

SMLOUVA O PODPODÁNĚJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ V BUDOVĚ

JABLOTRON OFFICE PARK

eMan s.r.o., se sídlem U Pergamenky 1145/12, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 27203824, DIČ: CZ27203824, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 104209, bankovní spojení: 591864002/5500 vedený u Raiffeisen Bank a.s., jednající panem Michalem Koškem, jednatelem a panem Jiřím Horynou, jednatelem (dále jen „**nájemce**“) na straně jedné,

a

CENDIS, s.p., se sídlem: nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 00311391, DIČ: CZ00311391, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze sp. zn. ALX 706 vedená u Městského soudu v Praze, k jejímuž řízení je s účinností od 27. října 2019 pověřen Ing. Jan Paroubek, (dále jen „**podnájemce**“) na straně druhé,

se v souladu s příslušnými ustanoveními z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dohodly na této smlouvě o podnájmu prostoru sloužícího podnikání v budově **JABLOTRON OFFICE PARK**, na adrese U Pergamenky 1145/12, 170 00 Praha 7 - Holešovice, takto:

1. Předmět podnájmu

- 1.1 Nájemce prohlašuje, že dne 23. 3. 2018 uzavřel se společností JABLOTRON ALARMS a.s., IČ: 286 68 715, se sídlem Pod Skalkou 4567/33, 466 01 Jablonec nad Nisou, jako pronajímatelem (dále jen „**vlastník**“ nebo „**pronajímatel**“) Smlouvu o nájmu prostoru (dále jen „**Smlouva o nájmu prostoru**“), jejímž předmětem zejména bylo přenechání následujících nemovitých věcí k výlučnému dočasnému užívání nájemci, a to prostory sloužící podnikání jako kanceláře a jejich příslušenství nacházející se v 6. a 7. NP budovy č.p. 1145, jež je součástí pozemku parc.č. [REDAKCE] k.ú. Holešovice, obec Praha, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV [REDAKCE] (dále jen „**Budova**“), dále jen „**Předmět nájmu**“.
- 1.2 Nájemce prohlašuje, že disponuje písemným souhlasem pronajímatele, na základě kterého je oprávněn dát za úplatu do podnájmu prostory sloužící podnikání jako kanceláře a jejich příslušenství nacházející se v 6. NP Budovy. Konkrétně se jedná o
- 15 pracovních míst v období od 19.3.2020 do 28.2.2021,
 - 5 pracovních míst v období od 1.3.2021 do 30.6.2021,
 - 3 pracovní místa v období od 1.7.2021 do 31.12.2021,
- v rámci 6. NP – přesné umístění dle vzájemné dohody (dále jen „**Nebytový prostor**“, „**Předmět podnájmu**“). Specifikace Předmětu podnájmu je zachycena v plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.
- 1.3 Nájemce přenechává Předmět podnájmu k dočasnému užívání podnájemci a podnájemce se za to zavazuje platit nájemci nájemné a dohodnuté úhrady za služby související s podnájmem.
- 1.4 Podnájemce prohlašuje, že je se stavem Předmětu podnájmu seznámen, že mu byl tento osobně předveden a ukázán a že Předmět podnájmu v tomto stavu přijímá.

2. Účel podnájmu

- 2.1 Podnájemce je oprávněn Nebytový prostor užívat jako administrativní prostory pro výkon své podnikatelské činnosti: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
- 2.2 Pokud by podnájemce zamýšlel užívat Předmět podnájmu k jinému účelu, může tak učinit pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce.
- 2.3 Nájemce prohlašuje, že pro užívání Předmětu podnájmu za účelem uvedeným v této smlouvě byla vydána všechna potřebná povolení a souhlasy. Veškerá další povolení potřebná pro provoz činnosti podnájemce si podnájemce zajistí na vlastní náklady.

