

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU SLOUŽÍČÍHO PODNIKÁNÍ

podle § 2201 a násl. a § 2274 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

1. Podnájemcem

název: Kateřina Kostomlatská

IČO.: 06729983

sídlo:

kontaktní údaje:

(dále jen jako „Podnájemce“) na straně jedné

a

2. Pronajímatelem

Městys Škvorec

IČO: 00240869

Sídlo: Masarykovo nám. 122, 250 83 Škvorec

zastoupený: Ing. Martina Vodičková, starostka

kontaktní údaje: 724 231 972, starosta@obecskvorec.cz, DS 93sb64m

(dále jen jako „Pronajímatel“) na straně druhé

I. Předmět podnájmu

- (1) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn užívat a podnájemat dále specifikovaný předmět podnájmu na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi Pronajímatelem a vlastníkem Předmětu podnájmu dne 12.9.2023.
- (2) Prostory určené k podnikání se nalézají v budově č. p. 15, která je umístěna par. č. st. 44 o výměře 847 m², zastavěná plocha a nádvoří, v obci Škvorec, katastrální území Třebohostice u Škvorce, to vše zapsané na listu vlastnictví č. 744 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ.
- (3) Předmětem podnájmu jsou v prvním nadzemním podlaží (přízemí) nebytové prostory místnosti se vstupem z náměstí o rozměrech 556 cm x 370 cm, navazující místnosti o rozměrech 390 cm x 330 cm a přilehlých prostor chodbičky o rozměrech 150 cm x 150 cm, koupelny s WC o rozměrech 150 cm x 210 cm., jak jsou schematicky znázorněny v přiloženém plánu (dále jen „Předmět podnájmu“). Předmětem podnájmu nejsou prostory hostince, jeho skladu a sociálního zařízení v prvním nadzemním podlaží, dále prostory ve druhém nadzemním podlaží a půda.
- (4) Součástí podnájmu je vybavení, kterým je vybavení koupelny s WC (dále jen „Vybavení“); Vybavení bude fotograficky dokumentováno ke dni předání Předmětu podnájmu.
- (5) Pronajímatel se zavazuje, že Podnájemci přenechá k užívání Předmět podnájmu a Vybavení na dobu stanovenou v čl. II odst. 2 této smlouvy.
- (6) Podnájemce se seznámil se stavem Předmětu podnájmu a Vybavení, při čemž obě smluvní strany konstatují, že nevykazují nedostatky bránící řádnému užívání v souladu se způsobem

podnájmu podle čl. III této smlouvy.

- (7) V podrobnostech týkajících se stavu Předmětu podnájmu a Vybavení odkazují smluvní strany na předávací protokol, který bude vyhotoven při předání Předmětu podnájmu a Vybavení Pronajímatelem Podnájemci a podepsán oběma smluvními stranami této smlouvy. Obsahem tohoto protokolu bude zejména podrobný popis Předmětu podnájmu a jeho stavu, jakož i soupis všech významných součástí, příslušenství a Vybavení nacházejících se v Předmětu podnájmu a předaných Podnájemci k užívání, dále stavy měřidel energií a výčet klíčů předaných Pronajímatelem Podnájemci.

II. Doba podnájmu

- (1) Pronajímatel předá Podnájemci Předmět podnájmu a Vybavení ke dni počátku podnájmu. O předání Předmětu podnájmu a Vybavení bude sepsán předávací protokol v souladu s čl. I odst. (7) této smlouvy.
- (2) Podnájem je sjednán od **15. 8. 2024 na dobu do 1. 10. 2027.**
- (3) Doba podnájmu může být prodloužena výhradně dohodou smluvních stran formou dodatku k této smlouvě.
- (4) Doba podnájmu nesmí být delší než doba nájmu sjednaná mezi Pronajímatelem a vlastníkem Předmětu podnájmu do 1.10.2027.

III. Způsob užití Předmětu podnájmu Podnájemcem

- (1) Podnájemce je oprávněn užívat Předmět podnájmu včetně Vybavení výhradně jako fotografický ateliér.
- (2) Podnájemce je povinen užívat Předmět podnájmu řádně a dbát, aby Předmět podnájmu včetně Vybavení nebyly poškozeny nad míru běžného opotřebení.
- (3) Veškeré běžné opravy a údržbu Předmětu nájmu a Vybavení po celou dobu Podnájmu zajišťuje na své náklady sám Podnájemce.
- (4) Podnájemce není oprávněn v Předmětu podnájmu provádět jakékoli stavební úpravy.
- (5) Podnájemce není oprávněn Předmět podnájmu ani Vybavení dále pronajmout třetí osobě ani není oprávněn převést podnájem v souvislosti s převodem jeho podnikatelské činnosti.

IV. Nájemné

- (1) Nájemné se sjednává ve výši **2.800,- Kč bez DPH tj. 3 388,- Kč včetně DPH** měsíčně za Předmět podnájmu včetně Vybavení.
- (2) Nájemné se platí dopředu a je splatné k **pátému dni měsíce**, a to bezhotovostně na účet Pronajímatele [REDACTED]
- (3) V nájemném není zahrnuta úplata za plnění spojená s užíváním Předmětu podnájmu a související služby (dále jen „Služby“).

V. Zvyšování nájemného

- (1) Pronajímatel je oprávněn zvýšit jednostranně nájemné o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu podle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem (CPI) za předchozí kalendářní rok. Učiní tak nejpozději do 25. dubna písemným oznámením. Nájemné za měsíc květen platí Podnájemce Pronajímateli již v nové výši.

