

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

uzavřená mezi:

- 1) **Příspěvková organizace** **Za Trojku**
se sídlem: Čajkovského 12, Praha 3
zastoupený: MgA. Marie Kašparová
IČ: 00879738
Číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „**Nájemce**“)

a

- 2) **Podnikatel:** **Desi Káva s.r.o.**
se sídlem: Lipová 1760, 250 88 Čelákovice
IČ: 14213851
zastoupený: Barbora Šťastná, jednatelka

(dále jen „**Podnájemce**“)

(Nájemce a Podnájemce dále společně jen „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě jen „**Smluvní strana**“)

Preambule

- (A) Nájemce je nájemcem nebytových prostor umístěných v budově č.p. 2687 na adrese Za Žižkovskou vozovnou 18, 130 00 Praha 3, která je součástí pozemku p.č. 3989 v katastrálním území Žižkov (dále jen „**Budova**“) na základě Smlouvy o nájmu prostor nesloužících k bydlení uzavřené dne 19. 6. 2016 mezi Nájemcem a Městskou částí Praha 3 jako vlastníkem Budovy (dále jen „**Smlouva o nájmu**“). Mezi tyto nebytové prostory patří i jednotka č. 2687/101 umístěná v 1.podzemním podlaží Budovy.
- (B) Smluvní strany hodlají sjednat podmínky podnájmu níže uvedených nebytových prostor v Budově a za tímto účelem uzavírají tuto smlouvu o podnájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „**Smlouva**“).

1 Předmět podnájmu

- 1.1 Nájemce touto Smlouvou přenechává Podnájemci za účelem provozování podnikatelské činnosti (dále též jen „**podnikání**“) k dočasnému užívání prostory umístěné v Budově (jednotka č. 2687/101 umístěná v 1.podzemním podlaží) tak, jak jsou vyznačeny na plánu tvořícím **přílohu č. 1** Smlouvy a které jsou specifikovány takto:

- a) Kavárna 30,39 m²

- b) Zázemí přípravy kávy 12,64 m²
c) Sklad (úklidová místnost) 2,45 m²

CELKEM 45,48 m²

(dále společně jen „**Prostory**“ nebo „**Předmět podnájmu**“)

- 1.2. Za účelem řádného užívání Prostor vymezených ve Smlouvě je Podnájemce v nezbytně nutné míře oprávněn užívat též další prostory Budovy, pokud nebyly specifikovány výše. Jedná se zejména o prostor toalet, foyer, a prostoru „předzahrádky“ u hlavního vstupu. Takové užívání prostor se bude řídit provozním řádem budovy a pokyny Nájemce. Podnájemce však není oprávněn v těchto prostorách umisťovat jakákoliv zařízení, nábytek či předměty bez předchozího písemného souhlasu Nájemce. Zároveň není Podnájemce oprávněn v těchto prostorech manipulovat s jakýmkoliv majetkem Nájemce, který je v těchto prostorách umístěn (toto se nevztahuje na zahradní nábytek Nájemce – Podnájemce je oprávněn s ním rozumné míře v prostoru „předzahrádky“ manipulovat.)
- 1.3. Podnájemce či jeho klienti jsou oprávněni v rozsahu nezbytném pro řádné užívání Předmětu podnájmu užívat i část pozemků, ke kterým svědčí právní titul Nájemci a které přiléhají k Budově a současně nejsou součástí Předmětu podnájmu s tím, že takovou částí pozemků je zvláště, avšak ne pouze, přístupová cesta k Budově ke vstupním dveřím do Předmětu podnájmu, avšak s tím, že takovéto užívání nesmí být užíváním přesahujícím míru nezbytnou a obvyklou pro užívání Předmětu podnájmu.

