

Smlouva o podnájmu prostor sloužících k podnikání (na dobu neurčitou)

číslo smlouvy: NEBYT/2014/000001

uzavřená mezi subjekty

Rozvojové projekty Praha, a.s.

se sídlem: Opletalova 929/22
IČO: 25649329
DIČ: CZ25649329
Bankovní spojení: PPF Banka, a.s.
Číslo účtu: 2015340111/6000 , IBAN CZ67 6000 0000 0020 1534 0111
Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, Oddíl B, vložka 5231
Zastoupená: Ing. Václav Novotný, předseda představenstva
Mgr. Karel Klíma, místopředseda představenstva

(dále v této smlouvě jen „nájemce“) na jedné straně

a

JUDr. Jaroslav Červinka – advokát

Zapsán v seznamu České advokátní komory pod č. 2470

se sídlem: Výstaviště č. p. 67, 170 00 Praha 7 Holešovice
IČO:
DIČ:
Bankovní spojení: ČSOB, a.s.
Číslo účtu: 2831959/0300

(dále v této smlouvě jen „podnájemce“) na druhé straně

I.

Předmět a účel smlouvy

1.1. Nájemce prohlašuje, že má na základě nájemní smlouvy uzavřené s hl. městem Prahou dne 23. 09. 2014 právo zřídit třetí osobě užívací právo k pozemkům a budovám, které tvoří areál Výstaviště Praha a které jsou zapsány v katastru nemovitostí, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha město, na LV pro hl. město Praha, nebo k jejich částem.

1.2. Podnájemce prohlašuje, že je obchodní společností a že je oprávněn k činnosti dle účelu této smlouvy. Doklad o právní subjektivitě smluvních stran je **Přílohou č. 1** této smlouvy.

1.3. Předmětem této smlouvy je podnájem níže specifikovaných vnitřních nebytových prostor v areálu Výstaviště a další související úprava vzájemných vztahů smluvních stran (dále jen „podnájem“).

II.

Předmět podnájmu

2.1. Nájemce pronajímá podnájemci k užívání nebytové prostory uvedené v bodu 2.2., které se nacházejí v areálu Výstaviště, včetně vybavení a zařízení, které je specifikováno v předávacím protokolu, který tvoří nedílnou část této smlouvy jako **Příloha č. 2**. Součástí Přílohy č. 2 je i plánec podnajatých prostor.

2.2. Název /označení objektu: pavilon D, dlouhá chodba
Místnost číslo: 228
Typ prostoru: Kancelář
Výměra v m²: 28,38 m²

2.3. Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu za účelem provozování kanceláře a s tím souvisejících služeb.

2.4. Podnájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu podnájmu a že jej shledává vhodným pro jeho využití k účelům touto smlouvou stanoveným a v tomto stavu jej přebírá.

2.5. Podnájemce výslovně bere na vědomí, že realizace případných stavebně technických úprav sloužících potřebám dle účelu podnájmu je podmíněna předchozím písemným souhlasem nájemce s projektem, který mu podnájemce za tímto účelem předloží.

2.6. Podnájemce se zavazuje provádět případné úpravy předmětu podnájmu, podmíněné souhlasem nájemce na vlastní náklady a to způsobem, aby jím provedená úprava předmětu podnájmu mohla být při skončení podnájmu uvedena do původního stavu, pokud se smluvní strany výslovně nedohodnou jinak.

IV.

Výše ceny podnájmu, služeb a platební podmínky

3.1. Cena podnájmu za užívání prostor uvedených v čl. II bod. 2.2. je stanovena dohodou smluvních stran ve výši:

2199 Kč/m²/rok - platba za nebytové prostory
tj. 5200,6 Kč/měsíc, celkem 62.407 Kč/rok

3.2. Částka za provozní služby je stanovena dohodou smluvních stran ve výši:

500,00 Kč/měsíc - platba za provozní služby

Provozní služby zahrnují: poplatky za užívání služeb v areálu (úklid komunikací, úklid společných prostor, užívání a vývoz kontejnerů, služba ostrahy v areálu, služba požární hlídky v areálu, služba vjezdové vrátnice).

3.3. Podnájemce bude hradit, na základě faktury nájemce, předpokládaný odběr energií ve výši 320,- Kč + DPH v zákonem stanované výši (slovy: třístadvacet korun českých) jako zálohu na spotřebované energie. Konečná částka za energie bude podnájemcem uhrazena při závěrečném vyúčtování, které bude provedeno fakturou nájemce do 15 dnů k výročí podnájmní smlouvy. V případě, že nebude záloha na předpokládaný odběr energií uhrazena ve stanovené lhůtě, tato smlouva se ruší. Nájemce si vyhrazuje právo, v případě neuhrazení zálohy na předpokládaný odběr energií a služeb ze strany podnájemce, znepřístupnit podnájemci areál Výstaviště Praha.

