

Smlouva o podnájmu nebytového prostoru

Smluvní strany, podle svého prohlášení plně svéprávné k právnímu jednání, a to:

FP NISA, spol. s r.o., IČ: 48290629

se sídlem V cihelně 419, 463 13 Liberec

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 4989

zast. Ing. Ivo Zoufalým - jednatelem

(dále též jen jako „**nájemce**“)

*jako **nájemce** na straně jedné*

a

Město Frýdlant, IČ: 00262781, DIČ: CZ00262781

se sídlem: T. G. Masarykova 37, 464 01 Frýdlant

e-mail: mesto@mu-frydlant.cz

zast. Ing. Danem Ramzerem - starostou

(dále též jen jako „**podnájemce**“)

*jako **podnájemce** na straně druhé*

nájemce a podnájemce dále společně označeni také jen jako „**smluvní strany**“ či „**strany**“, není-li třeba užít konkrétního označení každé z nich,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto

Smlouvu o podnájmu nebytového prostoru

(dále jen „**smlouva**“)

I.

Prohlášení nájemce

- 1.1. Nájemce prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy ze dne 1. 8. 2017 nájemcem budovy č. p. 91 (objekt k bydlení), jež je součástí p.č. 560, vše zapsáno na LV č. 1581, v katastrálním území Frýdlant, obec Frýdlant, vedeného Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant.
- 1.2. V budově č.p. 91 se v 1. NP nachází nebytový prostor. Podlahová plocha nebytového prostoru činí 200 m². Tento nebytový prostor je blíže specifikován v evidenčním listě a přiloženém půdorysném plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy (dále též jen jako „**předmět podnájmu**“).

II. Předmět smlouvy

- 2.1. Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci výše specifikovaný předmět podnájmu ve stavu způsobilém k řádnému dočasnému užívání za účelem provozování nepodnikatelské činnosti – k realizaci projektu Žijeme tu spolu, reg. číslo CZ.02.3.61/0.0/0.0/16_021/0004572. Podnájemce se zavazuje, že bude předmět podnájmu užívat výlučně za tímto účelem a zároveň bude nájemci hradit níže specifikované nájemné.
- 2.2. Předmět podnájmu je vybaven dřevěným barem a zábařím, sanitou – 4x WC, 2x pisoár, 3x umyvadlo, osvětlením ve všech místnostech, promítacím plátnem a dále nábytkem dle protokolu o předání a převzetí nemovitosti. Předmět podnájmu je vybaven zabezpečovacím systémem, k jehož využívání si podnájemce sjedná smlouvu o ostraze předmětu podnájmu u společnosti TOREX SECURITY, spol. s r.o. (blíže viz evidenční list a předávací protokol, které jsou nedílnou součástí této smlouvy).
- 2.3. Podnájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy se stavem, přesným rozsahem a umístěním předmětu podnájmu seznámil a tento stav považuje za způsobilý ke sjednanému účelu. V tomto stavu tak předmět podnájmu přejímá do užívání za podmínek dále stanovených v této smlouvě a zavazuje se k užívání pouze v souladu s jeho určením a sjednaným účelem podnájmu. Stav nebytového prostoru je zachycen v předávacím protokolu.
- 2.4. Nájemce předá podnájemci předmět podnájmu nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy. Nájemce též předá podnájemci klíče k předmětu podnájmu, přičemž o předání a převzetí předmětu podnájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude uveden též stav měřidel patřících k předmětu podnájmu ke dni jeho předání. Do okamžiku protokolárního předání předmětu podnájmu podnájemci nese nájemce odpovědnost za případně vzniklé škody na předmětu podnájmu a zavazuje se hradit náklady spojené s užíváním předmětu podnájmu. Od okamžiku protokolárního předání nese odpovědnost za případně vzniklé škody na předmětu podnájmu podnájemce.

III. Nájemné

- 3.1. Nájemné za užívání předmětu podnájmu dle této smlouvy je mezi stranami sjednáno ve výši **11.000,- Kč** (slovy: jedenáct tisíc korun českých) měsíčně.

