

Podnájemní smlouva druhého stupně pro podnájem prostor sloužících k podnikání

č. SM9200001

uzavřená dle zákona č. 89/2012 v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

Evidenční číslo:

Číslo zakázky: [REDAKCE]

Výzkumný a zkušební letecký ústav, a.s.

se sídlem:

Beranových 130, Praha – Letňany, PSČ 199 05

identifikační číslo:

00010669

daňové identifikační číslo:

CZ00010669 – plátce DPH

zapsaná v obchodním rejstříku:

vedeném MS v Praze pod sp. zn. B 446

jednající:

Ing. Josef Kašpar, FEng., předseda představenstva
JUDr. Petr Matoušek, člen představenstva

Číslo účtu:

(dále jen „podnájemce“)

a

Spacemanic CZ s.r.o.

se sídlem:

Purkyňova 649/127, 612 00 Brno Medlánky

identifikační číslo:

08219907

daňové identifikační číslo:

CZ08219907 – plátce DPH

zapsaná v obchodním rejstříku:

vedeném KS v Brně pod sp. zn. C 112511

jednající:

Jakub Kapuš, jednatel

(dále jen „podnájemce 2. stupně“)

I.

Označení nemovitosti

1. Podnájemce prohlašuje, že dne 19.11.2019 uzavřel se společností IMOS facility, a.s. IČ: 269 07 453, DIČ: CZ26907453 se sídlem Gajdošova 4392/7, 615 00, Brno (dále jen „nájemce“ smlouvu o podnájmu nebytových prostor v budově č.p. [REDAKCE], která je součástí pozemku parc. č. [REDAKCE] vše v katastrálním území [REDAKCE] (dále jen „nemovitost“). Na základě výše uvedené podnájemní smlouvy a souhlasu nájemce je podnájemce oprávněn přenechat část pronajatých prostor do dalšího podnájmu nájemci 2. stupně.

II.

Předmět podnájmu

1. Nájemce přenechává v souladu s touto smlouvou níže specifikovaný předmět podnájmu podnájemci 2. stupně a podnájemce 2. stupně jej přijímá od nájemce do podnájmu, za účelem využití k podnikatelské činnosti.
2. Předmětem podnájmu je: část nebytového prostoru – místnosti č. [REDAKCE] – , o výměře [REDAKCE] m².
3. Předmět podnájmu je definován situačním plánkem, který jako příloha č. 1 tvoří nedílnou součást této smlouvy a vyznačuje část místnosti užívanou podnájemcem 2. stupně, část místnosti, která zůstane užívána podnájemcem a část ve společném užívání.
4. Podnájemce 2. stupně se seznámil se stavem předmětu podnájmu a přijímá jej do podnájmu jako vhodný pro účely popsané v této smlouvě.

III.

Nájemné a služby spojené s podnájemem

1. Nájemné bylo stanoveno dohodou ve výši [REDAKCE] + DPH měsíčně, [REDAKCE] + DPH ročně. Počínaje měsícem březnem 2020 bude, vždy k [REDAKCE] dni měsíce, hrazeno nájemné na období od měsíce března 2020.
2. Podnájemce 2. stupně se zavazuje hradit nájemné na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Podnájem zahrnuje i náklady na využívání elektřiny, vody a náklady na vytápění pronajatých prostor.
4. V případě nedodržení jakéhokoliv termínu splatnosti má nájemce právo požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši [REDAKCE] denně z neuhrazené částky. Povinnost k úhradě smluvní pokuty vzniká bez ohledu na zavinění a úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.
5. Smluvní strany se dohodly a podnájemce 2. stupně vyslovuje souhlas s tím, že počínaje rokem 2021 je podnájemce oprávněn dohodnuté nájemné jednou ročně zvýšit o procento odpovídající procentuálnímu vyjádření míry inflace za předchozí kalendářní rok oficiálně zveřejněné Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného dle předchozí věty je účinné a bude nájemcem účtováno od kalendářního čtvrtletí následujícího po čtvrtletí, ve kterém Český statistický úřad oficiálně oznámí roční míru inflace za předchozí kalendářní rok.

IV.