2 Účel podnájmu

- 2.1 Obě smluvní strany mají za dohodnuté, že předmět podnájmu bude Podnájemce dočasně a řádně užívat k potřebě provozování své podnikatelské činnosti, kterou je „**Provozování kavárny**“ a která vyplývá z povahy podnikání Podnájemce. Podnájemce je oprávněn umožnit přístup do Předmětu podnájmu svým zaměstnancům, klientům či partnerům apod., se kterými spolupracuje v rámci svého podnikání (všichni v této větě uvedení společně dále jen „**klienti**“), toto však v míře a v časech obvyklých i odpovídajících místu i času a dále v míře, rozsahu a času obvyklými pro charakter podnikání nájemce (v této větě uvedené účely, resp. způsoby užívání Předmětu podnájmu (dále jen „**účel podnájmu**“). Pro odstranění veškerých pochybností se časem obvyklým pro charakter podnikání nájemce rozumí minimální otevírací doba pro celý kalendářní rok takto:

- 2.1.1 V pracovní dny (pondělí - pátek) od 11:00 do 18:00 hod a o víkendech od 13:00 - 18:00 hod. Dále vždy minimálně jednu hodinu před a po skončení programu v případě, že v KC Vozovna probíhá veřejná produkce (pořádaná Za Trojku, p.o. nebo jejími partnery). Každá změna otevírací doby musí být předem schválena Nájemcem.

Provoz o svátcích a školních prázdninách bude dohodnut individuálně na základě dohody mezi Nájemcem a Podnájemcem

Výše uvedená minimální otevírací doba je pevně stanovená. Nedodržení otevírací doby je bráno jako hrubé porušení nájemní smlouvy. O plánovaném programu musí být Podnájemce informován alespoň 14 kalendářních dní předem.

- 2.1.2 V době od 00.00 hod večer do 6 hod ráno je kavárna uzavřena, pokud se obě strany nedohodnou jinak.

- 2.2 Změna činností Podnájemce vykonávaných v Prostorách je možná pouze s předchozím souhlasem Nájemce učiněným v písemné formě.
- 2.3 Nájemce garantuje klidnou a nerušenou realizaci práv a ustanovení vymezených touto Smlouvou.

3 Předání a převzetí Prostor

- 3.1 Prostory budou předány Podnájemci a Podnájemce Prostory od Nájemce převezme dne 3. 2. 2022 a to se vším, co je třeba k jejich řádnému užívání.
- 3.2 O předání a převzetí Prostor bude sepsán předávací protokol. Předávací protokol bude obsahovat mj. popis stavu Předmětu podnájmu v okamžiku předání, resp. seznam zařízení a vybavení předmětu podnájmu, které jsou majetkem Nájemce, dále seznam zařízení a vybavení, které jsou majetkem Podnájemce, případně další důležité skutečnosti, toto vše ve stavu ke dni podpisu předávacího protokolu oběma Smluvními stranami. Tento předávací protokol bude tvořit Přílohu číslo 2 (slovy: dva) této Smlouvy a bude nedílnou součástí této Smlouvy.

4 Práva a povinnosti Podnájemce

- 4.1 Podnájemce je oprávněn užívat Prostory jako provozovnu pro své podnikání v souladu s Účelem podnájmu dle článku 2 této Smlouvy.
- 4.2 Podnájemce se zavazuje dodržovat pravidla stanovená touto Smlouvou a právním řádem České republiky. Podnájemce bude na vlastní náklady udržovat v platnosti veškerá povolení nezbytná k provozování svého Podnikání v Prostorách.
- 4.3 Podnájemce se dále zavazuje užívat Prostory v souladu s jejich určením a dodržovat veškeré provozní, domovní, bezpečnostní, hygienické, protipožární, technické či jiné obecně závazné předpisy, které se k Budově a Prostorům vztahují, a zajistit dodržování těchto předpisů též ze strany všech osob, kterým umožní do Budovy a Prostor přístup, zejména ze strany Klientů
- 4.4 Podnájemce je povinen zajistit, aby se jeho Klienti v prostorách kavárny chovali dle Provozního řádu organizace (v příloze č. 3 této smlouvy) a svým chováním nenarušovali provoz KC Vozovna, jeho návštěvníky nebo právě probíhající program.
- 4.5 Podnájemce je povinen užívat Prostory a společné prostory Budovy tak, aby na Prostorách, Budově či jiném majetku Nájemce a/nebo třetích osob nedocházelo k jakýmkoli škodám.
- 4.6 Podnájemce neučiní v Prostorách nic, co by bylo či mohlo být nepřipustným obtěžováním, poškozováním či rušením Nájemce nebo kteréhokoli majitele nebo uživatele jiného majetku. Podnájemce je povinen učinit veškerá nezbytná opatření k zamezení jakéhokoli zápachu, hluku a/nebo jiného obtěžování vycházejícího z Prostor.
- 4.7 Podnájemce je povinen poskytnout na základě společné dohody součinnost při výjimečných akcích, tak, že např. na přání Nájemce tematicky upraví prodejní nabídku nebo provozní dobu kavárny. Nebo na žádost Nájemce připraví občerstvení pro účinkující (které bude hrazeno na základě předchozí kalkulace a následně vystavené faktury). Nedodržení této součinnosti, i když bylo předem oběma stranami dohodnuto, může být bráno jako hrubé porušení nájemní smlouvy.
- 4.8 Podnájemce je povinen poskytnout zaměstnancům a vybraným spolupracovníkům Nájemce slevu na veškerý poskytovaný sortiment ve výši 20%.
- 4.9 Pokud k tomu bude Podnájemce Nájemcem vyzván, poskytne součinnost i při pořádání akcí mimo prostory KC Vozovna, zajištěním občerstvení ve formě stánku/externího baru v předem dohodnutém rozsahu. O takové akci, zejména času, místě jejího konání, předpokládané návštěvnosti a celkovém rozsahu zajišťovaných služeb, musí být Podnájemce informován nejméně 30 dní před jejím konáním.
- 4.10 Podnájemce je povinen vůči veřejnosti pro Prostory používat název Kafe Vozovna.

