

Podnájemní smlouva č. 191133 o nájmu nebytového prostoru

uzavřená podle § 2201 a 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“)

mezi

1. společností: **Žižkov servisní s.r.o.**
IČO: 077 38 862
se sídlem: náměstí Winstona Churchilla 1800/2, Žižkov, 130 00 Praha 3
zápis v OR: oddíl C., vložka č. 306700 vedené u Městského soudu v Praze
zastoupenou: Tomáš Kašpar, na základě plné moci
číslo účtu: 217080603/0300
DIČ: CZ699005837
e-mail: xxx
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. **Ústav pro studium totalitních režimů**
IČO: 751 12 779
se sídlem: Siwiewcova 2428/2, Žižkov, 130 00 Praha 3
zastoupenou: Mgr. Zdeňkem Hazdrou, Ph. D., ředitelem
e-mail: xxx
Korespondenční adresa: nám. Winstona Churchilla 1800/2, 130 00 Praha 3 - Žižkov
(dále jen „**Podnájemce**“)

(Pronajímatel a Podnájemce společně dále také jako „**Smluvní strany**“)

Preambule

- A. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy ze dne 4. 2. 2019 oprávněn užívat a dále poskytnout do podnájmu nemovitosti v katastrálním území Žižkov, obec Praha, a to budovy č.p. 1800, č.p.1839, a č.p. 1840 a pozemky, na nichž stojí a jež s nimi souvisejí s parc. číslu 167/1, 167/2, 169, 170, 171, 172, 173 a 174 („**Budova**“) nebo jakékoli jejich části.
- B. Pronajímatel touto smlouvou Podnájemci poskytuje do podnájmu určené prostory v Budově, které jsou přesně určené a definované v Příloze č. 1 k této smlouvě, která obsahuje i polohové vymezení v přípojeném půdorysu („**Pronajaté prostory**“).
- C. Podnájemce prohlašuje, že je oprávněn a má zájem si Pronajaté prostory, jak jsou definovány v Příloze č. 1, podnajímat a je způsobilý a v plném rozsahu schopný plnit povinnosti sjednané touto smlouvou.

1. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel se touto smlouvou a za podmínek v ní sjednaných zavazuje přenechat Podnájemci k dočasnému užívání Pronajaté prostory definované v Příloze č. 1 k této smlouvě.

Podnájemce: **Ústav pro studium totalitních režimů**
Číslo podnájemní smlouvy: **191133**

2. Podnájemce se zavazuje Pronajaté prostory převzít do podnájmu k dočasnému užívání, užívat je jako řádný hospodář ke sjednanému účelu a hradit Pronajímateli sjednané nájemné a náklady za poskytované služby, a to vše za podmínek sjednaných dále v této smlouvě.
3. V souvislosti s podnájmem je Podnájemce oprávněn k užívání společných prostor Budovy způsobem a v rozsahu dle provozního řádu, a to prostor funkčně souvisejících s Pronajatými prostory a vhodných a účelných k jejich společnému užívání, ať již jsou určeny k užívání všem nájemcům Budovy nebo pouze některým („**Společné prostory**“).

2. Účel podnájmu, činnost Podnájemce v Pronajatých prostorech

1. Podnájemce se zavazuje, že bude Pronajaté prostory, jak jsou definovány v Příloze č. 1 této smlouvy, užívat:
 - „**Kanceláře**“ k administrativní činnosti a „**Ostatní prostory**“ pro skladování věcí v rámci předmětu své činnosti definované zákonem č. 181/2007 Sb. ze dne 8. června 2007, o Ústavu pro studium totalitních režimů a o Archivu bezpečnostních složek a o změně některých zákonů. („**Účel podnájmu**“).
2. V rámci Účelu podnájmu se Podnájemce zavazuje, že v Pronajatých prostorech bude provozovat výlučně administrativní činnost v souladu se zákonem č. 181/2007 Sb. ze dne 8. června 2007 o Ústavu pro studium totalitních režimů a o Archivu bezpečnostních složek a o změně některých zákonů.
3. V rámci sjednaného Účelu podnájmu se Podnájemce zavazuje zajistit, aby veškeré osoby, kterým Podnájemce případně umožní se souhlasem Pronajímatele užívat Pronajaté prostory nebo jejich části, budou vykonávat v Pronajatých prostorech pouze takové činnosti, které budou v souladu s Účelem podnájmu dle této smlouvy a které budou v souladu se stavebním určením Pronajatých prostor.

