

**SMLOUVA O PODNÁJMU
PROSTORU SLOUŽÍCÍMU K PODNIKÁNÍ
uzavřená podle ust. § 2201 a násl. NOZ**



KIS Mariánské Lázně, s.r.o.

se sídlem: Hlavní 47, 353 01 Mariánské Lázně,

IČO 25208438, DIČ CZ 25208438

zastoupená jednatelkou společnosti paní Alenou Havrdovou

Společnost je zapsána u rejstříkového soudu vedeného Krajským soudem v Plzni odd. C, vložka 8476

(dále jen nájemce)

a

firma /pan/paní: KOSMAS s.r.o.

zastoupená: JIŘÍM MICHLEM, JEDNATELEM

se sídlem/bytem: LVBĽAŇSKA' 693/34, 120 00 PRAHA 2

IČO 25710257

DIČ CZ 25710257

Bankovní spojení

Společnost je zapsána u:

(dále jen podnájemce) **OR, VEDEN**

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli smlouvu o podnájmu prostoru sloužícímu k podnikání

Článek 1

Právo uzavřít podnájemní smlouvu

Nájemce má v nájmu dům č.p. 47 na Hlavní ulici v Mariánských Lázních (dále jen dům Chopin), jehož jediným a výlučným vlastníkem je Město Mariánské Lázně. Podle nájemní smlouvy, mezi nájemcem a vlastníkem uzavřené dne 1. 4. 2005, čl. III, odst. 3, je nájemci dán vlastníkem souhlas k tomu, aby k předmětu nájmu či k jeho části, zřídil dočasné užívací právo třetí osobě.

Článek 2

Předmět podnájmu

1. Předmětem podnájmu je zřízení dočasného užívacího práva nájemcem pro podnájemce k níže specifikovaným prostorům sloužícím k podnikání v domě Chopin a povinnost podnájemce zaplatit za toto nájemci nájemné. Podnájemné prostory jsou umístěny v předním traktu v přízemí výše uvedené nemovitosti domu Chopin č.p. 47 o výměře 81 m² (prostor s 2 výlohami je přístupný z chodníku, vchod je situován na Hlavní třídu). Celková výměra zahrnuje prodejnu, zázemí a sociální zařízení.

2. Podnájemce prohlašuje, že si shora uvedený prostor k podnikání prohlédl, že jej zná, že odpovídá níže sjednanému účelu podnájmu a že je podpisem této smlouvy k dočasnému užívání přejímá.

Článek 3

Účel podnájmu

1. Účelem podnájmu je dočasné užívání prostoru sloužícího k podnikání podnájemcem za účelem

provozování prodejny se sortimentem knihy (v souladu s jeho oprávněními, platnými ke dni podpisu této smlouvy). Podnájemce v této souvislosti prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu (tedy prostoru) znám, byl s ním před podpisem této smlouvy seznámen a shledává jej jako zcela vyhovující pro jeho potřeby.

2. Podnájemce není oprávněn předmět podnájmu a ani jeho část dále podnajmout jiné fyzické či právnické osobě, ani s touto osobou podnikání v pronajatých prostorách sdílet.

3. Podnájemce je povinen užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře a řádně a včas zaplatit nájemné včetně služeb souvisejících. Podnájemce je povinen užívat pronajaté prostory tak, aby nebránil ostatním osobám v jejich užívacích právech, respektovat a dodržovat bezpečnostní, protipožární a hygienická opatření, stanovená příslušnými předpisy a nařízeními nájemce. Porušení těchto povinností podnájemcem je považováno za porušení zvláště závažným způsobem. V případě vzniku škody či nemajetkové újmy se podnájemce tímto zavazuje k jejímu uhrazení.

Článek 4 **Doba podnájmu**

1. Podnájem se sjednává na dobu určitou s účinností od 1.4.2018 a to na dobu jednoho roku. Pokud jedna strana nedoručí druhé straně alespoň 2 měsíce před uplynutím doby podnájmu písemné oznámení, že trvá na ukončení smluvního poměru, prodlužuje se platnost a účinnost této smlouvy automaticky o další jeden rok. Automatické obnovování podnájmu je možné výše uvedeným způsobem opakovat.