3. Služby související s podnájemem

- 3.1 Nájemce se zavazuje po dobu trvání podnájmu dle této smlouvy prostřednictvím pronajímatele zajišťovat podnájemci poskytování služeb, jejichž podrobný rozsah a obsah je uvedený v příloze č. 4 této smlouvy (dále jen „**Služby související s podnájemem**“).
- 3.2 Smluvní strany se dohodly, že úklid Předmětu podnájmu bude pro podnájemce zajišťovat nájemce, a to prostřednictvím externího subdodavatele těchto služeb (dále jen „**Úklidová společnost**“). Podnájemce dává nájemci, resp. Úklidové společnosti, za tímto účelem svolení ke vstupu do Nebytových prostor, a to nad rámec ujednání stran dle čl. 8.4 této smlouvy. Pro vyloučení pochybností strany prohlašují, že úhrada za službu úklidu Předmětu podnájmu je součástí úhrad za jednotlivé Služby související s podnájemem (jak je tento pojem definován níže).

4. Nájemné a úhrady za Služby související s podnájemem

- 4.1 Nájemné a Služby související s podnájemem jsou účastníky sjednány v následující výši:
 - nájemné za jedno pracovní místo ve výši 7.000,- Kč bez DPH / měsíc (slovy: sedm tisíc korun českých),
(dále jen „**nájemné**“),
 - Služby související s podnájemem za jedno pracovní místo ve výši 3.000,- Kč bez DPH / měsíc (slovy: tři tisíce korun českých).
- 4.2 Rozpis výše úhrad za jednotlivá období nájemného a Služeb souvisejících s podnájemem jsou uvedeny v příloze č. 3 této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že úhrada za Služby je fixní platbou a nebude se Nájemci vyúčtovávat.
- 4.3 Podnájemce bude platit nájemné předem dle rozpisu výše úhrad v příloze č. 3, a to na základě zálohové faktury vystavené nájemcem. Podnájemce je povinen uhradit příslušnou zálohovou fakturu nejpozději do čtrnácti (14) dnů od jejího obdržení. Zálohové faktury a následně daňové doklady bude nájemce zasílat elektronicky na e-mailovou adresu [REDACTED]
- 4.4 O všech výše uvedených platbách platí, že budou účtovány spolu s příslušnou DPH.
- 4.5 Je-li podnájemce v prodlení, byť jen v částečném, s jakoukoliv platbou dle této smlouvy, sjednává se právo nájemce požadovat po podnájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši čtvrt procenta (0,25 %) z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Kromě nároku na smluvní pokutu má nájemce rovněž nárok na náhradu škody.
- 4.6 V souvislosti s úpravou cen v oblasti provozních nákladů (zvýšení, snížení) si nájemce vyhrazuje právo na zvýšení (snížení) úhrad za Služby související s podnájemem na základě vyúčtování, které obdrží od dodavatelů zboží a služeb nebo od pronajímatele, resp. si nájemce v případě zvýšení cen služeb ze strany pronajímatele vyhrazuje ve stejném rozsahu zvýšit cenu Služeb souvisejících s podnájemem podnájemci.

5. Jistota

- 5.1 Smluvní strany se dohodly, že jistota nebude sjednána.

6. Začátek podnájmu, trvání smlouvy, předání předmětu podnájmu

- 6.1 Podnájemní vztah začíná dnem 19.3.2020 a je uzavřen **na dobu určitou do 31.12.2021**. Podnájemce bere na vědomí, že nad rámec ujednání dle čl. 10 této smlouvy, podnájemní vztah skončí i v případě ukončení nájemního vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem. V takovém případě nemá podnájemce nárok na žádnou náhradu nákladů či jiné nároky související s předčasným ukončením či neprodloužením této smlouvy.
- 6.2 Nájemce je povinen předat podnájemci Předmět podnájmu ve stavu umožňujícím povolené užívání dle čl. 2. této smlouvy nejpozději do 19.3.2020.
- 6.3 O předání Předmětu podnájmu bude vyhotoven předávací protokol, který podepíší obě smluvní strany, a v němž uvedou zejména vady Předmětu podnájmu, předané přístupové prostředky (klíče, čipové karty apod.) a popis a stav vybavení Předmětu podnájmu (vzor protokolu tvoří přílohu č. 6 této smlouvy).
- 6.4 Stavební úpravy Předmětu podnájmu může podnájemce provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu nájemce. Podnájemce je srozuměn, že k provádění takových úprav je nutno zároveň zajistit souhlas pronajímatele, který může být kdykoliv a z jakéhokoliv důvodu odepřen.
- 6.5 Jestliže byly stavební změny provedeny bez souhlasu nájemce a/nebo pronajímatele, nebo jestliže byly provedeny v rozporu s platnými zákonnými ustanoveními, je podnájemce povinen tyto neprodleně odstranit a Předmět podnájmu uvést do původního stavu. Pokud tak podnájemce neučiní, je nájemce oprávněn změny odstranit sám na náklady podnájemce.