Dále bude podnájemce měsíčně hradit zálohy na služby v částce, která bude vyčíslena v příloze této smlouvy, sestávající ze zálohy na:
- vytápění, vodné a stočné, elektrickou energii a náklady na společné prostory.
- 3.2. Podnájemce je povinen hradit sjednané měsíční nájemné včetně záloh na služby spojené s předmětem podnájmu nejpozději **do 5. (slovy: pátého) dne běžného měsíce** za daný měsíc na bankovní účet nájemce, číslo účtu: 933440227/0100, VS: 24906. Nájemné, stejně jako zálohy na služby jsou uvažovány bez DPH, když od DPH jsou tyto platby osvobozeny.
- 3.3. Nájemné včetně vyúčtování za služby bude hrazeno z prostředků projektu Žijeme tu spolu, reg. číslo CZ.02.3.61/0.0/0.0/16_021/0004572.
- 3.4. Pokud nebude podnájem trvat celý kalendářní měsíc, uhradí podnájemce alikvotní část sjednaného měsíčního nájemného. Bude-li smlouva o podnájmu uzavřena mezi 1. – 15. dnem kalendářního měsíce, podnájem počne nejpozději k 16. dni tohoto kalendářního měsíce. V případě uzavření smlouvy o podnájmu mezi 16. – 31. dnem v měsíci, podnájem počne nejpozději 1. dnem měsíce následujícího. Nájemné za první kalendářní měsíc trvání podnájmu

či jeho alikvotní část, uhradí podnájemce v hotovosti do rukou nájemce při podpisu smlouvy o podnájmu.

- 3.5. Na konci zúčtovacího období, tj. ke dni 31. 12. daného roku odečte nájemce skutečnou spotřebu za vytápění a odběr vody. Na základě odečtu a v souladu s vyhláškou č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům provede nájemce vyúčtování, které ve lhůtě jednoho měsíce od odečtu předloží podnájemci. Přeplatek či nedoplatek na službách spojených s podnájmem uhradí dotčená smluvní strana druhé smluvní straně nejpozději do 30 dnů od předložení vyúčtování. Neuhrazení přeplatku/nedoplatku je považováno za zvlášť závažné porušení povinností z této smlouvy.
- 3.6. Kdykoli v průběhu trvání smlouvy může nájemce podnájemci písemně oznámit změnu výše záloh na služby, pokud pro změnu existuje důvod vyplývající ze změny cen energií a služeb, změny jejich rozsahu nebo kvality, nebo s ohledem na vyúčtování a podnájemce je povinen takové změněné zálohy hradit.

IV.

Doba trvání podnájmu a ukončení smlouvy

- 4.1. Smlouva o podnájmu je mezi smluvními stranami uzavřena na dobu určitou od 1. 10. 2018 do 31. 7. 2020.
- 4.2. Smlouvu je možné předčasně ukončit dohodou stran, splynutím či výpovědí.
- 4.3. Výpovědní doba činí 1 (slovy: jeden) měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícím po měsíci, v němž je výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 4.4. Podnájemce může podnájmem vypovědět pouze v případě, že bude nájemce hrubě porušovat své povinnosti vůči podnájemci. Pro účely této smlouvy se za zvlášť závažné porušení smlouvy ze strany nájemce považuje zejména:
 - a) neumožnění užívání předmětu podnájmu či stane-li se předmět podnájmu nepoužitelným k ujednanému účelu z důvodu, který není na straně podnájemce.
- 4.5. Nájemce může podnájmem vypovědět pouze v případě, že:
 - a) by byla nemovitá věc, v níž se předmět podnájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že by to bránilo dalšímu užívání předmětu podnájmu, a nájemce to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat;
 - b) podnájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu podnájmu.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. Podnájemce je povinen užívat předmět podnájmu v souladu s podnájemní smlouvou za účelem provozování realizace projektu Žijeme tu spolu, reg. číslo CZ.02.3.61/0.0/0.0/16_021/0004572. Nebytové prostory bude užívat přiměřeně jejich povaze a v souladu s jejich stavebním určením vyplývajícím z kolaudačního rozhodnutí. Nebytové prostory nebude užívat k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní

- prostředí, zejm. prašností, hlukem nebo exhalacemi, nebo představují vysoké či zvýšené požární nebezpečí.
- 5.2. Převést podnájem v souvislosti s převodem nepodnikatelské činnosti může podnájemce pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce. Nevyžádání si takového souhlasu představuje závažné porušení této smlouvy. Smlouva o převodu podnájmu vyžaduje písemnou formu.
 - 5.3. Podnájemce a osoby, které s ním jsou v pracovním poměru, obchodním či jiném vztahu souvisejícím s jeho činností, jsou povinny při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující rovněž nerušený výkon práv ostatních podnájemců.
 - 5.4. Podnájemce je povinen předmět podnájmu řádně udržovat ve stavu způsobilém užívání, provádět běžný úklid, údržbu a drobné opravy.
 - 5.5. Podnájemce je povinen po zjištění poškození či nikoli drobné vady předmětu podnájmu tuto skutečnost ihned oznámit nájemci. Neodstraní-li nájemce poškození či vadu věci bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození či vadu odstranit podnájemce sám, za což mu náleží náhrada vynaložených nákladů či sleva z nájemného.
 - 5.6. Podnájemce odpovídá za škodu, kterou případně na majetku, který má nájemce v nájmu či na majetku třetích osob způsobí on nebo osoby, které jsou u něj zaměstnány či s ním jinak spolupracují. Podnájemce je povinen poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá odstranit. Nestane-li se tak, má nájemce právo po předchozím upozornění podnájemce poškození nebo vadu odstranit a požadovat od podnájemce náhradu.
 - 5.7. Podnájemce nesmí provádět žádné úpravy, přestavby nebo jiné změny předmětu podnájmu. Porušení tohoto zákazu se považuje za zvlášť závažné porušení smlouvy a podnájemce je v takovém případě povinen uvést předmět podnájmu do původního stavu a nahradit nájemci vzniklou škodu, byla-li na předmětu podnájmu způsobena.
 - 5.8. K zajištění ochrany majetku a zdraví ponechá podnájemce u nájemce při převzetí nebytových prostor v den zahájení podnájemního vztahu dle této smlouvy jedny náhradní klíče. Proti zneužití náhradních klíčů je nájemce před uložením zapečetí v obálce. Podnájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je nájemce povinen podnájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
 - 5.9. Podnájemce je povinen umožnit nájemci průběžnou kontrolu stavu předmětu podnájmu, stejně jako umožnit nájemci prohlídku předmětu podnájmu se zájemci o předmět podnájmu. O kontrole či prohlídce nájemce podnájemce vyrozumí alespoň 1 den před takovou kontrolou. Jestliže podnájemce neumožní nájemci vstup ani do 3 dnů po doručení druhé písemné žádosti o vstup a prohlídku, je nájemce oprávněn otevřít nebytové prostory za použití náhradního klíče a provést prohlídku bez přítomnosti podnájemce. V případě havarijního stavu je nájemce oprávněn vstoupit do prostor tvořících předmět podnájmu i bez vyrozumění a doprovodu podnájemce. O takovém vstupu však musí nájemce podnájemce neprodleně informovat, nebylo-li možno podnájemce zpravit předem.
 - 5.10. Podnájemce nemůže dát předmět podnájmu dále do podnájmu další osobě. Pokud tak učiní, hrubě tím poruší svou povinnost.
 - 5.11. Podnájemce smí v předmětu podnájmu chovat zvíře pouze na základě písemného souhlasu nájemce učiněného na žádost podnájemce předem. Neoznámí-li podnájemce chování zvířete v předmětu podnájmu nájemci a nevyžádá-li si jeho souhlas, hrubě tím poruší svou povinnost.
 - 5.12. Podnájemce nesmí v předmětu podnájmu ani ve společných prostorech domu kouřit. Porušení tohoto zákazu je hrubým porušením povinností podnájemce a důvodem pro okamžité ukončení podnájmu.

- 5.13. Podnájemce je povinen zajistit si likvidaci odpadků na své náklady, odpovědnost nese v souladu s příslušnou právní úpravou, zejména zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- 5.14. Podnájemce je povinen po skončení podnájmu uvést předmět podnájmu do původního stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, vyklidit ho a vyklizený předat nejpozději ke dni skončení podnájmu ve stejném stavu, v jakém ho převzal k užívání s přihlédnutím k běžnému opotřebení a době užívání, přičemž o tomto předání bude pořízen předávací protokol, který bude obsahovat seznam závad a stavy měřičů.
- 5.15. V případě, že podnájemce ke dni skončení podnájmu předmět podnájmu nevyklidí a nájemci jej nepředá ve stavu způsobilém k dalšímu řádnému užívání, má nájemce právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a smluvní pokutu podle čl. VII. této smlouvy.
- 5.16. Nájemce je povinen po dobu podnájmu nerušit podnájemce v užívání předmětu podnájmu a po celou dobu podnájmu mu umožnit nerušený a volný přístup k předmětu podnájmu.
- 5.17. Podnájemce bere na vědomí, že elektrická energie a voda (pro potřeby vytápění a ohřevu vody) jsou pro potřeby nemovitosti odebírány vždy jen z jednoho zdroje a nájemce nemá žádný jiný jejich zdroj a ani jej nebude zajišťovat, leda by takový výpadek či omezení plánoval (např. při opravách nemovitosti). Smluvní strany se proto dohodly, že výpadky či omezení ve vytápění a odběru studené či teplé vody nepřesahující dobu 24 po sobě jdoucích hodin se nepovažují za neplnění povinností nájemce ani za nezpůsobilost nebytových prostor ke smlouvenému užívání. Stejně tak se nepovažují za neplnění povinností nájemce ani za nezpůsobilost nebytových prostor ke smlouvenému užívání i delší takové výpadky či omezení, pokud je nájemce nezavinil.
- 5.18. Podnájemce je povinen pojistit si nebytové prostory ve standardním rozsahu (zejména uzavřít na své náklady pojištění škody na nebytových prostorech, škody způsobené třetím osobám a pojištění škody na majetku podnájemce).
- 5.19. Nájemce je povinen udržovat prostor sloužící podnikání i dům ve stavu způsobilém k užívání a sjednanému účelu, stejně jako v domě udržovat náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů.
- 5.20. Podnájemce je povinen dodržovat předpisy bezpečnosti práce a požární ochrany v předmětu podnájmu.
- 5.21. Nájemce je oprávněn provádět úpravu nebytového prostoru nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro podnájemce, nebo provádí-li ji na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. Úpravu nebytového prostoru nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu za výše uvedených podmínek je podnájemce povinen strpět.
- 5.22. Podnájemce může se souhlasem nájemce opatřit budovu a společné prostory štíty či návěstími. Souhlas nájemce musí být výslovný, písemný a musí být dán předem. Stejně tak se smluvní strany domluví na konkrétním umístění, vzhledu a velikosti takového štítu či návěstí. Umístí-li podnájemce štít či návěstí bez předchozího souhlasu nájemce, hrubě tím poruší svou povinnost. Při skončení podnájmu podnájemce štít či návěstí odstraní a po předchozí domluvě s nájemcem uvede místo znamení do původního stavu.

