

# Smlouva o podnájmu prostor sloužících podnikání

1NAJ 220092 (SNP)

## **Devátá rozvojová a.s.**

IČO: 27944603, DIČ: CZ27944603

se sídlem: Jablonecká 322/70, 190 00 Praha 9

zapsaná v OR u MS v Praze pod sp. zn. B 12246

bankovní spojení: 

zastoupená: Mgr. Tomášem Portlíkem, předsedou představenstva

**jako podpronajímatel (dále pro zjednodušení jako „Pronajímatel“)**

**a**

## **PP 53, a.s.**

IČO: 29011299, DIČ: CZ29011299

zapsaná v OR u MS v Praze, sp. zn. B 15822

se sídlem Za zastávkou 373, Dolní Měcholupy, 111 01 Praha 10

zastoupena Ing. Ivanem Bauerem, MBA, Ph.D., předsedou představenstva

a Ing. Davidem Kozíkem, místopředsedou představenstva

**společně s**

## **SMP CZ, a.s.**

IČO: 27195147, DIČ: CZ27195147

zapsaná v OR u MS v Praze pod sp. zn. B 9645

se sídlem Vyskočilova 1566, Michle, 140 00 Praha 4

zastoupena Ing. Pavlem Kameníkem, předsedou představenstva

a Ing. Lucíí Zímovou, místopředsedou představenstva

**jako společní podnájemci (dále pro zjednodušení jako „Společní nájemci“ a dohromady také v jednotném čísle jako „Nájemce“)**

(všichni společně také jako „smluvní strany“)

uzavírají dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „OZ“) tuto Smlouvu o podnájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „Smlouva“):

## I.

### Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel má na základě pachtovní smlouvy právo užívat a pobírat užítky z nemovité věci ve vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, a ve správě, zahrnující výkon práv vlastníka, Městské části Praha 9, IČO: 00063894, se sídlem Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9, a to:

- pozemku parc.č. 1814/5, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 3.366 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba, budova č.p. 312 v k.ú, Vysočany, jiná stavba, na adrese Poděbradská 312/39, 190 00 Praha 9 (dále jen „Budova“); zapsaného v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 715 pro katastrální území Vysočany, obec Praha, hlavní město Praha (dále jen „nemovitá věc“).

1.2. Předmětem této Smlouvy je podnájem části prostor v Budově. Pro zjednodušení bude v této Smlouvě nadále hovořeno o podnájmu jako o „nájmu“. Pronajímatel má právo jako pachtýř prostory v Budově poskytovat k úplatnému užívání třetím osobám, tedy i Společným nájemcům.

1.3. Společný nájemci mají ve vztazích vyplývajících z této Smlouvy postavení společných a nerozdílných společníků, společně a nerozdílně odpovídají za plnění povinností nájemce a Pronajímatel je oprávněn domáhat se plnění veškerých povinností nájemce dle této Smlouvy po kterémkoliv ze Společných nájemců dle své volby. Pro vztahy mezi Společnými nájemci navzájem a mezi Společnými nájemci a Pronajímatelem se přiměřeně použijí ustanovení o společnosti dle § 2716 a násl. OZ. Pro zjednodušení bude nadále v této Smlouvě o Společných nájemcích hovořeno jako o Nájemci.

1.4. Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou prostory nacházející se v Budově, podrobně specifikované v příloze č. 1 „Specifikace Předmětu nájmu“, která tvoří nedílnou a závaznou součást této Smlouvy (dále jen „Předmět nájmu“).

## II.

### Předmět Smlouvy

**2.1.** Pronajímatel dává touto Smlouvou Nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání, tj. do nájmu za účelem vymezeným touto Smlouvou a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné a dodržovat veškeré další podmínky nájmu a povinnosti Nájemce dle této Smlouvy.

**2.2.** Nájem dle této Smlouvy se uzavírá **na dobu neurčitou**. Nájem je možno ukončit pouze písemnou dohodou smluvních stran, anebo písemnou výpovědí danou kteroukoliv smluvní stranou i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je jednoměsíční a počíná běžet první kalendářní den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. S jednoměsíční výpovědní dobou, jejíž běh počíná dle věty předchozí, je Pronajímatel oprávněn nájem vypovědět v případě, že Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu ujednaným touto Smlouvou, v případě, že Nájemce dá Předmět nájmu do užívání třetí osobě v rozporu s touto Smlouvou, v případě, že Nájemce je v prodlení s placením jakéhokoliv finančního plnění dle této Smlouvy delším než 30 dnů, anebo v případě, že Nájemce poruší jinou důležitou povinnost z této Smlouvy hrubým způsobem a ani přes písemnou výzvu Pronajímatele nezjedná bezodkladně nápravu. Smluvní strany si ujednávají, že Smlouvu není možno ukončit žádným jiným způsobem, než který je ve Smlouvě výslovně ujednan, s výjimkou odstoupení od Smlouvy pro její podstatné porušení dle ust. § 2002 odst. 1 OZ.

