

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

Uzavřena mezi smluvními stranami:

ALPEX real a.s.

se sídlem: Nad Porubkou 2227/31, Pcruba, 708 00 Ostrava

IČ: 28606159,

DIČ: CZ28606159

Bankovní spojení: [REDAKCE]

zastoupená: [REDAKCE]

(dále jen „Nájemce“)

a

European Institut of Business Studies s.r.o.

se sídlem: Spojů 835/2, Poruba, 708 00 Ostrava

IČ: 05728959,

DIČ: CZ05728959

Bankovní spojení: [REDAKCE]

zastoupená: [REDAKCE]

(dále jen „Podnájemce“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy ze dne 2.1.2019 uzavřené s vlastníkem, společností MBA Kontakt, spol. s r.o. IČO: 64087115, nájemcem nemovitých věcí:

- budovy č.p. 2353 na pozemku parcelní číslo 2801/154,
- pozemku parc.č. 2801/154, zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku parc.č. 2801/156, ostatní plocha – ostatní komunikace,

zapsaných na LV č. 5938 pro k.ú. Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.

II.

Předmět podnájmu

1. Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci do užívání nebytové prostory v objektu č.p. 2353 uvedeném v článku I. 1., a to následující prostory (dále jen „prostory“ nebo „nebytové prostory“):
 - v 1. NP: místnosti č. 101-114 o velikosti 208,1 m²
 - v 2. NP: místnosti č. 201-214 o velikosti 203,3 m²
2. Celková plocha prostor tvořících předmět této smlouvy činí 411,4 m²
3. Podnájemce je dále oprávněn užívat komunikace a zpevněné plochy náležející k objektu č.p. 2353, a to konkrétně pozemek parc.č. 2801/156, když se jedná o části podnájemci vyhrazené nájemcem za účelem zejména příjezdu a parkování. Tyto prostory je podnájemce povinen

udržovat tak, aby nedošlo ke znečištění životního prostředí a sankcím ze strany oprávněných orgánů.

III. Nájemné a ceny služeb

1. Podnájemce je povinen ode dne účinnosti této smlouvy platit nájemci podnájemné (dále jen „podnájemné“) ve výši:
 - od 1.2.2020 ve výši 31 000,- Kč/měsíc,
 - od 1.2.2021 ve výši 38 000,- Kč/měsíc.
2. Veškeré uváděné částky jsou bez DPH.
3. Odvoz odpadu hradí podnájemce přímo dodavatelům těchto služeb dle potřeb.
4. Náklady na el. energii, vodné, stočné a internet bude nájemce fakturovat podnájemci jedenkrát měsíčně. Spotřeba medií bude zjišťována odpočtem na měřidlech.
5. Podnájemné je splatné měsíčně vždy k 15. dni v měsíci bezhotovostním převodem na účet nájemce č. [REDAKCE]
6. Bylo ujednáno, že pro případ prodlení s platbou sjednané ceny užívání, a to prodlení delšího než pět kalendářních dní, je nájemce oprávněn účtovat úrok z prodlení ve výši p.a. 0,08 % za každý i započatý den prodlení z nezaplaceného podnájemného. V případě prodlení delším třiceti kalendářních dnů je nájemce oprávněn zamezit podnájemci vstup do užívaných prostor a to až do okamžiku úplného zaplacení dlužných plateb a současně je nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět, když pro tento případ výpovědi byla ujednána výpovědní doba v délce jednoho měsíce.
7. Sjednanou cena podnájmů může nájemce každoročně navyšovat jednostranným písemným sdělením, a to o procento inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem, když navýšení bude provedeno od měsíce následujícího po měsíci, v němž k vyhlášení míry inflace došlo, se zpětnou účinností k 1. dni kalendářního roku.

IV. Jistota

1. Podnájemce se zavazuje do 5 dnů od podpisu této Smlouvy složit na účet Nájemce k zajištění řádného plnění jakýchkoliv povinností dle této Smlouvy peněžní jistotu na předmět podnájmů ve výši jednoho měsíčního nájmu prvního roku užívání, tj. částku 31 000,- Kč (dále jen „Jistota“). Současně se zvýšením podnájemného bude rovněž dorovnáována výše Jistoty.
2. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn použít peněžní prostředky z Jistoty k úhradě splatných pohledávek na podnájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu podnájmů, nebo k úhradě jiných závazků Podnájemce v souvislosti s podnájmem.
3. Podnájemce je povinen doplnit Jistotu na účet Nájemce na původní výši, pokud Nájemce peněžní prostředky z Jistoty oprávněně čerpal, a to nejpozději do jednoho měsíce.
4. Po skončení podnájmů je Nájemce povinen Jistotu Podnájemci vrátit, pokud nebyly peněžní prostředky z Jistoty oprávněně čerpány dle tohoto článku, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy Podnájemce předmět podnájmů vyklidil a předal nájemci. Smluvní strany sjednávají, že k vzhledem ke skutečnosti, že Jistota nebude Nájemcem uložena na úročeném účtu, nemá Podnájemce při vrácení Jistoty nárok na úroky z Jistoty.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že složenou Jistotu nelze považovat za zálohově zaplacené Podnájemné.