- (2) Zvýšení nájemného podle odst. 1 tohoto článku má účinky k 1. lednu příslušného roku. Takto vzniklý nedoplatek na nájemném za měsíce leden až duben je splatný společně s nájemným za měsíc červen.

VI. Plnění spojená s užíváním Předmětu podnájmu (Služby)

- (1) Pronajímatel poskytuje současně s podnájmem tyto Služby:
- a. dodávka elektrické energie,
 - b. dodávka pitné vody
 - c. dodávka plynu
 - d. odvoz nebo odvádění odpadních vod
- Předmět pronájmu má vlastní měřidlo pro dodávku pitné vody, pro ostatní Služby jsou měřidla společná pro celý dům.
- (2) Podnájemce je jako podnikatel povinen zajistit likvidaci odpadu produkovaného při jeho podnikatelské činnosti. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce je oprávněn využívat systém sběru komunálního odpadu v městysu Škvorec za dohodnutý poplatek **100,- Kč** měsíčně. Tento poplatek je splatný současně se zálohou na Služby.
- (3) Náklady na Služby poskytované Pronajímatelem bude Podnájemce hradit zálohově ve výši **Kč 900,-** měsíčně současně s úhradou nájemného.
- (4) Pronajímatel provede vyúčtování Služeb elektrické energie, plynu a odvádění odpadních vod tak, z celkových nákladů na tyto Služby včetně DPH placené za celý dům odečte průměrnou spotřebu ostatních nájemců v domě za posledních 6 měsíců před uzavřením této smlouvy. Rozdíl mezi náklady na tyto Služby za celý dům před započítáním podnájmu podle této smlouvy a náklady za tyto Služby po dobu trvání podnájmu podle této smlouvy, vyúčtuje Podnájemci.
- (5) Pronajímatel předá Podnájemci vyúčtování nákladů za Služby do 30 dnů od obdržení vyúčtování od dodavatelů Služeb, a to i po skončení doby nájmu.
- (6) Částka uvedená ve vyúčtování jako nedoplatek je splatná do 30 dnů od předání vyúčtování, a to i po skončení nájmu. Případný přeplatek bude vyplacen Podnájemci do 30 dnů od předání vyúčtování způsobem zvoleným Podnájemcem, nebo bude použit na úhradu následujících záloh v případě prodloužení doby nájmu.
- (7) Současně s vyúčtováním za služby je Pronajímatel oprávněn změnit výši záloh na služby na další období.

VII. Jistota

Podnájemce poskytuje Pronajímateli jistotu, že zaplatí nájemné a splní povinnosti vyplývající z podnájmu, a to ve výši **trojnásobku** měsíčního nájemného bez DPH z Předmětu pronájmu včetně Vybavení (tj. **10 164,-Kč vč. DPH**). Uvedená částka bude uhrazena na shora uvedený účet Pronajímatele do **30. 8. 2024**.

VIII. Opatření Předmětu podnájmu štítem

- (1) Podnájemce je oprávněn umístit na budovu nad vstupem do obchodních prostor jeden štít s označením obchodu (dále jen „Štít“).
- (2) Při skončení podnájmu je Podnájemce povinen jím umístěný Štít odstranit uvést stěnu budovy do původního stavu.

- (3) Náklady na umístění a odstranění štítu nese Podnájemce.

IX. Ukončení podnájmu

- (1) Podnájem končí uplynutím doby podnájmu sjednané v čl. II. této smlouvy.
- (2) Podnájem lze ukončit kdykoliv před uplynutím doby podnájmu dohodou smluvních stran nebo výpovědí kterékoli smluvní strany.
- (3) Výpověď musí být učiněna písemně a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- (4) Pronajímatel i Podnájemce mohou podnájem vypovědět rovněž ze zákonem uvedených důvodů (§ 2308 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

X. Vrácení Předmětu podnájmu při skončení podnájmu

- (1) Při skončení podnájmu uvede Podnájemce Předmět podnájmu do původního stavu dle předávacího protokolu a Předmět podnájmu vyklidí od svých věcí.
- (2) Nájemce předá Předmět nájmu a Vybavení Pronajímateli nejpozději v den následující po skončení podnájmu.
- (3) O předání Předmětu podnájmu Pronajímateli bude sepsán předávací protokol, který bude podepsán oběma stranami této smlouvy. Obsahem tohoto protokolu bude zejména podrobný popis Předmětu podnájmu a Vybavení a změn oproti stavu, v jakém byly Předmět podnájmu a Vybavení předány Podnájemci, dále stavy měřidel energií a výčet klíčů předaných Podnájemcem Pronajímateli.

XI. Závěrečná ustanovení

- (1) Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravená se řídí českým právním řádem, zejména občanským zákoníkem.
- (2) Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky na základě souhlasu obou smluvních stran.
- (3) Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, při čemž každá ze smluvních stran obdrží po dvou stejnopisech.
- (4) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- (5) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí a na důkaz této své svobodné vůle připojují své podpisy.

Příloha: schematický plánek předmětu nájmu

Ve Škvorci dne 14.8.2024

Ve Škvorci dne 14.8.2024

Podnájemce



Kateřina Kostomlatská

Pronajímatel



Ing. Martina Vodičková
starostka městysu Škvorec

Městys Škvorec
Městské náměstí 122, 25083 Škvorec
IČ: 00240869 DIČ: CZ00240869
Tel.: 224 283 840

Stránka 4 z 4

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU SLOUŽÍČÍHO PODNIKÁNÍ

PŘEDÁNÍ 1x KLÍČ OD PŘEDMĚTU VCHODU