3. Doba trvání podnájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že podnájem Pronajatých prostor se sjednává na dobu určitou od **1. 1. 2022** („**Den zahájení podnájmu**“) do **31. 12. 2022** („**Doba podnájmu**“).

4. Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného za Pronajaté prostory činí celkem **208.112,- Kč** bez DPH (slovy: dvě stě osm tisíc sto dvanáct korun českých) měsíčně („**Nájemné**“).
2. Ke sjednané částce nájemného nebude připočteno DPH dle zákona.
3. Nájemné je splatné pololetně, a to ve výši dle splátkového kalendáře, který má náležitosti daňového dokladu, ve smyslu § 31 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, a který tvoří Přílohou č. 2 k této smlouvě („**Splátkový kalendář**“). První splátka nájemného bude Podnájemcem uhrazena nejpozději do **20. 1. 2022**, druhá splátka nájemného do **20. 6. 2022**, a to ve prospěch bankovního účtu Pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy nebo jiného účtu, který Pronajímatel Podnájemci písemně oznámí.
4. Nájemné se považuje za uhrazené dnem odepsání celé částky z bankovního účtu Pronajímatele č. **2720001/0710** vedeného u ČNB. Veškeré náklady spojené s bankovními převody jdou k tíži Podnájemce.
5. V případě prodlení Podnájemce s placením nájemného nebo jakékoliv jiné platby, k jejíž úhradě je povinen dle této smlouvy, je Podnájemce povinen uhradit Pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši za každý den prodlení z dlužné částky.

5. Služby, zálohy a vyúčtování

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit poskytování služeb spojených s užíváním Pronajatých prostor, se správou a provozem Budovy. Podnájemci jsou poskytovány veškeré nutné a vhodné služby, zejména pak dodávky elektřiny, vody, plynu a tepla, odvádění odpadních vod, odvoz komunálního odpadu, úklid, údržba, opravy a revize společných částí Budovy, technických a dalších zařízení, služby ostrahy, recepční služby, správa a management objektu atd.
2. Zálohy na služby spojené s podnájemem Pronajatých prostor - Kanceláře budou Podnájemcem Pronajímateli hrazeny na účet Pronajímatele, a to ve výši dle Splátkového kalendáře ve smyslu § 31 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy. Zálohy na služby jsou splatné společně s nájemným ve smyslu čl. 4.3 této smlouvy.
3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši záloh na služby, kterou hradí Podnájemce, tak aby výše záloh na služby odrážela skutečnou výši nákladů na služby vynaložených.
4. Pronajímatel se zavazuje provést vyúčtování služeb spojených s podnájemem Pronajatých prostor - Kanceláře dle této smlouvy na základě nákladů na služby skutečně vynaložených Pronajímatelem za období od 1. ledna do 31. prosince příslušného kalendářního roku, které je Pronajímatel povinen na vyžádání zasláné na kontaktní e-mail Pronajímatele Podnájemci prokázat. A toto vyúčtování musí obsahovat zejména:
 - a) celkovou výši nákladů skutečně vynaložených Pronajímatelem za dané období za jednotlivé služby spojené s pronájemem, dále pak částku nákladů připadající na jednotlivé Kanceláře využívané Podnájemcem dle této smlouvy. V rámci vyúčtování budou od nákladů na služby připadající na Kanceláře využívané Podnájemcem dle této smlouvy odečteny skutečně uhrazené zálohy na služby dle Splátkového kalendáře;
 - b) podíl nákladů připadající na Kanceláře využívané Podnájemcem dle této smlouvy je stanoven podílem plochy Pronajatých prostor a dlouhodobě pronajímatelných prostor v Budově

Na vyúčtování služeb je Pronajímatel povinen vystavit daňový doklad splňující veškeré zákonné požadavky, a to nejpozději do 15. června následujícího kalendářního roku.