- 4.11 Podnájemce musí strpět umístění veškerých propagačních materiálů, které v prostorách kavárny za účelem informování jejich návštěvníků vystaví Nájemce.
- 4.12 Podnájemce musí respektovat rozhodnutí Nájemce o vizuálním ztvárnění interiéru, zejména všech stěn, dveří kavárny a výkladců (vč. vývěsních štítů a poutačů) a jeho realizaci.
- 4.13 Podnájemce může doplňovat a zásadně měnit vzhled interiéru pouze s předchozím písemným svolením pronajímatele.
- 4.14 Podnájemce je povinen bezodkladně oznámit Nájemci jakékoli poškození Prostor a/nebo potřebu oprav v Prostorách a umožnit jejich provedení. Tato povinnost se netýká oprav spadajících do běžné údržby a drobných oprav Prostor vymezených níže v článku 4.12. této Smlouvy, jakož i oprav a poškození Prostor způsobených Podnájemcem nebo jeho Klienty. Pro účely provedení oprav Prostor je Podnájemce v nezbytném rozsahu povinen snášet omezení v jejich užívání.
- 4.15 Podnájemce je povinen provádět na vlastní náklady běžnou údržbu Prostor, která zahrnuje zejména výmalbu Prostor a jejich úklid, čištění oken (výkladců) a drobné opravy Prostor, jakož i opravy vad a poškození způsobených Podnájemcem nebo jeho Klienty. Drobnou opravou se pro účely této Smlouvy rozumí oprava, u níž náklady na její provedení nepřesáhnou částku 5 000 Kč, včetně DPH. O jakékoliv běžné údržbě prostor a provedení drobné opravy je Podnájemce povinen předem vyrozumět Nájemce a získat jeho souhlas.
- 4.16 Podnájemce se zavazuje v plném rozsahu odškodnit Nájemce za jakoukoli újmu vzniklou Nájemci v důsledku jednání či opomenutí Podnájemce, jeho zaměstnanců, zástupců, Klientů, obchodních partnerů, zákazníků či jakýchkoli jiných osob, kterým Podnájemce do Budovy a Prostor umožnil přístup, které je v rozporu s touto Smlouvou či právním řádem České republiky.
- 4.17 Podnájemce na svůj účet a svou samostatnou péčí zajišťuje případně nutné odstranění sněhu či náledí na části pozemků, která je potřebná pro pěší přístup do Předmětu podnájmu, tzn. zejména na přístupové cestě do Předmětu podnájmu uvedené výše v odstavci 1.3 této Smlouvy.
- 4.18 Podnájemce není oprávněn přenechat Prostory nebo jakoukoli jejich část do dalšího podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu Nájemce. Přenecháním Prostoru nebo jeho části do dalšího podnájmu třetím osobám nejsou nijak dotčeny závazky Podnájemce vyplývající ze Smlouvy.
- 4.19 Podnájemce se zavazuje informovat Nájemce o všech okolnostech, které mají či mohou mít negativní vliv na plnění povinností Podnájemce vyplývajících ze Smlouvy. Podnájemce zároveň prohlašuje, že si ke dni podpisu Smlouvy není takových okolností vědom.
- 4.20 Za účelem zabezpečení plnění povinností Podnájemce vyplývajících z této Smlouvy, uhradí Podnájemce nejpozději do 5 (slovy: pěti) pracovních dnů od data uzavření této Smlouvy Nájemci vratnou jistotu (kauci) ve výši 15.000,- Kč (slovy: patnáct tisíc korun českých). Tato jistota bude případně použita ke krytí nákladů spojených s odstraněním škod případně způsobených Podnájemcem, případně dlužné částky platby Podnájemného, úhrady smluvní pokuty apod. Takovéto v předchozí větě uvedené čerpání jistoty ze strany Nájemce může být započato vždy, kdy nastane splatnost případné pohledávky Nájemce vůči Podnájemci s tím, že v takovémto případě je Podnájemce následně povinen jistotu neprodleně doplnit do stejné výše s tím, že takovéto doplnění je povinen Podnájemce provést nejpozději do 10 (slovy: deseti) pracovních dnů od písemné výzvy k takovémuto doplnění jistoty učiněné Podnájemci ze strany Nájemce. V případě, že uvedené skutečnosti nenastanou, bude tato vratná jistota vrácena Nájemci po skončení podnájmu a to nejpozději do 5 (slovy: pěti) dnů od skončení této Smlouvy.
- 4.21 Podnájemce odškodní Nájemce ve vztahu k veškerým žalobám, řízením, nárokům, požadavkům, ztrátám, nákladům, výdajům Nájemce, náhradám škody a odpovědnosti

