

Podnájemní smlouva

č. AVU - 196/2021

Drdova Gallery s.r.o.

IČO:04993934

DIČ: CZ 04993934

sídlem Křížkovského 1288/10, Žižkov, 130 00 Praha 3

zastoupena jednatelkou

dále jen „**nájemce**“ na straně jedné

a

Akademie výtvarných umění v Praze

IČO:60461446

DIČ: CZ60461446

sídlem U Akademie 4,170 22 Praha 7

zastoupena kvestorem

dále jen „**podnájemce**“ na straně druhé

(nájemce a podnájemce dále společně také jako „**smluvní strany**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu § 2215 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů tuto podnájemní smlouvu v následujícím znění:

I.

Předmět a účel smlouvy

1.1 Účelem této smlouvy je stanovení podmínek, za kterých nájemce poskytne podnájemci k užívání předmět podnájmu vymezený v ust. 1.2 této smlouvy.

1.2 Nájemce prohlašuje, že dne 31.12. 2016 uzavřel se společností NITOM s.r.o., IČO: 45806802, se sídlem Praha 4, Na dolinách 150/4, PSČ 14700 (dále jen „**pronajímatel**“) smlouvu o nájmu nebytových prostor, jejímž předmětem je pronájem nebytových prostor se samostatným vchodem o celkové velikosti 68,8 m² tvořenými halou, 2 místnostmi, umývárnu, WC a sprchovým koutem v 1. nadzemním podlaží domu č.p. 1288, na adrese Křížkovského 10, který je součástí pozemku parc. č. 1267, zapsáno na LV č. 1970, k. ú. Žižkov, obec Praha, část obce Žižkov u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Předmět podnájmu**“). V evidenci pronajímatele je Předmět podnájmu označen jako **jednotka č. 102**. Jednotka č. 102 je stavebně určena jako kancelář. Předmětem podnájmu je vybaven plynovým kotlem kombi, rozvodem topného média, radiátory a prostorovým termostatem, zářivkovými / žárovkovými svítilny ve všech místnostech a výkladcích, 1 ks domácího telefonu s komunikátorem u vchodu na nároží, rozvodem telefonní sítě, zamykacími nůžkovými mřížemi a vertikálními žaluziemi na oknech do ulice Ševčíkovy, plechovou roletou na vchodu z nároží.

1.3 Nájemce prohlašuje, že pronajímatel Předmětu podnájmu udělil nájemci souhlas k podnájmu Předmětu podnájmu podnájemci. Tento souhlas je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.

1.4 Nájemce se touto smlouvou zavazuje přenechat podnájemci k užívání Předmět podnájmu společně s užívacími právy ke společným prostorám a včetně vybavení, které se v Předmětu podnájmu ke dni uzavření této smlouvy nachází. Podnájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil se stavem Předmětu podnájmu. Podnájemce se zavazuje platit

nájemci za podnájem sjednanou úplatu („nájemné“).

1.5 Nájemce pronajímá podnájemci Předmět podnájmu za účelem výstavní činnosti.

II.

Doba podnájmu a podmínky pro poskytnutí předmětu podnájmu

2.1 Nájemce se zavazuje poskytnout Předmět podnájmu podnájemci na dobu určitou, a to ode dne **1. 2. 2021 do dne 28. 2. 2022**.

2.2 Nájemce je povinen Předmět podnájmu podnájemci protokolárně předat nejpozději v den začátku podnájmu, o předání bude smluvními stranami vyhotoven předávací protokol, v němž bude popsán stav Předmětu podnájmu, jeho vybavení a příslušenství, případné závady, stavy měřidel energií a počet předávaných klíčů. Podnájemce není oprávněn pořizovat si další duplikáty klíčů bez souhlasu nájemce, ani měnit zámky vnitřních či venkovních dveří bez souhlasu nájemce.

2.3 V případě prodlení nájemce s předáním Předmětu podnájmu je podnájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit. Dojde-li k pozdějšímu předání Předmětu podnájmu (aniž by podnájemce využil práva od této smlouvy odstoupit), je podnájemce oprávněn jednostranně alikvotně snížit nájemné za první měsíc trvání podnájmu, kdy smluvní strany se pro tento případ dohodly, že kalendářní měsíc má 30 dní a výše nájemného za jeden celý den je 433,- Kč; úhradou nižšího nájemného z důvodu uvedeného v tomto odstavci není podnájemce v prodlení s úhradou nájemného dle ust. 5.4 této smlouvy a nájemce není oprávněn tuto smlouvu z takového důvodu vypovědět.

III.

Nájemné a jiné platby a splatnost

3.1 Smluvní strany sjednávají **měsíční nájemné** za poskytnutí Předmětu podnájmu do užívání podnájemci ve výši **13.000,- Kč** (slovy: třinácttisícikorunčeských).

3.2 Za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu se podnájemce zavazuje hradit **měsíční zálohové platby** ve výši **1.081,- Kč** (slovy: jedentisícosmdesátjednakorunčeských). Tato výše je stanovena pro jednu (1) osobu v Předmětu podnájmu. Seznam poskytovaných služeb spojených s užíváním Předmětu podnájmu a výše zálohových plateb jsou uvedeny v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy; nájemce zajistí po dobu podnájmu poskytování služeb uvedených v této příloze.