7. Údržba a opravy nebytového prostoru

- 7.1 Podnájemce se zavazuje provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy Nebytového prostoru.
- 7.2 Běžnou údržbou se pro účely této smlouvy rozumí udržování a čištění Nebytového prostoru včetně zařízení a vybavení Nebytového prostoru, které se při užívání obvykle provádí. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení Nebytového prostoru ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky, čištění a opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. V případě, že se na dané zařízení vztahuje ještě záruka za jakost poskytnutá jeho dodavatelem, nájemce bude kontaktovat pronajímatele za účelem zajištění opravy v rámci takové záruky.
- 7.3 Drobnými opravami se pro účely této smlouvy rozumí takové opravy, které nepřesahují za každou jednotlivou opravu částku tři tisíce korun českých (3 000,- Kč).
- 7.4 Podnájemce je povinen ihned oznámit nájemci potřebu oprav, kterou má nájemce a/nebo pronajímatel provést vlastním nákladem a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu takto vzniklou.
- 7.5 Podnájemce je srozuměn, že v případě, že by došlo k úplnému zničení Budovy, není pronajímatel povinen k opětovnému postavení Budovy.

8. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

- 8.1 Podnájemce je odpovědný za škody způsobené na Předmětu podnájmu jím, případně jeho zaměstnanci či jakýmkoli osobami, kterým umožnil vstup do Předmětu podnájmu. K tomuto účelu je podnájemce povinen na vlastní náklady uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu, a toto udržovat během celé doby podnájmu v platnosti.
- 8.2 Podnájemce se zavazuje při užívání Předmětu podnájmu, stejně tak jako při užívání ostatních prostor v Budově, dbát na to, aby výkonem jeho činností nebyly rušeny zájmy ostatních uživatelů Budovy. Takto je zejména povinen dbát toho, aby přístupové prostory byly vždy průchodné

a průjezdné.