**2.3.** Závazným účelem nájmu je užívání Předmětu nájmu Nájemce jako **skladu pro uskladnění stavebního materiálu** v rámci oprávněné podnikatelské činnosti Nájemce a s tím **souvisejícího administrativního zázemí**. Nájemce není oprávněn užívat Předmět nájmu k jinému než shora uvedenému účelu.

**2.4.** Nájemce se zavazuje obstarat si k naplňování účelu nájmu veškerá oprávnění, povolení, souhlasy, rozhodnutí či jiné právními předpisy požadované úkony orgánů veřejné správy. Bez splnění všech podmínek dle platných právních předpisů pro výkon dané činnosti není Nájemce oprávněn danou činnost v Předmětu nájmu vykonávat. Tím není dotčena žádná jeho povinnost vůči Pronajímateli, vyplývající z této Smlouvy.

**2.5.** Nájemce na svou odpovědnost prohlašuje, že Předmět nájmu je plně způsobilý k naplňování účelu nájmu, je s jeho stavem podrobně obeznámen a nevyžaduje žádné další informace. Nájemce prohlašuje, že Předmět nájmu nevykazuje žádné vady, které by bránily jeho užívání ve shodě s touto Smlouvou. Veškeré náklady, které je třeba vynaložit k naplňování účelu nájmu či uzpůsobení Předmětu nájmu danému účelu, nese výhradně Nájemce. Nájemce je oprávněn instalovat v Předmětu nájmu na své náklady technická zařízení k naplňování účelu nájmu. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu činit podstatné úpravy

Předmětu nájmu, zejména pak úpravy vyžadující stavební či jiné obdobné povolení či rozhodnutí správního orgánu.

**2.6.** Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu ani kteroukoliv jeho část do podnájmu či užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

### **III.**

#### **Nájemné a úhrada za služby**

**3.1.** Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí částku **5.000,- Kč** bez DPH měsíčně (slovy: pět tisíc korun českých).

**3.2.** Nájemné dle odst. 3.1. je splatné vždy k 15. kalendářnímu dni příslušného měsíce, přičemž za den splnění povinnosti se považuje den připsání platby na bankovní účet Pronajímatele, uvedený v záhlaví této Smlouvy pod variabilním symbolem 29011299. Spolu s nájemným Nájemce Pronajímateli stejným způsobem uhradí částku odpovídající zákonné sazbě DPH a dále náklady a zálohy na služby dle této Smlouvy.

**3.3.** Platby dle odst. 3.2. budou hrazeny bezhotovostním převodem. Na nájemné Pronajímatel vystaví Nájemci daňový doklad.

**3.4.** Nájemce hradí Pronajímateli náklady na veškeré služby, energie či média (dále jen „služby“), nasmlouvané Pronajímatelem, vlastníkem či správcem Budovy, které Nájemce na Předmětu nájmu či v souvislosti s užíváním společných částí nemovité věci spotřebovává či odebírá, a to na základě Pronajímatelem vystaveného ročního vyúčtování. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že Pronajímatel je oprávněn jednostranně stanovit Nájemci na služby přiměřené měsíční zálohy, splatné dle odst. 3.2. této Smlouvy, a to na základě výpočtového listu, doručeného Nájemci. Jejich výše může být Pronajímatelem přiměřeně jednostranně měněna dle aktuální spotřeby Nájemce, v takovém případě platí Nájemce novou výši záloh s účinností k prvnímu kalendářnímu dni následujícího měsíce. Pronajímatel je povinen odebrané služby jedenkrát ročně Nájemci vyúčtovat dle skutečné spotřeby či přepočtu spotřeby ve společných částech nemovité věci dle Nájemcem pronajaté podlahové plochy. Případný přeplatek či nedoplatek je splatný do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování Nájemci, a to na bankovní účet příslušné smluvní strany, uvedený v záhlaví této Smlouvy.

