

**Podnájemní smlouva druhého stupně pro podnájem prostor sloužících k podnikání
č. SM9210004**

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

Číslo zakázky: ON6424

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

SERENUM, a.s.

se sídlem: Beranových 130, Praha - Letňany
identifikační číslo: 01438875
daňové identifikační číslo: CZ01438875– plátce DPH
zapsaná v obchodním rejstříku: vedeném MS v Praze pod sp. zn. B 18932
jednající: Ing. Zbyněk Šedivý, člen představenstva
(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. 2733, [redacted] (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. [redacted]
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 a náklady na energie a služby bylo stanoveno dohodou viz příloha č. 2. Počínaje měsícem dubnem 2021 bude, vždy k 15. dni měsíce, hrazeno nájemné na období od měsíce dubna 2021 na základě faktury vystavené podnájemcem.
2. Podnájemce 2. stupně se zavazuje hradit nájemné a energie na účet podnájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. V případě nedodržení jakéhokoliv termínu splatnosti má podnájemce 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.
4. Smluvní strany se dohodly a podnájemce 2. stupně vyslovuje souhlas s tím, že počínaje rokem 2022 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 zák. č. 89/2012 Sb. 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 1 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 podnájmu má podnájemce 2. stupně povinnost vyklidit předmět podnájmu a uvést jej do stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení. Podnájemce 2. stupně je povinen odevzdat předmět podnájmu nejpozději ke dni skončení podnájmu, o čemž strany sepíší protokol. Pro případ nevyklizení předmětu podnájmu se podnájemce 2. stupně zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši jednoho 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 podnájmu do takového stavu, v jakém jej podnájemce převzal s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení, je podnájemce oprávněn předmět podnájmu do takového stavu uvést na náklady podnájemce 2. stupně.

V.

Účel podnájmu

1. Předmět podnájmu se pronajímá za účelem provozování podnikatelské činnosti, kterou je:
 - Návrh a vývoj přístrojů pro elektroniku a mechaniku

2. Případná změna využití musí být schválena podnájemcem, který se zavazuje vyjádřit do 10-ti pracovních dnů po předložení písemného požadavku podnájemcem. Nevyjádřili 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 podnájmu 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 nebránícímu 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 doužívání další osobě.
5. 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 uhradit 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 předešle 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 10 dnů od doručení písemné výzvy podnájemce, jistotu doplnit složením dalších finančních prostředků na její počáteční výši. Po skončení podnájmu je nájemce povinen vrátit nájemci složenou jistotu do ■ dnů od předání Předmětu podnájmu, pokud nebyla oprávněně čerpána a v případě jejího čerpání, její nevyčerpanou část, a to při zpětném předání předmětu podnájmu 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 nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Uveřejnění této smlouvy zajistí podnájemce.
3. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
4. 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 pozbýt 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.
5. V případě okolností nastalých z důvodu vyšší moci (objektivních nepředvídatelných a neodvratitelných okolností nebo v důsledku zásahu úředních míst, které znemožní splnění povinnosti vyplývajících 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.

6. 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 1.4.2021

V Praze dne 1.4.2021

Za Výzkumný a zkušební letecký ústav, a.s.

Za SERENUM, a.s.

