

Smlouva o podnájmu č. 040 / 2017

uzavřená podle ustanovení § 2215 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami :

Nájemce:

Správa nemovitostí města Šlapanice s.r.o.,

se sídlem Lidická 316/28, 664 51 Šlapanice

IČ: 064 90 034 DIČ : CZ 064 90 034

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně oddíl C, vložka 102396

Zastoupen : Jiří Kopeček, jednatel, Hřbitovní 1442/24, 664 51 Šlapanice

(dále jen „nájemce“)

a

Podnájemce:

ELITA semenářská, a.s.

se sídlem Cupákova 1960/4a, 621 00 Brno

Společnost zapsaná v OR KS Brno, v oddíle B, vložka 3734

IČ : 469 68 521 DIČ : CZ 46968521

zastoupená členy představenstva **ing. Liborem Kolomazníkem a ing. Antonínem Pokorným**

(dále jen „podnájemce“)

I.

Úvodní ustanovení

Podnájemce dohodou ze dne 31.10.2017 ukončil s účinností k 31.10.2017 nájemní vztah s Městem Šlapanice, se sídlem Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice, IČ 00282651 jako pronajímatelem založený nájemní smlouvou č **12/2004** ze dne 1.1.2004 uzavřenou s tehdejším pronajímatelem společností ICEC ŠLAPANICE s.r.o. IČ 49970925. S účinností ke dni 1.11.2017 pronajalo Město Šlapanice celý areál, v němž se nacházel dosavadní předmět nájmu novému nájemci obchodní společnosti Správa nemovitostí města Šlapanice s.r.o., se sídlem Lidická 316/28, 664 51 Šlapanice, IČ 06490034. Nájemce a podnájemce mají zájem na dalším užívání předmětu podnájmu (čl. II. odst. 1 této smlouvy) podnájemcem na základě této smlouvy o podnájmu a za tímto účelem ji za dále uvedených podmínek uzavírají.

II.

Předmět podnájmu

Nájemce prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy uzavřené s Městem Šlapanice, IČ 00282651, se sídlem Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice (pronajímatelem) ze dne 1.11.2017 nájemcem níže uvedených nemovitých věcí, a to pozemků parc. č. 1891, č. 1892/1, č. 1892/2, č. 1892/17, č. 1906/1, č. 1906/2, č. 1906/3, č. 1906/4, č. 1906/5, č. 1906/6, č. 1906/7, č. 1906/8, č. 1906/9, č. 1906/10, č. 1906/11, č. 1906/13, č. 1907/5 a č. 2269/1 se součástmi a příslušenstvím, zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Šlapanice a kat. území Šlapanice u Brna, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, jejichž součástí jsou stavby č.p. 316/28 a je oprávněn je, či jejich jednotlivé části dát do podnájmu.

1. Nájemce tímto zřizuje podnájemci úplatně užívací právo (dále tako „podnájem“) za podmínek stanovených v této smlouvě k následujícím prostorám sloužícím k podnikání (dále jen „předmět podnájmu“):

- | | | |
|------|---|--------------------|
| 1.1. | sociální zařízení za objektem B o rozloze | 55 m ² |
| 1.2. | sociální zařízení za objektem B o rozloze | 55 m ² |
| 1.3. | volná nezpevněná plocha za skládkou 37 | 250 m ² |

Plánek se zakreslením předmětu podnájmu tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

(dále jen „**předmět podnájmu**“).

