

Smlouva o podnájmu prostor sloužících podnikání č. 003-N/20

Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.

se sídlem Praha 1, Národní 1009/3, PSČ 110 00

IČO: 60457856

DIČ: CZ60457856

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. ú. 123-246410237/0100
zapsána v Rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT
zastoupená Ing. Tomášem Wenclem, MBA, ředitelem
(dále jen „nájemce“)

a

ANDINI s.r.o.

se sídlem Brno-Veveří, Jiráskova 210/2, PSČ 602 00,

IČO: 07433221

DIČ: CZ07433221

Plátce DPH

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. ú.: 5452804379/0800

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod spisovou značkou C 108153

zastoupena [REDACTED], jednatelkou

(dále jen „podnájemce“)

uzavírají dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění tuto:

smlouvu o podnájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „smlouva“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy č. 011-N/15 ze dne 30. 9. 2015 (dále jen „nájemní smlouva“), nájemcem prostor sloužících podnikání situovaných v budově na adrese nám. Svobody 79/13 – Jánská 1/3 v Brně, a to.,
 - a) prostor sloužících podnikání v I. NP, a to místnosti č. 122 – 127 o celkové výměře 79,13 m²,
 - b) prostor sloužících podnikání v II. NP, a to celé podlaží o výměře 428,5 m².

Nájemce je oprávněn v souvislosti s nájmem výše uvedených prostor užívat tyto společné prostory: vstup do objektu, schodiště, chodbu a místnost k ukládání komunálního odpadu.

2. Nájemce užívá výše uvedené pronajaté prostory z části jako prodejnu a z části jako literární kavárnu.
3. Nájemce potvrzuje, že je oprávněn zřídit užívací právo k prostorům uvedeným v odst. 1. tohoto článku třetí osobě (podnájemci).

II.

Předmět podnájmu

1. Nájemce přenechává podnájemci se souhlasem pronajímatele níže uvedenou část prostor k provozování literární kavárny (dále jen „prostory“ nebo „předmět podnájmu“) o **celkové výměře 70,02 m²** do podnájmu:

místnost č. 212 o výměře 54,14 m² – kavárna
místnost č. 217 o výměře 1,43 m² – WC
místnost č. 216 o výměře 2,32 m² – předsíň + pisoár
místnost č. 221 o výměře 1,61 m² – technické jádro
místnost č. 215 o výměře 1,92 m² – předsíň + WC
místnost č. 214a o výměře 1,34 m² – WC
místnost č. 213 o výměře 1,56 m² – předsíň + WC
místnost č. 214b o výměře 1,20 m² – WC
místnost č. 211 o výměře 4,50 m² – sklad kavárny

Tyto prostory jsou vyznačeny v plánu tvořícím **Přílohu č. 1** této smlouvy, která je její nedílnou součástí.

2. V souvislosti s přenecháním předmětu podnájmu souhlasí nájemce, aby podnájemce užíval tyto společné prostory: vstup do objektu, schodiště, chodbu a místnost k ukládání komunálního odpadu, a to v rozsahu nezbytném pro řádný chod předmětu podnájmu.
3. Podnájemce předmět podnájmu přebírá do užívání a zavazuje se platit nájemci úhradu za podnájem spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním předmětu podnájmu ve výši, způsobem a za podmínek stanovených touto smlouvou.

III. Účel podnájmu

1. Podnájemce prohlašuje, že je oprávněn k provozování hostinské činnosti.
2. Podnájemce bude předmět podnájmu užívat výhradně za účelem provozování literární kavárny. Podnájemce bude předmět podnájmu poskytovat nájemci bez úhrady vždy na jeho požádání k jednorázovým kulturním a společenským akcím. Dále bude nájemci poskytovat po celou dobu podnájmu v předmětu podnájmu prostor pro konání výstav uměleckých děl dle požadavku nájemce.
3. Nájemce bude oznamovat podnájemci konání takové akce vždy alespoň 5 pracovních dnů předem.
4. Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce předmět podnájmu ani jeho části podnajímat k užívání dalším osobám.