3.3 Náklady na elektrickou energii (PRE), plyn (PP), telefon, TV, internet a veškeré další poplatky spojené s užíváním Předmětu podnájmu jdou k tíži podnájemce. Podnájemce není oprávněn změnit dodavatele energií bez souhlasu nájemce. Nájemce se zavazuje podnájemci písemně sdělit veškeré potřebné informace k úhradě energií (zejména čísla smluv, čísla účtů, variabilní symboly, popř. specifické symboly).

3.4 Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce bude hradit měsíční nájemné spolu s měsíčními zálohovými platbami za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu, tedy **v součtu částku 14.081,- Kč**, bezhotovostní platbou **přímo** na účet pronajímatele s uvedením variabilního symbolu a specifického symbolu , a

to vždy do 2. dne příslušného měsíce, za který jsou nájemné a zálohové platby hrazeny. Úhradami Podnájemce prováděnými dle tohoto odstavce bude bez dalšího splněn závazek Podnájemce hradit nájemné dle čl. III. této podnájemní smlouvy, s čímž Nájemce výslovně souhlasí.

3.5 Nájemce je oprávněn zvýšit nájemné sjednané v ust. 3.1 této smlouvy pouze v případě, že pronajímatel Předmětu podnájmu bude postupovat dle ust. VI smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem o

inflační doložce; zvýšení nájemného sjednaného v ust. 3.1 této smlouvy je v takovém případě účinné počínaje prvním nájemným splatným po doručení oznámení pronajímatele Předmětu podnájmu nájemcem podnájemci.

3.6 Při změně cenových předpisů pro stanovení ceny služeb nebo okolností rozhodných pro stanovení úhrad se přiměřeně změní i výše příslušných úhrad podnájemce, počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodů pro změnu. Změnu úhrady oznámí nájemce podnájemci písemně. Nesouhlasí-li podnájemce s oznámenou změnou, může proti ní do 15 dnů ode dne doručení sdělit své námitky.

3.7 Zaplacené zálohové platby na služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu budou nájemcem vyúčtovány nejméně jedenkrát ročně (nejpozději však ke dni ukončení podnájmu). Nejpozději do třiceti (30) dnů od ukončení podnájemního vztahu a po předložení vyúčtování od dodavatele medií je nájemce povinen předat podnájemci řádné vyúčtování. Pokud náklady na výše uvedené služby překročí při průběžném či konečném vyúčtování výši záloh zaplacených podnájemcem, zavazuje se podnájemce uhradit nájemci do patnácti (15) dnů od předloženého příslušného vyúčtování vzniklý rozdíl. Případné přeplatky vrátí nájemce podnájemci nejpozději do patnácti (15) dnů po předložení průběžného nebo konečného vyúčtování.

IV. Práva a povinnosti

4.1 Nájemce se zavazuje umožnit podnájemci volný přístup do Předmětu podnájmu ve sjednaném termínu.

4.2 Nájemce je povinen udržovat Předmět podnájmu ve stavu způsobilém k užívání dle této smlouvy a zajistit řádný a nerušený výkon podnájemních práv podnájemce po celou dobu trvání podnájemního vztahu, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy.

4.3 Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy Předmětu podnájmu a jiné podstatné změny pouze se souhlasem podnájemce. Jsou-li takové úpravy prováděny na příkaz orgánu státní správy, je podnájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Podnájemce je povinen strpět omezení v užívání předmětu Podnájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav, rekonstrukcí, modernizací a údržby domu č.p. 1288, na adrese Křížkovského 10.

4.4 Jakékoliv stavební úpravy Předmětu podnájmu podnájemcem jsou možné pouze po předchozím písemném odsouhlasení nájemcem.

4.5 Podnájemce je oprávněn užívat Předmět podnájmu pouze k určenému účelu.

4.6 Podnájemce může nemovitou věc, kde se nalézá Předmět podnájmu, opatřit se souhlasem nájemce v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Nájemce může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li podnájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádřil-li se nájemce do jednoho (1) měsíce, považuje se souhlas nájemce za daný. Při skončení podnájmu odstraní podnájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

4.7 Podnájemce je povinen:

- umožnit kontrolu Předmětu podnájmu nájemcem v míře nezbytně nutné, avšak pouze po předchozím oznámení podnájemci,
- na své náklady zajistit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Předmětu podnájmu včetně pravidelných kontrol kotle ET ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015. Ostatní údržbu a opravy Předmětu podnájmu provádí a hradí nájemce,

- bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu oprav nebo vznik škod na Předmětu podnájmu,
- neprodleně oznámit písemně nájemci veškeré změny, které nastaly a které jsou podstatné pro případnou úpravu zálohových plateb na služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu (změnu v počtu osob užívajících Předmět podnájmu apod.),
- na své náklady uvést Předmět podnájmu do původního stavu, bude-li to nájemcem požadováno,
- při užívání Předmětu podnájmu nebránit v požívání práv ostatním uživatelům domu č.p. 1288, na adrese Křížkovského 10,
- zajistit při svém příchodu a odchodu z domu č.p. 1288, na adrese Křížkovského 10 po celých 24 hodin každého dne zavření vchodových dveří do domu a že tuto povinnost budou dodržovat i všechny spolupracující osoby, návštěvy, řemeslníci pracující v souvislosti s Předmětem podnájmu,
- šetrně zacházet i se společnými prostory domu č.p. 1288, na adrese Křížkovského 10 a jejich zařízení, zejména při manipulaci s předměty na dvoře,
- odpad umísťovat pouze do nádob na domovní odpad; vedle nádob na domovní odpad, ani v prostoru chodby či v dalších společných prostorách domu č.p. 1288, na adrese Křížkovského 10 není odkládání jakýchkoliv odpadů dovoleno. V případě mimořádné potřeby (např. přistavení kontejneru) je podnájemce povinen záležitost projednat s nájemcem.

4.8 Podnájemce souhlasí s monitorováním domu č.p. 1288, na adrese Křížkovského 10 a zajišťuje souhlas spolupracovníků i návštěv.

4.9 Podnájemce odpovídá za škody, které způsobí na Předmětu podnájmu on, jeho zaměstnanci, nebojím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, kterým umožní přístup do Předmětu podnájmu.

V. Skončení podnájmu

5.1 Podnájem dle této smlouvy zaniká.

- a) uplynutím sjednané doby podnájmu,
- b) písemnou dohodou smluvních stran,
- c) písemnou výpovědí,
- d) odstoupením podnájemce,
- e) zánikem nájemního vztahu, který vznikl mezi nájemcem a pronajímatelem ve smyslu ust. 1.2 této smlouvy.

5.2 Podnájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že nájemce nepředá Předmět podnájmu dle ust. 2.2 této smlouvy. V takovém případě končí podnájem okamžikem doručení odstoupení, kdy smluvní strany se dohodly, že odstoupení dle tohoto ustanovení může být ze strany podnájemce učiněno i elektronickou formou, a to zasláním odstoupení na e-mailovou adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy,

5.3 Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu vypovědět bez uvedení důvodů s tím, že v takovém případě výpovědní doba činí jeden (1) měsíc a počíná běžet první den kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém výpověď došla druhé smluvní straně. Má se za to, že výpověď byla druhé smluvní straně doručena třetí pracovní den po odeslání na adresu smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy.

5.4 Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že podnájemce je v prodlení s placením nájemného, zálohových plateb na služby spojené s užíváním Předmětem podnájmu či vyúčtováním těchto služeb tak, že celková dlužná výše těchto plateb dosáhne trojnásobku měsíční výše nájemného a záloh na služby s podnájemem spojené a podnájemce neuhradí dlužnou částku ani v přiměřené době poté, co k tomu byl nájemce vyzván. V takovém případě podnájem končí dnem doručení výpovědi nájemce podnájemci.

5.5 Podnájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby z důvodu, že Předmět podnájmu přestal být

způsobilým k využití v rámci účelu sjednaného touto smlouvou a nájemce nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě jednoho (1) týdne ode dne doručení výzvy podnájemce ke zjednání nápravy zaslané na e-mailovou adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. V takovém případě podnájem končí dnem doručení výpovědi podnájemce nájemci.

5.6 Podnájemce je povinen Předmět podnájemu při ukončení podnájemního vztahu předat nájemci s příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a úpravám provedeným se souhlasem nájemce, včetně klíčů, které od nájemce převzal, prostý osob a věcí tam vnesených za trvání podnájem, a to nejpozději ke dni skončení podnájem. Při předání Předmětu podnájemu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude popsán stav Předmětu podnájem, jeho vybavení a příslušenství, případné závady, stavy měřidel energií a počet vrácených klíčů.

VI. Závěrečná ustanovení

6.1 Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran, nestanoví-li zákon č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, jinak. Povinnost uveřejnit smlouvu dle zákona o registru smluv zajistí podnájemce; **nájemce výslovně souhlasí** se zveřejněním úplného znění této smlouvy včetně příloh a případných dodatků a nežádá, aby došlo k znečitelnění některých částí této smlouvy.

6.2 Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.

6.3 Tuto smlouvu a její podmínky lze měnit pouze dohodou obou smluvních stran, a to písemným dodatkem, který bude oběma smluvními stranami podepsán.

6.4 Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

6.5 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu pozorně přečetly, že je jim její text srozumitelný, že s jejím textem souhlasí a nepovažují smlouvu za nevýhodnou či v rozporu s dobrými mravy a že k jejímu podpisu přistupují svobodně, vážně, nikoli v tísní, v rozrušení či z lehkomyšlnosti, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

Přílohy, které jsou nedílnou součástí smlouvy:

- č. 1 - souhlas společnosti NITOM s.r.o. s podnájmem Předmětu podnájmu podnájemci
- č. 2 - seznam poskytovaných služeb spojených s užíváním Předmětu podnájmu a výše zálohových plateb