5. Případný přeplatek záloh na služby spojené s podnájemem dle této smlouvy se zavazuje Pronajímatel vrátit Podnájemci na účet č. 19-2720001/0710 vedený u ČNB, do třiceti (30) dní od doručení vyúčtování záloh; případný nedoplatek se Podnájemce zavazuje Pronajímateli zaplatit nejpozději do třiceti (30) dní po předložení vyúčtování záloh. V případě, že Podnájemce požaduje vrátit případný přeplatek na jiný bankovní účet, je povinen písemně Pronajímatele informovat.
6. Smluvní strany se dohodly, že služby spojené s podnájemem Pronajatých prostor - Ostatní prostory jsou hrazeny na základě Splátkového kalendáře **pausační platbou** v celkové výši 33 374,- Kč vč. DPH (slovy: třicet tři tisíc tři sta sedmdesát čtyři koruny české) měsíčně. Pro vyloučení veškerých pochybností Smluvní strany prohlašují, že vzhledem k tomu, že je poplatek za služby určen pausační částkou, nebude Pronajímatelem nijak vyúčtováván.

6. Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel je oprávněn v souladu s níže uvedeným kontrolovat, zda Podnájemce dodržuje tuto smlouvu a za tímto účelem může po předchozím upozornění vstupovat do Pronajatých prostor.
2. Oznámi-li to Pronajímatel Podnájemci alespoň 24 hodin předem, umožní mu Podnájemce v nezbytném rozsahu prohlídku Pronajatých prostor, jakož i přístup do Pronajatých prostor za účelem provedení opravy nebo údržby Pronajatých prostor, za účelem prohlídky Pronajatých prostor nebo za účelem kontroly plnění povinností Podnájemce dle této smlouvy. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodám nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
3. Nesplní-li Podnájemce jakoukoliv svou povinnost podle této smlouvy a vzniklou situaci nenapraví do deseti (10) dnů po zaslání výzvy Pronajímatele k jejímu splnění, má Pronajímatel právo zajistit splnění takové povinnosti nebo nápravu následků nedodržení povinnosti

prostřednictvím jakékoliv osoby určené Pronajímatelem, a to na náklady, nebezpečí a odpovědnost Podnájemce. Podnájemce se zavazuje uhradit Pronajímátele veškeré účelně vynaložené náklady Pronajímátele vzniklé postupem Pronajímatele dle předchozí věty.