3.4. Podnájemce uhradí nájemci zálohu ve výši 75,- Kč + DPH v zákonem stanované výši (slovy: sedmdesát pět korun českých) za odběr vody a stočné, která bude podnájemcem uhrazena na základě faktury nájemce. Konečná částka za odběr vody a stočné, bude podnájemcem uhrazena při závěrečném vyúčtování, které bude provedeno fakturou nájemce do 15 dnů k výročí podnájmní smlouvy. V případě, že nebude záloha na předpokládaný odběr vody a stočného uhrazena ve stanovené lhůtě, tato smlouva se ruší. Nájemce si vyhrazuje právo, v případě neuhrazení zálohy na předpokládaný odběr vody a stočného a služeb ze strany podnájemce, znepřístupnit podnájemci areál Výstaviště Praha.

3.5. Podnájemce uhradí nájemci zálohu ve výši 595,- Kč + DPH v zákonem stanované výši (slovy: pětsetdevadesát pět korun českých) za odběr tepla a teplé vody, která bude podnájemcem uhrazena na

základě faktury nájemce. Konečná částka za teplo a teplou vodu, bude podnájemcem uhrazena při závěrečném vyúčtování, které bude provedeno fakturou nájemce do 15 dnů k výročí podnájemní smlouvy. V případě, že nebude záloha na předpokládaný odběr tepla a teplé vody uhrazena ve stanovené lhůtě, tato smlouva se ruší. Nájemce si vyhrazuje právo, v případě neuhrazení zálohy na předpokládaný odběr tepla a teplé vody ze strany podnájemce, znepřístupnit podnájemci areál Výstaviště Praha.

3.6. Výše uvedené částky dle bodů 3.1., 3.2., 3.3., 3.4. a 3.5. tohoto článku jsou bez DPH. Nájemce bude k těmto částkám účtovat dle ust. §56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, DPH v zákonem stanovené výši a podnájemce je povinen DPH zaplatit.

3.7. Smluvní strany se dohodly, že cena podnájem dle bodu 3.1., částka za provozní služby dle bodu 3.2., záloha na odběr energií dle bodu 3.3., záloha za odběr vody a stočné dle bodu 3.4., a záloha za odběr tepla a teplé vody dle bodu 3.5. tohoto článku budou podnájemcem nájemci hrazeny měsíčně převodem na účet nájemce na základě faktury vystavené nájemcem s termínem splatnosti vždy **do 25. kalendářního dne v měsíci pro následující měsíc.**

3.8. V případě prodlení podnájemce s platbou ceny podnájem a služeb, které jsou specifikovány v tomto článku bez důvodů, které nájemce uzná za omluvitelné, je podnájemce povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

3.9. Smluvní strany se dohodly, že výše ceny podnájem bude každoročně upravována podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen podle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace, a to po vyhlášení indexu ČSÚ, a to vždy k 1. dubnu daného roku, v němž byl index vyhlášen. Úprava výše ceny podnájem bude provedena na základě faktury od nájemce, který je oprávněn tuto změnu dorovnat ve faktuře při následující platbě ceny podnájem.

IV.

Dodávky a služby spojené s podnájemem

4.1. Nájemce poskytne podnájemci dodávku elektrické energie, tepla a vody do prostor, které jsou předmětem podnájem a další služby, které jsou uvedené v bodě 3.2., 3.3., 3.4. a 3.5. čl. III této smlouvy.

4.2. Podnájemce se zavazuje zajistit si na vlastní náklady úklid předmětu podnájem.

4.3. Podnájemce se zavazuje, že umožní nájemci po předchozí dohodě o termínu provádět revize zařízení a technologie v předmětu podnájem podle zákonných norem a předpisů a odstranění zjištěných závad. Náklady na tyto práce jdou k tíži nájemce.

4.4. Podnájemce je povinen pojistit v adekvátním rozsahu předměty a zařízení, která jsou v předmětu podnájem. Podnájemce se zavazuje, že uzavře pojistnou smlouvu na zařízení pronajímaných prostor a odpovědnosti za škodu, způsobenou cizí osobě a to nejpozději do 5-ti dnů po uzavření této podnájemní smlouvy s tím, že kopii této pojistné smlouvy předloží nájemci. V případě porušení povinnosti uzavřít pojistnou smlouvu a předložit ji nájemci je podnájemce povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši **5 000,- Kč** za každý den prodlení s uzavřením a předložením pojistné smlouvy. Tímto ujednáním není dotčeno právo nájemce domáhat se vůči podnájemci náhrady škody, která mu tímto jednáním podnájemce vznikla.

