

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

č.: O/86/17

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

Středisko ekologické výchovy Český ráj

se sídlem Sedmihorky 72, Turnov, 511 01

zastoupené předsedkyní Simonou Jašovou

IČ: 75041332

DIČ: CZ75041332

zapsané ve spolkovém rejstříku, vedeném Krajským soudem v Hradci Králové,

oddíl L, vložka 8919

Bankovní spojení: 51-7036460297/0100

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 „Výstavní pavilon“, tj. budovy č.p. 4520 na st.p.č. 3255 v k.ú. Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou (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 01.09.2017 do 31.08.2021** nebytové prostory Výstavního pavilonu S1 – pro provozování Centra ekologické výchovy.

3. Nájemce se zavazuje uvedené prostory využívat k provozování v rámci svého předmětu činnosti, kterou má zapsanou ve výpisu ze Spolkového rejstříku, vedeného Krajským soudem v Hradci Králové, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a tak, jak jsou uvedené prostory stavebně technicky určené 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 označených v článku 2., odstavci 2., této smlouvy.

čl. 3

Nájemné a jiné platby (úhrady spojené s užíváním)

1. Konstatuje se, že pronajímatel je plátcem DPH, nájemce není plátcem DPH.

2. Nájemné bylo sjednáno s přihlédnutím k velikosti vyměřené podlahové plochy a účelu užívání takto:

2. Nájemné bylo sjednáno s přihlédnutím k velikosti vyměřené podlahové plochy a účelu užívání takto:

a) sál	č. 105	143 m ²
b) zázemí	č. 106, 107	8 m ²
Cena Kč za m ² /rok	1 517,- Kč	prostory
	358,- Kč	zázemí

Ceny jsou uvedeny bez DPH.

Sleva 10 % za pronájem celého patra.

Výpočet:

$$1\,517 \times 143/12 \times 0,9 = 16.270,- \text{ Kč}$$
$$358 \times 8/12 \times 0,9 = 215,- \text{ Kč}$$

Měsíční nájem celkem:

16.485,- Kč

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 podnájmu se podnájemce zavazuje hradit měsíčně v této výši:

a) teplo:	záloha vč. snížené sazby DPH	529,- Kč
b) elektřina:	záloha vč. základní sazby DPH	1.331,- Kč
c) vodné, stočné:	záloha vč. snížené sazby DPH	115,- Kč
d) služby recepce, ostrahy		
připojení EZS, EPS:	paušál (základní sazba DPH)	889,- Kč
e) internet – 1 přípojka	paušál (základní sazba DPH)	250,- Kč

Měsíční služby zálohy vč. DPH celkem

1.975,- Kč

Měsíční služby paušál bez DPH celkem

1.139,- 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 17.624,- Kč (nájem + služby paušál) + DPH ve výši 239,19 Kč (služby paušál) + služby zálohy vč. DPH ve výši 1.975,- Kč tj.celkem **19.838,- Kč** (slovy:devatenácttisíc osmsetřicetosmkorunčeských) 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.

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

6. Smluvní strany se dohodly, že cena nájemného (čl. 3, odst. 2.) bude upravována vždy v měsíci lednu dle míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen služeb za posledních 12 měsíců (leden až prosinec) a zveřejněné na internetovém portálu Českého statistického úřadu obvykle ke dni 9. lednu příslušného kalendářního roku na webové adrese: www.czso.cz. Cena za služby (čl. 3, odst. 3.) bude upravována dle změn cen vyhlášených dodavatelí služeb. Takto upravená cena nájemného bude poprvé uplatněna v lednu 2018 dle míry inflace za rok 2017 a pokaždé musí být pronajímatelem prokazatelně a písemně oznámena nájemci; oznámení bude tvořit přílohu smlouvy.

7. Nájemce zaplatí pronajímateli peněžitou záruku (dále jen „kauci“) ve výši **19.838,- Kč** (slovy: devatenácttisíc osmsetřicetosmkorunčeských) 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.

8. 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 nezúčtovanou 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).

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

10. 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 opotřebení (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 prodloužení 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: 04.09.2017

V Turnově dne: 04.09.2017

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

.....
Středisko ekologické výchovy Český ráj
Simona Jašová, předsedkyně
n á j e m c e

Přílohy:

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