2. V souvislosti s užíváním předmětu podnájmu zajišťuje nájemce podnájemci následující služby a podnájemce se zavazuje za tyto služby platit v souladu s touto smlouvou:
 - 2.1. kontrolovaný pohyb osob a vozidel přes hlavní vrátnici areálu nepřetržitě po dobu 24 hod., 7 dnů v týdnu
 - 2.2. zimní úklid společných komunikací v areálu
 - 2.3. údržba, opravy a úklid společných komunikací a prostor v areálu vč. sekání trávy
 - 2.4. veřejné osvětlení v areálu včetně nezbytné údržby a oprav
 - 2.5. revize hromosvodů
 - 2.6. požární prevence
 - 2.7. údržba a opravy rozvodné elektrické sítě uvnitř areálu vč. pravidelných revizí údržby a oprav trafostanice, rozvaděčů apod.
 - 2.8. zajištění optimalizace nastavení odběrového diagramu s externím dodavatelem elektrické energie
 - 2.9. zajištění potřebného příkonu elektrické energie
 - 2.10. dodávku elektrické energie
 - 2.11. dodávku zemního plynu
 - 2.12. údržba, opravy a revize rozvodů zemního plynu
 - 2.13. dodávku pitné vody a odvod odpadních vod
 - 2.14. údržba a opravy vodovodní a kanalizační sítě uvnitř areálu
 - 2.15. ochrana vodovodního potrubí proti zamrznutí topnými kabely
 - 2.16. vyvážení septiků a jímek

III.

Účel podnájmu

1. Podnájemce bude v předmětu podnájmu provozovat následující činnosti, kterými je vymezen rovněž účel podnájmu: k provozování sociální zařízení, laboratoř, manipulační plocha
2. Změnit dohodnutý účel užívání předmětu podnájmu může nájemce pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že předmět podnájmu je svým umístěním a stavebně-technickým řešením vhodný pro účel podnájmu. Podnájemce tak činí po předchozí prohlídce předmětu podnájmu, která mu byla nájemcem umožněna.
4. Podpisem této smlouvy podnájemce potvrzuje, že se seznámil se stavem předmětu podnájmu, a že jej považuje za vyhovující pro sjednaný účel podnájmu. Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu výhradně ke sjednanému účelu. Podnájemce se rovněž zavazuje, zajistit si na svoje náklady veškeré souhlasy či vyjádření třetích stran, zejména orgánů státní správy, samosprávy apod., potřebné pro řádné užívání předmětu podnájmu v souladu se sjednaným účelem podnájmu. Podnájemce je povinen předat nájemci kopie těchto dokladů.

IV.

Doba podnájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem 1.11.2017, nejdéle však na dobu nájmu dle nájemní smlouvy specifikované v čl. I odst. 1. této smlouvy.

V.

Úhrada za podnájem a služby

1. V souladu s ustanovením této podnájemní smlouvy je podnájemce povinen platit nájemci podnájemné a úhradu za služby, spojené s podnájemem řádně a včas.

2. Výše podnájemného :

- 2.1. sociálního zařízení za obj. B o rozloze 55 m² x 620,- Kč/m²/rok = 34.100,- Kč
- 2.2. sociálního zařízení za obj. B o rozloze 55 m² x 748,- Kč/m²/rok = 41.140,- Kč
- 2.3. volná zpevněná plocha za skládkou 37 o rozloze 250 m² x 126,- Kč/m²/rok = 31.500,- Kč

celkem tedy ročně 106.740,- Kč (slovy : jedno sto šest tisíc sedm set čtyřicet korun českých), tj. **26.685,- Kč + DPH čtvrtletně.**

3. Podnájemné je splatné měsíčně/čtvrtletně na základě faktury vystavené nájemcem k 1. dni kalendářního měsíce/čtvrtletí, ke kterému se fakturace vztahuje, se splatností 10 dnů od doručení podnájemci na účet nájemce č. 115-5430180227/0100 vedený u KB a.s.

