

SMLOUVA O PODNÁJMU

nemovitosti – prostoru sloužícího podnikání

uzavřená mezi:

Nájemcem:

BOSPOR spol. s r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku u KS Ostrava, oddíl C, vložka 27537,

jednající: Ing. Jan Rozsypal jednatel společnosti
se sídlem: Nový Bohumín, Koperníkova 1174, 735 81
IČ: 268 15 982
DIČ: CZ26815982, plátce DPH
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Bohumín
číslo účtu: 1728491329/0800

a

Podnájemcem:

p. René Mika nar.: 15.2.1966

bytem: Adamusova 1253, 735 14 Orlová - Lutyně
IČ: 47523247

Nájemce prohlašuje, že v souladu se smlouvou o nájmu nemovitosti uzavřenou dne 3.2.2006 s Městem Bohumín a na základě souhlasu vlastníka nemovitosti je oprávněn přenechat níže uvedené prostory podnájemci do podnájmu.

I.

Předmět podnájmu

Předmětem podnájmu, upraveného touto podnájemní smlouvou, je nemovitost – prostor sloužící podnikání o výměře 80,88 m² umístěné v budově čp. 1215 („Penzion ve věži“), stojící na parcele č. 1460/2 na ul. Koperníkově, v katastrálním území Nový Bohumín, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Karviná, na LV č. 10001. Jedná se o restauraci nacházející se v 8. patře budovy včetně příslušenství, k němuž patří sociální zařízení v sedmém patře budovy.

II.

Účel podnájmu

Účelem podnájmu bude užívání předmětu podnájmu k provozování hostinské činnosti na základě živnostenského oprávnění vydaného podnájemci živnostenským úřadem.

Užívání předmětu podnájmu k jiným účelům než stanoví tato smlouva bez předchozího písemného souhlasu vlastníka předmětu podnájmu je závažným porušením této smlouvy a důvodem k odstoupení od smlouvy.

III.

Smluvní vztah

Nájemce zřizuje v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy k předmětu podnájmu podnájemci užívací právo.

Podnájemce přijímá od nájemce v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy užívací právo k předmětu podnájmu.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je povinen zajistit podnájemci plný a nerušený výkon podnájemních práv po celou dobu trvání podnájemního vztahu.

Nájemce, vlastník předmětu podnájmu nebo jiná jimi pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu podnájmu po předchozím ohlášení podnájemci, a to zejména za účelem kontroly řádného užívání předmětu podnájmu, kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení apod., dodržování povinností nájemce, včetně obecně závazných předpisů v oblasti požární ochrany a bezpečnosti ochrany zdraví při práci. Podnájemce je povinen nájemci tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků.

Současně je nájemce, vlastník předmětu podnájmu nebo jiná jimi pověřená osoba oprávněna vstoupit do předmětu podnájmu i bez doprovodu podnájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto postupu musí nájemce nebo vlastník předmětu podnájmu podnájemce uvědomit bez zbytečného odkladu po takovém vstupu. Podnájemce je povinen vstup do předmětu nájmu umožnit.

Nájemce, vlastník předmětu podnájmu nebo jiná jimi pověřená osoba jsou oprávněni zasahovat do předmětu podnájmu, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.

V.

Práva a povinnosti podnájemce

Podnájemce se zavazuje, že bude předmět podnájmu užívat řádným a obvyklým způsobem, v souladu s touto smlouvou, a v případě skončení podnájmu jej odevzdá nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Podnájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo by mohla rušit výkon ostatních užívacích práv v objektu, v němž se nachází předmět podnájmu.

Podnájemce je povinen hradit nájemné a náklady spojené s udržováním a provozem předmětu podnájmu, jakož i veškeré náklady spojené s dodávkou tepla, vody a elektrické energie a ostatních služeb uskutečněných pro podnájemce.

Podnájemce je povinen zajistit řádnou ochranu předmětu podnájmu.

nájemce oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 100,- Kč za každou neposkytnutou snídani. Na žádost nájemce je podnájemce povinen vydat mimořádně snídani i mimo výše uvedenou dobu.

Podnájemce se zavazuje, že předmět podnájmu nepřenechá do podnájmu třetí osobě, nezatíží předmět podnájmu věcnými právy ani závazky. Porušení této povinnosti opravňuje nájemce k odstoupení od smlouvy.

Podnájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu pro případ škody způsobené při svém podnikání třetím osobám.

VI.

Stavební a jiné úpravy

Podnájemce není oprávněn provádět v předmětu podnájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy. Veškeré úpravy vyžadující ohlášení na stavebním úřadu prováděné podnájemcem v předmětu podnájmu vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas vlastníka předmětu podnájmu. K žádosti o úpravy musí podnájemce přiložit celkovou stavební dokumentaci, ve které budou úpravy specifikovány. Na základě této žádosti a přiložené stavební dokumentace, vlastník předmětu podnájmu udělí nebo neudělí souhlas s úpravami.

Veškeré stavební úpravy, jakož i změny spojené s účelem užívání předmětu podnájmu je podnájemce povinen provádět pouze se souhlasem stavebního úřadu.

Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu podnájmu, podstatně měnící předmět podnájmu či pevnou instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynovodního, vodovodního a dalšího vedení.

Souhlasu vlastníka předmětu podnájmu je zapotřebí rovněž k umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně).

V případě, že účel podnájmu vyžaduje změnu účelu užívání, je podnájemce povinen si ji zajistit u stavebního odboru MěÚ Bohumín před zahájením provozu, a to na své náklady a po předchozím projednání s vlastníkem předmětu podnájmu.

Před provedením jakýchkoliv změn a úprav podle čl. VI této smlouvy je podnájemce povinen předat bez zbytečného odkladu vlastníku předmětu podnájmu jedno kompletní vyhotovení příslušné dokumentace.

VII.

Cena nájemného a platební podmínky

V souladu s ustanovením této podnájemní smlouvy je podnájemce povinen platit nájemci nájemné.

Nájemné bylo stanoveno, dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, dohodou a činí **2500,- Kč vč. DPH /měsíc**.

Nájemné dle ustanovení této smlouvy se platí měsíčně ve výši 2.500,- Kč vč. DPH, a to vždy k 5. dni měsíce bezhotovostním převodem na účet nájemce nebo hotově do pokladny, a to na

Podnájemce odpovídá nájemci za všechny škody, které by mu vznikly v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu podle této smlouvy, a to v důsledku činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, kterým umožnil do předmětu podnájmu přístup.

Podnájemce přebírá za nájemce povinnost zajišťování protipožární ochrany, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí a plnění úkolů v těchto oblastech ve smyslu platných obecně závazných předpisů, souvisejících vyhlášek a závazných norem. O všech mimořádných činnostech a změnách v předmětu podnájmu, které by mohly mít vliv na požární ochranu, bezpečnost práce a ochranu životního prostředí, je podnájemce povinen prokazatelně informovat nájemce a ostatní uživatele v objektu.

Podnájemce je povinen zajišťovat a dokladovat potřebné revize, kontroly a opravy všech zařízení a prostředků požární ochrany, které jsou součástí předmětu podnájmu, a to v souladu s termíny danými obecně závaznými předpisy požární ochrany a pokyny výrobců. Podnájemce je povinen v souladu s obecně závaznými předpisy požární ochrany na základě jím prováděných činností, vnitřních dispozičních a komunikačních změn v objektu dovybavit předmět podnájmu potřebným množstvím a typy hasících přístrojů. V souladu s obecně závaznými předpisy požární ochrany podnájemce zajišťuje odborné kontroly, údržbu a opravy všech hasících přístrojů instalovaných v předmětu podnájmu.

Podnájemce je rovněž povinen dodržovat obecně platné právní předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci v předmětu podnájmu, jakož i další obecně platné závazné předpisy, zejména bezpečnostní a hygienické, týkající se provozování prodeje občerstvení.

Podnájemce odpovídá za likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v předmětu podnájmu.

Podnájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění revize a porevizní opravy vyhrazených zařízení v předmětu podnájmu.

Podnájemce je povinen provádět obvyklé udržování a drobné opravy v pronajatých prostorech na své náklady.

Podnájemce je povinen udržovat předmět podnájmu v pořádku a v čistotě a zajistit na své náklady běžný úklid.

Podnájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu vlastníku předmětu podnájmu veškeré změny, které nastaly v a na předmětu podnájmu a to jak jeho zapříčiněním, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen oznámit předem nájemci potřebu oprav, které má provést nájemce nebo vlastník objektu a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vlastníku předmětu podnájmu vznikla.

Nedojde-li k jiné dohodě, podnájemce není oprávněn činit jakékoliv změny na předmětu podnájmu. Provede-li podnájemce změny na předmětu podnájmu bez souhlasu nájemce, je povinen po skončení podnájmu uvést předmět podnájmu na své náklady do původního stavu. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na předmětu pronájmu značná škoda, je nájemce oprávněn odstoupit od smlouvy.

Podnájemce je povinen zajišťovat snídaně pro hotelové hosty z „Penzionu ve věži“ od pondělí do neděle v době od šesti do desíti hodin. V případě porušení povinnosti zajišťovat snídani je

základě této podnájemní smlouvy. Rozhodným datem je datum připsání částky ve prospěch účtu nájemce.

VIII.

Cena služeb související s podnájemním vztahem

Podnájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s užíváním předmětu podnájmu, a to především za dodávky el. energie, plynu a platbu vodného a stočného nájemci.

Spotřeba elektrické energie bude účtována nájemcem podnájemci na základě skutečné spotřeby zjištěné odečtem podružného elektroměru s tím, že nájemce vystaví vždy fakturu do 15. dne v měsíci za spotřebu el. energie měsíce předchozího s 14 denní splatností.