7. Práva a povinnosti Podnájemce

1. Podnájemce se zavazuje užívat řádně Pronajaté prostory, udržovat Pronajaté prostory na vlastní náklady v dobrém stavu, čisté a uklizené a dodržovat provozní řád, s nímž se Podnájemce seznámil, což potvrzuje v prohlášení, které tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy. Podnájemce je povinen zajistit, aby Provozní řád dodržovali všichni zaměstnanci, další spolupracovníci a hosté či osoby, které se v Pronajatých prostorách a/nebo Budově nacházejí z důvodů na straně Podnájemce. Podnájemce bere na vědomí, že Pronajímátele je oprávněn změnit či doplnit Provozní řád v zájmu bezpečnosti a hladkého provozu Budovy a jejího spravedlivého užívání všemi oprávněnými uživateli. Změny Provozního řádu budou vůči Podnájemci účinné oznámením prostřednictvím e-mailu ve smyslu čl. 9.3 (dále jen „**Provozní řád**“). Podnájemce je dále povinen užívat Pronajaté prostory v souladu s dokumentací požární ochrany Budovy, s níž se Podnájemce seznámil, což potvrzuje v prohlášení, které tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy (dále jen „**Dokumentace požární ochrany**“). Podnájemce je povinen zajistit, aby povinnosti a opatření stanovené v Dokumentaci požární ochrany dodržovali všichni zaměstnanci, další spolupracovníci a hosté či osoby, které se v Pronajatých prostorách a/nebo Budově nacházejí z důvodů na straně Podnájemce. Podnájemce bere na vědomí, že Pronajímátele je oprávněn změnit či doplnit Dokumentaci požární ochrany v zájmu bezpečnosti a hladkého provozu Budovy a jejího spravedlivého užívání všemi oprávněnými uživateli. Změny Dokumentace požární ochrany budou vůči Podnájemci účinné oznámením prostřednictvím e-mailu ve smyslu čl. 9.3 této smlouvy.
2. Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Pronajaté prostory dále podnajímt nebo k nim nebo jejich části zřídit uživatelské či obdobné právo jakékoliv třetí osobě.
3. Podnájemce odpovídá za zničení či znehodnocení, vyjma běžného opotřebení, věcí nalézajících se v Pronajatých prostorech a Budově, které mu byly předány, nejsou zužitelné, a jsou uvedeny v předávacím protokolu jako majetek Pronajímatele nebo vlastníka Budovy, a to i v případech, kdy k jejich znehodnocení nebo opotřebení dojde jednáním/činností Podnájemce.
4. Podnájemce odpovídá za dodržování požárních, bezpečnostních, hygienických a dalších zvláštních předpisů vztahujících se k výkonu jeho činnosti, užívání Budovy, Pronajatých prostor a pokynů Pronajímatele a vlastníka Budovy.
5. Podnájemce má právo vstupu do Pronajatých prostor bez omezení v pracovní dny v době od 6.00 do 22.00 hod. Požadavek na umožnění vstupu do Budovy mimo uvedenou dobu (v nočních hodinách nebo v sobotu či neděli, ve svátky) musí Podnájemce předložit písemně se jmenovitým upřesněním osob postupem dle Provozního řádu.
6. V případě, že Podnájemce obdrží souhlas s užíváním adresy Budovy jako svého sídla, je oprávněn tuto adresu používat pouze po dobu platnosti této smlouvy. Podnájemce je oprávněn umístit na k tomu určeném místě při vchodu do Pronajatých prostor označení své firmy nebo názvu, které bude vyhotoveno v souladu s provedením orientačního systému v Budově, jehož velikost, provedení a umístění bude předem písemně Pronajímátele odsouhlaseno.
7. Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele postoupit nebo jinak převést jakékoliv své případné pohledávky vůči Pronajímátele, jiná práva nebo povinnosti dle této smlouvy nebo samotnou tuto smlouvu jakékoliv třetí osobě, a to ani podle § 2307 OZ, pokud k tomu Pronajímátele předem neudělí písemný souhlas.
8. Podnájemce je oprávněn umístit do Ostatních prostor - technické místnosti, která je specifikována v Příloze č. 1, své servery.