IV. Úhrada za podnájem a úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s podnájemem

1. Úhrada za podnájem je stanovena dohodou smluvních stran a činí 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) bez DPH za kalendářní měsíc, tj. 60.000,- Kč za kalendářní rok bez DPH. K částce úhrady za podnájem bude připočtena DPH ve výši dle platných právních předpisů ke dni zdanitelného plnění..
2. Podnájemce je povinen vedle úhrady za podnájem podle odst. 1. tohoto článku platit nájemci také úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu, která je specifikovaná v **Příloze č. 2** této smlouvy (dále jen „služby“). Příloha

č. 2 je nedílnou součástí této smlouvy. Smluvní strany se dohodly na paušální částce za služby ve výši 5.630,- Kč měsíčně. K této částce bude připočtena DPH ve výši podle obecně závazných právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

3. Úhrady za podnájem a služby jsou splatné měsíčně bezhotovostním převodem na bankovní účet nájemce nebo v hotovosti v provozovně nájemce – Knihkupectví Academia na adrese: nám. Svobody 79/13, 602 00 Brno, na základě daňového dokladu vystaveného nájemcem, a to nejpozději do 5 dnů ode dne jeho doručení podnájemci. Pro účely DPH se dnem uskutečnění dílčího plnění rozumí první den každého kalendářního měsíce.
4. Nájemce je oprávněn zvýšit úhradu za podnájem podle indexu inflace vyhlášeného Českým statistickým úřadem, přičemž indexem inflace se pro účely této smlouvy rozumí průměrný roční index růstu spotřebitelských cen.
5. Nájemce je oprávněn upravit výši paušální úhrady za služby v závislosti na vývoji cen ze strany dodavatelů těchto plnění. Skutečnosti vedoucí k úpravě plateb je povinen na žádost podnájemci průkazně doložit.
6. Smluvní strany se dohodly, že úpravu výše úhrad za podnájem a služby podle tohoto článku může nájemce uskutečnit písemným oznámením zaslaným podnájemci, přičemž změna se stane účinnou od prvního dne následujícího měsíce po měsíci, ve kterém bylo podnájemci oznámení o změně doručeno. Toto oznámení se dnem doručení stává nedílnou součástí této smlouvy. V pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že oznámení bylo doručeno třetí den následující po uložení u provozovatele poštovních služeb.
7. Podnájemce je povinen do 10 dnů po podpisu této smlouvy uhradit nájemci kauci ve výši 16.000,- Kč, a to bezhotovostním převodem na účet nájemce, uvedený v záhlaví této smlouvy. Kauci nájemce vrátí podnájemci po uhrazení případných nedoplatků a škod způsobených podnájemcem na předmětu podnájmu na účet podnájemce č. ú.: 5452804379/0800 do 30 dnů od skončení podnájmu.
8. Případně-li den splatnosti na den pracovního volna nebo pracovního klidu, může být finanční částka připsána na účet nájemce nebo uhrazena v hotovosti v provozovně nájemce následující pracovní den.

V.

Doba trvání podnájmu a skončení podnájmu

1. Podnájem se sjednává na dobu určitou od účinnosti této smlouvy do 31. 12. 2020. Podnájemce bere na vědomí, že v případě skončení nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem, skončí ke stejnému dni i podnájem, o čemž se nájemce zavazuje podnájemce bez zbytečného odkladu informovat.
2. Před uplynutím smluvené doby trvání podnájmu je možno podnájem ukončit zejména dohodou. Nájemce i podnájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu. Výpovědní doba činí dva měsíce od doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Nájemce je oprávněn odstoupit písemně od smlouvy v případě, že podnájemce je v prodlení s platbami uvedenými v čl. IV. této smlouvy delším než 10 dnů, nebo užívá-li podnájemce přes písemnou výstrahu předmět podnájmu nebo trpí-li užívání předmětu podnájmu takovým způsobem, že nájemci nebo pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda. V případě odstoupení od smlouvy zaniká podnájemní vztah dnem doručení písemného oznámení o odstoupení od smlouvy podnájemci. V případě

nemožnosti doručení oznámení o odstoupení se za datum doručení považuje pro účely této smlouvy třetí pracovní den po jeho uložení u provozovatele poštovních služeb.

