Smlouva o podnájmu nebytových prostor

Nájemce

Střední škola obchodu a služeb s. r. o., zastoupená panem Mgr. Josefem Slukou – jednatel společnosti

Velká hradební 19, Ústí nad Labem 400 01

IČO - 25018566

Podnájemce

ALL CATERINGS s. r. o., zastoupená paní Nikolou Tajtlovou – jednatel společnosti

Velká hradební 19, Ústí nad Labem 400 01

IČO - 26619566

Čl. 1

Předmět podnájmu

Nájemce je na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 1. 2. 2015 výlučným uživatelem nebytového prostoru v 1 podlaží budovy č.p. 3 ulice Dvořákova, obec Ústí nad Labem, o výměře 40 m2. Nájemní smlouva a plánek s půdorysem nebytového prostoru jsou nedílnou přílohou této smlouvy.

Nájemce má písemný souhlas pronajímatele s dáním tohoto nebytového prostoru do podnájmu. Kopie souhlasu tvoří přílohu smlouvy.

Nájemce přenechává do podnájmu podnájemci tu část nebytových prostor, která je vyznačena zeleně na přiloženém plánku nebytových prostor, cca o výměře 40 m2 (dále jen „předmět podnájmu"). Podnájemce má právo rovněž užívat veškeré společné prostory a zařízení v budově (zejména dvůr, schodiště, toalety).

Podnájemce se se stavem předmětu podnájmu seznámil, bere jej bez výhrad na vědomí a předmět podnájmu přijímá do užívání.

Účelem podnájmu je provozování cateringových služeb – vlastní výroba pokrmů.

Čl. 2

Nájemné a úhrada za služby poskytované s nájmem

Výše měsíčního nájemného činí 5.000,- Kč. Měsíční záloha na úhradu služeb činí 1.200,- Kč. Výše nájemného zůstává pevná během prvního kalendářního roku nájmu. Od dalšího roku je nájemce oprávněn sjednané nájemné vždy k 1. lednu příslušného kalendářního roku zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.

Podnájemce je povinen platit nájemné v pravidelných měsíčních částkách splatných vždy do 5. dne měsíce, na který se platby vztahují. Podnájemce hradí nájemné převodem na účet nájemce. Nájemce oznámí podnájemci číslo účtu bezodkladně po uzavření smlouvy. Případné změny účtu je nájemce povinen oznámit podnájemci písemně.

Čl. 3

Služby poskytované podnájemci

Nájemce bude podnájemci poskytovat tyto služby:

- vytápění podnajatých prostorů a společných prostorů,
- dodávku vody,
- dodávku elektřiny,
- osvětlení společných prostorů,
- odvoz odpadků.

Po skončení kalendářního roku provede nájemce neprodleně vyúčtování poskytovaných služeb, předloží jej nájemci a na základě tohoto vyúčtování bude provedeno buď vrácení přeplatku na zálohách, nebo doplacení nedoplatku.

Čl. 4

Doba trvání podnájmu

Podnájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce od 1. 2. 2015 do 1. 7. 2015. Podnájemce bere na vědomí, že okamžikem ukončení nájemního vztahu končí i vztah podnájemní, i kdyby k tomuto okamžiku došlo před dnem dohodnutým zde pro skončení podnájmu (čl. 7).

Čl. 5

Stavební úpravy a opravy předmětu podnájmu

Jakékoli stavební úpravy či jiné podstatně změny v předmětu podnájmu provedené podnájemcem vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele i nájemce.

Nájemce není oprávněn provádět na předmětu podnájmu žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez písemného souhlasu podnájemce. Jestliže však tyto změny nařídí veřejnoprávní orgán, je podnájemce povinen tyto změny umožnit provést.

Nájemce může zajistit uskutečnění opravných prací nebo stavebních úprav budovy včetně podnajatých a společných prostorů bez souhlasu podnájemce, pokud takové úpravy budou nezbytné pro řádnou údržbu budovy nebo prostorů, či aby se zabránilo nějakému nebezpečí, či aby se napravily škody. Nájemce bude podnájemce s výjimkou naléhavých případů o provedení takových prací písemně informovat s dostatečným časovým předstihem. Podnájemce po doručení takového oznámení umožní přístup do prostorů a nebude zpožďovat nebo znesnadňovat provádění stavebních nebo doprovodných prací. Pokud by jakékoli takové práce měly podstatně poškodit nebo znesnadnit či dokonce na čas znemožnit smluvní užívání podnajatých prostorů, bude mít podnájemce právo na odpovídající snížení podnájemného v závislosti na rozsahu způsobených potíží.

V případě náhlé a nepředvídatelné havárie nijak nezapříčiněné jednáním podnájemce zajistí nájemce v technologicky co možná nejkratší představitelné době znovuuvedení podnajatých prostorů do provozuschopného stavu. V případě, že by nájemce nemohl posledně uvedený závazek splnit, je podnájemce oprávněn nezbytné práce za účelem zprovoznění prostor zajistit na náklady nájemce, a to pouze po předchozím písemném oznámení, jehož nedílnou součástí bude seznam dodavatelů a výčet výkonů, jakož i bude obsahovat popis technologie opravných prací.

Čl. 6

Další práva a povinnosti

Podnájemce je povinen nakládat s předmětem podnájmu šetrně a opatrně a užívat jej pouze v souladu s účelem, ke kterému byl podnajat. Podnájemce je povinen udržovat předmět podnájmu v řádném stavu a provádět jeho běžnou údržbu.

Podnájemce je povinen neprodleně a na své náklady odstranit drobné závady a poruchy, které se vyskytnou v souvislosti s běžným provozem předmětu podnájmu.

Podnájemce je povinen nájemci neprodleně oznamovat výskyt závad, které se na předmětu podnájmu vyskytnou, a k jejichž odstranění je povinen nájemci (potažmo pronajímatel). V případě porušení této povinnosti odpovídá podnájemce za veškerou škodu, která porušením této povinnosti nájemci vznikla nebo vznikne.

Čl. 7

Skončení podnájmu

Podnájem končí uplynutím sjednané doby. Podnájem může být ukončen dohodou smluvních stran.

Podnájemní vztah končí vždy se skončením vztahu nájemního, od kterého je odvozen.

Každá ze stran může smlouvu vypovědět, a to bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet první den měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.

K ukončení podnájmu může dojít rovněž odstoupením od smlouvy ze strany nájemce v případě, že podnájemce bude v prodlení s placením nájemného (či jeho části) o více než jeden měsíc.

Po skončení podnájmu je podnájemce povinen předat nájemci předmět podnájmu v původním stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Podnájemce je povinen předmět podnájmu čistě vyklidit a alespoň základním způsobem uklidit. O předání bude sepsán protokol, v němž se přesně a podrobně popíše stav předmětu podnájmu.

Čl. 8

Závěrečná ujednání

Smlouva je sepsána ve třech stejnopisech, z nichž obdrží každý z účastníků po jednom a jeden je určen pro pronajímatele.

Veškeré změny a doplňky lze platně sjednat pouze písemnou formou.

Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se právní vztahy účastníků obecně platnými předpisy, zejména zákonem č. 116/1990 Sb. a občanským zákoníkem v platném znění.

V Ústí nad Labem, dne 1. 2. 2015

Podpisy:

.....
nájemce

Střední škola obchodu a služeb s.r.o.
Velká Hradební 19
400 01 Ústí nad Labem
tel.: 475 210 078 – IČ: 250 18 566

.....
podnájemce