

Podnájemní smlouva

Tuto podnájemní smlouvu („Smlouva“) uzavřely podle § 2215 zákona č. 89/2012 Sb., („OZ“) níže uvedeného dne následující smluvní strany („Strany“):

KERI a.s.

IČ: 28981901

sídlo: Koňský trh 615, Turnov 51101, Česká republika

zapsaná v obchodním rejstříku, který vede Krajský soud v Hradci Králové, B 3398

(„KERI“)

a

Muzeum Českého ráje v Turnově, příspěvková organizace

IČ: 00085804

sídlo: 51101 Turnov, Skálova 71

zapsané v obchodním rejstříku, který vede Krajský soud v Hradci Králové, Pr 783

(„Podnájemce“)

Preambule

- A. KERI je ke dni podpisu této Smlouvy vlastníkem pozemků parc. č. 276/1, 276/2, 276/3, 276/4, 276/5 a 276/6, zejména budovy s č. p. 615 na adrese Koňský trh 615, která je součástí pozemku parc. č. 276/2, to vše v katastrálním území Turnov (dále jen „Nemovitosti“);
- B. V Nemovitostech se mj. nachází nebytové prostory v nábrežní budově o rozsahu 1 místnosti o celkové výměře 68 m² (dále jen „Prostory“). Prostory jsou vyznačeny v příloze č. 1 této Smlouvy;
- C. Podnájemce ke dni podpisu této Smlouvy užívá Prostory pro svou obchodní činnost dle nájemní smlouvy ze dne 11. dubna 2013 (dále jen „Nájemní smlouva“);
- D. Kupní smlouvou převede KERI Nemovitosti do vlastnictví Města Turnov (dále jen „Kupní smlouva“) s tím, že si je zpětně od Města Turnov pronajme. Dle ustanovení Kupní smlouvy je KERI oprávněno přenechat Prostory do podnájmu Podnájemci; a
- E. KERI a Podnájemce mají zájem na pokračování vztahu založeného dle Nájemní smlouvy a tento ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch Města Turnova do katastru nemovitostí dle Kupní smlouvy nahradit dle ustanovení této Smlouvy.

PricewaterhouseCoopers Legal s.r.o., advokátní kancelář se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ 24162019, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 184397.

© 2022 PricewaterhouseCoopers Legal s.r.o., advokátní kancelář. Všechna práva vyhrazena. „PwC“ je značka, pod níž členské společnosti PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL) podnikají a poskytují své služby. Společně tvoří světovou síť společností PwC. Každá společnost je samostatným právním subjektem a jednotlivé společnosti nezastupují síť PwCIL ani žádnou jinou členskou společnost. PwCIL neposkytuje žádné služby klientům. PwCIL neodpovídá za jednání či opomenutí jednotlivých společností sítě PwC, ani nemůže kontrolovat výkon jejich profesionální činnosti či je jakýmkoli způsobem ovlivňovat.

1. Předmět a účel podnájmu, Služby

- 1.1 KERI přenechává Podnájemci Prostory do užívání a to včetně jejich součástí a příslušenství a zavazuje se zajistit jejich nerušené užívání Podnájemcem.
- 1.2 Spolu s Prostory je Podnájemce oprávněn využívat i přístupové cesty a parkoviště na Nemovitostech za účelem přístupu svých pracovníků a zákazníku do Prostor.
- 1.3 Podnájemce bude Prostory využívat jako sklad.
- 1.4 KERI pro Podnájemce zajistí svoz odpadů, úklid společných prostor a údržbu areálu (dále jen „Služby“). Podnájemce bere na vědomí, že KERI neodpovídá za případné odstávky na straně dodavatelů příslušných médií a že takové odstávky nezakládají nárok na slevu z Nájemného (jak je definováno níže).
- 1.5 Vzhledem k tomu, že Podnájemce ke dni účinnosti této Smlouvy Prostory užívá, považují se k tomuto dni za předané. Podnájemci svým podpisem níže potvrzuje, že ke stavu Prostor nemá žádné výtky.

