

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU

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

Nájemcem:

Název firmy: MOST, 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 (nájmů) 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 m² a parcely č. 835 – zahrada o výměře 313 m², 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 podnájemal 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 organizaci 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 nezbytném pro řádné užívání příslušných nebytových prostor.
 - 2.4 Podnájemce prohlašuje, že předmět podnájmu je ve stavu, kdy je zapotřebí provést opatření proti zatékání do podnatých 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: šesttisícikorunčeských) a měsíční zálohy na služby (energie, voda, plyn) ve výši **2.500 Kč** (slovy: dvatisícepěťsetkorunčeských). 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 podnájemem ve výši, způsobem a ve splatnosti tak, jak je sjednáno v článku III. a V. této smlouvy.
 - 6.5 Pro případ prodloužení podnájemce s úhradou podnájemného se podnájemce zavazuje uhradit nájemci smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,02% denně za každý den tohoto prodloužení.
 - 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 podnájemu 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 podnájemu 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 podnájem

- 8.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 01.12.2017 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. 12. 2017. Smluvní strany prohlašují, že závazky uhrazené od 1.9.2017 až 30.11.2017 jsou vzájemně uznány. Uzavřením této smlouvy se ruší platnost smlouvy ze dne 18. 8.2017.
- 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 prodloužení s úhradou podnájemného nebo v prodloužení s úhradou za služby spojené s podnájemem 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 písemně 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 tísní. Strany dále prohlašují, každá samostatně, že jsou oprávněny tuto Smlouvu platně uzavřít a plnit.

V Ostravě dne **1. 12. 2017**

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

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