**3.5.** Služby, jejichž odběr nemá Pronajímatel ani vlastník či správce Budovy nasmlouvány, je Nájemce oprávněn nasmlouvat si svým jménem, přičemž veškerý jejich odběr se uskutečňuje na jeho náklady a jeho odpovědnost. V případě, že Nájemce konkrétní služby, neobjednané

Pronajímatelem, vlastníkem ani správcem Budovy, na Předmětu nájmu odebírá, je povinen provést jejich nasmlouvání svým jménem dle předchozí věty.

**3.6.** Pro vyloučení pochybností se ujednává, že Pronajímatel se touto Smlouvou nezavazuje žádné služby dodávat. V případě každé Pronajímatelem nedodané služby, již má Nájemce zájem odebírat, postupuje Nájemce dle odst. 3.5.

**3.7.** Opozdí-li se nájemce s jakoukoliv platbou dle této Smlouvy, má Pronajímatel právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Má-li Nájemce vůči Pronajímateli více dluhů, Pronajímatel volí pořadí zápočtu.

**3.8.** Nejpozději ke dni uzavření této Smlouvy složí Nájemce na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy **jistotu** na zajištění případné pohledávky Pronajímatele na nájemném, úhradě služeb, jiných plnění spojených s nájmem či náhradě škody, bezdůvodném obohacení nebo smluvní pokutě dle této Smlouvy, a to **ve výši trojnásobku měsíčního nájemného bez DPH**, ujednaného v odst. 3.1. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu či její část anebo si je jednostranně započítat proti svým pohledávkám i bez souhlasu Nájemce na veškeré účely uvedené ve větě první, dostane-li se Nájemce do prodlení. Pronajímatel je oprávněn zvolit pořadí pohledávek, proti kterým jistotu započítá. V případě užití jistoty Pronajímatelem je Nájemce povinen ji do 15 dnů na jeho výzvu doplnit do původní výše. Jistota či její nevyužitá část je vratná do 30 dnů od skončení nájmu.

**3.9.** Pronajímatel je oprávněn výši nájemného dle odst. 3.1. jednostranně zvyšovat písemným sdělením Nájemci, a to o míru inflace dle zveřejněných údajů Českého statistického úřadu, a to počínaje následujícím kalendářním rokem ode dne počátku nájmu dle odst. 1.1. Protože jsou údaje uveřejňovány se zpožděním, Pronajímatel zvýšení nájemného pro daný kalendářní rok vypočítá až po jejich uveřejnění a následně Nájemci písemně oznámí výši dosud neuhrazeného rozdílu mezi původním nájemným a takto zvýšeným nájemným od počátku daného kalendářního roku. Nájemce rozdíl uhradí ve lhůtě splatnosti nejbližšího měsíčního nájemného.

#### **IV.**

##### **Další práva a povinnosti smluvních stran**

**4.1.** Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém řádnému užívání

odpovídajícímu ujednanému účelu nájmu dle této Smlouvy. Nájemce nese veškeré náklady spojené s obvyklou údržbou a běžnými opravami Předmětu nájmu.

**4.2.** Nájemce se zavazuje dodržovat v Předmětu nájmu pořádek a užívat jej způsobem zohledňujícím skutečnost, že jiné části nemovité věci užívají jiné osoby, především zachovávat přiměřený klid. V daném ohledu je Nájemce povinen dbát pokynů Pronajímatele či jím pověřené osoby.

**4.3.** Nájemce je povinen při užívání Předmětu nájmu zachovávat všechny platné právní předpisy dopadající na jeho činnost, včetně předpisů hygienických, o bezpečnosti práce, ustanovení kanalizačního řádu hl. m. Prahy, ekologické předpisy a zásady odpadového hospodářství. Nájemce je rovněž povinen dbát pokynů a opatření Pronajímatele či jím pověřené osoby i těch, která budou nařízena orgány státního dozoru a inspekčními orgány.

**4.4.** Nájemce se zavazuje dodržovat rovněž platná pravidla požární ochrany, zejména zajišťovat na své náklady požární ochranu v Předmětu nájmu, proškolit zaměstnance a jiné osoby, zpracovat odpovídající dokumentaci, na své náklady zajistit nutné vybavení Předmětu nájmu protipožárními pomůckami tak, aby byly splněny veškeré podmínky dané příslušnými protipožárními předpisy. V případě zjištění závad je Nájemce povinen zajistit jejich neprodlené odstranění.