4. Dále se podnájemce zavazuje hradit nájemci náklady spojené se zajišťováním služeb dle čl. II odst.3 této smlouvy následujícím způsobem:

4.1. za služby dle čl. II, odst. 2, body 2.1. až 2.6. – služby spojené s užíváním areálu částku ve výši 9,- Kč /měsíc/m² předmětu podnájmu x 0 m² = 0,- Kč měsíčně + DPH;

4.2. za služby dle čl. II, odst. 2, body 2.13. až 2.16 – služby spojené se zajištěním dodávky pitné vody a odvodem odpadních vod – podnájemce hradí částku, vypočítanou dle vzorce:

$$DOV = (M \times SVS) \times K1, \text{ kde}$$

DOV = částka za dodávku pitné vody a odvod odpadních vod a služby s tím spojené (v Kč)

M = množství dodané pitné vody (m³) zjištěné odečtem příslušných podružných vodoměrů

SVS = sazba vodného a stočného, účtovaná externím dodavatelem vody (Kč/m³)

K1 = koeficient 1,20, kryjící náklady nájemce za služby spojené se zajištěním dodávky vody

4.3. a služby dle čl. II, odst. 2, body 2.7. až 2.10. – služby spojené se zajištěním dodávky elektřiny, částku, vypočítanou dle vzorce:

$$DE = (M \times S) + (M \times K2) \text{ (bez DPH), kde}$$

DE = celková měsíční částka fakturovaná nájemcem podnájemci za celkovou dodávku elektrické energie a služby s tím spojené (v Kč)

M = množství spotřebované elektřiny za příslušný kalendářní měsíc, zjištěné odečtem podružných elektroměrů (v kWh)

S = sazba, účtovaná externím dodavatelem elektřiny (Kč/kWh nebo Kč/MWh)

K2 = sazba ve výši 1,70 Kč / kWh kryjící náklady nájemce za služby spojené se zajištěním dodávky el.energie

4.4. za služby dle čl. II, odst. 2, body 2.11 a 2.12 – služby spojené se zajištěním dodávky plynu částku vypočítanou dle vzorce:

$$DP = M3 \times S \times K3 \text{ (bez DPH), kde}$$

DP= měsíční částka fakturovaná nájemcem za zajištění dodávky plynu a služby s tím spojené v Kč

M3 = objem spotřebovaného plynu (m³) dodaného do předmětu nájmu a zjištěného odečtem příslušných podružných plynoměrů

S = cena plynu účtovaná externím dodavatelem plynu (Kč/m³)

K3 = koeficient ve výši 1,15 kryjící náklady pronajímatele za služby spojené se zajištěním dodávky plynu

4.5. za služby dle čl. II, odst. 2, body 2.11 a 2.12 – služby spojené se zajištěním dodávky tepla částku vypočítanou dle vzorce:

$$DP = M3 \times S \times K3 \text{ (bez DPH), kde}$$

DP= měsíční částka fakturovaná nájemcem za zajištění dodávky plynu a služby s tím spojené v Kč

M3 = objem spotřebovaného plynu (m³) dodaného do předmětu nájmu v objektu A 12 a zjištěného odečtem příslušných podružných plynoměrů

S = cena plynu účtovaná externím dodavatelem plynu (Kč/m³)

K3 = koeficient ve výši 2,5 kryjící náklady nájemce za služby spojené se zajištěním dodávky tepla

Částka je účtována podle využívané plochy předmětu nájmu.

5. Platby za služby budou fakturovány nájemcem takto:
 - 5.1. za služby dle čl. II, odst. 2, body 2.1 až 2.6 (užívání areálu) současně s fakturací nájemného na základě faktury nájemce se splatností 15 dnů od doručení podnájemci;
 - 5.2. za služby dle čl. II, odst. 2, body 2.13 a 2.16 (dodávka pitné vody) čtvrtletně zpětně na základě faktury nájemce se splatností 15 dnů od doručení podnájemci;
 - 5.3. za služby dle čl. II, odst. 2, body 2.7 až 2.10 (dodávka elektřiny) měsíčně zpětně na základě faktury nájemce se splatností 15 dnů od doručení podnájemci;
 - 5.4. za služby dle čl. II, odst. 2, body 2.11 a 2.12 (dodávka zemního plynu) měsíčně zpětně na základě faktury nájemce se splatností 15 dnů od doručení podnájemci;
 - 5.5. za služby dle čl. II, odst. 2, body 2.11 a 2.12 (dodávka tepla) měsíčně zpětně na základě faktury nájemce se splatností 15 dnů od doručení podnájemci;
6. K vypočtené částce bude vždy připočtena DPH v zákonem stanovené výši.
7. Při prodloužení s placením podnájemného a služeb je podnájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.
8. Podnájemné i sazba, uvedená v čl. V., odst. 4, bod 4.1, bude upravena vždy k 1.4. každého nového kalendářního roku dle nárůstu meziroční míry inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem.
9. Pokud podnájemce neodebírá některý druh energie, příslušné ustanovení, či jeho část se na něj nevztahuje.