Trvání nájmu

1. Podnájem se dle této smlouvy sjednává na dobu [REDAKCE]
2. Podnájemní vztah může být ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí z jakéhokoliv důvodu. Výpovědní lhůta je stanovena na [REDAKCE] měsíce a počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Ustanovení § 2312 z.č. 89/2012 o [REDAKCE] výpovědní lhůtě se nepoužije.
3. Pro případ neuhrazení jakékoli platby ze strany podnájemce 2. stupně ve sjednané splatnosti je podnájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět, pro tento případ činí výpovědní lhůta [REDAKCE] měsíc. Výpovědní lhůta počíná běžet dnem doručení výpovědi podnájemci.
4. Ustanovení § 2304 odst. 2, § 2314 a § 2315 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužijí (tj. strany je vylučují).
5. V případě skončení podnájem má podnájemce 2. stupně povinnost vyklidit předmět podnájem a uvést jej do stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení. Podnájemce 2. stupně je povinen odevzdat předmět podnájem nejpozději ke dni skončení podnájem, o čemž strany sepiší protokol. Pro případ nevyklizení předmětu podnájem se podnájemce 2. stupně zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] měsíčního nájemného bez DPH dle čl. III této smlouvy za každý i započatý týden prodlení bezhotovostním převodem na účet podnájemce, s čímž podpisem této smlouvy výslovně souhlasí. Úhradou smluvní pokuty není vyloučena možnost podnájemce vymáhat po podnájemci 2. stupně případně vzniklou škodu z nesplnění výše uvedených povinností. V případě, že ze strany podnájemce 2. stupně nedojde k uvedení předmětu podnájem do takového stavu, v jakém jej podnájemce převzal s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení, je podnájemce oprávněn předmět podnájem do takového stavu uvést na náklady podnájemce 2. stupně.

V.

Účel podnájem

1. Předmět podnájem se pronajímá za účelem provozování podnikatelské činnosti, kterou je:
 -
2. Případná změna využití musí být schválena podnájemcem, který se zavazuje vyjádřit do [REDAKCE] pracovních dnů po předložení písemného požadavku podnájemcem. Nevyjádří-li se podnájemce v této lhůtě, pak platí, že se změnou souhlasí, pokud tato není v rozporu s platnými právními předpisy.
3. Podnájemce 2. stupně je oprávněn využívat předmět podnájem v souladu s platnými právními předpisy, touto smlouvou a svým předmětem činnosti.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Podnájemce je povinen udržovat předmět podnájmu ve stavu nebránícím možnosti řádného užívání podnájemcem 2. stupně a při užívání předmětu podnájmu v souladu s touto smlouvou podnájemce 2. stupně bez vážného důvodu v užívání neomezovat.
2. Podnájemce se zavazuje, že podnájemci 2. stupně umožní po celou dobu trvání nájmu 24 hodin denně nerušený a bezplatný přístup pro jeho zaměstnance, jiné oprávněné osoby a zákazníky.
3. Podnájemce 2. stupně je povinen předmět podnájmu řádně užívat v souladu s dohodnutým účelem, pečovat o jeho udržování, provádět drobné opravy uvnitř předmětu podnájmu.
4. Podnájemce 2. stupně není oprávněn přenechat předmět podnájmu nebo jeho část do užívání další osobě.
5. Podnájemce 2. stupně v pronajatých prostorách umístí pracoviště pro osazování SMD součástek. Toto pracoviště je oprávněn bezúplatně užívat i podnájemce, a to v termínech dle vzájemné dohody a za podmínek respektování provozního řádu pracoviště.
6. Další práva a povinnosti stran se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., ustanovení § 2212 a § 2223 se však nepoužije, tj. strany je vylučují.

VII.

Ostatní ujednání

1. Podnájemce 2. stupně se zavazuje:
 - a) řádně plnit povinnosti stanovené zákonem č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů o požární ochraně.
 - b) dodržovat technické podmínky a návody vztahující se k požární bezpečnosti výrobků nebo činností, označovat svá pracoviště a ostatní místa příslušnými bezpečnostními značkami, pravidelně min. 1x ročně kontrolovat prostřednictvím odborně způsobilé osoby dodržování předpisů o požární ochraně a neprodleně odstraňovat zjištěné závady ve spolupráci s nájemcem, bezodkladně oznamovat vznik požáru operačnímu středisku HZS kraje a nájemci.
 - c) zajistit provádění revizí elektrospotřebičů používaných v pronajatých prostorách ve lhůtách stanovených platnými ČSN.
2. Podnájemce 2. stupně není oprávněn provádět jakékoliv stavební a nevratné úpravy bez písemného souhlasu nájemce, o který bude žádat prostřednictvím podnájemce.
3. Podnájemce 2. stupně, jeho pracovníci a zákazníci se budou zdržovat ve vyhrazených pronajatých prostorách a budou dodržovat právní předpisy a režimová opatření pronajímatele týkající se ochrany majetku, předpisy o ochraně životního prostředí a BOZP. Pokud podnájemce 2. stupně zjistí vznik poruchy nebo škody v pronajatých prostorách, je povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit podnájemci. Škody, které vzniknou v přímé souvislosti s provozem předmětu podnájmu, či škody, které způsobí osoby, které podnájemce 2. stupně navštíví, uhradí v plné výši podnájemce 2. stupně.
4. Prostory budou předány k podnájmu v dohodnutém stavu a bez vybavení a o jejich předání bude pořízen protokol.
5. Úklid a svoz komunálního odpadu jsou zajišťovány nájemcem na základě jeho smlouvy s podnájemcem.

