

Smlouva o podnájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená podle ust. § 2215, 2216 a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění

mezi těmito smluvními stranami:

Petra Doležálková



na straně jedné, dále jen jako „nájemce“

a

FyziOVŠEM Humpolec s.r.o.

se sídlem Masarykova 885, 396 01 Humpolec
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích
pod spisovou značkou C 23798
statutární orgán: Radka Kvášová, jednatelka
IČO: 04129024

na straně druhé, dále jen jako „podnájemce“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o podnájmu prostor sloužících k podnikání:

Článek 1

Předmět a účel podnájmu

1. Nájemce prohlašuje, že dne 23. 6. 2021 uzavřel jako nájemce na straně jedné smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání s Městem Humpolec, se sídlem Humpolec, Horní náměstí 300, IČO: 00248266 jako pronajímatelem na straně druhé (dále jen „pronajímatel“) ohledně prostor sloužících k podnikání v suterénu objektu č. p. 885 za účelem zřízení provozovny manikúra - pedikúra s dobou nájmu uzavřenou na dobu neurčitou, s účinností od 1. 7. 2021. Uvedená nemovitost má poštovní adresu Humpolec, Masarykova ul. a je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Pelhřimov na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Humpolec, obec Humpolec.
2. Nájemce přenechává podnájemci do podnájmu poměrnou část prostor sloužících k podnikání v nemovitosti popsané v odstavci 1, a to:

označení a využití místnosti:	výměra v m ² :
- č. 104 místnost	17,38
- č. 105 čekárna	7,83
- č. 106 WC	2,04
- č. 107 zádveří	4,59
- č. 108 sklad	4,19
- č. 109 soc. zařízení	3,08
- s veškerým příslušenstvím,	

v rozsahu užívání 60 %, a to za účelem podnikání v oboru masérské, rekondiční a regenerační služby.

3. Tato smlouva je uzavírána na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele daného usnesením č. přijatým na schůzi Rady města Humpolec dne 2023.

Článek 2

Doba podnájmu

Podnájem je sjednán na dobu neurčitou s účinností **od 1. 1. 2024**.

Článek 3

Úhrada za podnájem

1. Úhrada za podnájem je stanovena na základě dohody smluvních stran a činí:
 - a) ročně částku ve výši: 21 600,00 Kč
 - b) měsíčně částku ve výši: 1 800,00 Kč
2. Vzhledem k tomu, že pronajímatel je oprávněn jednostranně, každoročně s účinností k datu 1. 7. běžného roku trvání nájmu zvyšovat nájemci písemným sdělením výši nájemného podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu cen stavebních prací (děl) publikovaného Českým statistickým úřadem, je nájemce oprávněn postupovat stejným způsobem vůči podnájemci.
3. V úhradě za podnájem nejsou zahrnuty příslušné platby za služby, poskytované v souvislosti s užíváním prostor sloužících k podnikání, tj. zejména platby za elektřinu, vytápění, vodné a stočné apod. Tyto služby jsou poskytovány buď přímo dodavateli (smluvní vztah nájemce - dodavatel) a není-li to možné, tak prostřednictvím Technických služeb Humpolec s.r.o., Okružní 637, Humpolec, správce nebytových prostor v majetku pronajímatele (dále jen „správce“) na základě vystavené smlouvy.
4. Vedle úhrady za podnájem tak bude podnájemce hradit nájemci poměrnou část pravidelných záloh (měsíčních, čtvrtletních, popř. ročních) za poskytované služby, a to ve výši 60 % záloh účtovaných nájemci.
5. Úhrada za podnájem je splatná měsíčně předem, vždy nejpozději do 5. dne příslušného měsíce. Úhrada za podnájem bude poukazována ve stanoveném termínu bezhotovostním převodem na účet nájemce, vedený u České spořitelny a.s. v Humpolci, číslo účtu 1121821133/0800, variabilní symbol: IČO podnájemce. Řádnou úhradou za podnájem (zaplacenou v termínu splatnosti) se rozumí, že částka odpovídající dohodnuté úhradě za podnájem bude připsána ve stanoveném termínu na účet nájemce.
6. Smluvní strany si pro případ prodloužení podnájemce s placením úhrady za podnájem sjednaly úrok z prodloužení, a to ve výši 0,05 % p. a. z dlužné částky.