(včetně odpovědnosti a/nebo uplatněného nároku ve vztahu k jakékoli újmě na zdraví osob nebo poškození nemovitostí nebo jiného majetku) přímo či nepřímo vyplývajícím z porušení kteréhokoli závazku Podnájemce podle této Smlouvy či stavu či užívání Prostor nebo jakéhokoli jednání či opomenutí Podnájemce nebo kterékoli z jeho Klientů.

- 4.22 Podnájemce prohlašuje, že má v souvislosti s užíváním Prostor uzavřenu platnou pojistnou smlouvu a je povinen ji udržovat po celou dobu trvání nájmu. Pojistná smlouva Podnájemce je Přílohou č. 4 (slovy: čtyři) této smlouvy.
- 4.23 Podnájemce je povinen zajišťovat si na své náklady revizi elektrických spotřebičů dle normy ČSN 33 1600. Soupis majetku elektronických spotřebičů v majetku Podnájemce (umístěných v Prostorách) je přílohou č. 5 této smlouvy. Nájemce je povinen zajišťovat průběh povinných revizí a kontrol budovy v zákonných termínech a Podnájemce mu v tom poskytne potřebnou součinnost.
- 4.24 Podnájemce je povinen přistupovat k majetku Nájemce uvedenému v příloze č. 5 této smlouvy s řádnou péčí, vyvíjet maximální úsilí, aby nedocházelo k nadměrnému opotřebování nebo poškození tohoto majetku. V případě vzniku škody na majetku, která by byla způsobena z důvodu porušení povinností podle předchozí věty, je Podnájemce povinen nahradit Nájemci způsobenou škodu, a to zejména uvedením majetku do původního stavu.