8. Ukončení podnájem

1. Smluvní strany uvádí, že jsou si vědomy toho, že tato podnájemní smlouva, a tedy Doba podnájmů může trvat pouze po dobu trvání nájemního vztahu mezi Pronajímatelem a vlastníkem Budovy (dále jen „**Hlavní nájemní vztah**“). Dojde-li k ukončení Hlavního nájemního vztahu, dochází automaticky k témuž dni k ukončení podnájemního vztahu mezi Pronajímatelem a Podnájemcem dle této smlouvy. Pronajímatel informuje Podnájemce bez zbytečného odkladu o ukončení Hlavního nájemního vztahu a rovněž uvede konkrétní datum skončení podnájemního vztahu dle této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že podnájem dle této smlouvy lze ukončit písemnou výpovědí v souladu s tímto článkem 8, dohodou nebo uplynutím Doby podnájmů, je-li sjednána na dobu určitou. Strany se dohodly na vyloučení všech dispozitivních ustanovení OZ upravujících právo kterékoliv ze Smluvních stran ukončit podnájem nebo se domáhat ukončení nájmu. Smluvní strany výslovně vylučují jakoukoliv zákonnou možnost od této smlouvy odstoupit.
3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu s výpovědní dobou v délce deseti (10) pracovních dní v případech porušení povinností na straně Podnájemce, jimiž jsou zejména:
 - a) Podnájemce je o více než patnáct (15) dnů v prodlení s placením nájemného nebo jakékoliv jiné částky splatné podle této smlouvy, přičemž Pronajímatel Podnájemce na možnost výpovědi z tohoto důvodu písemně upozornil, nebo
 - b) Podnájemce užívá Pronajaté prostory způsobem, který neodpovídá sjednanému Účelu podnájmů a/nebo není v souladu se stavebním určením Pronajatých prostor, a/nebo užívá Pronajaté prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení Pronajatých prostor a Pronajaté prostory nezačne užívat řádně ani v Pronajímatelem poskytnuté přiměřené lhůtě uvedené v písemné výzvě, nebo
 - c) podstatné porušení jiné povinnosti Podnájemce vyplývající z této smlouvy a/nebo opakované porušení jiné povinnosti uložené Podnájemci v této smlouvě nebo v Provozním řádu.
4. Strany sjednaly, že Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí s výpovědní dobou v délce jednoho (1) měsíce v případě, že Budova má být odstraněna, renovována nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Pronajatých prostor nebo by toto užívání bylo podstatně ztíženo, ledaže se strany dohodnou jinak.
5. Podnájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu buď bez udání důvodu s výpovědní dobou v délce dvou (2) měsíců nebo s výpovědní dobou v délce deseti (10) pracovních dní v následujících případech porušení povinností na straně Pronajímatele:
 - a) Pronajaté prostory se stanou bez zavinění Podnájemce trvale nezpůsobilými k Účelu podnájmů, nebo
 - b) Pronajímatel podstatným způsobem poruší nebo nesplní kteroukoliv svou povinnost vyplývající z této smlouvy, čímž omezí Podnájemce v řádném užívání Pronajatých prostor závažným způsobem a vzniklou situaci nenapraví ani do třiceti (30) dnů od doručení písemné výzvy Podnájemce, nebo
 - c) soudem bude pravomocně rozhodnuto o prohlášení (zjištění) úpadku Pronajímatele dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů.
6. V případě ukončení podnájmů je Podnájemce povinen Pronajaté prostory nejpozději v poslední den Doby nájmu vyklidit a vyklizené je předat Pronajímateli, a to ve stavu, v jakém je převzal (protokol o předání Pronajatých prostor Podnájemci společností Niersberger Instalace, s.r.o. tvoří Přílohu č. 4 této smlouvy), s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a s odstraněním všech vlastních stavebních či jiných úprav Podnájemce, nebude-li Pronajímatelem určeno jinak. Trvá-li prodlení Podnájemce déle než deset (10) dní, je Pronajímatel oprávněn na náklady Podnájemce vstoupit do Pronajatých prostor, tyto vyklidit a uvést do smluveného stavu. O předání a převzetí Pronajatých prostor bude sepsán předávací protokol.

9. Společná a závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Smluvní strany berou tímto na vědomí a souhlasí s tím, že Ústav uveřejní smlouvu v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a to neprodleně po podpisu smlouvy.
2. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, k řešení případných sporů jsou příslušné české soudy.
3. Za adresu pro doručování se považuje korespondenční nebo emailová adresa uvedená v záhlaví této smlouvy, nebo adresa, kterou si smluvní strany, dodatečně po uzavření této smlouvy, písemně oznámí. S odkazem na ustanovení § 573 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, mají smluvní strany za to, že zásilka je druhé smluvní straně doručena třetí pracovní den, po její odeslání a že tímto dnem nastávají právní účinky. To neplatí, pokud se smluvní strany dohodnou jinak.
4. Práva Pronajímatele vůči Podnájemci vyplývající z této smlouvy nebo jejího porušení se promlčují ve lhůtě tří (3) let ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé s výjimkou práv, u kterých je ze zákona stanovena delší promlčecí lhůta.
5. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání Smluvních stran o předmětu této smlouvy. Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá z nich měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech v českém jazyce, přičemž Pronajímatel i Podnájemce si ponechá jeden stejnopis.
7. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, plně mu porozuměly a že tuto smlouvu uzavírají v dobré víře jako projev své pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1 – Určení Pronajatých prostor;
 - Příloha č. 2 – Splátkový kalendář;
 - Příloha č. 3 – Převzetí Provozního řádu a Dokumentace požární ochrany;
 - Příloha č. 4 – Protokol o předání Pronajatých prostor Podnájemci;
 - Příloha č. 5 – Plná moc pro Tomáše Kašpara.

Pronajímatel

V Praze dne.....

Podnájemce

V Praze dne.....

Tomáš Kašpar, na základě plné moci

Mgr. Zdeněk Hazdra, Ph. D., ředitel

