SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU

uzavřená dle §§ 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

mezi:

Nájemcem:
Název firmy: MOST ProTibet, o. p. s.
Sídlo firmy: Tilschové 670/5, 709 00 Ostrava – Mariánské Hory
IČ: 26672740
Zastoupená: ředitelkou Ing. Janou Neborákovou, E-mail: jana@protibet.cz
Tel.: + 420 774899242
Číslo běžného účtu: 20 000 54 614 / 2010 FIO banka
(dále jen nájemce)

a

Podnájemcem:
Název firmy: Lidová konzervatoř a Múzická škola, příspěvková organizace
Sídlo firmy: Wattova 430/5, 702 00 Ostrava-Přívoz
IČ: 00850021
Zastoupená: ředitelkou Mgr. Miloslavou Soukupovou E-mail: soukupova@lko.cz
Tel.: 603 289 098
(dále jen podnájemce)

takto:

Preambule

Předmětem této smlouvy je vytvoření a úprava nájemného vztahu (nájmu) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této smlouvy je úprava tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůli stran a obecně závaznými právními předpisy.

I.
Prohlášení

1.1 Nájemce prohlašuje, že má v pronájmu budovu č. p. 230 postavené na pozemku parc. č. 227 – stavební plocha o výměře 229 m^2 a parcely č. 835 – zahrada o výměře 313 m^2, nacházející se na ulici Štítného 9, v Ostravě-Mariánských Horách, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na LV č. 68 pro k. ú. Mariánské Hory.

1.2 Nájemce dále prohlašuje, že majitel objektu souhlasí s tím, aby MOST, o. p. s. budovu podnajímal dalším osobám.

II.
Předmět a účel podnájmu

2.1 Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci do užívání za podmínek sjednaných v této smlouvě níže specifikované prostory, sloužící k podnikání (dále jen nebytové prostory) za sjednané podnájemné a podnájemce se zavazuje za užívání těchto prostor hradit nájemci toto podnájemné za podmínek sjednaných v této smlouvě. Účelem podnájmu je provozování činnosti podnájemce dle jeho zaměření. Jedná se o příspěvkovou organizací Statutárního města Ostravy, jejímž cílem je uspokojování estetických zájmů amatérů všech věkových kategorií. Za tímto účelem bude v prostorách probíhat výuka.

2.2 Předmětem podnájmu dle této smlouvy je nájem levého křídla v přízemí – tedy 3 místností, kuchyňky a koupelny s WC. Podnájemce může využívat také zahradu, domluví-li se na tom s nájemcem. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.

2.3 Podnájemce je oprávněn užívat i společné komunikace a sítě k budově, a to v rozsahu nezbyt-ném pro řádné užívání příslušných nebytových prostor.

2.4 Podnájemce prohlašuje, že předmět podnájmu je ve stavu, kdy je zapotřebí provést opatření proti zatékání do podnajatých prostor tak, aby bylo možno využívat prostory v souladu s touto smlouvou. Nájemce prohlašuje, že je mu tento stav znám a zajistí okamžitou opravu majitelem objektu.

2.5 Podnájemce podpisem této smlouvy stvrzuje převzetí předmětu nájmu od nájemce ve stavu způsobilém k jeho užívání dle této smlouvy.

2.6 Podnájemce je oprávněn užívat nebytové prostory dle této smlouvy za účelem provozování své činnosti. Předmět podnikání specifikován v bodě 2.1

2.7 Podnájemce je oprávněn změnit dohodnutý účel užívání nebytových prostor pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce.

III.
Nájemné a jeho splatnost

3.1 Podnájemce se touto smlouvou zavazuje hradit nájemci měsíčně nájemné za užívání předmětu nájmu ve výši **6.000 Kč** (slovy: šestttisíckorunčeských) a měsíční zálohy na služby (energie, voda, plyn) ve výši **2.500 Kč** (slovy: dvatisícepětsetkorunčeských). Smluvní strany se dohodly na tom, že měsíční podnájemné za užívání předmětu nájmu a záloha na služby bude hrazeno za každý kalendářní měsíc, ve kterém podnájemce předmět podnájmu užívá. V případě zahájení či ukončení podnájmu v průběhu kalendářního měsíce bude podnájemcem uhrazena poměrná část podnájemného náležejícího za kalendářní měsíc.

3.2 Podnájemce se zavazuje hradit podnájemné bezhotovostním převodem na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.

3.3 Podnájemné bude podnájemcem hrazeno vždy nejpozději do 5. dne běžného měsíce, tj. měsíce, v němž jsou nebytové prostory nájemcem užívány.