5 Práva a povinnosti Nájemce

- 5.1 Nájemce je povinen umožnit plný a nerušený výkon práv Podnájemce spojených s nájmem Prostor a práv Podnájemce podle odst. 1.3 této Smlouvy, a to po celou dobu trvání podnájmu podle Smlouvy a zároveň se zavazuje udržovat Prostory v takovém stavu, aby mohly sloužit tomu užívání, pro které byly pronajaty.
- 5.2 Za účelem kontroly dodržování povinností Podnájemce podle Smlouvy a/nebo kontroly stavu Prostor jsou Nájemce nebo jím pověřená osoba oprávněni vstoupit do Prostor spolu s osobou určenou Podnájemcem, a to v termínu a čase stanoveném Nájemcem po projednání s Podnájemcem.
- 5.3 V případě havárie či hrozby havárie, kdy se dá důvodně předpokládat, že by mohla vzniknout škoda, je Nájemce oprávněn vstoupit do Prostor i bez osoby pověřené Podnájemcem a bez předchozího oznámení Nájemci. O této skutečnosti je Nájemce povinen bez odkladu vyrozumět Podnájemce, a to včetně sdělení důvodu vstupu do Prostor.
- 5.4 Nájemce se zavazuje informovat Podnájemce o všech okolnostech, které mají či mohou mít negativní vliv na plnění povinností Nájemce vyplývajících ze Smlouvy.
- 5.5 Nájemce je oprávněn pořádat v Budově uzavřené akce, jejichž povaha vyžaduje dočasné uzavření Prostor pronajatých Podnájemcem. V takovém případě oznámí uzavření Prostor Podnájemci písemně nejméně 10 (slovy: deset) kalendářních dnů předem.
 - 5.5.1 V případě úplného uzavření platí Podnájemci kompenzaci ušlého zisku ve výši 400,- Kč (čtyři sta korun českých) za každou započatou hodinu v čase obvyklém pro charakter podnikání – dle oficiálně stanovené otevírací doby.
 - 5.5.2 V případě, že si pořadatel uzavřené akce objedná u Podnájemce občerstvení, hradí Nájemce Podnájemci kompenzaci ušlého zisku pouze v případě, že je celková hodnota této objednávky nižší, než 4.000,- Kč.

6 Stavební úpravy

- 6.1 Podnájemce je oprávněn provádět v Prostorách stavební úpravy pouze s předchozím písemným souhlasem Nájemce. Žádost Podnájemce o udělení souhlasu Nájemce s provedením stavebních úprav musí obsahovat zejména jejich výslovnou specifikaci,

včetně předpokládaných nákladů na provedení takových stavebních úprav a včetně specifikace osob, které tyto úpravy budou pro Podnájemce provádět. Nájemce se k žádosti Podnájemce vyjádří do třiceti (30) pracovních dnů od jejího doručení. Stavební úpravy provede Podnájemce na své vlastní náklady, nedohodnou-li se Smluvní strany o jejich vypořádání jinak. Strany se mohou dohodnout na tom, že případné technické zhodnocení odepisuje Podnájemce. V takovém případě Smluvní strany dohodnou případně vypořádání zůstatkové hodnoty tohoto zhodnocení při ukončení podnájem.

- 6.2 Pro účely této Smlouvy se stavebními úpravami rozumí veškeré úpravy zasahující do stavební a architektonické podstaty Prostor nebo Budovy, jež Prostory, Budovu či pevné instalace jakýchkoli zařízení podstatně mění, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení. Budou-li stavební úpravy vyžadovat administrativní projednání, jde k tíži podnájemce. Případné pokuty uložené za nedodržení administrativních náležitostí jdou k tíži podnájemce.
- 6.3 Podnájemce odpovídá Nájemci za řádné provedení jakýchkoli úprav či změn Prostor prováděných v souladu s touto Smlouvou, jakož i za případné škody na Prostorech, Budově či jiném majetku Nájemce a/nebo třetích osob způsobené osobami, které tyto úpravy či změny pro Podnájemce provádějí.
- 6.4 Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, Nájemce nemá povinnosti při skončení podnájem platit Podnájemci protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu podnájem v důsledku změn provedených Podnájemcem podle tohoto článku.