V. Účel užívání

1. Účelem sjednaného užívání prostor dle bodu I.1 je provozování administrativní, organizační a provozní činnosti spojené s podnikatelskou činností uživatele v rozsahu jeho živnostenského oprávnění ke dni podpisu této smlouvy. Podnájemce se výslovně zavazuje neužívat předmět této smlouvy k žádným jiným účelům. Podnájemci je umožněno uzavřít další podnájemní vztah s třetí osobou. Tato skutečnost však za předpokladu, že bude předem vzájemně a souhlasně projednána s nájemcem.
2. V případě, že Podnájemce bude předmět podnájmu užívat bez souhlasu Nájemce k jinému než v tomto článku stanovenému účelu, má Nájemce právo od této smlouvy odstoupit. Odstoupení je účinné dnem doručení oznámení o odstoupení Podnájemci.
3. Podnájemce prohlašuje, že je mu předmět podnájmu dobře znám, a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s účelem podnájmu podle této smlouvy a kolaudačním rozhodnutím. Nájemce i Podnájemce prohlašují, že se s předmětem této smlouvy seznámili, a veškeré skutečnosti týkající se podnájmu jsou jim zcela a jednoznačně známy, včetně stavu faktického a právního.

VI. Trvání nájmu

1. Podnájemní smlouva se uzavírá s účinností od 1.2.2020 na dobu neurčitou s tří měsíční výpovědní lhůtou.

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen přenechat předmět podnájmu Podnájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy a zajistit Podnájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu podnájmu po dobu trvání této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce je povinen provádět vlastním nákladem běžnou údržbu a běžné opravy předmětu podnájmu. Skutečnosti nad rámec běžné údržby a oprav budou projednány s nájemcem. Podnájemce odpovídá za škodu, která vznikla nesplněním jeho povinnosti provádět vlastním nákladem běžnou údržbu a opravy předmětu podnájmu.
3. Jakékoliv stavební úpravy je podnájemce oprávněn realizovat pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce.
4. Podnájemce je oprávněn umístit na vnější části domu své firemní označení po předchozí dohodě s nájemcem tak, aby označení bylo součástí schválené koncepce vzhledu domu. Označení provozovny podnájemce vyžadované živnostenským zákonem zajistí podnájemce po předchozím odsouhlasení nájemcem.
5. Podnájemce je povinen strpět omezení v užívání předmětu podnájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a údržby.
6. Podnájemce je povinen ve vztahu k předmětu podnájmu, jeho součástí a příslušenství činit všechna potřebná opatření činnosti z hlediska ekologických, požárních, hygienických, bezpečnostních a ostatních právních předpisů (včetně předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci), norem, příp. nařízeních úřadů. Za realizaci těchto opatření a činností odpovídá Podnájemce. Nájemce z tohoto titulu nenese žádnou odpovědnost.
7. Za škody způsobené provozem Podnájemce na předmětu podnájmu nad rámec běžného opotřebení odpovídá Podnájemce. Za ztrátu nebo jiné škody na věcech umístěných v předmětu podnájmu odpovídá Podnájemce.
8. Podnájemce je povinen pečovat o to, aby v předmětu podnájmu nevznikla škoda. Podnájemce je povinen umožnit Nájemci nebo jím pověřeným osobám vstup do předmětu podnájmu za účelem kontroly.