4. Podnájemce se zavazuje nejpozději poslední den podnájemního vztahu předmět podnájmu vyklidit a předat jej formou písemného protokolu o předání a převzetí nájemci ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud tuto svoji povinnost nesplní řádně a včas, je nájemce oprávněn věci podnájemce jeho jménem a na jeho účet vystěhovat a uskladnit. K tomu mu podpisem této smlouvy podnájemce současně uděluje plnou moc.

VI. Další ujednání

1. Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu řádně, dodržovat povinnosti spojené s užíváním předmětu podnájmu stanovené touto smlouvou a právními předpisy. Podnájemce je povinen užívat předmět podnájmu výhradně k účelu, pro který byl sjednán, a udržovat je ve stavu způsobilém pro užívání. Podnájemce je povinen zajistit po celou dobu podnájmu pravidelnou běžnou údržbu, drobné opravy a každodenní úklid podnajatých prostor, a to na své náklady.
2. Podnájemce není oprávněn provádět v předmětu podnájmu žádné stavební úpravy. Drobné opravy a jiné udržovací práce související s provozem předmětu podnájmu je podnájemce povinen předem projednat s nájemcem. V případě potřeby nákladnějších oprav, resp. úprav a provádění údržby, stejně tak v případě zjištění poškození předmětu podnájmu je podnájemce povinen neprodleně informovat nájemce.
3. Podnájemce je povinen po předchozí dohodě umožnit vstup do předmětu podnájmu osobám pověřeným nájemcem nebo pronajímatelem v souvislosti s prováděním údržby, oprav, resp. úprav a rekonstrukce celého objektu nebo jeho části a tomu přizpůsobit svoji činnost.
4. Provozní doba literární kavárny bude korespondovat s prodejní dobou prodejny, nebude však delší.
5. Podnájemce bude provozovat kavárnu pod názvem „**Literární kavárna Academia**“.
6. Podnájemce se zavazuje uhradit nájemci veškerou škodu, která vznikne na předmětu podnájmu a jeho vybavení nepřiměřeným opotřebením a porušením povinností vyplývajících z této smlouvy nebo právních předpisů.
7. Smluvní strany jsou povinny vzájemně se neprodleně informovat o změnách skutečností týkajících se jich samotných, předmětu podnájmu a dalších skutečností souvisejících s podnájemem. Strany si tak zejména sdělují změnu sídla, čísla účtů, respektive zřízení nového účtu apod. Veškeré úkony, které plynou z této smlouvy, musí být činěny písemnou formou.
8. Smluvní strany souhlasí s tím, že nájemce zajistí uveřejnění smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, v platném znění (zákon o registru smluv).

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
2. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma stranami s výjimkou písemných oznámení uvedených v čl. IV. odst. 7. této smlouvy.
3. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích s platností originálu, ze kterých každá strana obdrží po jednom výtisku.
4. Právní vztahy mezi smluvními stranami založené touto smlouvou a v ní zvlášť neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Přílohy:

1. Situační plán pronajatých prostor
2. Specifikace úhrady za poskytovaná plnění

V Praze dne 9. 3. 2020

Nájemce:

V Brně dne 4. 3. 2020

Podnájemce:

.....
Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.
Ing. Tomáš Wencel, MBA

.....
ANDINI s.r.o.
[REDACTED]

Příloha číslo 2 ke Smlouvě o podnájmu prostor sloužících podnikání č. 003-N/20

uzavřené mezi

Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.

se sídlem Praha 1, Národní 1009/3, PSČ 110 00

IČO: 60457856

DIČ: CZ60457856 (dále jen nájemce)

a

ANDINI s.r.o.

se sídlem Brno-Veveří, Jiráskova 210/2, PSČ 602 00,

IČO: 07433221

DIČ: CZ07433221

Plátce DPH

zastoupena [REDACTED], jednatelkou

(dále jen podnájemce)

Specifikace úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s podnájmem literární kavárny Academia v Brně:

Druh plnění	Kč bez DPH
Elektřina	2.064,-
Údržba společných prostor	2.059,-
Teplo	1.039,-
Vodné a stočné	178,-
Společná elektřina	122,-
Ostraha	168,-
Celkem měsíčně	5.630,-

Úhrada bez DPH bude navýšena o platnou sazbu DPH. Fakturace bude prováděna dle Smlouvy o podnájmu prostor č. 003-N/20, čl. IV. odst. 3 a 4.