

SMLOUVA

o podnájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená ve smyslu zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku mezi stranami:

Nájemce: **LAVISH CONSULTING, s.r.o.**
se sídlem Lipová 341, 273 53 Hostouň, okres Kladno
zastoupená Mgr. Liborem Kapalínem, jednatelem
IČ: 264 27 567
DIČ: CZ26427567
plátce DPH
(dále také jen „nájemce“)

Podnájemce: **Kancelář generálního komisaře účasti České republiky na Všeobecné světové výstavě EXPO**
se sídlem: Praha - Staré Město, Rytířská 539/31, PSČ 11000
státní příspěvková organizace
IČ: 68378637
zast. Ing. Ondřejem Soškou, generálním komisařem
(dále také jen „podnájemce“)

Preambule

1. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu na základě své svobodné a vážné vůle s cílem upravit jejím prostřednictvím vztahy nájemce a podnájemce při užívání prostor dále vymezených pro účely soukromého podnikání.
2. Nájemce prohlašuje, že dne 27.3.2014 uzavřel Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č. 4961-14-01 (na prostory v 5. nadzemním podlaží (4. patře) domu č.p. 857 stojícím na parc. č. 564 v kat. území Nové Město), jejichž část je dávana do podnájmu podnájemci, s vlastníkem předmětných prostor, resp. pozemku jehož součástí je budova, ve které se nalézají, kterým je společnost Příkopy, a.s., IČ: 27444961, se sídlem Václavské nám. 815/53, Praha 1, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložce 10678 (dále také jen „vlastník“ nebo „pronajímatel“) (předmětná nájemní smlouva dále také jen „nájemní smlouva“). Nájemce dále prohlašuje, že je v souladu s uvedenou nájemní smlouvou, resp. dále citovaným souhlasem pronajímatele, oprávněn dát podnájemci do podnájmu prostory podnajímané podle této smlouvy. Nájemní smlouva tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
3. Podnájemce prohlašuje, že k této smlouvě přistupuje na dobu nezbytně nutnou z důvodu rekonstrukce prostor svého sídla. Podnájemce dále potvrzuje, že je státní příspěvkovou organizací a subjektem s právní osobností (dříve právní subjektivitou), oprávněným vystupovat a jednat samostatně v právních vztazích na svůj účet, včetně uzavírání a plnění smluv (včetně této podnájemní smlouvy), že Ing. Ondřej Soška je osobou oprávněnou samostatně jednat při uzavírání a plnění této podnájemní smlouvy, že má všechny případně potřebné souhlasy k uzavření a plnění této podnájemní smlouvy a že je oprávněn vykonávat podnikatelskou činnost, jejíž výkon je účelem podnájmu předmětných prostor.

I. Předmět podnájmu

1. Pronajímatel je, dle výpisu z katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu pro obec Praha, výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 564, jehož součástí je budova č.p. 857 v ulici Na Příkopě č. 18, jak je zapsáno na LV č. 1449 pro katastrální území Nové Město.
2. Pronajímatel nájemní smlouvou pronajal nájemci nebytové prostory v V. nadzemním podlaží (tj. ve 4. patře) uvedeného domu, a to kancelářské a související prostory o celkové výměře 424,15 m².
3. Nájemce touto smlouvou podnájímá podnájemci prostory označené na plánu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, a to **kancelář č. 422 a přilehlé skladovací prostory 422A a 422B** (dále jen „podnajaté prostory“). Očíslování prostor proběhlo nově až po uzavření nájemní smlouvy a provedení v ní předvídané rekonstrukce prostor pronajímatelem, a proto se číslování dle této podnájemní smlouvy může lišit od číslování dle nájemní smlouvy.
4. Společné prostory předmětných prostor pronajatých pronajímatelem nájemci nájemní smlouvou, tj. recepci, chodbu, jakož i kuchyňku, všechna WC a úklidovou komoru, je podnájemce oprávněn užívat v rozsahu, který odpovídá poměru podlahové plochy jím podnajatých prostor k rozsahu celkové podnajaté plochy pronajímatelem nájemci podle nájemní smlouvy; podnájemce je povinen respektovat odpovídající práva nájemce a případných dalších podnájemců v prostorách k těmto společným prostorům. Jednací místnost, tj. kancelář č. 427, je podnájemce oprávněn užívat po předchozí dohodě s jejím podnájemcem Mgr. Liborem Kapalínem, advokátem či jeho zástupcem.
5. Podnájemce je oprávněn podnajaté prostory, jakož i přístupové prostory, označit svým logem, v rozsahu dle přílohy č. 1 této smlouvy.