VI. Právo zadržovací

K zajištění podnájemného má nájemce v souladu s ust. § 1395 a násl. občanského zákoníku zadržovací právo k movitým věcem podnájemce, nacházejícím se v předmětu podnájem.

VII. Jistota

1. Podnájemce uhradí na účet nájemce nejpozději při podpisu této smlouvy částku ve výši 0,- Kč (dále jen „**jistota**“). Jistota se považuje za uhrazenou, pokud podnájemce již v minulosti uhradil jistotu pronajímateli na základě a za podmínek nájemního vztahu, který předcházel tomuto podnájemnímu vztahu.
2. Tato jistota slouží nájemci jako způsob zajištění úhrady podnájemného a plateb za služby po celou dobu trvání tohoto podnájemního vztahu, jakož i jiných pohledávek vzniklých nájemci za podnájemcem v souvislosti s tímto podnájemním vztahem.
3. Nájemce je oprávněn započíst jistotu na případné dluhy podnájemce na podnájemném, platbách za služby a jakýmkoliv jiným pohledávkám nájemce za podnájemcem vzniklým v souvislosti s tímto podnájemním vztahem

VIII. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
 - 1.1 zajistit řádný a nerušený výkon podnájemních práv podnájemce po celou dobu trvání podnájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu podnájem, stanoveném touto smlouvou a v tomto stavu je udržovat;
 - 1.2 zabezpečovat řádné poskytování služeb spojených s užíváním předmětu podnájem;
 - 1.3 zajistit podnájemci přístup a příjezd k předmětu nájmu 24 hodin denně, 7 dnů v týdnu; tuto povinnost nájemce nemá, pokud mu v tom brání vyšší moc, či výkon práv vlastníka;
 - 1.4 umožnit podnájemci bezplatné umístění firemního štítu podnájemce na předmětu podnájem a na vyhrazeném místě při vstupu do areálu. Umístění a způsob upevnění bude dohodnut před případnou

instalací. Jakákoliv jiná návěstí, nápisy nebo světelné efekty budou pokládány za reklamní prostředky a jejich umístění nebo vyvěšení na budově je možné pouze na základě zvláštní dohody;

1.5 udržovat celoročně vnitřní komunikace v areálu ve sjízdném stavu;

1.6 v případě potřeby zajistit provedení potřebných oprav předmětu podnájmu, které nespádají do povinnosti podnájemce a týkají se konstrukčních prvků včetně obvodových zdí, střechy, podlahové konstrukce, nosných zdí a sloupů, vnějších přípojek a vnitřních rozvodů elektřiny, plynu, pitné vody, kanalizace.

2. Nájemce je oprávněn:

2.1 vstoupit do předmětu podnájmu spolu s podnájemcem, popřípadě s osobou oprávněnou jednat jménem podnájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách podnájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozními hodinami podnájemce je doba, po kterou je podnájemce v předmětu podnájmu této smlouvy přítomen;

2.2 v naléhavých případech, zejména za účelem odvrácení škod na zdraví či majetku a řešení mimořádných či havarijních situací, vstoupit na dobu nezbytně nutnou do předmětu podnájmu i bez souhlasu podnájemce; v takovém případě je však povinen podnájemce o této skutečnosti bezodkladně informovat;

2.3 pozastavit poskytování služeb spojených s užíváním předmětu podnájmu v případě, kdy podnájemce hrubým způsobem porušuje podstatná ustanovení této smlouvy (hrazení podnájemného a služeb apod.);

2.4 je oprávněn požadovat plnění závazků z této smlouvy po kterémkoliv z účastníků na straně podnájemce.

