

S m l o u v a

o podnájmu nebytových prostor uzavřená ve smyslu ust. §2215 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění mezi těmito smluvními stranami:

Obchodní firma: **Dopravní podnik Ostrava a.s.**
 se sídlem: Poděbradova 494/2, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
 IČ: 61974757
 DIČ: CZ61974757
 Plátce DPH
 Zápis v OR: Zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl B, vložka 1104
 Zastoupení: Ing. Daniel Morys, MBA, předseda představenstva
 Ve věcech smluvních: XXX
 Kontaktní osoba: XXX
 Bankovní spojení: XXX
 XXX
 XXX

(dále jen „nájemce“)

Obchodní firma: **ADAM EXCLUSIVE s.r.o.**
 se sídlem: Tyršova 642, 76861 Bystřice pod Hostýnem
 IČ: 26931834
 DIČ: CZ26931834
 Zápis v OR: zapsána v obchodním rejstříku, vedeným Krajským soudem v Brně, Oddíl C, vložka 46446
 Zastoupení: Dušan Bubela , jednatel
 Kontaktní osoba: Dušan Bubela, jednatel
 Bankovní spojení: XXX
 Doručovací adresa: Tyršova 642, 76861 Bystřice pod Hostýnem
 (dále jen „podnájemce“)

Článek I.

Předmět a účel nájmu

1. Nájemce má uzavřenou nájemní smlouvu na nebytový prostor v nemovitosti zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na LV č. 1391 pro k.ú. Martinov ve Slezsku, okres Ostrava-město, obec Ostrava, a to budovy bez č.p. na pozemku parc. č. 2422/154 (dále jen „Budova“) na adrese: Martinovská 3244/42, 723 00 Ostrava, Martinov jejímž vlastníkem je EKOVA ELECTRIC a.s.
2. Nájemce je na základě nájemní smlouvy oprávněn pronajatý prostor dále podnajmout jiné osobě.
3. Nájemce pronajímá podnájemci touto smlouvou nebytové prostory, nacházející se v I. nadzemním podlaží Budovy, a to:
 - sklad - o výměře 95,525 m²

Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí 95,525 m² (dále jen „Nebytové prostory“).

Nebytové prostory jsou vyznačeny v kopii plánu prvního podlaží Budovy a tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 1.

4. Podnájemce najímá touto smlouvou Nebytové Prostory v Budově za účelem zřízení výdejny oděvů a oděvních součástí.
5. Nájemce umožní podnájemci používání podnikového připojení k internetu v souladu s bezpečnostními pravidly nájemce a jedné telefonní linky. Jedná se o vnitropodnikovou linku, ze které je umožněno volání do veřejné telefonní sítě. Cena za poskytnuté telefonní bude nájemcem účtována podnájemci měsíčně na základě soupisu telefonních hovorů vyhotovených pronajímatelem podle sledování telefonních hovorů z místní telefonní ústředny pronajímatele. Soupis podnájemcem uskutečněných telefonních hovorů za daný kalendářní měsíc vyhotoví pronajímatel vždy poslední den daného kalendářního měsíce.

Článek II. Doba podnájmu

1. Nájemce pronajímá podnájemci Nebytové prostory ode dne 1.1.2017. Podnájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Smlouvu lze zrušit písemnou dohodou smluvních stran. Obě smluvní strany jsou též oprávněny smlouvu písemně vypovědět, a to i bez uvedení důvodů, v tříměsíční výpovědní lhůtě, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Článek III. Výše, splatnost, způsob platby podnájemného a úhrady za služby s užíváním Nebytových prostor spojených

1. Podnájemné za užívání Nebytových prostor přenechaných do podnájmu je stanoveno dohodou smluvních stran. Ceny za související služby jsou stanoveny podle cen dodavatelů služeb.

Podnájemné:

- a) roční podnájemné za užívání skladu činí 81.196,25 Kč + příslušná sazba DPH.
 - b) měsíční podnájemné skladu činí 6.766,40 Kč + příslušná sazba DPH. Smluvní strany se v této souvislosti výslovně dohodly, že vůči jinému plátcí DPH budou ve smyslu ustanovení § 56 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění, uplatňovat daň z přidané hodnoty dle platné sazby.
 - c) cena podnájmu skladu činí 850,00 Kč/m²/rok + příslušná sazba DPH.
 - d) v případě, bude-li podnájemcem neplátce daně, bude ve smyslu ustanovení § 56 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění podnájemné od daně z přidané hodnoty osvobozeno. Stane-li se podnájemce - neplátce daně v průběhu trvání smlouvy plátcem, je povinen o této skutečnosti neprodleně informovat nájemce.
2. Podnájemné se člení do dílčích – měsíčních plnění. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění každého dílčího plnění bude vždy poslední kalendářní den příslušného měsíce. Nájemce bude podnájemné fakturovat daňovým dokladem vždy do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností 20 dnů ode dne vystavení faktury. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena třetího dne po odeslání
 3. Měsíční platba za tepelnou energii Nebytových prostorech je stanovena na základě podílu otápené pronajaté plochy Nebytových prostor k celkové otápené ploše Budovy. Podíl ve výši 0,00438 (0,438 %) je vypočten z otápené pronajaté plochy Nebytových

prostor o velikosti 95,525 m² k celkové otápěné ploše Budovy o velikosti 21.825,- m². Podíl ve výši 0,00438 otápěné plochy podnájemce činí 0,438 % nákladů za tepelnou energii hrazenou pronajímatelem dodavatelí tepelné energie.

Měsíční platba ve výši 0,438 % za tepelnou energii má z hlediska zákona o dani z přidané hodnoty charakter opakovaného plnění. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění bude vždy poslední kalendářní den v měsíci. Nájemce bude platbu za tepelnou energii fakturovat daňovým dokladem vždy do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností 20 dnů ode dne vystavení faktury.

4. Na základě počtu elektrických spotřebičů uvedených v příloze č. 2 (specifikuje se při uzavření smlouvy) této smlouvy a jejich příkonu byla stanovena hodnota spotřeby elektrické energie k 1.1.2017 takto:

a) roční hodnota spotřeby el. energie činí kWh ,

b) měsíční hodnota spotřeby el. energie činí kWh

Cena měsíční hodnoty spotřeby elektrické energie bude podnájemci účtována podle měsíční ceny účtované dodavatelem elektrické energie pronajímateli a přeúčtovanou nájemci.

Měsíční platba za elektrickou energii má z hlediska zákona o dani z přidané hodnoty charakter opakovaného plnění. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění bude vždy poslední kalendářní den v měsíci. Nájemce bude platbu za tepelnou energii fakturovat daňovým dokladem vždy do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností 20 dnů ode dne vystavení faktury.

5. Cena za poskytnuté připojení k internetu a telefonní služby bude podnájemcem hrazena zpětně za příslušné měsíční období, a to na základě faktury – daňového dokladu vystaveného nájemcem do 15 dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je den zjištění výše poskytnutých telefonních služeb, tj. vždy poslední den daného kalendářního měsíce. Cena bude složena z pevné částky 200,-Kč bez DPH + zjištěná výše poskytnutých telefonních služeb na základě soupisu telefonních hovorů vyhotovených pronajímatelem podle sledování telefonních hovorů z místní telefonní ústředny pronajímatele. Lhůta splatnosti faktur – daňových dokladů činí 20 dnů ode dne jejich vystavení.
6. V případě prodloužení podnájemce s placením podnájemného, případně nákladů na poskytované služby (energie, služby, připojení k internetu, telefonní služby apod.), je podnájemce povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodloužení.
7. Smluvní strany se dohodly na úhradě formou bezhotovostního bankovního převodu ve prospěch účtu pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy.

IV.

Kauce

1. Podnájemce se zavazuje předat nájemci v hotovosti (nebo na bankovní účet) při uzavření smlouvy částku rovnající se trojnásobku měsíčního podnájemného (dále jen „kauce“), tedy částku ve výši 20.299,20 Kč. Kauce bude sloužit k uspokojení nároků Nájemce vůči podnájemci vzniklých z této smlouvy (např. nedoplatky podnájemného, dlužné platby za služby, poškození vnitřního vybavení apod.).
2. O použití kauce je nájemce povinen podnájemce písemně informovat. Podnájemce je povinen po obdržení sdělení o čerpání kauce tuto doplatit do plné výše ve lhůtě 10 dnů.
3. Nájemce se zavazuje, že po vyklizení a předání nebytového prostoru provede písemné vyúčtování kauce a podnájemci kauci vrátí, nebo v případně použít

a nedoplnění kauce vyplatí její zbylou část.