2. V případě, že podnájemce je více než 30 dní v prodlení s placením úhrady za podnájem nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je s podnájemem spojeno, je nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět, a to s výpovědní lhůtou jednoho měsíce. Měsíční výpovědní lhůta se vztahuje i na případ kdy podnájemce provede v prostoru obsáhlejší změny či stavební úpravy bez vědomí nájemce, nebo když poskytne prostor k užívání třetí osobě.

3. Také podnájemce může vypovědět předčasně smlouvu a to v případě, když se stane prostor bez zavinění podnájemce dlouhodobě nezpůsobilým k užívání nebo nájemce závažným způsobem a opakovaně poruší svou povinnost ohledně dodávaných služeb. I v tomto případě je výpovědní lhůta jeden měsíc.

4. Výpověď podnájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé straně. Výpovědní doba vždy počíná od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé straně.

Článek 5

Podnájemné a cena služeb souvisejících s podnájemem, stanovení jejich výše a způsob úhrady

1. Výše podnájemného se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 20.000 Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) vždy za celý předmět podnájmu a za jeden měsíc bez DPH. V případě, že je podnájemce plátcem DPH, souhlasí s navýšením částky o daň z přidané hodnoty ve výši v souladu se zákonem.

2. Úhrada za podnájem je splatná vždy nejpozději do 15. dne měsíce, za který je užíván (tj. např. za leden do 15. ledna atd.). Toto ujednání o splatnosti úhrady za podnájem se uplatní tehdy, nestanoví-

li příslušná faktura doručená podnájemci nejpozději do 10. dne v měsíci užívání, termín splatnosti jinak. Totéž platí i pro úhradu záloh a na cenu služeb.

3. Úhrada za podnájem bude hrazena na účet nájemce vedený u Případnou změnu čísla účtu či peněžního ústavu je nájemce povinen sdělit podnájemci s dostatečným předstihem.

4. Smluvní strany sjednávají inflační doložku. Výše podnájmu bude upravována koeficientem vyjadřujícím míru inflace a to ve výši stanovené Českým statistickým úřadem za předchozí rok a to k 1. dni roku následujícího.

5. Dále se podnájemce po dobu trvání podnájemního vztahu zavazuje hradit za poskytnuté služby níže uvedené částky a zálohy takto:

- Paušál za vodné a stočné 77,50 Kč bez DPH za měsíc *(dle počtu zaměstnanců)*
- Paušál za odvoz odpadu ve výši 120,00 Kč bez DPH za měsíc
- Plyn zálohově ve výši 350,00 Kč bez DPH za měsíc (veškerá plocha je vytápěná)

6. Smluvní strany sjednávají, že plnění spojená s užíváním prostoru (neuvedená výše tj. dodávka elektřiny (vlastní elektroměr), úklid, telefonní a internetové služby) nezajišťuje nájemce. Ty si musí podnájemce zajistit samostatně prostřednictvím smluv uzavřených s dodavateli daných plnění, Nájemce je mu k tomu povinen pouze poskytnout nezbytnou součinnost.

7. Cena služeb je splatná společně s nájemným na základě faktur vydaných nájemcem. Nájemce sjednává možnost zvýšení úhrad za poskytované služby v případě navýšení cen od dodavatelů těchto služeb. Podnájemce s tímto navýšením, které nesmí překročit 30% dosavadní částky, předem souhlasí. V ostatních případech, tj. pokud by navýšení mělo překročit 30%, musí být mezi smluvními stranami uzavřen dodatek k této smlouvě.

8. Nezaplacení splátky nájemného ve stanoveném termínu se považuje za hrubé porušení nájemní smlouvy. Pro případ včasného nezaplacení nájemného se sjednává majetková sankce ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení se zaplacením.

9. V případě prodlení s úhradou podnájemného nebo služeb souvisejících s podnájemem je podnájemce povinen uhradit nájemci zákonný nárok z prodlení dle nařízení vlády č.35/2013 Sb,

Článek 6

Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

1. V předmětu podnájmu podnájemce podniká na svoji vlastní odpovědnost, včetně zajišťování všech požárních, hygienických, bezpečnostních a jiných předpisů. V celém objektu je přísný zákaz kouření. Podnájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je podnájemce povinen na svůj náklad odstranit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Podnájemce v této souvislosti rovněž odpovídá za případnou nemajetkovou újmu.