2. Úhrada za užívání prostor a za Služby

- 2.1 Za užívání Prostor bude Podnájemce hradit měsíční nájemné ve výši 35 Kč/m², tedy 2.380 Kč/ měsíc (dále jen „Nájemné“).
- 2.2 Spolu s Nájemným se Podnájemce se zavazuje hradit paušální úhradu za Služby. Výše měsíční úhrady je smluvena ve výši 247,93 Kč za Služby KERI je oprávněna výši úhrady jednostranně upravit a to písemným oznámením doručeným Podnájemci.
- 2.3 Nejpozději do 31. března následujícího kalendářního roku (za předpokladu že k tomuto datu obdrží vyúčtování od příslušných poskytovatelů) poskytne KerI vyrovnání paušálních úhrad. Služby budou rozúčtovány mezi jednotlivé uživatele budovy č.p. 615 podle poměru jimi užívané podlahové plochy (tj. Prostor).
- 2.4 Jakékoliv platby podle této Smlouvy se považují za zaplacené Podnájemcem včas, pokud je příslušná částka připsána na účet KERI nejpozději v den splatnosti.
- 2.5 Nájemné bude hrazeno na základě daňového dokladu vystaveného KERI se splatností a na účet stanovený na příslušném daňovém dokladu.
- 2.6 Nájemné bude fakturováno první [pracovní] den příslušného kalendářního měsíce, za který je hrazeno a je splatné k desátému dni daného kalendářního měsíce. Úhrady za Služby budou fakturovány ve stejném režimu.
- 2.7 K Nájemnému a úhradám za Služby bude účtováno DPH v zákonné výši. Měsíční platby dle Smlouvy se považují pro účely zákona č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty za dílčí plnění. Každé dílčí plnění se pro účely DPH považuje za uskutečněné prvním [pracovním] dnem každého měsíce. Základem DPH u každého dílčího zdanitelného plnění je částka každé platby Nájemného či úhrad za Služby splatná podle této Smlouvy.
- 2.8 Bude-li Podnájemce v prodlení s jakoukoli úhradou dle této Smlouvy, uhradí zákonný úrok z prodlení, a to za každý započatý den s prodlením.

- 2.9 KERI je oprávněna výši Nájemného jednostranně zvýšit o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok (dále jen „Index“). K první indexaci nájemného může dojít od 1. 1. 2024. K úpravě Nájemného dojde formou písemného oznámení zaslaného KERI Podnájemci bez zbytečného odkladu po zveřejnění míry inflace za předchozí kalendářní rok s tím, že Nájemné se zvýší o míru inflace vyhlášenou za předchozí rok od 1. ledna roku následujícího po roce, kterého se vyhlášená míra inflace týká (např. inflace za rok 2023 se projeví v Nájemném roku 2024). Rozdíl mezi již uhrazeným Nájemným v příslušném kalendářním roce a zvýšeným Nájemným, jež se upravuje již k 1. lednu příslušného roku, bude uhrazen Podnájemcem v nejbližší splátce Nájemného po doručení vyznění o indexaci Nájemného. Takto indexovaná částka Nájemného v jednom roce bude základem pro výpočet indexace Nájemného v roce následujícím.

3. Trvání a ukončení

- 3.1 Toto Smlouva se sjednává ode dne účinnosti převodu vlastnického práva k Nemovitostem dle Kupní smlouvy na dobu neurčitou. Podnájemce bere na vědomí, že Smlouva končí nejpozději ke dni ukončení nájemní smlouvy uzavřené mezi Městem Turnovem (jako vlastníkem) a společností KERI (jako nájemcem).
- 3.2 Každá ze Stran je oprávněna ukončit Smlouvu s dvou měsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba začíná běžet první den kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi příslušné Straně.
- 3.3 KERI je oprávněno ukončit Smlouvu okamžitou výpovědí, pokud:
- (i) je Podnájemce v prodlení s úhradou peněžních plnění dle této Smlouvy po dobu delší než jeden měsíc od data splatnosti;
 - (ii) nenapravit porušení svých povinností dle této Smlouvy ani ve lhůtě 14 dní od doručení písemné výzvy k nápravě.