Článek 4

Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel je povinen prostory sloužící k podnikání vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému (obvyklému) užívání. Pronajímatel je oprávněn za účasti nájemce, podnájemce nebo osob jimi pověřených (jejich zaměstnanců) požadovat vstup do prostor sloužících k podnikání za účelem provedení opravy pronajatých prostor sloužících k podnikání nebo kontroly, zda je nájemce i podnájemce

- užívají řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě o nájmu uvedené v čl. 1 odst. 1 a v této smlouvě o podnájmu prostor sloužících k podnikání.
2. Podnájemce je oprávněn užívat prostory sloužící k podnikání v souladu s jejich stavebním určením pouze k účelu uvedenému v této smlouvě.
 3. Pokud si bude podnájemce zabezpečovat vlastním nákladem další služby spojené s užíváním prostor sloužících k podnikání, např. telefon, pak si ve spolupráci s nájemcem a se správcem zabezpečí příslušnou přihlášku u provozovatelů jednotlivých médií.
 4. Stavební úpravy nebo jiné změny v prostorech sloužících k podnikání včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce i podnájemce oprávněn provádět pouze po předchozím souhlasu pronajímatele. Souhlasu pronajímatele je třeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení. Podnájemce si na své náklady bude zajišťovat výmalbu (vybílění) prostor.
 5. Podnájemce není oprávněn přenechat prostory sloužící k podnikání nebo jejich část do dalšího podnájmu jiné osobě.
 6. Po skončení podnájmu je podnájemce povinen prostory sloužící k podnikání předat nájemci vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení – včetně dodatečných změn, stavebních úprav apod., které nájemce, případně podnájemce provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději k poslednímu dni podnájmu.
 7. Podnájemce je povinen užívat pronajaté prostory sloužící k podnikání a ostatní zařízení řádně, tedy tak, aby nedocházelo k jejich poškození.
 8. Pokud podnájemce ve lhůtě stanovené nájemcem neodstraní závady a poškození, které v pronajatých prostorech způsobil on nebo ti, kteří jej navštěvují, může nájemce tyto závady odstranit na svůj náklad s tím, že mu vzniká právo požadovat na podnájemci náhradu.
 9. Nájemce neodpovídá podnájemci za škody na předmětech vnesených do pronajatých prostor sloužících k podnikání.
 10. Podnájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu nájemci, případně správci potřebu těch oprav v pronajatých prostorách sloužících k podnikání, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
 11. Podnájemce je povinen platit pravidelně ve stanovené lhůtě úhradu za podnájem.
 12. Po celou dobu užívání je podnájemce povinen zajišťovat dodržování všech platných požárních, bezpečnostních, hygienických a jiných předpisů jak pronajatých prostorech sloužících k podnikání, tak v jejich okolí.
 13. V případě provádění nutných oprav a udržování prostor sloužících k podnikání, popř. domu, v němž se prostory sloužící k podnikání nacházejí, je podnájemce povinen snášet omezení v užívání pronajatých prostor v rozsahu odpovídajícímu těmto opravám.
 14. Podnájemce je povinen zabezpečovat pořádek v okolí předmětu podnájmu a nese odpovědnost za případné škody třetím osobám, způsobené nedodržením této povinnosti.
 15. Podnájemce je povinen v plném rozsahu uhradit nájemci škodu na pronajatých prostorech sloužících k podnikání způsobenou jeho zaměstnanci, společníky a jejich pracovníky a zaměstnanci, a to i v případě, že tyto osoby jednaly v rozporu s pokyny nebo příkazy podnájemce. Jedná-li pracovník podnájemce v souladu s pokyny nebo příkazy podnájemce, je podnájemce povinen uhradit nájemci i ušlý zisk.
 16. Podnájemce je povinen pojistit si vnitřní vybavení. Podnájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s podnájmem prostor určených k podnikání. Za drobnou opravu se považují zejména jakékoliv opravy prostor určených k podnikání,

jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů vybavení prostor určených podnikání, jestliže náklady na jednu takovou opravu nepřesáhnou částku 5 000,00 Kč.

Článek 5

Zánik podnájmu

1. Podnájem zaniká:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) odstoupením od smlouvy,
 - c) výpovědí bez uvedení důvodu, výpovědní lhůta činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. Nájemce je dále oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou, jestliže:
 - a) podnájemce užívá předmět podnájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - b) podnájemce nebo osoby, které s ním předmět podnájmu užívají, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - c) podnájemce nehradí ve sjednaných termínech úhradu za podnájem,
 - d) byl na majetek podnájemce podán insolvenční návrh nebo došlo-li k zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku podnájemce či podnájemce vstoupil do likvidace.
3. Včasné nezaplacení úhrady za podnájem ve výše sjednaném termínu se považuje za zvlášť závažné porušení této smlouvy a opravňuje nájemce k možnosti vypovězení smlouvy bez výpovědní doby.
4. Podnájemce je povinen nejpozději ke dni skončení podnájmu prokázat nájemci, že živnostenskému úřadu oznámil zrušení provozovny v pronajatých prostorách, pokud ji tam podnájemce na základě této smlouvy zřídil, nebo že oznámil živnostenskému úřadu změnu místa podnikání, pokud měl toto sídlo v pronajatých prostorách, nebo že podal návrh na změnu zápisu sídla společnosti v obchodním rejstříku, pokud zřídil sídlo či provozovnu společnosti v pronajatých prostorách.