IX.

Práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce je povinen:

1.1 užívat předmět podnájmu řádným způsobem v souladu s touto smlouvou a platnými právními předpisy výhradně k účelům sjednaným touto smlouvou;

1.2 hradit v souladu s touto smlouvou podnájemné a platby za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu;

1.3 umožnit nájemci, nebo jím pověřené osobě, vstup do předmětu podnájmu spolu s podnájemcem, popřípadě s osobou oprávněnou jednat jménem podnájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách podnájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozními hodinami podnájemce je doba, po kterou je podnájemce v předmětu podnájmu této smlouvy přítomen;

1.4 zajišťovat a provádět na svůj náklad běžnou údržbu a opravy předmětu podnájmu;

1.5 bezodkladně informovat podnájemce o technických závadách či potřebě oprav nad rámec běžné údržby a oprav, které se vyskytnou v předmětu podnájmu a které brání jeho řádnému užívání;

1.6 dodržovat obecně závazné právní předpisy včetně předpisů, upravujících požární ochranu, bezpečnost a ochranu zdraví při práci, životní prostředí, hygienu apod.;

1.7 provádět kontrolu stavu předmětu podnájmu z hlediska požární prevence, bezpečnosti práce, hygieny, ochrany životního prostředí a zjištěné nedostatky odstraňovat;

1.8 předat nájemci náhradní klíče od předmětu podnájmu; ty budou uloženy v zapečetěné schránce na vrátnici pro případ mimořádné události. Pro tento případ se sjednává, že nájemce v případě nutného vniknutí do předmětu podnájmu bezodkladně oznámí tuto skutečnost podnájemci na dohodnutou adresu, popř. tel. číslo a prostor zabezpečí tak, aby podnájemci nevznikly škody na majetku, nebo škoda již vzniklá byla co nejmenší;

1.9 předat pro účely kontroly vstupu oprávněných osob do areálu nájemci seznam všech zaměstnanců a seznam dalších osob oprávněných ke vstupu a seznam všech vozidel, majících volný přístup do předmětu podnájmu;

- 1.10 zabezpečit předmět podnájmu proti vloupání;
 - 1.11 uhradit nájemci všechny škody, které mohou vzniknout v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu dle této smlouvy a to i v důsledku činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob;
 - 1.12 umožnit odborné firmě provádění dekontaminace podzemních vod pod předmětem podnájmu; tato činnost nesmí výrazně omezit možnost užívání předmětu podnájmu;
 - 1.13 zdržet se jakýchkoliv stavebně-technických úprav předmětu podnájmu, pokud k tomu neobdrží předchozí písemný souhlas nájemce;
 - 1.14 zdržet se veškerého vřazování předmětů a vylévání jakýchkoliv kapalin do monitorovacích vrtů rozmístěných v celém areálu;
 - 1.15 zajistit, aby vozidla jeho obchodních partnerů dočasně vjíždějících do areálu v něm nezůstávala déle, než je nezbytné pro nakládku či vykládku zboží, materiálu či zařízení;
 - 1.16 nevstupovat bez souhlasu nájemce do jiných částí areálu než těch, které užívá na základě této smlouvy; mimo předmět podnájmu není nájemce oprávněn skladovat ani dočasně ponechávat žádné zboží, materiál či zařízení; pokud se tak stane a podnájemce neodstraní takové věci na výzvu nájemce nejpozději do 14 dnů, je nájemce oprávněn tyto věci odstranit na náklady podnájemce a dle vlastního uvážení je prodat třetí osobě a případný výnos z prodeje po odečtení nákladů souvisejících s prodejem vrátit podnájemci.
2. Podnájemce je oprávněn:
- 2.1. užívat předmět podnájmu v rozsahu a k účelu stanovenému v této smlouvě, a to po celou dobu podnájemního vztahu;
 - 2.2. bezplatně umístit firemní štít podnájemce na předmětu podnájmu a na vyhrazeném místě při vstupu do areálu. Umístění a způsob upevnění bude dohodnut před případnou instalací. Jakákoliv jiná návěští, nápisy nebo světelné efekty budou pokládány za reklamní prostředky a jejich umístění nebo vyvěšení na budově je možné pouze na základě zvláštní dohody;
 - 2.3. Účastníci na straně podnájemce jsou u této smlouvy zavázáni vůči nájemci společně nerozdílně.