II. Účel podnájmu

1. Nájemce podnájímá podnájemci uvedené prostory, specifikované v odst. 3 čl. I. této smlouvy, jako kancelář pro výkon jeho podnikatelské činnosti, a to pro zprostředkování obchodu a služeb, reklamní činnost, marketing a mediální zastoupení.
2. Podnájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory pouze k výše uvedeným účelům.
3. Podpisem smlouvy podnájemce potvrzuje, že se seznámil se stavem podnajímaných prostor a že je považuje za vyhovující k užívání pro sjednané účely.

III. Doba podnájmu

1. Podnájemní doba je stanovena na dobu určitou, počínaje **ode dne 1. ledna 2023 a konče dnem 31. března 2023**. Podnájemce prohlašuje, že si podnajímané prostory řádně prohlédl a shledal je vyhovujícím účelu této smlouvy. Podnajímané prostory nebudou podnájemci

zvláštním způsobem předávány s tím, že tento je oprávněn začít je užívat od počátku podnájmu bez dalšího.

2. Pokud podnájemce neoznámí nájemci nejpozději 10 (deset) pracovních dnů před skončením podnájmu písemně, že trvá na skončení podnájmu dle této smlouvy, prodlužuje se podnájem automaticky o 3 (tři) kalendářní měsíce. Analogicky se bude, a to i opakovaně, postupovat, pokud podnájemce neučiní oznámení popsané shora 10 (deset) pracovních dnů před skončením prodlouženého podnájmu. Takto může být podnájemní vztah prodlužován jednak do 30.6.2025, kdy končí nájemní vztah nájemce s pronajímatelem, a i dále, pokud dojde k prodloužení nájemního vztahu.
3. Před uplynutím sjednané doby mohou smluvní strany ukončit podnájem dohodou ke kterémukoli dni. Podnájemní smlouva a vztah dle ní také zanikne, dojde-li k ukončení nájemní smlouvy. Výpovědi mohou smluvní strany ukončit podnájemní vztah z dále stanovených důvodů (postup dle odst. 4 a 5 zůstávají nedotčeny), přičemž výpovědní lhůta činí jeden měsíc a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
 - 3.1 Nájemce může písemně vypovědět podnájemní smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:
 - a) podnájemce porušuje své povinnosti vůči nájemci, přestože jej nájemce vyzval k nápravě, nebo
 - b) podnájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením podnájemného nebo úhrady za služby s podnájemem spojené, nebo
 - c) podnájemce přes písemné upozornění porušuje klid nebo pořádek v objektu podnájmu, nebo
 - d) má-li být budova, ve které se nachází nebytové prostory odstraněna anebo přestavována tak, že to bude bránit dalšímu užívání prostor, nebo
 - e) podnájemce přenechá prostory nebo jejich část do dalšího podnájmu nebo užívání bez písemného souhlasu nájemce.
 - 3.2 Podnájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:
 - a) nikoliv z důvodu na své straně ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytové prostory najal, nebo
 - b) podnajaté prostory se stanou bez jeho zavinění z objektivních důvodů nezpůsobilými k účelu této smlouvy a nájemce nezajistí podnájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - c) nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči podnájemci.
4. Nájemce i podnájemce jsou oprávněni písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím doby z jakéhokoliv důvodu neuvedeného jako výslovný výpovědní důvod v této smlouvě anebo bez udání důvodu, přičemž v takových případech výpovědní doba činí 2 měsíce a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
5. Nájemce může od této smlouvy odstoupit s okamžitou účinností v případě, že podnájemce provádí neodsouhlasené stavební úpravy podnajatých prostor nebo budovy, ve kterém se nacházejí, nebo se k takovým úpravám bezprostředně chystá nebo v případě, kdy nájemci podnájemce působí nebo způsobí škodu (včetně ušlého zisku, např. neuhrazeného podnájemného či paušální platby na služby) vyšší než 45 tisíc Kč (zejména s ohledem na závazky nájemce dle nájemní smlouvy).