Článek 6

Zvláštní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace:
 - a) ust. § 545 občanského zákoníku co se týče zvyklostí a zavedené praxe stran; a tak se smluvní strany zavazují, že jejich právní jednání se řídí pouze touto smlouvou, zákonem a dobrými mravy,
 - b) ust. § 558 odst. 2 občanského zákoníku ohledně obchodních zvyklostí; a tím si smluvní strany ujednávají, že jejich právní jednání se řídí pouze touto smlouvou a zákonem a nemohou se dovolávat obchodních zvyklostí,
 - c) ust. § 564 věty za středníkem týkající se sjednané právní formy právního jednání; smluvní strany se tak zavazují měnit tuto smlouvu pouze písemnou formou, či formou přísnější (např. notářským zápisem),
 - d) ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku; tzn., že i pokud odpověď na nabídku s dodatkem nebo odchylkou podstatným způsobem nemění podmínky nabídky, nejedná se o přijetí nabídky a smlouva tímto okamžikem není uzavřena, smluvní strany se musí v nabídce a přijetí nabídky bezvýhradným způsobem shodnout na podmínkách, pak smlouva uzavřena bude,

- e) ust. § 1895 až 1900 občanského zákoníku týkající se postoupení smlouvy; a tedy smluvní strany nesouhlasí s postoupením práv a povinností z této smlouvy na třetí osobu,
 - f) ust. § 1949 odst. 1 věty třetí týkající se právní domněnky, dle níž je-li kvittance vydána na jistinu, má se za to, že bylo vyrovnáno také příslušenství pohledávky; a tak se smluvní strany dohodly, že vydání kvittance (potvrzení úhrady dluhu) na jistinu neznamena potvrzení úhrady příslušenství pohledávky (tj. např. úroky),
 - g) ust. § 1950 týkající se kvittance při opakovaných plněních z téhož právního důvodu, kdy smluvní strany se dohodly, že kvittance (potvrzení úhrady dluhu) znamená potvrzení dluhu výslovně specifikovaného v této kvitanci; tzn. například, pokud je plnění z jedné smlouvy rozděleno na splátky/na dílčí plnění, vydaná kvittance se bude vztahovat pouze ke specifikovanému dílčímu plnění, příp. splátce,
 - h) ust. § 1952 odst. 2 upravující právní domněnku, dle které se má za to, že dluh byl splněn, obdrží-li dlužník dlužní úpis bez kvittance; a tak se smluvní strany dohodly, že tato právní domněnka pro jejich právní jednání neplatí a dluh je splněn pouze řádným plněním stran,
 - i) ust. § 1995 odst. 2 upravující prominutí dluhu; a tedy se smluvní strany dohodly, že k prominutí dluhu může dojít pouze výslovným písemným prominutím věřitele.
2. Smluvní strany sjednaly tyto smluvní pokuty:
- v případě, že podnájemce neuhradí smlouvenou úhradu za podnájem ve stanoveném termínu, je nájemce oprávněn účtovat smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky denně za každý den prodlení s úhradou za podnájem;
 - v případě, že podnájemce nevyklidí pronajaté prostory sloužící k podnikání ke dni skončení podnájmu, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1 000,00 Kč za každý den, kdy budou takto prostory sloužící k podnikání neoprávněně užívány po zániku podnájmu.

Smluvní pokuta je splatná nejpozději do jednoho týdne ode dne, kdy na ni nájemce uplatní u podnájemce nárok.

Článek 7

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
2. Změny podmínek, za nichž byla tato podnájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně.
3. Tato smlouva se řídí platnou právní úpravou, zejména občanským zákoníkem.
4. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování všech písemností, včetně případné výpovědi podnájmu či odstoupení od smlouvy, je rozhodující adresa naposledy oznámená nájemci.
5. Smluvní strany tímto prohlašují, že proti nim není v současné době vedeno žádné exekuční či insolvenční řízení.
6. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě nemají vliv na případný nárok na náhradu škody, smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení aplikace § 2050 občanského zákoníku.
7. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, tzn., že odpověď s dodatkem nebo odchylkou, která podstatným způsobem nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky.
8. Změna či jakékoliv dodatky smlouvy mohou být provedeny pouze písemně, přičemž ostatní části smlouvy změnami nedotčené zůstanou nadále v platnosti. Smluvní strany se

dohodly, že pokud některá část této smlouvy na základě změny obecně závazných právních předpisů bude prohlášena za neplatnou, zůstávají další ustanovení této smlouvy v platnosti a účastníci neprodleně nahradí neaplikovatelná ustanovení novými, nejlépe odpovídajícími zamýšlenému účelu původních ustanovení.

9. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
10. Tato smlouva se vyhotovuje ve 3 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží jeden výtisk a jeden výtisk obdrží pronajímatel.
11. Podnájemce bere na vědomí, že osobní údaje budou zpracovány v souladu s Nařízením EU č. 2016/679 a platného zákona na ochranu osobních údajů.

V Humpolci dne 2023

Petra Doležálková
nájemce

Radka Kvášová, jednatelka
FyziVŠEM Humpolec s.r.o.
podnájemce