7 Nájemné

- 7.1 Podnájemce se zavazuje platit Nájemci za nájem Prostor podnájemné a kompenzaci spotřebovaných služeb ve výši **14.000,- Kč** (slovy: čtrnáct tisíc korun českých) měsíčně (dále jen „**Podnájemné**“). V této částce jsou obsaženy i další služby související s nájmem. Vyčíslení nákladů na jednotlivé služby obsažené v Podnájemném: spotřeba el. energie 2.500,- Kč, vodné/stočné 500,- Kč, odvoz odpadu 1.000,- Kč a podíl na úklidu společných prostor a spotřeba čistících prostředků a hygienických pomůcek na toalety 2.500,- Kč.
- 7.2 Podnájemné bude hrazeno Podnájemcem měsíčně předem, a to vždy nejpozději do posledního pracovního dne měsíce předcházejícího měsíci, za které je placeno (bez nutnosti vystavení faktury Nájemcem).
- 7.3 Vzhledem k okolnostem souvisejícím s dlouhodobě nestabilní epidemickou situací, která se do oblasti gastronomických služeb promítá zvláště negativně, je Podnájemné (včetně kompenzace spotřebovaných služeb) na prvních 6 měsících trvání této smlouvy (tedy únor - červenec 2022) stanoveno jako zaváděcí a to ve výši 3.500,- (tři tisíce pět set korun českých) měsíčně.
- 7.4 V případě, že Podnájemce bude muset z důvodu vyšší moci (například z rozhodnutí vlády o uzavření gastro provozoven) přerušit svůj provoz a uzavřít prostory veřejnosti, bude to zohledněno na výši podnájemného za takové období. Za každý takový kalendářní týden, kdy bude muset být provozovna alespoň po 3 dny uzavřena, bude Podnájemci účtováno podnájemné pouze ve výši 500,- Kč (slovy: pět set Korun českých). Pokud bude činnost Podnájemce přerušena po celý kalendářní měsíc, bude tedy celkové podnájemné za takový kalendářní měsíc, účtováno pouze ve výši 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce Korun českých). Pokud by provozovna musela být z výše uvedeného důvodu uzavřena pouze po část kalendářního měsíce, bude podnájemné za týdny, kdy nebyl provoz přerušen, účtováno jako poměrná část z běžného podnájemného.
V případě, že bude muset být provoz Podnájemce, z výše uvedených důvodů, jinak omezen, avšak nepřerušen, bude Nájemce po dohodě se zřizovatelem (Městská část Praha 3), přihlížet k míře omezení a dle míry omezení individuálně posuzovat případné dočasné ponížení podnájemného.

8 Platební podmínky

- 8.1 Veškeré platby hrazené dle Smlouvy budou považovány za zaplacené včas za předpokladu, že příslušná platba bude nejpozději v poslední den lhůty splatnosti připsána ve prospěch účtu Nájemce uvedeného v záhlaví této Smlouvy (dále jen „**Účet Nájemce**“).
- 8.2 V případě prodlení Podnájemce s úhradou jakékoli částky, kterou je podle Smlouvy povinen uhradit Nájemci, je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Tím není dotčen nárok Nájemce domáhat se vedle úroků z prodlení náhrady škody v plné výši.
- 8.3 Veškeré částky, které je Podnájemce dle Smlouvy povinen platit Nájemci, bude Podnájemce platit na Účet Nájemce. Nájemce je oprávněn Účet Nájemce změnit a je povinen tuto změnu Podnájemci oznámit. Oznámení o novém Účtu Nájemce nabývá účinnosti desátý (10.) den po jeho doručení Podnájemci, není-li v takovém oznámení uveden den pozdější.

9 Doba podnájmu

- 9.1 Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to v délce trvání do 31.12. 2022.
- 9.2 Nájem Předmětu podnájmu a tato Smlouva pozbývá platnosti buď uplynutím doby uvedené výše v odstavci 11.1 této Smlouvy, nebo před uplynutím této doby za podmínek uvedených níže v článku 10 níže.

10 Předčasné ukončení Smlouvy

- 10.1 Předčasně ukončit tuto Smlouvu lze pouze na základě písemné dohody Smluvních stran nebo na základě výpovědi či odstoupení oprávněné Smluvní strany z níže uvedených důvodů.
- 10.2 Nájemce může Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:
- 10.2.1 Podnájemce užívá Prostory v rozporu se Smlouvou a/nebo obecně závaznými právními předpisy a nezjedná nápravu ani ve lhůtě dvaceti dnů od upomínky Nájemce, popř. takto poruší Smlouvu opakovaně. V opakovaném případě porušení Smlouvy nebo obecně závazných právních předpisů není Nájemce povinen poskytnout Podnájemci lhůtu k nápravě;
 - 10.2.2 Podnájemce opakovaně porušuje ujednání této smlouvy;
 - 10.2.3 Podnájemce je o více než 15 dnů v prodlení s placením Podnájemného nebo plateb za Služby a nezjedná nápravu ani v dodatečně poskytnuté lhůtě 10 dnů od upomínky Nájemce a s;
 - 10.2.4 Pokud bylo rozhodnuto o odstranění Budovy nebo jejích změnách, které brání užívání Prostor v souladu se Smlouvou;
 - 10.2.5 Podnájemce provede stavební úpravy Prostor, údržbu nebo běžnou opravu bez předchozího písemného souhlasu Nájemce;
 - 10.2.6 Pokud dojde ke změně činnosti Podnájemce vykonávané v Prostorech bez předchozího písemného souhlasu Nájemce;
 - 10.2.7 Z jiného důvodu stanoví-li tak právní předpis;
 - 10.2.8 Podnájemce dále podnajme Prostory bez předchozího písemného souhlasu Nájemce;
 - 10.2.9 Není-li stanoveno jinak, v případě, že Podnájemce opakovaně přes písemné upozornění Nájemce hrubě porušuje některou z povinností stanovených v článku 4 Smlouvy nebo obecně závaznými předpisy a současně Podnájemce závažný stav nebo prodlení neodstraní ani ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne, kdy k tomu byl vyzván Nájemcem.