4. Ostatní povinnosti Stran

- 4.1 KERI zajistí běžnou údržbu Nemovitostí a úklid společných prostor.
- 4.2 Podnájemce zajistí na svůj náklad běžný úklid a údržbu Prostor a upozorní KERI na nutnost případných oprav společných částí a zavazuje se umožnit jejich realizaci.
- 4.3 Podnájemce bude Prostory užívat výhradně k účelu sjednanému touto Smlouvou. Podnájemce nebude v Prostorech ani na Nemovitostech skladovat hořlaviny, nebezpečné či znečišťující látky. Podnájemce odpovídá za dodržování příslušných předpisů v Prostorech a společných částech, zejména předpisů požární bezpečnosti, ochrany zdraví při práci a ochrany životního prostředí.
- 4.4 Podnájemce není oprávněn přenechat Prostory dále do užívání třetí osobě.
- 4.5 Podnájemce se zavazuje dodržovat pokyny KERI, případně domovní řád, bude-li s ním seznámen.
- 4.6 Veškeré stavební úpravy Prostor jsou možné pouze s předchozím písemným souhlasem KERI a Města Turnova, jako vlastníka Nemovitostí.
- 4.7 Podnájemce se zavazuje nepřetěžovat podlahy zatížením nad 150 kg/m² a elektrické rozvody nad rámec stanoveného odběru 16 A.
- 4.8 Podnájemce umožní KERI, popřípadě Městu Turnov přístup do Prostor za účelem kontroly.
- 4.9 Podnájemce odpovídá za veškerou újmu vzniklou na společnosti KERI v souvislosti s jeho činností v Prostorech či porušením ustanovení této Smlouvy.

- 4.10 Podnájemce předá Prostory ke dni ukončení této Smlouvy zpět KERI, a to ve stavu který bude odpovídat jejich běžnému užívání. O předání bude sepsán předávací protokol, kde bude zachycen stav Prostor a vybavení, uvedeny stavy měřidel, počet klíčů ke všem přístupovým dveřím/vratům a případné nevypořádané závazky Stran.
- 4.11 Bez předchozího písemného souhlasu KERI není Podnájemce oprávněn započíst jakoukoliv svoji pohledávku za společností KERI oproti platbám dle této Smlouvy ani postoupit jakýkoliv závazek z této Smlouvy na třetí osobu.

5. Závěrečná ustanovení

- 5.1 Tato Smlouva nahrazuje ke dni účinnosti veškerá předchozí ujednání Stran ve věci užívání Nemovitostí, zejména Nájemní smlouvu.
- 5.2 Nastane-li účinnost této Smlouvy po vystavení daňového dokladu na platby dle Nájemní smlouvy, bude poměrná část úhrady odpovídající nezkonsumovanému nájemnému či úhradám za služby dle Nájemní smlouvy použita na úhradu Nájemného a úhradu za Služby dle této Smlouvy.
- 5.3 Práva a povinnosti Stran výslovně neupravená Smlouvou se řídí příslušnými ustanovení OZ.
- 5.4 Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky.
- 5.5 Strany na sebe přejímají riziko změny okolností. Při ukončení Smlouvy nemá Podnájemce nárok na náhradu za vytvoření zákaznické základny.

V Turnově dne 17. srpna 2022

Za KERI a.s.



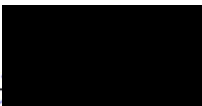
PILORIDES GROUP, s.r.o.

člen představenstva

zastupován Ing. Petrem Jurčou

V Turnově dne 17. srpna 2022

Za Muzeum Českého ráje



PhDr. Jan Prostředník, Ph.D.

ředitel

a



Vladimír Pavala

člen představenstva