2. Podnájemce je povinen umožnit přístup nájemci pronajatého prostoru za účelem kontroly zda jej užívá řádným způsobem.

3. Podnájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou a opravami nebytového prostoru. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu závažných oprav či havárií v pronajatém prostoru a umožnit jejich provedení.

4. Podnájemce je oprávněn provádět stavební úpravy nad rámec běžné údržby pouze s písemným souhlasem nájemce.

5. Označení prodejny (reklamní štít, výlohy, poutač) musí podnájemce provést v souladu s vyhláškou města a s celkovou vizuální stránkou domu Chopin a musí být předem odsouhlaseno ze strany nájemce.

6. Po skončení podnájmu je podnájemce povinen nebytový prostor vyklidit a předat nájemci ve stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem nájemce, a to nejpozději v den ukončení podnájmu, a to na základě písemného protokolu, ve kterém bude konstatován stav nebytového prostoru v době předání, a dále budou zaznamenány stavy měřidel.

7. Pokud podnájemce neodevzdá předmět podnájmu nejpozději v den, kdy podnájem končí, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení. V případě, že podnájemce přes výzvu nájemce nebytový prostor nevyklidí, je nájemce oprávněn nebytový prostor vyklidit na náklad podnájemce. Bude-li mít nájemce vůči podnájemci splatné, popř. i nesplatné pohledávky, je nájemce oprávněn nebytový prostor s věcmi patřícími podnájemci zapečetit a zadržet ve smyslu ust. §1395 a násl. občanského zák. k zajištění svých pohledávek.

8. Podnájemce se zavazuje ke své tíži a na své náklady zajistit údržbu chodníku, popř. jiných přilehlých prostranství, navazujícího na předmět podnájmu, zejména v zimním období a rovněž pečovat a udržovat čisté a upravené bezprostřední okolí předmětu podnájmu.

9. Podnájemce je povinen předložit nájemci kopii platné a účinné pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu s připojištěním věcí užívaných v předmětu podnájmu. Toto pojištění odpovědnosti se podnájemce zavazuje mít zajištěné po celou dobu trvání podnájemního vztahu.

Článek 7

Závěrečná ustanovení

1. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné jen v písemné formě po dohodě obou smluvních stran, jednostranným úkonem výhradně v tom případě, že jednotlivá ustanovení jsou dotčena zákonnými změnami či změnami obecně závazných předpisů či rozhodnutím obecných soudů. Stane-li se některá část této smlouvy v důsledku shora uvedeného neplatnou, nemá tato skutečnost vliv na platnost celé smlouvy. V tom případě se napadená část smlouvy dohodou stran uvede bez prodlení do souladu s příslušnou právní normou.

2. Tato smlouva byla uzavřena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdržela po jednom výtisku.

3. Pro případ, kdy jsou smluvní strany dle této smlouvy povinny se vzájemně informovat, popř. všeobecně komunikovat (toto neplatí pro zasílání výpovědí, uzavírání dodatků apod.), se smluvní strany dohodly, že bude dostatečné tak činit prostřednictvím svých e-mailových adres, nebo telefonních kontaktů:

nájemce: Jitka Pichová, ekonomka

podnájemce:

tel:,@.....

Změní-li se v průběhu trvání smlouvy jakýkoliv kontaktní údaj, je smluvní strana povinna tuto změnu bez prodlení, nejpozději do 10 dnů, oznámit druhé smluvní straně.

4. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že souhlasí s jejím obsahem, že odpovídá jejich svobodné vůli takto smlouvu uzavřít, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní či za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a proto připojují níže své podpisy.

5. Záležitosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí českým právním řádem, zejména pak občanským zákoníkem.

6. Smlouva je uzavřena okamžikem, kdy je oboustranně podepsána a je účinná dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany berou na vědomí, že předmětná smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb. (o registru smluv), které zajistí nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy nájemce.

V Mariánských Lázních dne

.....
za nájemce

Alena Havrdová, jednatelka

.....
za podnájemce