- 8.3 Podnájemce je povinen užívat Předmět podnájmu způsobem, který respektuje konstrukční a ostatní technická omezení Budovy (zatížení na ploše, namáhání stavby, příkon el. energie, kapacitu rozvodů apod.), s nimiž jej nájemce resp. pronajímatel seznámí.
- 8.4 Podnájemce je srozuměn, že dle Smlouvy o nájmu prostoru je nájemce povinen umožnit pronajímateli vstup do Předmětu nájmu, resp. Předmětu podnájmu, a proto se podnájemce zavazuje umožnit pronajímateli a/nebo nájemci vstup do Nebytového prostoru za účelem kontroly jeho stavu, způsobu užívání a k zjištění případné potřeby oprav, a to po předchozím informování podnájemce. Jinak má nájemce a/nebo pronajímatel právo vstoupit do Nebytového prostoru pouze za účelem odvrácení hrozících škod v případě nebezpečí prodlení, škod z titulu požáru apod., a to i bez informování podnájemce. Podnájemce bere na vědomí, že pronajímatel a nájemce disponují tzv. generálním klíčem, který technicky umožňuje vstup do Nebytového prostoru. Tento generální klíč bude moci být použit pro vstup do Nebytového prostoru pouze v uvedených havarijních případech, či v případě ukončení této smlouvy a o jeho použití bude vždy nájemce a/nebo pronajímatel informovat podnájemce písemným záznamem.
- 8.5 Podnájemce je povinen při své činnosti dodržovat v pronajatých prostorách veškeré požární a bezpečnostní předpisy. Podnájemce je povinen dodržovat i předpisy na ochranu životního prostředí a další předpisy, které upravují povinnosti uživatele Budovy tohoto charakteru (provádění příslušných revizí apod.), pokud se vztahují k věcem v majetku podnájemce.
- 8.6 Potřebné revize zařízení Budovy či Budovy jako takové či jejích částí, je povinen zajistit nájemce, resp. pronajímatel.
- 8.7 Nájemce umožní v rámci možností daných pronajímatelem užívání Předmětu podnájmu a přístup k němu po celou dobu trvání podnájmu, dvacet čtyři (24) hodin denně, sedm (7) dní v týdnu, a zavazuje se v součinnosti s pronajímatelem zajistit podnájemci poskytování Služeb souvisejících s podnájmem.
- 8.8 Nájemce se dále zavazuje Předmět podnájmu udržovat svým nákladem, resp. u pronajímatele zajistit aby byl udržován, ve stavu způsobilém k sjednanému účelu užívání, pokud v této smlouvě není stanoveno jinak.
- 8.9 Jiná, než v Budově obvyklá označení (viz příloha č. 5 této smlouvy) může podnájemce umístit u vchodu do Budovy či do Nebytového prostoru (jako štíty, návěští a podobná znamení) pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce a/nebo pronajímatele. Podnájemce bere na vědomí, že poskytnutí tohoto souhlasu může být bez jakéhokoliv odůvodnění odepřeno. Smluvní strany tímto vylučují fikci souhlasu nájemce dle ust. § 2305 občanského zákoníku. Při skončení podnájmu podnájemce odstraní znamení a uvede dotčenou část Budovy na vlastní náklady do původního stavu.
- 8.10 Podnájemce bere na vědomí, že povinnosti stanovené nájemci touto smlouvou je možné vykládat pouze v takovém rozsahu, v jakém je schopen jím objektivně dostát, tedy je toto zejména omezeno plněním povinností pronajímatele ze Smlouvy o nájmu prostoru.

9. Podnájem

- 9.1 Podnájemci není dovoleno přenechat Předmět podnájmu zcela nebo částečně, za úplaty nebo bezúplatně, do podnájmu třetím osobám, bez předchozího písemného souhlasu nájemce.

10. Skončení podnájmu

- 10.1 **Každá ze smluvních stran** může podnájem vypovědět **bez udání důvodu s tří (3) měsíční výpovědní dobou**. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 10.2 **Nájemce** může podnájem vypovědět **bez výpovědní doby** z níže uvedených důvodů a za podmínky, že vyzval podnájemce k odstranění závadného stavu, poskytl mu k tomu přiměřenou lhůtu, nejméně však v délce pěti (5) dnů, a tato lhůta uplynula marně:

- a) podnájemce je po dobu delší než dvacet (20) dnů v prodlení se zaplacením nájemného či úhrady za Služby související s podnájemem, či jejich částí, či jiné platby dle této smlouvy,
- b) podnájemce užívá Předmět podnájmu v rozporu s touto smlouvou,
- c) podnájemce a/nebo osoby, které s ním užívají Nebytový prostor a/nebo jakékoliv osoby, kterým umožnil podnájemce vstup do Předmětu podnájmu, přes písemné upozornění, hrubě porušují klid nebo pořádek v Budově a jejím bezprostředním okolí,
- d) podnájemce přenechá Předmět podnájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu nájemce a/nebo pronajímatele,
- e) podnájemce je v úpadku anebo bylo insolvenční řízení proti němu zastaveno z důvodu nedostatku majetku.

10.3 **Podnájemce** může podnájem vypovědět **bez výpovědní doby pouze** v následujících případech:

- a) stane-li se Nebytový prostor bez zavinění podnájemce zcela nezpůsobilý ke smluvenému užívání po dobu tří (3) týdnů a nájemce (nebo pronajímatel) přes písemnou výzvu podnájemce neodstraní překážku bránící řádnému užívání Nebytového prostoru ani ve lhůtě čtyřiceti (40) dnů od obdržení výzvy podnájemce,
- b) stane-li se Nebytový prostor bez zavinění podnájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání jen částečně a Nebytový prostor lze užívat v omezeném rozsahu, a smluvní strany se ani do čtyřiceti (40) dnů od doručení výzvy podnájemce nedohodly na přiměřené slevě z nájemného.