- 10.3 Podnájemce může vypovědět Smlouvu výhradně z následujících důvodů:
- 10.3.1 Předmět podnájmu se z důvodů, které nejsou na straně Podnájemce, stane v podstatném rozsahu nepoužitelný k účelu ujednanému touto Smlouvou a současně Nájemce neodstraní závadný stav ani ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne, kdy k tomu byl Podnájemcem vyzván.
 - 10.3.2 Nájemce opakovaně přes písemné upozornění Podnájemce hrubě porušuje některou z povinností stanovených v článku 5 Smlouvy nebo obecně závaznými předpisy, je-li v důsledku toho Nájemci znemožněno užívat Prostory po dobu delší než 30 pracovních dnů;
 - 10.3.3 Podnájemce ztratí nikoli vlastním přičiněním oprávnění k provozování Podnikání, ve smyslu uvedeném výše v článku 2 této Smlouvy.
- 10.4 Není-li dále stanoveno jinak, v případě výpovědi dle článku 10.2. nebo 10.3. činí výpovědní doba tři (3) měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla taková písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně. V případě výpovědi podle čl. 10.2.2., 10.2.5. a 10.2.7 činí výpovědní lhůta jeden měsíc.
- 10.5 Pro jasnost této Smlouvy se uvádí a dohodou Smluvních stran této Smlouvy se stanovuje, že výpověď této Smlouvy bez udání důvodu není žádnou z jejích Smluvních stran možná s tím, že tato Smlouva může být vypovězena jen z důvodů v ní uvedených, anebo z důvodů uvedených v občanském zákoníku. Výpověď této Smlouvy musí být učiněna písemně a musí v ní být uveden její důvod.
- 10.6 Tato Smlouva zaniká skončením Smlouvy o nájmu.
- 10.7 Nájemce je oprávněn od Smlouvy odstoupit pouze, pokud (i) Podnájemce je v úpadku či mu úpadek hrozí, nebo (ii) bylo-li proti Nájemci zahájeno insolvenční řízení nebo Podnájemce podal návrh na oddlužení. Odstoupení od Smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno Podnájemci. Účinky odstoupení nastávají pátý (5.) pracovní den po doručení písemného odstoupení Podnájemci.

11 Vrácení Prostor při skončení podnájmu

- 11.1 Podnájemce se zavazuje, že nebude-li Smluvními stranami písemně sjednáno jinak, odevzdá Nájemci Prostory nejpozději v den následující po skončení podnájmu, a to v takovém stavu, v jakém mu byly předány se zohledněním běžné míry opotřebení. O předání a převzetí Prostor Smluvní strany sepiší předávací protokol. Spolu s vrácením Prostor je Podnájemce povinen předat Nájemci všechny klíče od Prostor, případně včetně magnetických karet či podobných zařízení, pokud mu byly Nájemcem předány.
- 11.2 Poruší-li Podnájemce povinnost vrátit Nájemci klíče a/nebo magnetické karty či podobná zařízení, které od něj obdržel, zaplatí Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý nevrácený klíč a za každou nevrácenou magnetickou kartu či podobné zařízení.
- 11.3 Dojde-li k prodlení Podnájemce s vrácením Prostor, je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý započatý den prodlení.
- 11.4 Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Nájemce domáhat se vedle smluvní pokuty náhrady škody v plné výši či postupovat podle článku 11.5 Smlouvy.
- 11.5 Dojde-li k prodlení Podnájemce s vrácením vyklizených Prostor Nájemci podle článku 11.1 této Smlouvy a nezjedná-li Podnájemce nápravu ani v dodatečné lhůtě 5 pracovních dnů, sjednávají Smluvní strany právo Nájemce (i) Prostory otevřít a vstoupit do nich; a (ii) Prostory vyklidit, zejména vystěhovat veškeré movité věci umístěné v Prostorech. Vystěhované movité věci Nájemce uloží (sám či u třetí osoby), a to na náklady Podnájemce a na dobu 60 dnů. Nepřevezme-li si Podnájemce uložené movité věci ve shora uvedené lhůtě 60 dnů, je Nájemce po marném uplynutí této lhůty oprávněn uloženou věc vhodným způsobem na účet Podnájemce prodat, přičemž je oprávněn si vůči pohledávce Podnájemce na vydání výtěžku z prodeje započíst své pohledávky