X.

Technické zhodnocení

1. Podnájemce je oprávněn provádět daňové odpisy stavebně-technických úprav, provedených po předchozím odsouhlasení nájemcem za předpokladu, že je podnájemce provedl na svůj náklad a tyto úpravy lze považovat za technické zhodnocení dle zákona o dani z příjmu v platném znění.
2. Veškerá případná povolení a souhlasy, jež vyžaduje právní řád k provádění stavebních úprav, obstará na své náklady podnájemce.

XI.

Pojištění

Podnájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za škody vůči třetím osobám minimálně na částku 5 mil. Kč a udržovat je po celou dobu trvání podnájmu. Na vyžádání nájemce je povinen prokázat uzavření pojištění.

XII.

Náhrada škody

1. Smluvní strany se zavazují, že v případě, že některé z nich vznikne ohrožením nebo porušením jejich práv škoda, tuto mu druhá smluvní strana nahradí v celém rozsahu.
2. Nájemce neodpovídá za škody, které podnájemci vzniknou při jeho činnosti v předmětu podnájmu, nebo v přímé souvislosti s ní, ledaže by škoda vznikla zaviněným porušením povinností, vyplývajících pro nájemce z této smlouvy či právního předpisu. Nájemce neodpovídá za škody na věcech ve vlastnictví či držení podnájemce, jakož i za škodu na vnesených či odložených věcech.

3. Nájemce není jakkoliv odpovědný za úroveň provozovny podnájemce zřízené v předmětu podnájmu ani za zabezpečení a dodržování jakýchkoliv podmínek pro provoz této provozovny, stejně tak neodpovídá za jakékoliv škody způsobené zaměstnancům a zákazníkům podnájemce.
4. Podnájemce odpovídá za zničení, odcizení či znehodnocení věcí, nalézajících se v předmětu podnájmu.
5. Podnájemce odpovídá za škodu vzniklou nájemci či třetím osobám činností podnájemce nebo činností jeho pracovníků, zaměstnanců, obchodních partnerů či jiných třetích osob dočasně vstupujících do areálu.
6. Těmito smluvními ustanoveními není dotčena případná zákonná odpovědnost nájemce nebo, podnájemce.