Článek V. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel je povinen hradit náklady spojené s opravou Budovy jakož i zařízení nad rámec běžné údržby a podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci, případně pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav. Jinak podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
2. Nájemce je oprávněn jednou ročně podnájemné zvýšit v návaznosti na změny v obecně závazných cenových předpisech a o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem počínaje měsícem následujícím po tomto zveřejnění. O této skutečnosti bude podnájemce informován písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Nájemce je oprávněn zvýšit podnájemné nejdříve ve druhém roce podnájem. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat písemný dodatek.
3. Podnájemce je povinen hradit drobné úpravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu smlouvy do výše 2.000,-Kč za jednu opravu.
4. Podnájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
5. Podnájemce umožní nájemci (případně pronajímateli) provádění pravidelných revizních kontrol technických zařízení nacházejících se v době podpisu smlouvy v pronajatých prostorách. Jejich provedení oznámí nájemce (případně pronajímatel) podnájemci nejméně 3 dny před jejich uskutečněním.
6. Umístění jakýchkoliv reklamních zařízení (včetně označení firmy) na i v Budově lze provést až po souhlasu pronajímatele. Stavební úpravy provádí podnájemce pouze se souhlasem nájemce a pronajímatele a v souladu s platnými stavebními a obecnými právními předpisy.
7. Podnájemce odpovídá za škody, které způsobí svou podnikatelskou činností nájemci s výjimkou běžného opotřebení Nebytových prostor.
8. Podnájemce je povinen při vstupu do objektu předložit dočasný osobní průkaz vydaný Dopravním podnikem Ostrava a.s., absolvovat školení, které v přiměřeném rozsahu provede příslušná provozovna.
9. Pracovníci podnájemce při vykonávání pracovní nebo jiné činnosti v objektu Dopravního podniku Ostrava a.s. jsou povinni dodržovat platné předpisy BOZP včetně vnitřních předpisů Dopravního podniku Ostrava a.s., se kterými byli seznámeni a podrobit se na vyzvání oprávněné osoby nájemce (případně pronajímatele) zkoušce nebo lékařskému vyšetření ke zjištění alkoholu nebo jiných návykových látek.
10. V případě porušování předpisů BOZP, pozitivního výsledku zkoušky na alkohol nebo odmítnutí této zkoušky nebo lékařského vyšetření pracovníkem podnájemce, je podnájemce povinen na vyzvání oprávněné osoby nájemce (případně pronajímatele) ukončit pracovní nebo jinou činnost předmětného pracovníka a tohoto vykázat z objektu Dopravního podniku Ostrava a.s..

11. Po ukončení podnájmu se podnájemce zavazuje předat první den následující po dni skončení nájmu nájemci vyklizené Nebytové prostory ve stavu, který nepřesáhne běžné opotřebení. Bude – li dnem předání den pracovního klidu, je dnem předání nejbližší pracovní den. O předání Nebytových prostor se pořídí zápis, který podepíše podnájemce a za nájemce odpovědný zaměstnanec.

Článek VI. Doručování

1. Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen podle této smlouvy, lze doručit osobně nebo doporučeným dopisem na adresu té které smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, resp. jinou adresu, která bude po uzavření této smlouvy písemně sdělena druhé smluvní straně.
2. Jakékoliv sdělení či jiný dokument bude považován za doručený
 - a) pokud je doručováno osobně v okamžiku doručení, a to i když druhá strana odmítne sdělení či jiný dokument převzít
 - b) pokud je doručováno doporučenou poštou, pět pracovních dnů poté, co bylo poštovním úřadem vystaveno potvrzení o odeslání

Článek VII. Úplnost smlouvy

Tato smlouva a dokumenty, na které odkazuje, obsahuje úplné ujednání mezi smluvními stranami, jež se vztahuje k předmětu plnění, jakož i k transakcím předvídaným touto smlouvou a nahrazuje veškerá předchozí smluvní ujednání (pokud nějaká existovala) mezi smluvními stranami, jež se vztahují k předmětu plnění, jakož i k předvídaným transakcím.

Článek VIII. Platnost smlouvy

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnost smlouvy nastává a zahájení nájemního vztahu začíná dne 1.1.2017.

Článek IX. Všeobecná a závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Jakékoliv změny této smlouvy lze provádět výlučně písemnou formou – dodatky.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.
4. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech s tím, že každá smluvní strana obdrží po dvou stejnopisech.

Příloha č. 1 – Půdorysný plán skladu

Příloha č. 2 – Seznam elektrických spotřebičů

Příloha č. 3 – Základní požadavky k zajištění BOZP

Za podnájemce:

V Bystřice pod Hostýnem dne

.....
Dušan Bubela
jednatel

Za nájemce:

V Ostravě dne

.....
Jiří Boháček
vedoucí odboru dopravní cesta