

SMLOUVA O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. §§ 2302 – 2314 a podle §§ 2274 – 2278 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

Článek 1 Smluvní strany

NÁJEMCE :

Firma : **Vydrovka s.r.o.**
se sídlem : Hornokřeská 572/38, Praha 4-Krč, 140 00
IČ/ DIČ : IČ 021 31 820 DIČ CZ02131820
Zápis v OR : Městský soud Praha, oddíl C, vložka 214 258

PODNÁJEMCE :

Firma (obch. jméno):
se sídlem :
IČ/DIČ : Ič.: ; Dič.: CZ
Zápis v OR :
Zastoupená :

(dále jen „podnájemce“)

Článek 2 Předmět smlouvy

- 2.1 Nájemce je dle nájemní smlouvy ze dne 16.7.2014 nájemcem souboru nemovitostí označovaných jako „Areál Vydrovka“, objekt č.p. 18 v Pobřežní ul. č. or. 16 v Praze Karlíně a podle uvedené smlouvy je oprávněn přenechat nebytové prostory do podnájmu. Uvedenou skutečnost dokládá nájemce plnou mocí, z níž možnost podnájemovat nebytové prostory a udělovat souhlas s umístěním sídla vyplývá – viz. příloha č. 1. Udělení souhlasu s umístěním sídla (pokud byl udělen) platí pouze po dobu trvání této podnájemní smlouvy.
- 2.2 Nájemce pronajímá podnájemci nebytové prostory v 1. patře budovy „A“ v Pobřežní 16 Praha 8. Jedná se o kancelář č.... o výměřem².

Článek 3 Účel podnájmu

Předmětné nebytové prostory budou užívány jako kanceláře firmy v souladu s předmětem činnosti zapsaném na výpisu z obchodního rejstříku podnájemce.

Článek 4 Doba podnájmu

- 4.1 Podnájem se uzavírá na dobu určitou s účinností ode dnedo
Po uplynutí uvedené doby se podnájemní poměr sjednaný podle této smlouvy mění na podnájem sjednaný na dobu neurčitou s tím, že podnájem může kterákoli ze smluvních stran vypovědět písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta potom činí je 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena výpověď.

- 4.2 Podnájem sjednaný na dobu určitou může nájemce nebo podnájemce vypovědět v souladu s pravidly danými v ust. § 2308 – 2314 obč. zák. v uvedených případech činí též 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena výpověď. Pro náležitosti výpovědi platí ust. § 2310 obč. zák.
- 4.3 Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena výpověď. Pro náležitosti výpovědi platí ust. § 2310 obč. zák.

Článek 5 Podnájemné a úhrada nákladů za plnění poskytovaná s užíváním předmětu podnájmu, Jistota

Cena za užívání předmětu podnájmu se sjednává dohodou obou stran takto :