IV.
Jistota

4.1 Smluvní strany se dohodly, že podnájemce nebude hradit nájemci žádnou jistotu.

V.
Služby spojené s podnájmem

5.1 Vyúčtování plynu, el. energie a vody provede nájemce do 15 dnů od obdržení roční faktury dodavatele, a to poměrově dle využívané plochy.

VI.
Práva a povinnosti podnájemce

6.1 Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemnou formou oznámit nájemci potřebu oprav, které má nájemce provést a současně umožnit jejich provedení. Toto právo podnájemce se nevztahuje na provedení oprav, jejichž potřeba vznikla zaviněním podnájemce nebo se jedná o drobné opravy pronajatých nebytových prostor dle tohoto článku.

6.2 Podnájemce je povinen provádět opravy předmětu podnájmu, jejichž potřeba vznikne zaviněním podnájemce, nebo se jedná o drobné opravy předmětu podnájmu.

6.3 Podnájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu podnájmu. Ostatní opravy bude zajišťovat a hradit majitel objektu. Smluvní strany se dohodly na specifikaci běžné údržby a drobných oprav tak, jak je uvedena v § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., bez ohledu na skutečnost, že k datu podpisu této smlouvy toto nařízení vlády není platné, včetně malování vnitřních prostor předmětu nájmu, výměny zámků a zasklívání skleněných výplní oken a dveří.

6.4 Podnájemce se zavazuje platit podnájemné a úhradu za služby spojené s podnájmem ve výši, způsobem a ve splatnosti tak, jak je sjednáno v článku III. a V. této smlouvy.

6.5 Pro případ prodlení podnájemce s úhradou podnájemného se podnájemce zavazuje uhradit nájemci smluvní úrok z prodlení ve výši 0,02% denně za každý den tohoto prodlení.

6.6 Podnájemce je povinen zdržet se veškerého jednání, kterým by jakkoliv nad míru zasahoval do užívání nemovitosti nebo do užívání okolních nemovitostí.

6.7 Podnájemce je povinen v prostorách podnájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy týkající se ochrany životního prostředí, požární ochrany a bezpečnosti práce a zajistit, aby jeho zaměstnanci, jakož i osoby, které vstupují za účelem kontaktu s ním do nemovitosti, v níž se nebytové prostory nachází, rovněž respektovali tyto předpisy.

6.8 Podnájemce je povinen zajistit řádnou péči o podnajaté nebytové prostory, jejich ochranu před poškozením či zničením.

6.9 Podnájemce je povinen nebytové prostory udržovat v čistotě a odpad ukládat výlučně do nádob k tomuto účelu vyhrazených.

6.10 Podnájemce není oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část jinému subjektu.

6.11 Podnájemce je oprávněn využívat zahradu přilehlou k pronajaté nemovitosti po dohodě s nájemcem a za předpokladu, že nebude užíváním rušit okolní nemovitosti. V případě, že tuto dohodu nedodrží, bude mu přístup na zahradu ze strany nájemce znemožněn.

6.12 Podnájemce je oprávněn umístit informační tabuli obsahující označení podnájemce na k tomu vyhrazeném místě.

VII.
Práva povinnosti nájemce

7.1 Nájemce je povinen zajistit řádný a nerušený výkon podnájemních práv podnájemce po celou dobu podnájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání předmětu podnájmu dle této smlouvy.

7.2 Nájemce prohlašuje, že nebytové prostory přenechávané podnájemci touto smlouvou do užívání jsou pojištěny v rámci majetkového pojištění uzavřeného majitelem objektu. Věci ve vlastnictví podnájemce si podnájemce pojišťuje na své náklady.

7.3 Nájemce si vyhrazuje právo kontroly hospodaření s podnajatými nebytovými prostory a jejich udržování.

VIII.
Doba podnájmu

8.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 01.09.2017 do 30.06.2018 s možností prodloužení smlouvy dle dohody mezi nájemcem a podnájemcem na základě písemné dohody.

8.2 Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá dnem 01.09.2017.

8.3 Smluvní strany mohou ukončit nájem ke kterémukoliv dni písemnou dohodou stran.

8.4 Každá ze stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou 2 měsíce, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po dojití písemné výpovědi druhé smluvní straně.

8.5 V případě, že je podnájemce v prodlení s úhradou podnájemného nebo v prodlení s úhradou za služby spojené s podnájmem delším jak 15 dnů, je nájemce oprávněn vypovědět tuto smlouvu s výpovědní lhůtou jednoho měsíce, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po dojití písemné výpovědi druhé smluvní straně.