6. K datu skončení podnájmu je podnájemce povinen odhlásit z prostor sídlo a doručovací adresy své a dalších případných jím umístěných subjektů (které je možné jen s písemným souhlasem nájemce), jakož i odstranit umístěná loga.
7. Předčasné skončení (ať dohodou, výpovědí, odstoupením nebo jinak) této smlouvy nemá vliv na práva a povinnosti stran do doby skončení této smlouvy (skončení má účinky ex nunc).

IV. Podmínky podnájmu

1. Podnájemce je oprávněn a povinen užívat podnajaté prostory a veškerý majetek nájemce (a pronajímatele) s péčí řádného hospodáře tak, aby tento majetek byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení. Po skončení podnájmu je podnájemce povinen vrátit prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a nájemcem, resp. pronajímatelem, schváleným změnám prostor.
2. Podnájemce hradí ze svého všechny náklady spojené s údržbou a opravami podnajatých prostor, pokud tyto nehradí pronajímatel.
3. Podnájemce není oprávněn provádět v podnajatých prostorách žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu nájemce. Podnájemce je oprávněn upravit na své náklady interiér podnajatých prostor tak, aby vyhovoval potřebám v souladu s účelem podnájmu při zachování podstaty objektu.
4. Podnájemce je oprávněn užívat v nezbytném rozsahu odpovídajícím účelu podnájmu společné prostory budovy, zejména přístupové plochy směřující k podnajatým prostorům. Ve společných prostorách budovy je podnájemce povinen dodržovat zásady hospodárnosti, čistoty a pořádku.
5. Podnájemce je povinen respektovat pravidla chování v prostorách stanovená nájemcem nebo největším podnájemcem, tj. Mgr. Liborem Kapalínem, advokátem, a to zejména pravidla bezpečnosti (kódování apod.).

V. Podnájemné a úhrada služeb

1. **Podnájemné** za podnajaté prostory se stanoví vzájemnou dohodou stran **ve výši 21.000,- Kč (slovy: dvacet jeden tisíc korun českých) měsíčně**. Podnájemné bude podnájemcem placeno nájemci měsíčně na základě faktury nájemce vystavené k poslednímu dni příslušného měsíce, za nějž se podnájemné platí, se splatností 10 dnů, na účet nájemce uvedený na faktuře. Pokud bude podnájemné hrazeno za část měsíce, platí se poměrně dle počtu dnů podnájmu a dnů daného měsíce. Protože jsou obě smluvní strany plátcí DPH, nájemce se rozhodl a strany se navíc dohodly, že podnájemné **bude navýšeno o příslušnou sazbu DPH**.
2. V podnájemném je zahrnuto právo podnájemce umístit do podnajatých prostor sídlo, resp. doručovací adresu, a/nebo označit prostory logem v rozsahu dle přílohy č. 1 této smlouvy

nebo v rozsahu dle zvláštní písemné dohody stran. Ať podnájemce toto právo využije nebo ne, platí, že podnájemné je sjednáno ve výše uvedené částce.