vzniklé na základě Smlouvy, a to včetně nákladů vynaložených Nájemcem na uložení movitých věcí.

12 Pojištění

- 12.1 Nájemce svým jménem a na svůj účet sjedná a bude udržovat po celou dobu trvání této Smlouvy pojištění Předmětu podnájmu dle této smlouvy, a to v rozsahu, v jakém se obvykle sjednává pojištění majetku obdobného charakteru nebo který vyplývá z příslušných obecně závazných právních předpisů. Pojištěním majetku dle tohoto odstavce této smlouvy se rozumí především pojištění živelní a pojištění proti krádeži.
- 12.2 Podnájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na odpovědnost za škodu způsobenou provozní činností na majetku pronajímatele a vinkulovat její výnos ve prospěch Nájemce. Podnájemce je povinen udržovat pojištění ve výše uvedeném rozsahu po celou dobu trvání podnájmu a není oprávněn po Nájemci požadovat náhradu jakékoli újmy, která mu vznikne v souvislosti s tím, že výše uvedené pojištění neuzavřel či neudržoval.

13 Závěrečná ustanovení

- 13.1 Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce obou Smluvních stran. Případné postoupení práv a povinností vyplývajících pro Podnájemce z této Smlouvy podléhá souhlasu Nájemce. Podnájemce není oprávněn k započtení jakýchkoli svých pohledávek za Nájemcem vůči pohledávkám Nájemce podle této Smlouvy.
- 13.2 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem 3.2. 2022.
- 13.3 Pozbude-li některé ustanovení této Smlouvy platnosti nebo bude-li pravomocně shledáno nevymahatelným, zůstává platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení Smlouvy nedotčena. Neplatné či nevymahatelné ustanovení se nahradí takovým, které co nejblíže odpovídá nebo bude odpovídat původnímu záměru Smluvních stran ve všech směrech, zejména včetně smyslu ekonomického.
- 13.4 Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky. V případě sporů se Smluvní strany zavazují řešit je jednáním na úrovni svých statutárních orgánů příp. jejich členů. Nedojde-li mezi nimi k dohodě, jsou příslušné k rozhodování sporů soudy v České republice.
- 13.5 Jakékoli změny této Smlouvy mohou být provedeny pouze písemně formou dodatku k této Smlouvě.
- 13.6 Veškerá sdělení podle této Smlouvy budou zasílána doporučeným dopisem nebo předávána osobně proti potvrzení o převzetí na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy.
- 13.7 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 Půdorysný plán Prostor

Příloha č. 2 Předávací protokol

Příloha č. 3 Provozní řád objektu

Příloha č. 4 Pojistná smlouva Podnájemce - bude dodána do 28.2. 2022

Příloha č. 5 Soupis majetku a elektrických spotřebičů v majetku Podnájemce - bude dodán do 28.2. 2022

- 13.8 Tato Smlouva se vyhotovuje v českém jazyce ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

- 13.9 Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a že byla sepsána vážně a způsobem, který je pro obě Smluvní strany srozumitelný. Na důkaz toho Smluvní strany připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

Za Trojku, příspěvková organizace

Nájemce

MgA. Marie Kašparová

Ředitelka Za trojku, p.o.

Podnájemce

Barbora Šťastná

Jednatelka