VI. Doručování

- 6.1. Jestliže tato smlouva předpokládá úkon učiněný písemně, bude tento úkon učiněn na doručovací adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy či elektronicky formou emailu.

- 6.2. Pro případ, že by se nepodařilo poštovní zásilku doručit adresátovi na uvedenou adresu, sjednaly smluvní strany fikci doručení tak, že účinky doručení nastanou třetím pracovním dnem po odeslání, tj. od doby, kdy odesílatel odeslal zásilku s využitím provozovatele poštovních služeb, při osobním doručování převzetím či odmítnutím písemnosti, v případě doručování elektronicky se za den doručení považuje pátý den po odeslání elektronické zprávy.

VII. Sankce

- 7.1. Smluvní strany se pro případ prodlení s placením nájemného dohody na úroku z prodlení ve výši 0,035 % z dlužné částky za každý den prodlení. Úrok ode dne následujícího po dni splatnosti nájemného do data jeho faktického uhrazení nájemce vyfakturuje podnájemci řádným daňovým dokladem, přičemž je oprávněn a povinen jej zúčtovat proti plnění uhrazené jistoty.
- 7.2. Pro případ, že podnájemce poruší ustanovení čl. V. odst. 5.1., 5.2., 5.7., 5.10., 5.11., 5.12., 5.15. či 5.22. této smlouvy, je povinen na výzvu nájemce uhradit smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých). Nájemce smluvní pokutu podnájemci vyfakturuje řádným daňovým dokladem, přičemž je oprávněn a povinen ji zúčtovat proti plnění uhrazené jistoty.

VIII. Společná a závěrečná ujednání

- 8.1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, jakož i dalšími obecně závaznými právními předpisy.
- 8.2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
- 8.3. V případě, že se některé ustanovení této smlouvy stane neplatným nebo neúčinným, platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy zůstane nedotčena. Namísto takového neplatného nebo neúčinného ustanovení budou ostatní ustanovení této smlouvy vykládána přiměřeným způsobem tak, aby v mezích zákona bylo co možná nejvíce dosaženo smyslu této smlouvy podle původního záměru smluvních stran. Současně se strany zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení ustanovením novým, odpovídajícím obsahu a smyslu ustanovení původního.
- 8.4. Smluvní strany shodně prohlašují, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
- 8.5. Tato smlouva je sepsána ve 2 (slovy: dvou) rovnocenných stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po 1 (slovy: jednom) z nich.
- 8.6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 8.7. Tato smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv.
- 8.8. Tuto smlouvu zveřejní v registru smluv Město Frýdlant.

- 8.9. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
- 8.10. Smluvní strany výslovně prohlašují, že obsah smlouvy není předmětem utajení a že souhlasí se zveřejněním smlouvy a jejích případných dodatků v registru smluv bez dalších podmínek.

Ve Frýdlantu dne 26.9.2018

Ve Frýdlantu dne 27.9.2018

.....
za FP NISA, spol. s r.o.
Ing. Ivo Zoufalý, jednatel
(nájemce)

.....
za Město Frýdlant
Ing. Dan Ramzer
(podnájemce)

Příloha:

- 1) půdorysný plán
- 2) protokol o předání a převzetí nemovitosti
- 3) evidenční list
- 4) rozpis záloh na služby