10.4 **Nájemce a podnájemce** se dále dohodli, že po skončení podnájmu je podnájemce povinen předat Předmět podnájmu nájemci ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a stavebním úpravám provedeným se souhlasem nájemce a pronajímatele.

10.5 Při předání Předmětu podnájmu po skončení podnájmu sepíší nájemce a podnájemce protokol, v němž uvedou všechny případné závady vráceného Předmětu podnájmu, způsob jejich odstranění jakož i zbývající neuhrazené nároky z podnájemního vztahu. Nevyklidí-li podnájemce Předmět podnájmu po skončení podnájmu řádně a včas, má nájemce právo veškeré věci, které se nacházejí v Předmětu podnájmu v den následující po dni skončení podnájmu na náklady podnájemce vyklidit. Podnájemce tímto v takovém případě neodvolatelně zplnomocňuje nájemce k vystěhování a vhodnému uskladnění jeho věcí z Předmětu podnájmu na jeho náklady.

10.6 Smluvní strany tímto výslovně vylučují použití ust. § 2230 občanského zákoníku týkající se prodloužení podnájmu v případě, že podnájemce pokračoval v užívání Předmětu podnájmu po dni, kdy měl podnájem skončit a nájemce podnájemce nevyzve do jednoho (1) měsíce, aby Předmět podnájmu opustil.

11. Závěrečná ujednání

11.1 Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

11.2 Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy musí být učiněny písemnou formou, jinak jsou neplatné.

11.3 Účastníci této smlouvy prohlašují, že její obsah odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a na důkaz toho připojují své podpisy.

11.4 Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech v jazyce českém s platností originálu, vlastnoručně podepsaných smluvními stranami, z nichž každá obdrží po jednom (1) výtisku.

11.5 Kontaktní osoby smluvních stran pověřené řešením záležitostí týkajících se této smlouvy

- a) na straně nájemce:

- (i) pro otázky technicko-provozní: [redacted]
- (ii) pro otázky smluvní: [redacted]
- b) na straně podnájemce:
 - (i) pro otázky technicko-provozní: [redacted]
 - (ii) pro otázky smluvní: [redacted]

11.6 Smluvní strany se dohodly na těchto adresách pro doručování písemností:

- a) nájemce – U Pergamenky 1145/12, Holešovice, 170 00 Praha 7
- b) podnájemce – nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Tyto adresy mohou být měněny pouze písemným oznámením doručeným druhé straně. Pokud jedna strana nevyzvedne písemnost zaslou jí na shora uvedenou adresu druhou smluvní stranou doporučené nebo na doručenkou, má se tato písemnost za doručenu třetím (3.) dnem, kdy byla písemnost předána k doručení poskytovateli poštovních služeb.

11.7 Seznam příloh:

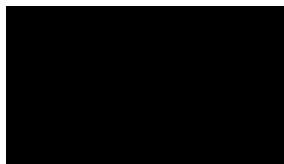
- Příloha č. 1: Situační plán Předmětu podnájmu
- Příloha č. 2: Výpis z obchodního rejstříku podnájemce
- Příloha č. 3: Kalkulace nájemného a úhrad za Služby související s podnájmem
- Příloha č. 4: Rozsah a obsah služeb souvisejících s podnájmem
- Příloha č. 5: Provozní řád Budovy včetně obvyklých označení užívaných v Budově
- Příloha č. 6: Vzor předávacího protokolu
- Příloha č. 7: Průkaz energetické náročnosti budovy dle ust. § 7a z. Č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění

V Praze, dne 19.3.2020

V Praze, dne 19.3.2020

Za Nájemce
eMan s.r.o.

Za Podnájemce
CENDIS, s.p.



Digitální podpis:
19.03.2020 14:37

Michal Košek, ředitel
Důvod podpisu:
Schvaluji tento dokument
Umístění: Praha

Digitálně podepsal Ing. Jan
Paroubek
Datum: 2020.03.19 14:26:29 +01'00'

Ing. Jan Paroubek, pověřen řízením

Jiří Horyna, jednatel

Digitální podpis:
19.03.2020 14:37
Důvod podpisu:
Schvaluji tento
dokument
Umístění: Praha