**4.5.** Nájemce je povinen na své náklady a na svou odpovědnost zajišťovat veškeré předepsané revize, kontroly a prohlídky a požárně nezávadný stav u všech technických zařízení, která jsou instalována či používána v Předmětu nájmu, a to bez ohledu na jejich vlastnictví.

**4.6.** Nájemce je povinen strpět kontrolu dodržování všech svých povinností dle této Smlouvy a platných právních předpisů Pronajímatelem či jím pověřené osoby. Pronajímatel je povinen informovat Nájemce o provedení kontroly nejméně 3 dny před předpokládaným termínem kontroly. V případě bezprostředního ohrožení Předmětu nájmu či Budovy nebo podezření na krádež s násilným vniknutím je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu mimo stanovenou dobu i bez doprovodu Nájemce či jím pověřené osoby. O takovém vstupu však musí Pronajímatel neprodleně Nájemce spravit, nebylo-li možno jej informovat předem.

**4.7.** Záznamy o kontrolních prohlídkách, inspekcích, revizních zkouškách apod. provedených orgány veřejné moci Nájemce vždy bez zbytečného odkladu doručí Pronajímateli.

**4.8.** Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, škody a havárie, které nastaly na Předmětu nájmu, a to bez ohledu na to, co bylo jejich příčinou. Nájemce je rovněž povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu velkých oprav, které je nutno provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Jestliže Nájemce tyto povinnosti nesplní, odpovídá Pronajímateli za škodu, která tím vznikla.

**4.9.** Nájemce odpovídá za jakékoliv zničení, znehodnocení, odcizení nebo jinou škodu, která vznikne na Předmětu nájmu nebo věcech či osobám v něm se nacházejících. Nájemce rovněž odpovídá za škody v objektu či na Předmětu nájmu způsobené jeho jednáním či opomenutím i jednáním nebo opomenutím osob, které se pohybují v Předmětu nájmu; takové škody je Nájemce povinen neprodleně odstranit na svůj náklad. Pronajímatel neodpovídá za škody na věcech vnesených Nájemcem ani třetími osobami do Předmětu nájmu a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Za pojištění vlastního i pronajatého vybavení a zařízení v Předmětu nájmu je odpovědný Nájemce.

**4.10.** Nájemce je povinen sjednat pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou na Předmětu nájmu, Pronajímateli či třetím osobám.

**4.11.** Nájemce má právo na umístění loga, reklamy či firemního štítu na zdi Budovy. Takové umístění je možné realizovat teprve po vydání písemného souhlasu Pronajímatele, ve kterém budou definovány jejich umístění, velikost a způsob provedení. Cena za umístění v přiměřeném rozsahu je zohledněna ve výši nájemného.

**4.12.** Po skončení nájmu z jakéhokoliv důvodu Nájemce protokolárně předá Předmět nájmu Pronajímateli či jím pověřené osobě, a to vyklizený a ve stavu, v jakém jej na počátku nájmu převzal, s přihlédnutím toliko k běžnému opotřebení. V opačném případě odpovídá Nájemce Pronajímateli za škodu. Za každý den prodlení s předáním Předmětu nájmu ve stavu dle tohoto odstavce uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč. Smluvní pokutou není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody.

## **V.**

### **Závěrečná ujednání**

**5.1.** Záležitosti touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními OZ.

**5.2.** Pro jakékoliv doručování písemností dle této Smlouvy platí, že v případě jejich nepřevzetí či nevyzvednutí adresátem se písemnost považuje za doučenou k 10. dni uložení písemnosti u provozovatele poštovních služeb.

**5.3.** Nájemce prohlašuje, že při jednání o uzavření této Smlouvy mu byly sděleny všechny pro něj relevantní skutkové a právní okolnosti k posouzení možnosti uzavřít tuto smlouvu a další související smlouvy a že neočekává ani nepožaduje od Pronajímatele žádné další informace v této věci.

**5.4.** Nájemce není oprávněn tuto Smlouvu ani jednotlivá práva a povinnosti z ní plynoucí postoupit třetí osobě ani nájem převést při převodu své podnikatelské činnosti bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, to platí i pro případ převodu či pachtu obchodního závodu.

**5.5.** Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této Smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této Smlouvy.