VIII.

Odpovědnost za škodu

1. Ochrana veškerého majetku podnájemce umístěného v předmětu podnájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí podnájemce 2. stupně a jeho nákladů.
2. Podnájemce neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku podnájemce 2. stupně umístěného v předmětu podnájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by podnájemci 2. stupně, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných nájemce či jeho zaměstnanci.
3. V případě, že kdykoli v průběhu trvání podnájmu dle této smlouvy dojde ze strany nájemce k rekonstrukci nemovitosti, vzdává se tímto podnájemce 2. stupně jakéhokoliv práva na náhradu škody vůči podnájemci, která mu bude takovou rekonstrukcí způsobena.

IX.

Jistota

1. Podnájemce 2. stupně se zavazuje utratit nejpozději do ■ dnů od podpisu této smlouvy a na základě dokladu vystaveného podnájemcem jistotu ve výši ■ měsíčních plateb nájemného včetně DPH (dále „jistota“) jako záruku řádného finančního plnění na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní. V případě, že jistota nebude podnájemcem složena ani do ■ dnů po lhůtě uvedené v předešlé větě, tato smlouva v plném rozsahu zaniká. Podnájemce je oprávněn čerpat jistotu k uspokojení splatných peněžitých pohledávek vůči podnájemci 2. stupně vyplývajících z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, s jejichž úhradou je podnájemce 2. stupně v prodlení i po písemné výzvě podnájemce o více než ■ kalendářních dnů. Bude-li poskytnutá Jistota v průběhu podnájemního vztahu čerpána, zavazuje se podnájemce 2. stupně neprodleně, nejpozději do ■ dnů od doručení písemné výzvy podnájemce, jistotu doplnit složením dalších finančních prostředků na její počáteční výši. Po skončení podnájem je nájemce povinen vrátit nájemci složenou Jistotu do ■ dnů od předání Předmětu podnájem, pokud nebyla oprávněně čerpána a v případě jejího čerpání, její nevyčerpanou část, a to při zpětném předání předmětu podnájem bez vad s přihlédnutím k obvyklému opotřebení zpět podnájemci. Smluvní strany se dohodly, že úroky připsané z jistoty náleží podnájemci, s čímž podnájemce 2. stupně výslovně souhlasí.

X.

Závěrečná ujednání

1. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze v písemné formě, formou chronologicky číslovaných dodatků.
2. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
3. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, odstavce, pododstavce nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek, odstavec, pododstavec nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbyt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými kogentními ustanoveními zákonů a ostatních právních norem), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy jež pozbyla platnosti. Ujednání v této smlouvě, jež jsou v rozporu s dispozitivními zákonnými ustanoveními, mají před těmito ustanoveními přednost. V případě, že nějaká otázka není touto smlouvou výslovně upravena, použije se příslušné zákonné ustanovení.
4. V případě okolností nastalých z důvodu vyšší moci (objektivních nepředvídatelných a neodvratitelných okolností nebo v důsledku zásahu úředních míst, které znemožní splnění povinnosti vyplývající z této smlouvy; za vyšší moc se považuje např. živelná pohroma, výluky, stávky, klimatické podmínky, požár apod.) je každá strana po dobu trvání okolností majících povahu vyšší moci zproštěna svých závazků z této smlouvy a jakékoli nedodržení (celkové nebo částečné) nebo prodlení v plnění jakéhokoli ze závazků uloženého touto smlouvou kterékoli ze smluvních stran, bude tolerováno a tato strana nebude odpovědná za škody nebo jinak, pokud takovéto nedodržení nebo prodlení bude přímým nebo nepřímým důsledkem některé z příčin uvedených výše. Vznik okolností působících vyšší moc je každá smluvní strana povinna druhé smluvní straně neprodleně oznámit.
5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a její text odpovídá pravé a svobodné vůli smluvních stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 3.3.2020

V Praze dne 4.3.2020

v, a.s.

Erantových 150
199 05 Praha - Letňany
IČO: 20312110, DIČ: CZ20312110