4.5. Nájemce poskytne podnájemci možnost využívání telefonního spojení. Za tyto služby bude podnájemce hradit nájemci měsíčně částky dle skutečného odběru - hovorného a dále poplatky za pronájem telefonních linek dle ceníku služeb.

V.

Povinnosti smluvních stran

5.1. Nájemce je povinen předat pronajatý prostor podnájemci ve stavu způsobilém řádnému užívání a zajistit mu plný a nerušený výkon práv souvisejících s jeho užíváním.

5.2. Podnájemce je povinen ve stanovené lhůtě hradit cenu nájmu a úhrady za služby. Podnájemce je také povinen ve stanovené lhůtě hradit drobné opravy související s užíváním pronajatých prostor a náklady spojené s jeho běžnou údržbou, které si neopraví vlastními silami, ale objedná si je od nájemce, a které jsou specifikovány v **Příloze č. 3**.

5.3. Podnájemce není oprávněn přenechat předmět podnájmu do dalšího podnájmu třetímu subjektu bez předchozího písemného souhlasu nájemce.

5.4. V případě ukončení podnájmu je podnájemce povinen vrátit nájemci předmětné prostory v původním stavu, který bude přesně uveden v předávacím protokolu a to nejpozději v den skončení podnájmu a sepsat o tom s nájemcem protokol o zpětném převzetí.

V případě, že tak neučiní, je podnájemce povinen uhradit nájemci za každý započatý den překročení smluvní doby podnájmu částku **5 000,- Kč**. Tato smluvní pokuta nezavazuje podnájemce povinnosti uhradit nájemci alikvotní část nájmu za překročenou dobu. Tímto ujednáním není dotčeno právo nájemce domáhat se vůči podnájemci náhrady škody, která mu tímto jednáním podnájemce vznikla.

5.5. Podnájemce prohlašuje, že mu je dobře znám stav pronajímaných prostor (včetně vybavení, zařízení a technologie), že si je před ujednáním prohlédl a že si výše uvedené prostory pronajímá ve stavu uvedeném v této smlouvě.

5.6. Vznikne-li nájemci škoda způsobená podnájemcem, uhradí tuto škodu podnájemce a to včetně škody způsobené ve společných a venkovních prostorách.

5.7. Podnájemce se zavazuje dodržovat veškeré platné požární předpisy - zákon 133/1985 Sb. v platném znění, vyhláška 246/2001 Sb., vyhláška 23/2008 Sb., a kodex požárních a elektrotechnických norem. Podnájemce v pronajatých prostorách odpovídá za dodržování dotyčných částí těchto předpisů a předpisů na úseku BOZP. Dále je podnájemce povinen dodržovat hygienické normy, předpisy a nařízení a další obecně závazné právní normy. Podnájemce byl seznámen s provozně bezpečnostním řádem a informacemi o působení vzájemných rizik v areálu Výstaviště, která jsou nedílnou součástí této smlouvy jako **Příloha č.4**.

Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn všechny předpisy a řády týkající se užívání předmětu podnájmu, které jsou přílohou této smlouvy, jednostranně měnit. Změna těchto řádů a předpisů nabývá účinnosti 15. dne po doručení změněného znění podnájemci. V případě, kdy podnájemce se změnou nesouhlasí, je povinen tento nesouhlas písemně doručit nájemci do 15 dnů od doručení změněného znění přílohy této Smlouvy. V tomto případě změna přílohy Smlouvy nenabude účinnosti a obě strany mají právo Smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou. Nebude-li nesouhlas doručen nájemci ve lhůtě 15 dnů od doručení změněného znění přílohy této Smlouvy podnájemci má se za to, že podnájemce se změnou souhlasí.

5.8. Nájemce umožní pracovníkům podnájemce a pověřeným dodavatelům podnájemce volný přístup do pronajatých prostor. Nájemce v nezbytné míře umožní vjezd dodavatelům a pracovníkům podnájemce dle platného režimu vstupů a vjezdů nájemce, který je podnájemce povinen dodržovat a zajistit jeho dodržování jeho pracovníky a dodavateli.

5.9. Podnájemce je povinen informovat nájemce písemně o potřebách oprav, vzniklých škodách, či jiné změny, které na pronajatém majetku vznikly. Vlastní realizaci oprav provádí dle podmínek této smlouvy nájemce nebo podnájemce na základě předchozího souhlasu nájemce. V případě, že podnájemce nevyrozumí včas písemně nájemce o potřebě oprav a údržby, nese plnou odpovědnost, včetně finanční, za případné škody na pronajatém majetku, škodách a ztrátách nájemce.