- 5.1 **Podnájemné** základ :kancelář číslo m² x 270,-Kč/m²
Podnájemné měsíčně celkem ,-Kč
- 5.2 **Paušální částka na úhradu nákladů za plnění poskytovaná s užíváním předmětu podnájmu** (paušál na služby):
základ m² x 130,-Kč/m²
paušál na služby měsíčně celkem ,-Kč
- 5.3 Splatnost nájemného a paušálu na služby je stanovena **v měsíčních splátkách** ve výši **,-Kč, k čemuž bude připočítáno DPH v platné zákonem stanovené výši,** a to vždy **do 5. dne příslušného měsíce na základě faktury vystavené nájemcem.**
- 5.4 V paušální úhradě za služby je zahrnuto : vytápění, dodávka a spotřeba elektrické energie, recepce, údržba nebytových prostor, odvoz odpadků, dezinfekce a deratizace, dodávka a odpad vody, úklid, event. použití výtahu v budově „A“ a společného WC. V objektu je k dispozici TU (telefonní ústředna) – její využití si může podnájemce dohodnout přímo/samostatně s poskytovatelem telefonních služeb.
Recepční služba je prováděna ve dnech pondělí až sobota v době od 07 do 19 hodin, v době od 19 do 07 hodin a v neděli pak elektronickým zabezpečovacím systémem napojeným na PCO (pult centrální ochrany).
Nájemce je oprávněn po dohodě s podnájemcem a po projednání příslušných kalkulací podílu jednotlivých služeb upravovat cenu služeb čtvrtletně podle vývoje indexu spotřebitelských cen paliv a energií a komunálních služeb v ČR vydaných Českým statistickým úřadem a v závislosti na zdražení těchto služeb ze strany jejich dodavatelů.
- 5.5 Smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem mohou být podnájemné stejně jako paušální platba za služby zvyšovány procentem míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, stanovené Českým statistickým úřadem pro předchozí rok nájmu, a to v těch případech, kdy míra inflace bude vyšší než 5 % (potom se pro výpočet nové výše nájemného a platby paušálu za služby použije celá hodnota inflace). Nová výše plateb pak bude vždy stanovena smluvním dodatkem, který strany na výzvu nájemce uzavřou do 30 dnů po vyhlášení míry inflace s tím, že v tomto dodatku zároveň dohodnou způsob a termín doplatek nájemného a paušálních plateb za služby za první měsíce roku, ve kterém ke zvýšení nájemného dochází. Neodůvodněné bránění uzavření předmětného dodatku ze strany podnájemce, není-li toto napraveno ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení písemné upozornění nájemce, zakládá právo nájemce vypovědět podnájemci smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou.
- 5.6 Při prodlení s placením úhrad dle tohoto čl. shora je nájemce oprávněn požadovat na podnájemci úrok z prodlení, jehož výše je sjednána v souladu s ust. § 1970 obč. zák. ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.
- 5.7 Smluvní strany se dohodly, že zpoždění termínu platby nájemného a paušální platby na služby o více než jeden měsíc bude považováno hrubé porušení smlouvy ze strany podnájemce a nájemce

je v takovém případě oprávněn smlouvu vypovědět se 14 denní výpovědní lhůtou běžící od data doručení výpovědi. Podnájem potom skončí uplynutím 14. dne od doručení výpovědi druhé smluvní straně.

- 5.8 Podnájemce je povinen pronajaté prostory do konce výpovědní lhůty vyklidit. Pokud tak neučiní, má nájemce právo věci zanechané podnájemcem v pronajatých prostorech vyklidit a s věcmi naložit způsobem dle ust. § 2296 obč. zák.
- 5.9 Podnájemce zaplatil při podpisu této smlouvy v hotovosti k rukám nájemce na základě vystavené faktury vratnou kaucí ve smyslu ust. § 2254 obč. zák. ve **výši jednoměsíční platby nájemného a paušální platby za služby, tedy částku, - Kč** (slovy :..... korun českých). Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že uvedenou platbu přijal.
- Nájemce je oprávněn použít kauci k úhradě pohledávek za podnájemcem způsobem uvedeným v § 2254 obč. zák., tedy zejména dojde-li v průběhu trvání podnájmu k poškození zařízení nebo vybavení předmětu nájmu, eventuelně k prodloužení plateb dle této smlouvy – v takovém případě je nájemce oprávněn dlužné platby a případnou škodu na zařízení a vybavení předmětu nájmu uhradit z této kauce. Po skončení doby nájmu nájemce provede vyúčtování a vyplacení této kauce na účet podnájemce, a to po předání předmětu nájmu.
- V případě, že dojde k čerpání kauce, je podnájemce povinen na výzvu nájemce do jednoho měsíce peněžní prostředky doplnit do původní výše. V případě porušení této povinnosti bere podnájemce na vědomí, že tato skutečnost zakládá právo nájemce ukončit smlouvu výpovědí bez výpovědní doby podle ust. § 2291 obč. zák.
- Smluvní strany sjednávají, že náklady spojené s vedením účtu, na kterém bude jistota uložena, nese nájemce. Naproti tomu podnájemce souhlasí s tím, že složené peněžní prostředky nebudou za dobu jejich složení na účet nájemce až do jejich vrácení podnájemci úročeny.