**5.6.** Smluvní strany si ujednávají, že ze smluvního vztahu dle této Smlouvy vyloučí ust. § 2208, § 2210 odst. 3, 2219/2, § 2223 a § 2233 odst. 2 OZ

**5.7.** Smluvní strany si výslovně ujednávají, že po skončení nájmu z jakéhokoliv důvodu není Nájemce oprávněn požadovat po Pronajímateli žádnou náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ust. § 2315 OZ. Uvedené ustanovení se ze smluvního vztahu vylučuje.

**5.8.** Tato Smlouva může být měněna či doplňována pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

**5.9.** Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. v platném znění, které se zavazuje zajistit Pronajímatel. Nájemce bere uveřejnění Smlouvy v registru smluv na vědomí a prohlašuje, že žádná část této Smlouvy nepodléhá obchodnímu ani jinému tajemství.



5.10. Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž 2 obdrží Pronajímatel a 2 Nájemce (každý ze Společných nájemců po jednom).

Nedílné přílohy Smlouvy:

- Příloha č. 1: Specifikace Předmětu nájmu

**Pronajímatel**

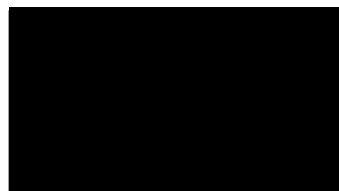
**Nájemce (Společní nájemci)**

V Praze dne ...



I  
M  
P

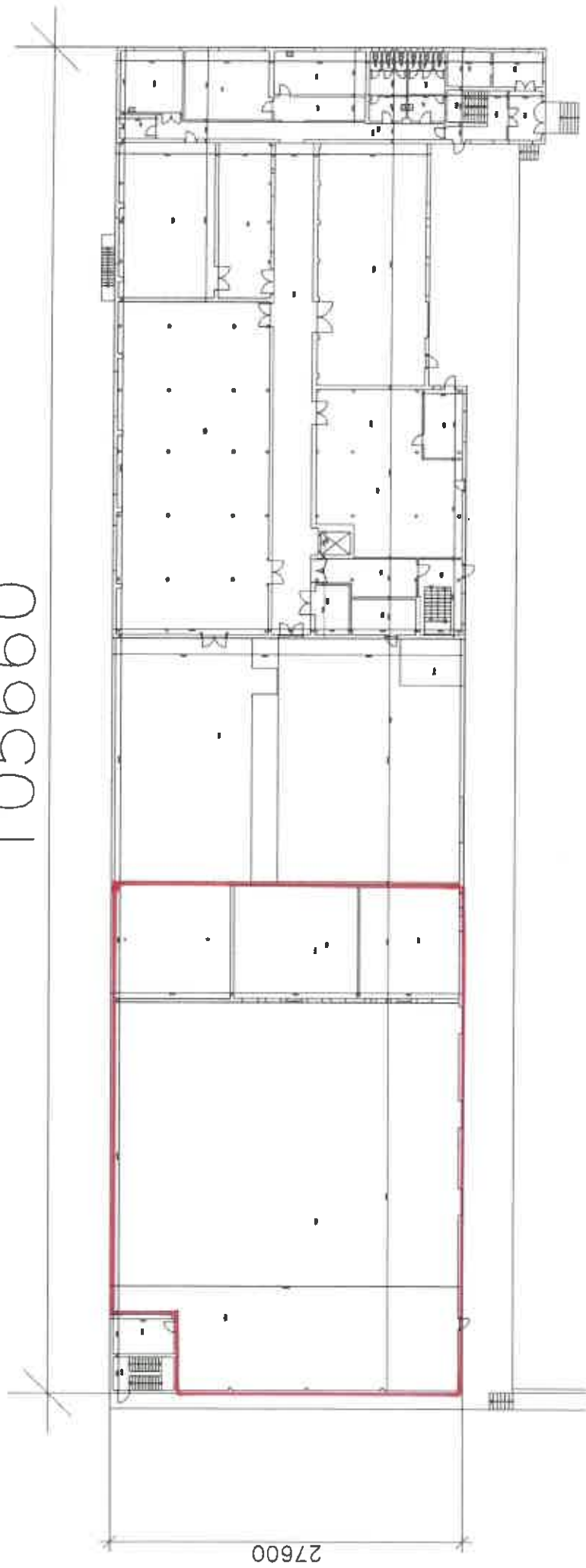
①  
Příloha 10  
011299  
15822





Objekt čp. 312 - 1. NP

105660



27600

*Handwritten signature or initials in blue ink.*