9. Podnájemce je povinen udržovat předmět podnájmu v pořádku a čistotě.
10. Nájemce neodpovídá za provoz Podnájemce v předmětu podnájmu.
11. Podnájemce má právo z vlastních prostředků pořizovat zařízení sloužící ke zlepšení a rozšíření vybavení předmětných nebytových prostor. Majetkové hodnoty vynaložené k uvedeným účelům, jež se stavebně stanou součástí budovy, zůstávají ve vlastnictví nájemce i po skončení podnájmu. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran.
12. Podnájemce je povinen zajistit, aby osoby Podnájemce (návštěvy, zákazníci či zaměstnanci), které se pohybují v předmětu nájmu, dodržovaly podmínky užívání předmětu nájmu dle této Smlouvy. V případě porušení podmínek této Smlouvy osobou, která se pohybuje v předmětu nájmu, se takové jednání považuje za porušení podmínek této Smlouvy Podnájemcem s veškerými důsledky s tím spojenými.
13. Podnájemce se zavazuje dodržovat v předmětu nájmu zákaz kouření, vyjma balkonů, k tomu určených. Porušení tohoto nařízení bude bráno za hrubé porušení ujednaných podmínek.
14. Bylo ujednáno, že si Podnájemce sám na vlastní náklady zabezpečí vlastní dveřní vložku tak, aby pouze on měl přístup do předmětu nájmu. Podnájemce poté jeden klíč v zalepené a zapečetěné obálce předá Nájemci tak, aby nebylo možné klíč bez porušení obálky použít. Klíč bude uložen u Nájemce pro případ, že by bylo zapotřebí do předmětu nájmu vstoupit a nebylo možné zajistit vstup za přítomnosti Podnájemce, či jím pověřené osoby. Pro případ, že Nájemce bude z důvodu zvláštních událostí (požár apod.), nucen vstoupit do předmětu nájmu, je povinen o takovém vstupu neprodleně informovat Podnájemce.
15. Nájemce se zavazuje zabezpečovat ze svých prostředků opravy a údržbu předmětu nájmu, a to zejména ve vztahu ke všem stavebním konstrukcím, zabudovaným inženýrským sítím, ke střešní krytině a vnějšímu vzhledu nemovitosti.
16. Nájemce je povinen na svůj náklad zajišťovat revize elektrorozvodů, hromosvodu a požární techniky. Podnájemce je povinen za účelem těchto revizí zpřístupnit Nájemci pronajaté prostory.
17. Nájemce prohlašuje, že má sjednáno pojištění svého majetku, tedy celého objektu, v němž jsou přenechány k užívání nebytové prostory i proti živelným událostem.

VIII.

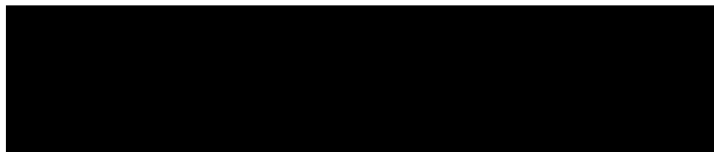
Ukončení podnájmu

1. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby podnájmu, jestliže:
 - a) Podnájemce užívá předmět podnájmu v rozporu se smlouvou,
 - b) Podnájemce je po dobu delší než 30 dnů v prodlení s placením podnájemného,
 - c) Podnájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět podnájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v Budově;
 - d) má-li být nemovitá věc, v níž se předmět podnájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že brání dalšímu užívání prostor,
 - e) Podnájemce přenechá předmět podnájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího souhlasu Nájemce. Toto ustanovení neplatí pro případ krátkodobých pronájmů ke školení, přednáškám či obdobným záležitostem v řádu hodin či dnů.
2. Výpovědní doba podle odstavce 1. činí 1 měsíc a začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Podnájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby podnájmu, jestliže:
 - a) ztratil způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět podnájmu podnájal;
 - b) předmět podnájmu se stane bez zavinění Podnájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
 - c) Nájemce hrubě porušuje povinnosti stanovené touto smlouvou.
4. Výpovědní doba podle odstavce 3. činí 2 měsíce a začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

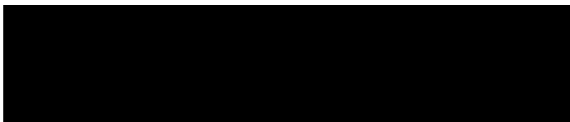
IX. Oznamování

1. Oznámení nebo jiná sdělení podle této Smlouvy musí být učiněna písemně v českém jazyce, a to formou dopisu, e-mailu. Oznámení nebo jiná sdělení podle této Smlouvy se budou považovat za řádně učiněná, pokud budou doručena osobně, poštou či kurýrem, nebo e-mailem na níže uvedené adresy, nebo na jinou adresu, kterou příslušná smluvní strana oznámí písemně druhé smluvní straně.

Nájemce:



Podnájemce:



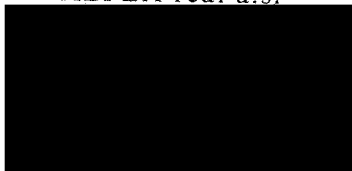
2. Jakékoliv změny údajů pro oznamování je příslušná smluvní strana povinna neprodleně oznámit druhé smluvní straně.

X. Závěrečná ustanovení

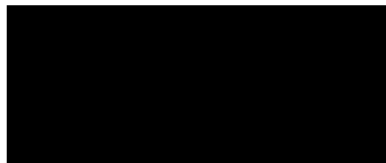
1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
2. Podnájemce není oprávněn postoupit či převést kterýkoli ze svých závazků či práv z této smlouvy ani smlouvu jako celek na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Nájemce. Podnájemce podpisem této smlouvy přebírá na sebe nebezpečí změny okolností ve smyslu ust. § 1765 NOZ.
3. Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak NOZ.

V Ostravě dne 30.1.2020

Za ALPEX real a.s.



Za EIBS s.r.o.



European Institute of Business Studies s. r. o.
IČO: 057 28 959
Spojů 835/2, 708 00 Ostrava
www.mbamorava.cz