Článek 6 **Požární ochrana (PO)**

- 6.1 Podnájemce je dle platné úpravy o PO :
- povinen počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru, nebo jiné škodní události.
 - potvrzuje, že byl ve smyslu znění zákona o PO a jeho prováděcí vyhlášky řádně poučen a seznámen s požárně nebezpečnými místy, s umístěním požárních poplachových směrnic a způsobem vyhlášení požárního poplachu, s umístěním ohlašovny požáru ve vrátnici a funkcemi ohlašovny požáru, s obsahem požárně evakuačního plánu objektu a místem jeho uložení, s rozmístěním a použitím přenosných hasicích přístrojů a hydrantů požárního vodovodu.
 - zavazuje se řídit při požáru požárními poplachovými směrnicemi platnými v Areálu Vydrovka, pokyny správce budovy a ohlašovny požáru.
 - zavazuje se proškolit své pracovníky v rozsahu dle zákona o PO a seznamovat své pracovníky s požární ochranou v rozsahu, v jakém s ní byl seznámen sám
 - souhlasí s tím, aby se on a jeho zaměstnanci 1x ročně společně s ostatními podnájemci zúčastnili požárně poplachového cvičení, organizovaného nájemcem, které má za úkol prověření funkčních požárních poplachových směrnic a evakuačního plánu
 - umožní pracovníkům nájemce vstup do svých prostor pro provedení preventivních prohlídek PO a odstranění zjištěných závad
- 6.2 Nájemce dle platné právní úpravy o PO :
- mimo předmět podnájmu zajišťuje pohotovost věcných prostředků PO (hasící přístroje, hydranty) a jejich revize dle platných předpisů
 - provádí 1x ročně preventivní prohlídky pronajatých prostor s ohledem na PO
 - zpracuje požární poplachové směrnice a evakuační plán pro celý objekt v případě požáru
 - provede 1x ročně poplachové cvičení k prověření funkčnosti požárních poplachových směrnic a evakuačního řádu

Článek 7

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci (BOZP)

Smluvní strany se dohodly, že podnájemce, který je současně zaměstnavatelem:

- a) zajišťuje BOZP v prostoru, který má v podnájmu, samostatně dle ZP
- b) registruje, eviduje a předkládá záznamy o pracovních úrazech státnímu dozoru nad BP a zdravotní pojišťovně u úrazu jeho zaměstnanců v prostoru tvořícím předmět nájmu a jednu kopii záznamu předá technikovi BOZP nájemce
- c) k registraci pracovního úrazu v prostoru nájemce (mimo předmět nájmu) přizve technika BOZP nájemce k sepsání záznamu o úrazu. Předložení záznamu o pracovním úrazu státnímu dozoru nad BP a zdravotní pojišťovně je povinností podnájemce
- d) zajistí, aby v pronajatých prostorách byly používány pouze spotřebiče schválené pro provoz v ČR a aby příprava jídla byla prováděna pouze ve vyhrazených prostorách
- e) k obsluze vyhrazených technických zařízení bude určovat pouze vyškolené pracovníky s tím, že jejich způsobilost je oprávněn kontrolovat nájemce
- f) pro provoz na dvoře objektu (parkování a vjíždění vozidel) bude dodržovat pokyny pracovníků recepcce.