5.10. V případě mimořádných událostí (havárie) je podnájemce povinen jednat tak, aby zabránil vzniku škod, nebo zvětšení škody již vzniklé.

5.11. Podnájemce je povinen spolupracovat při inventarizaci majetku nájemce, který je umístěn v předmětných prostorách a umožnit pověřeným pracovníkům nájemce po předchozí dohodě o termínu kontrolu řádného zajištění a ochrany majetku.

5.12. Podnájemce odpovídá za bezpečnost všech osob, pracujících nebo se zdržujících v pronajatých prostorách.

5.13. Podnájemce je povinen předem konsultovat s nájemcem záměr instalovat nové spotřebiče s příkonem v celkovém úhrnu nad 5 kW. Bez předchozího písemného souhlasu nájemce není podnájemce oprávněn instalaci provést. V případě nedodržení tohoto ustanovení odpovídá podnájemce za případné vzniklé škody.

5.14. V případě povodňového ohrožení je podnájemce povinen řídit se pokyny povodňové komise nájemce.

VI.

Ukončení smlouvy

6.1. Tato smlouva se uzavírá na **dobu neurčitou**.

6.2. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět i bez udání důvodu, písemně, s **2 měsíční výpovědní lhůtou**, která počíná 1. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

6.3. Podnájemce je oprávněn smlouvu vypovědět i bez udání důvodu, písemně, s **2 měsíční výpovědní lhůtou**, která počíná 1. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

6.4. Smluvní strany ujednávají, že pokud podnájemce v případě ukončení podnájmu nedodrží stanovený termín uvedení předmětu podnájmu do stavu dle předávacího protokolu, má nájemce právo vyklidit a uvést předmět podnájmu do stavu podle předávacího protokolu na náklady podnájemce. S tímto ujednáním podnájemce výslovně souhlasí.

6.5. Podnájemní vztah založený touto smlouvou dále zaniká ukončením nájemního vztahu mezi nájemcem a hlavním městem Praha.

VI.

Závěrečná ustanovení

7.1. Zástupci obou smluvních stran prohlašují, že jsou oprávněni tuto smlouvu uzavřít a že jim nejsou známy žádné důvody, které by uzavření této smlouvy bránily.

7.2. Osobami oprávněnými zastupovat smluvní strany při jednáních o změnách této smlouvy jsou:
- za nájemce: Ing. Jitka Kárníková, generální ředitelka
- za podnájemce: JUDr. Jaroslav Červinka, +420 603 260 009, cervinka@spol-ak.cz

7.3. Obsah této smlouvy lze měnit výhradně formou písemných dodatků podepsaných oprávněnými

zástupci obou smluvních stran.

7.4. Nedílnou součástí smlouvy jsou přílohy ve smlouvě citované.

7.5. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku.

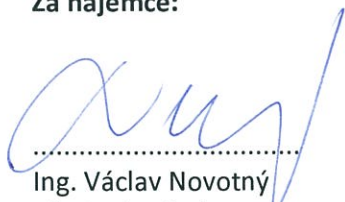
7.6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1.1.2015

7.7. Podnájemce výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva včetně všech jejích dodatků byla zveřejněna na webu společnosti Rozvojové projekty Praha, a.s. – www.rprg.cz. Při zveřejnění této smlouvy bude zohledněna ochrana údajů dle zvláštních právních předpisů včetně obchodního tajemství.

7.8. Pro otázky touto smlouvou výslovně neupravené platí ustanovení občanského zákoníku a další obecně závazné právní předpisy.

V Praze dne

Za nájemce:



.....
Ing. Václav Novotný
předseda představenstva
Rozvojové projekty Praha, a.s.



.....
Mgr. Karel Klíma
místopředseda představenstva
Rozvojové projekty Praha, a.s.

Rozvojové projekty Praha, a.s.
Opletalova 929/22
110 00 Praha 1
IČ: 25649329 DIČ: CZ25649329

15.12.14
V Praze dne

Za podnájemce:



.....
za podnájemce
JUDr. Jaroslav Červinka
advokát
Advokátní kancelář
170 00 Praha 7, Výstaviště 67
IČ: 12634662, DIČ: CZ430401018
e-mail: cervinka@spol-ak.cz

Přílohy:

- Příloha č.1 - Doklady o právní subjektivitě smluvních stran
- Příloha č.2 - Předávací protokol se specifikací vybavení a zařízení v pronajímaných prostorách
- Příloha č.3 - Specifikace běžných oprav a údržby prováděné podnájemcem
- Příloha č.4 - Provozně bezpečnostní řád areálu a Informace o působení vzájemných rizik