Vodné a stočné bude podnájemce hradit dle faktické spotřeby, která bude stanoveno podle Směrných čísel roční spotřeby vody dle vyhlášky 42/2001 Sb. v platném znění. Nájemce vystaví fakturu podnájemci za vodné a stočné po obdržení spotřebovaného množství odebrané vody od dodavatele SMVaK, a to zpravidla čtvrtletně se 14 denní splatností faktury.

Dále se podnájemce zavazuje hradit nájemci počínaje měsícem únorem 2018 vždy k 5. dni v měsíci na účet nájemce č.1728491329/0800, VS 747523247 (IČ podnájemce) pravidelné měsíční zálohy na spotřebu plynu (teplo) ve výši **1600,- Kč**. Spotřeba plynu bude následně vždy jednou ročně k 31.12. vyúčtována podnájemci na základě faktury se 14 denní splatností s tím, že množství odebraného tepla bude stanoveno v souladu s vyhláškou č. 405/2015 v platném znění.

V případě prodlení s placením nájemného a služeb (případně záloh na služby) souvisejících s užíváním předmětu podnájmu se podnájemce zavazuje uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. Tím není dotčeno právo nájemce na zákonný úrok z prodlení.

IX.

Trvání smlouvy

Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou a nabývá účinnosti ode dne 1.2.2018.

Každá smluvní strana je oprávněná vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Tato smlouva může být ukončena i písemnou dohodou smluvních stran.

Nájemce má po dohodě s podnájemcem ve smyslu ust. § 2001 občanského zákoníku právo odstoupit od smlouvy o podnájmu v případě, že:

1. podnájemce bude v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby po dobu delší než 30 dní
2. podnájemce užívá předmět nájmu k účelu jinému než dohodnutému
- 3 s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je nutno předmět podnájmu vyklidit.
4. z důvodů uvedených v této smlouvě

5. dojde na straně podnájemce ke změně subjektu, který je jako podnájemce uveden na straně první této smlouvy, a to z titulu právního nástupnictví.

Účinnost odstoupení od smlouvy nastává doručením písemného oznámení nájemce o odstoupení podnájemci, přičemž smlouva se ruší k okamžiku doručení tohoto písemného oznámení o odstoupení podnájemci, tedy s účinky ex nunc.

Smluvní strany se dohodly, že výpověď ze smlouvy i odstoupení od smlouvy budou považovány za doručené v okamžiku jejich přijetí nebo odmítnutí přijetí stranou, které jsou předávány případně zaslány, nebo dnem jejich uložení na poště pro nepřítomnost adresáta nebo dnem vrácení zásilky jako nedoručitelné na adresu smluvní strany.

Podnájemce bere na vědomí, že dnem, kdy skončí smlouva o nájmu uzavřená mezi nájemcem a vlastníkem objektu, v němž se nachází předmět podnájmu, skončí rovněž tato podnájemní smlouva, neboť její platnost je vázána na platnost a účinnost smlouvy nájemní.

Po ukončení podnájemního vztahu podle této smlouvy je podnájemce povinen předat předmět podnájmu nájemci vyklizený, čistý a ve stavu způsobilém k řádnému užívání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to nejpozději v den následující po ukončení této podnájemní smlouvy.

Přesáhne-li prodlení podnájemce s vyklizením a předáním předmětu podnájmu dobu 15 dnů od ukončení podnájmu, je nájemce oprávněn předmět podnájmu sám vyklidit a věci nacházející se v předmětu podnájmu vhodným způsobem uskladnit. Podnájemce je povinen v takovém případě uhradit náklady s tím spojené.

X.

Ustanovení přechodná a závěrečná

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran. Tato smlouva je účinná ode dne 1.2.2018.

Tato smlouva se řídí Českým právním řádem.

Veškeré dodatky, přílohy a změny této nájemní smlouvy musí být vyhotoveny v písemné formě a řádně podepsány oprávněnými zástupci obou účastníků této smlouvy.

Smluvní strany jsou povinny navzájem se informovat o jakékoliv změně údajů, zejména změně adresy nebo telefonních a faxových kontaktů.

Podnájemce souhlasí s tím, aby ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, nájemce zpracovával a uchovával v písemné, listinné a automatizované podobě jeho osobní údaje v rámci podnájemního vztahu.

Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu a každá strana obdrží po jednom vyhotovení, třetí vyhotovení pak obdrží vlastník předmětu podnájmu.

V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu před jejím podepsáním přečetly a že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a nikoli za jednostranně nevýhodných podmínek. Současně prohlašují, že jsou způsobilí k právním úkonům bez jakýchkoli omezení. Na znamení souhlasu s celým obsahem této smlouvy oprávnění zástupci stran této smlouvy smlouvu vlastnoručně níže uvedeného dne podepisují.

V ostatním se řídí smlouva ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a předpisy provádějícími.

Nedílnou součástí této smlouvy je předávací protokol, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, písemný souhlas vlastníka předmětu podnájmu jako příloha č. 2 a živnostenské oprávnění podnajíjemce jako příloha č. 3.

V Bohumíně dne:

.....
Nájemce

Ing. ROZSYPAL JAN, v.r.

.....
Podnajíjemce

P. REVE MIKA, v.r.