XIII. Skončení podnájmu

1. Podnájemní vztah založený touto smlouvou může být ukončen dohodou smluvních stran.
2. Smluvní strany jsou oprávněny skončit podnájem písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce.
3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době v těchto případech:
 - 3.1. podnájemce porušuje své povinnosti vůči nájemci ve smyslu § 2309 občanského zákoníku přiměřeně použitého;
 - 3.2. podnájemce je v prodlení s platbou podnájemného nebo nákladů za služby po dobu delší než 45 dnů;
 - 3.3. správní či jiný veřejný orgán rozhodl, že předmět podnájmu je třeba zbourat či přestavět takovým způsobem, který znemožňuje jeho řádné užívání podnájemcem;
 - 3.4. podnájemce v předmětu podnájmu vykonává jinou podnikatelskou činnost, než je uvedeno v čl. III. odst. 1. této smlouvy;
 - 3.5. podnájemce hrubě narušuje klid a pořádek v areálu.
4. Podnájemce je oprávněn skončit podnájem písemnou výpovědí v jednoměsíční výpovědní době v těchto případech:
 - 4.1. nájemce porušil svoje závazky dle čl. VIII, odst. 1. bod 1.6 a více než 30 % předmětu podnájmu se stalo nezpůsobilým k řádnému užívání dle této smlouvy z důvodů, které neleží na straně podnájemce;
 - 4.2. nájemce nezajistí dodávku médií, potřebných pro řádné užívání předmětu podnájmu podnájemcem po dobu delší než 15 dnů, přičemž důvody nezajištění neleží na straně externích dodavatelů těchto médií;
5. V pochybnostech se má za to, že výpověď je doručena pátým dnem od předání zásilky k poštovní přepravě. Ke dni uplynutí výpovědní doby je podnájemce povinen předmět podnájmu předat v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení nájemci formou písemného zápisu, podepsaného oběma stranami. Dnem skončení podnájmu nezaniká právo nájemce na úhradu případných dlužných finančních částek (např. podnájemného, nákladů za služby apod.).
6. Tato smlouva je smlouvou o podnájmu a smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy příslušné zákonné úpravy, která stanoví, že „uživací právo (podnájem) lze třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu věci; k odchýlnému ujednání se nepřihlíží“. Podnájem dle této smlouvy tak zanikne nejpozději spolu se skončením nájmu založeného smlouvou specifikovanou v čl. I. odst. 1 této smlouvy.

XIV. Odpovědnost

1. V případě náhlého omezení či přerušení dodávek elektrické energie, plynu, nebo pitné vody nebo odvodu splaškových vod (dále jen „**média**“) následkem náhlého a nepředvídaného omezení či přerušení dodávek nebo odvodu (např. v případě havárie, poruchy značného rozsahu, živelní pohromy apod.) ze strany externího dodavatele, je nájemce povinen informovat podnájemce o důvodech a předpokládaném trvání takového omezení či přerušení dodávky bez zbytečného odkladu, nejpozději druhý pracovní den, kdy se o těchto důvodech nebo trvání omezení či přerušení prokazatelně dozví.
2. Nájemce nenese odpovědnost za škodu, vzniklou přerušením nebo omezením dodávek médií pokud k takovému přerušení či omezení dodávek dojde na straně externího dodavatele. V takovém případě se

strany dohodly, že podnájemce se nebude domáhat na nájemci náhrady škody, vzniklé přerušením nebo omezením dodávek médií na základě této smlouvy, pokud ke vzniku škody nedošlo v přímé souvislosti s porušením povinností na straně nájemce.

3. Nájemce je v nezbytné míře po nezbytně nutnou dobu oprávněn přerušit nebo omezit dodávku médií podnájemci do doby než pomine důvod přerušování nebo omezení:
 - 3.1. při provádění plánované údržby či oprav, pokud je provádění takových prací či úkonů oznámeno podnájemci v souladu s touto smlouvou;
 - 3.2. při vzniku a odstraňování následků havárií a poruch na rozvodech médií;
 - 3.3. při omezení či přerušení dodávky médií ze strany externího dodavatele, zejména při odstraňování havárií a poruch a jejich následků či provádění plánované údržby, oprav či výměn;
 - 3.4. pokud některá část rozvodů médií nevyhovuje technickým či bezpečnostním požadavkům dle platných právních předpisů;
 - 3.5. v ostatních případech, kdy bezprostředně hrozí škoda na zdraví nebo značná škoda na majetku;
 - 3.6. pokud není nájemci či jím pověřeným osobám umožněn přístup k elektroměru či vodoměru, nebo není umožněno provedení prací či úkonů na části rozvodů médií, která ovlivňuje zajištění jejich dodávky;
 - 3.7. bylo-li zjištěno neoprávněné připojení podnájemce či jiné osoby v předmětu podnájmu nebo mimo něj v souvislosti, s nímž by odběr médií, spotřebovaných podnájemcem, neprošel příslušným podružným měřením;
 - 3.8. pokud bylo zjištěno nepovolené provedení nového připojení či nepovolené úpravy stávajícího připojení rozvodu médií v majetku nájemce;
 - 3.9. při neoprávněném odběru médií v rozporu s touto smlouvou; za neoprávněný odběr se považuje odběr před příslušným podružným měřičem na straně podnájemce či neoprávněný zásah do podružného měřiče, jehož výsledkem je zkreslení odečtů spotřeby médií oproti skutečnosti;
 - 3.10. v případě prodloužení podnájmu s placením ceny za dodávku médií a takový stav bude trvat i pět (5) pracovních dnů poté, co podnájemce obdrží od nájemce písemné upozornění na tento stav.