Článek 8

Práva a povinnosti smluvních stran

8.1 Podnájemce se zavazuje :

- užívat nebytové prostory v rozsahu stanoveném smlouvou
- udržovat pronajaté prostory v dobrém a uživatelském stavu, starat se o ně s péčí řádného hospodáře, bez předchozího písemného souhlasu nájemce v nich neprovádět žádné stavební úpravy
- neodkládat cokoliv mimo jím pronajaté prostory (vztahuje se i na dvůr),
- jakékoliv úpravy pronajatého prostoru předem projednat s nájemcem (např. vnitřní příčky, výměny zámků, úpravy slaboproudých i silnoproudých rozvodů, polepování dveří a stěn kdekoliv po budově, vyvěšování informačních cedulek a podobně)
- provádět opravy a výměnu vlastních zařizovacích předmětů svým nákladem
- dodržovat ustanovení „domovního řádu“ a vyhlášky NVP č.5/1985 Vyhláška o čistotě na území hl. města Prahy, příslušné ČSN a obecně závazné bezpečnostní předpisy požární a hygienické
- zajistit, aby jeho pracovníci a pracovníci jeho obchodních partnerů i klienti dodržovali závazné předpisy nájemce pro vstup do objektu a respektovali zákaz vstupu do prostor nájemce, včetně vstupu do svých prostor nepovolaným osobám
- vrátit po ukončení podnájmu nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- označit nebytové prostory jménem firmy
- účastnit se na základě výzvy nájemce školení uživatelů EZS
- ve vlastním zájmu v době nepřítomnosti v pronajatých prostorách EZS zapínat – pokud tak neučiní, ponese případné škody ke své tíži
- vyvolá-li planý poplach, podat ihned operačnímu středisku PCO zprávu na linku 293 nebo 294 nebo na telefon 603 194 127 s udáním platného komunikačního hesla s evidenčním číslem střeženého objektu a číslem úseku
- uhradit pronajímateli poplatek 525,- Kč za vyvolání každého planého poplachu, který nebyl výše uvedeným způsobem bezprostředně odvolán
- v době od 19 do 7 hodin vyčkat zavření domovních dveří a vrat pokaždé, kdy jimi projede, a bere na vědomí, že nedodržením tohoto nařízení ohrožuje bezpečnost objektu a že odpovídá za následky svého jednání a ručí za případné škody způsobené jeho vozidly při vjezdu do objektu
podnájemce bere na vědomí, že vrata nejsou určena k procházením, ale pouze k průjezdu vozidel

- podnájemce bere na vědomí přísný zákaz kouření v podnajatých prostorách a ve společných částech domu s tím, že pro kouření nájemce vymezil místa na dvoře.
- podnájemce bere na vědomí zákaz vstupu všech zvířat do objektu s výjimkou služebních psů.
- podnájemce je oprávněn s předchozím písemným souhlasem nájemce umožnit spolužívání podnajatých prostor dalšímu subjektu (takový případný spoluživatel je povinen dodržovat všechna pravidla daná touto podnájemní smlouvou a další provozní předpisy platné v Areálu Vydrovka),
- v případě požadavku podnájemce na umístění a připojení do sítě spotřebičů nad rámec obvyklého vybavení kancelářských prostor, tedy zejm. klimatizační jednotky, přímotop apod., je podnájemce povinen vyžádat si od nájemce předchozí písemný souhlas; strany smlouvy v této souvislosti též dohodnou případnou úpravu paušální zálohy na služby dle čl. 5.2 shora. V případě porušení této povinnosti ze strany podnájemce, je nájemce oprávněn tuto podnájemní smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou počínající od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi podnájemci.

8.2 Nájemce se zavazuje :

- odevzdat nebytový prostor v dohodnutém stavu a zabezpečovat řádné plnění služeb poskytovaných dle čl. 5 této smlouvy
 - umožnit podnájemci užívání příjezdové komunikace
 - umožnit řádné a nerušené užívání pronajatých nebytových prostor
 - udržovat instalovaný elektronický zabezpečovací systém (dále jen EZS) v řádném technickém stavu
 - vykonávat předepsané revize EZS
 - zajistit napojení na PCO; nájemce v této souvislosti potvrzuje, že má uzavřenu smlouvu o poskytování služby pultu centrální ochrany (dále jen PCO)
 - zachovávat mlčenlivost o systému střežení objektu a přístupových heslech a kódech EZS
- Nájemce rovněž prohlašuje, že Areál Vydrovka je pojištěn proti živlům jménem a na účet vlastníků areálu; uzavření pojistky na věci vnesené do pronajatých prostor je věcí podnájemce.

Článek 9 Ostatní ujednání

- 9.1 Tato smlouva může být změněna nebo doplněna pouze písemnou formou se souhlasem obou smluvních stran.
- 9.2 Smlouva je sepsána na pěti stranách ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce a 1 podnájemce.
- 9.3 Smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran, složením kauce a zaplacením prvního nájemného a platby paušálu za služby. Zároveň zaniká platnost smluv předchozích, pokud byly mezi smluvními stranami nějaké uzavřeny.

Tato smlouva byla ujednána na základě pravé, vážné a svobodné vůle smluvních stran a nebyla ujednána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. V

V Praze dne

nájemce

podnájemce