8.6 Ke dni ukončení této smlouvy o podnájmu nebytových prostor je podnájemce povinen předmět podnájmu vyklidit a předat jej nájemci ve stavu způsobilém k dalšímu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání předmětu podnájmu bude sepsán předávací protokol, který bude podepsán oběma smluvními stranami.

8.7 V případě, že bude podnájemce v prodlení s vyklizením předmětu podnájmu a jeho předáním nájemci dle této smlouvy, zavazuje se podnájemce zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pětsetkorunčeských) za každý den tohoto prodlení. Zaplacením této smluvní pokuty není dotčeno právo nájemce na náhradu vzniklé škody, kterou lze vymáhat i samostatně.

8.8 V případě, že ke dni ukončení této smlouvy nebude vyklizen a předán předmět podnájmu nájemci, souhlasí podnájemce podpisem této smlouvy s tím, že je nájemce oprávněn následující kalendářní den vstoupit do nebytových prostor tvořících předmět podnájmu a tyto nebytové

prostory na náklady podnájemce vyklidit nebo nechat vyklidit. Podnájemce se zavazuje tyto náklady nájemci neprodleně uhradit na základě jeho výzvy.

IX.
Stavební a jiné úpravy

9.1 Jakékoliv úpravy související s pevnou stavbou, prováděné podnájemcem v nebo na předmětu podnájmu, vyžadují předchozího výslovného a písemného souhlasu majitele objektu. Součástí tohoto souhlasu je také přesná specifikace takových úprav podle písemné žádosti podnájemce.

9.2 Podnájemce souhlasí s tím, že nemá vůči nájemci či majiteli nárok na úhradu finančních prostředků vynaložených na stavební a jiné úpravy předmětu podnájmu, a to ani po zániku podnájmu, pokud nebylo písemné dohodnuto jinak.

X.
Ustanovení ostatní a závěrečná

10.1. Smluvní strany prohlašují, že si vzájemně sdělily veškeré skutkové a právní okolnosti, které jim jsou známy ke dni uzavření této smlouvy a které osvědčují oprávnění, pravý úmysl a zájem každé ze Smluvních stran tuto Smlouvu uzavřít.

10.2. Smluvní strany prohlašují, že smluvní vztah založený touto Smlouvou se řídí výslovně textem Smlouvy vtěleným do tohoto dokumentu bez přihlédnutí k vzájemným obchodním zvyklostem. Tato Smlouva nahrazuje veškerá dosavadní ujednání Smluvních stran týkající se předmětu této Smlouvy. Strany vylučují použití ustanovení §1740 odst. 3 NOZ.

10.3. Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy shledáno příslušným orgánem neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným jako celek nebo v části, platí, že je plně oddělitelný od ostatních ustanovení Smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků ze Smlouvy. Smluvní strany se zavazují neprodleně nahradit formou dodatku či jiného ujednání takovýto závazek novým, platným a vymahatelným závazkem, který umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením.

10.4. Oznámení. Jakákoli oznámení a sdělení vyžadovaná podle této Smlouvy, zejména oznámení o odstoupení, budou učiněna v písemné formě a odeslána za účelem dojití těchto písemností na adresy uvedené níže.
Doručovací adresa nájemce: Štítného 9, 709 00 Ostrava – Mariánské Hory
Doručovací adresa podnájemce: Wattova 430/5, 702 00 Ostrava – Přívoz
nesdělí-li smluvní strana písemně jinou adresu pro doručování.

10.5. Tato Smlouva je podepsána ve dvou vyhotoveních, přičemž každá Smluvní strana obdrží jedno vyhotovení Smlouvy.

10.6. Jakékoliv změny nebo dodatky k této Smlouvě musí být učiněny pod sankcí neplatnosti písemnou formou.

10.7. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

10.8. Smluvní strany tímto prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli a že nebyla uzavřena v tísni. Strany dále prohlašují, každá samostatně, že jsou oprávněny tuto Smlouvu platně uzavřít a plnit.

V Ostravě dne **18. 8. 2017**

LIDOVÁ KONZERVATOŘ
A MÚZICKÁ ŠKOLA

Nájemce
Ing. Jana Neboráková
MOST ProTibet, o. p. s.

.....
Podnájemce
Mgr. Miloslava Soukupová
Lidová konzervatoř a Múzická škola,
Příspěvková organizace