XV.

Vyklizení předmětu podnájmu

1. Podnájemce je povinen vyklidit předmět podnájmu ke dni skončení podnájemního vztahu. Pokud tak neučiní, je nájemce oprávněn účtovat podnájemci smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý den prodloužení s vyklizením; tím není dotčeno právo nájemce na náhradu škody.
2. Pokud podnájemce nevyklidí předmět podnájmu ani do 14 dnů po skončení podnájmu, je nájemce oprávněn za přítomnosti třetí osoby vstoupit do předmětu podnájmu, provést soupis věcí nacházejících se v předmětu podnájmu, uskladnit tyto věci na náklady podnájemce a v souvislosti s tím mu účtovat náklady uskladnění ve výši 20,- Kč /m2/započatý týden. S tímto postupem vyjadřuje podnájemce výslovný souhlas a tento souhlas se považuje za svolení poškozeného ve smyslu ustanovení § 30 trestního zákoníku.
3. Nájemce je oprávněn započítat hodnotu uskladněných věcí na případné nesplacené pohledávky za podnájemcem.

XVI.

Sankce

1. Pro případ porušení svých závazků je podnájemce povinen uhradit pronajímateli následující smluvní pokuty:
 - 1.1. pro případ porušení čl. IX., odst. 1, bod 1.1 - (užívání předmětu podnájmu pouze pro sjednaný účel) částku 1.000,- Kč za každý den trvání porušení závazku;
 - 1.2. pro případ porušení čl. IX, odst. 1, bod 1.8 – (náhradní klíče) – částku 1.000,- Kč za každý den porušení závazku;
 - 1.3. pro případ porušení čl. IX, odst. 1, bod 1.13 – pro případ porušení čl. IX, odst. 1, bod 1.13 - (provádění nepovolených stavebně-technických úprav) – částku 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.

2. Pro případ porušení svých závazků je nájemce povinen uhradit podnájemci následující smluvní pokuty:
- 2.1. pokud nájemce poruší svůj závazek dle čl. VIII, odst. 1, bod 1.1, uhradí podnájemci 1.000,- Kč za každý den porušení závazku;
 - 2.2. poruší-li nájemce svůj závazek dle čl. VIII, odst. 1 bod. 1.6 (provedení strukturálních oprav) a nezjedná nápravu během doby, přiměřené k provedení potřebné opravy, uhradí podnájemci částku 10.000,- Kč týdně od uplynutí dodatečné jednoměsíční lhůty poté, co obdržel písemné upozornění podnájemce.

**XVII.
Závěrečná ustanovení**

- 1. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny dohodou smluvních stran, a to pouze písemnou formou.
- 2. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom originále.
- 3. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti ke dni uvedenému v čl. IV. odst. 1 této smlouvy.
- 4. Smluvní strany se dohodly na komunikaci prostřednictvím e-mailových adres a telefonů:
 - 4.1. Nájemce : info@snms.cz tel. 725 404 100
 - 4.2. Podnájemce : tel. [REDACTED]
- 5. Smluvní strany prohlašují, že si text smlouvy před podpisem přečetly, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Ve Šlapanicích dne 1.11.2017

Ve Šlapanicích dne 1.11.2017

.....
Nájemce

.....
Podnájemce

Přílohy : č. 1 – plánec umístění předmětu podnájmu
 č. 2 – výpis z OR podnájemce