Měsíční služby – paušál bez DPH celkem	1.669,50 Kč

Nájemné bylo sjednáno s přihlédnutím k ceníku společnosti Eurocentrum Jablonec nad Nisou s.r.o. platného ke dni uzavření této smlouvy.

4. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a služby spojené s nájmem v měsíčních splátkách ve výši 8.488,50 Kč (nájem + služby paušál) + DPH ve výši 317,05 Kč (služby paušál) + služby zálohy vč. DPH ve výši 2.148,- Kč tj.celkem **10.954,- Kč** (slovy: desettisícdevětsetpadesátčtyřikorunčeských) splatných vždy k 15. dni v daném kalendářním měsíci na bankovní účet pronajímatele u KB a.s., č.ú: 78-6221810207/0100, na základě vystaveného daňového dokladu.

Na daňovém dokladu bude uvedeno číslo projektu: CZ.03.1.48/0.0/0.0/16_055/0005659.

5. Výsledná smluvená částka se může v průběhu nájemního vztahu změnit vzhledem k legislativním změnám sazeb DPH.

6. Nájemce zaplatí pronajímateli peněžitou záruku (dále jen „kauci“) ve výši 10.954,- Kč (slovy: desettisícdevětsetpadesátčtyřikorunčeských) na úhradu nájmu a dalších plateb s nájmem spojených, případně na úhradu dalších pohledávek a to ve prospěch bankovního účtu pronajímatele u KB a.s., č. 78-6221810207/0100. Kauce bude složena po podepsání protokolu o předání a převzetí nájmu do užívání, na základě vystavené zálohové faktury.

7. Smluvní strany se výslovně dohodly, že do 15ti kalendářních dnů ode dne, kdy bude po skončení této smlouvy nebytový prostor nájemcem vyklizen a předán pronajímateli, vrátí

pronajímatel nezúročenou částku ve výši kauce nájemci s tím, že si pronajímatel na tuto částku započítá splatné pohledávky, které bude vůči nájemci mít v okamžiku předání a převzetí nebytového prostoru (předmětu nájmu).

8. Kauce může být použita i na úhradu nákladů spojených s odstraněním případných závad zjištěných na předmětu nájmu po ukončení nájemního vztahu.

9. Pokud bude nájemce v prodlení s placením nájemného nebo záloh za služby spojené s užíváním nebytového prostoru (čl. 3, odst. 2. a 3.), zaplatí nájemce pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení do zaplacení.

čl. 4

Práva a povinnosti z nájmu

1. Pronajímatel je povinen nebytové prostory vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému způsobu užívání. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do pronajatých nebytových prostorů za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky nebytových prostorů pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu. V případě krajní nouze (požár, únik vody, prokazatelné vniknutí neoprávněné osoby – hrozící bezprostřední škoda na majetku a zdraví) bude moci pronajímatel vstoupit do nebytových prostorů bez předchozího souhlasu nájemce, kterému tuto skutečnost dodatečně, ale bez zbytečného prodlení oznámí.

2. Nájemce bude hradit náklady spojené s běžným udržováním a opravami nebytových prostorů v obdobném rozsahu, jak to bylo určeno pro nájem bytů dle ust. § 5 a § 6 nař.vl. č. 258/1995 Sb. ve smyslu *přílohy č. 2*, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. Pro účely této smlouvy se ustanovení přílohy platná pro byty analogicky použijí pro nebytové prostory dle této smlouvy.

3. V případě jakékoli změny dispozice předmětu nájmu žádané nájemcem je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. Souhlasu pronajímatele je rovněž třeba pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení. Tím není dotčena povinnost nájemce řádně si označit provozovnu v souladu se živnostenským zákonem.

4. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu ani jiného způsobu užívání jiné osobě.

5. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv třetích osob v objektu.

6. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo v objektu ke vzniku požáru nebo jiné škodní události. Úkoly požární ochrany mající vztah k předmětu nájmu je povinen plnit nájemce samostatně v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s vyhl. č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci).

7. V návaznosti na předchozí ustanovení je nájemce povinen zajistit péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu platných obecně závazných právních předpisů a písemných pokynů a rovněž dle směrnic vydaných pronajímatelem pro „Centrum obchodní spolupráce“ a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů v rozsahu své působnosti dle předmětu a účelu této smlouvy.

8. Nájemce odpovídá za škodu na majetku a zdraví osob, k níž dojde v příčinné souvislosti s výkonem činností (provozní činností) v pronajatých nebytových prostorách.

9. Nejpozději ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému

opotrebení (včetně dodatečných změn, které bude provádět se souhlasem pronajímatele). V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen vedle vydání bezdůvodného obohacení a náhrady případné škody zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč (slovy: desettisícikorunčeských). Za bezdůvodné obohacení se pro účely tohoto ustanovení považuje výše nájemného sjednaného dle ust. čl. 3 této smlouvy za období prodlení s vyklizením předmětu nájmu způsobeného nájemcem.

10. Nájemce je povinen dodržovat pravidla Provozu zabezpečení budovy Centra obchodní spolupráce (COS). Nájemce prohlašuje, že se s těmito pravidly seznámil.

čl. 5

Zánik podnájmu

1. Nájem je možné ukončit písemnou dohodou ke dni, který si takto smluvní strany určí.
2. Nájem je možné ukončit písemnou výpovědí kteroukoli ze smluvních stran bez uvedení důvodů. Výpovědní doba činí jeden (1) měsíc a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
3. Porušuje-li strana zvláště hrubým způsobem své povinnosti vyplývající z nájmu, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby; důvody musí být ve výpovědi uvedeny. Účinky výpovědi nastanou dnem doručení straně vypovídáné.
4. Nájem rovněž zanikne v případě
 - a) zániku předmětu podnájmu
 - b) zániku právnické osoby nájemce.

čl. 6

Zvláštní ujednání

1. Pojištění předmětu nájmu (jako součást objektu) proti živelním událostem a protipožární ochranu objektu zajistí pronajímatel na vlastní náklady.
2. Pojištění vnitřního vybavení pronajatých nebytových prostor zajistí na své náklady nájemce.

čl. 7
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
2. Změny podmínek, za nichž byla tato podnájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně formou dodatku k této smlouvě. Veškeré takové dodatky budou průběžně číslovány v pořadí, v jakém byly sjednány.
3. Obě smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a dva nájemce.

V Jablonci nad Nisou dne: _____ V Liberci dne: _____

Eurocentrum Jablonec nad Nisou s.r.o.
Ing. Marta Procházková
p r o n a j í m a t e l

Sdružení pro rozvoj Libereckého kraje z.s.
Ing. Jaroslav Makovička
n á j e m c e

Přílohy:

- Příloha č. 1 Členění a účel užívání nebytových prostor
- Příloha č. 2 Vymezení drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou
- Příloha č. 3 Výpis ze spolkového rejstříku