3. **Podnájemce** se dále zavazuje platit nájemci **paušální částku na služby ve výši 1.500,- Kč (jeden tisíc pět set korun českých) měsíčně plus DPH**. Paušální částka pokrývá následující služby poskytované v podnajatých prostorách: el. energie, topení, vodné a stočné a srážkové vody, odvoz odpadu, úklid společných prostor budovy, výtah a provoz recepce v budově. Paušální částka na služby bude podnájemcem placena nájemci měsíčně společně s podnájemným na základě faktury nájemce fakturované dle bodu 1. tohoto článku. Ostatní služby, neuvedené výše, si pořizuje podnájemce sám na své náklady, ledaže se strany dohodnou jinak.
4. Pokud dojde ke zvýšení nájemného a/nebo paušální částky na služby, které hradí nájemce pronajímateli podle nájemní smlouvy (typicky z důvodu inflační doložky anebo zvýšení nákladů na služby apod. – viz. nájemní smlouva), dojde od stejného okamžiku (případně i zpětně dle podmínek nájemní smlouvy) k odpovídajícímu (podle podílu výměry podnajatého prostoru podnájemci podle této smlouvy vůči všem prostorám pronajatým nájemci dle nájemní smlouvy) zvýšení podnájemného a paušální částky na služby, které hradí nájemci podnájemce dle této smlouvy. První zvýšení lze očekávat již od 1.1.2023.
5. Podnájemné i paušální částku na služby je možné platit i v hotovosti v souladu s příslušnými právními předpisy.

VI. Sankce

1. Neuhradí-li podnájemce řádně a včas kteroukoliv platbu dle této smlouvy, zavazuje se podnájemce uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Neuvolní-li podnájemce prostory nejpozději do 3 dnů po skončení podnájmu, je podnájemce povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši součtu denního podnájemného (platného v příslušném období, kdy dochází k prodlení) a denní paušální částky na služby za každý den prodlení (opět platné v příslušném období, kdy dochází k prodlení); denní podnájemné, resp. denní paušální částka na služby, jsou stanoveny jako podíl příslušné měsíční částky a počtu dní v rozhodném měsíci).

VII. Řešení rozporů

1. Spory, které vzniknou z titulu podnájmu prostor, se smluvní strany zavazují řešit především vzájemnou dohodou ve smyslu účelu sjednaného touto smlouvou a v intencích vyplývajících z jejího obsahu.
2. Nedojde-li k dohodě, budou veškeré spory vzniklé z této smlouvy a v souvislosti s ní s konečnou platností řešeny u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho Řádu třemi rozhodci.

VIII. Stavební úpravy

1. Před provedením jakýchkoli stavebně technických úprav předloží podnájemce nájemci k písemnému odsouhlasení projekt navrhovaných stavebních úprav s uvedením závazného rozpočtu s tím, že po jeho písemném odsouhlasení nájemcem podnájemce zajistí na své vlastní náklady veškerá potřebná povolení, schválení a souhlasy potřebné k provedení stavebních úprav, ledaže se strany dohodnou písemně jinak. Nezaváže-li se k tomu nájemce výslovně písemně, nebude se ani částečně podílet na jakýchkoliv nákladech stavebně technických úprav provedených podnájemcem v nebytových prostorách na základě písemného souhlasu nájemce. Jakékoliv stavební úpravy však podléhají předchozímu písemnému souhlasu nájemce.
2. Smluvní strany dále sjednávají, že v případě ukončení podnájemního vztahu, stanou se zařízení a úpravy, která nebude možno demontovat, aniž by došlo k porušení podstaty objektu (netýká se případů, kdy lze provést výměnu za původní zařízení), vlastnictvím nájemce (popř. pronajímatele) bez náhrady.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Není-li v konkrétních ustanoveních smlouvy stanoveno jinak, platí pro vztahy smluvních stran příslušná ustanovení občanského zákoníku.
2. Jakékoliv změny této smlouvy jsou možné jen písemně. Dohoda o změně formy smlouvy či jejích změn není možná jinak než písemně.
3. Smlouva se vyhotovuje ve 4 rovnocenných vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží 2 vyhotovení.
4. Nedílnou součástí smlouvy jsou přílohy této smlouvy (viz. níže).
5. Doručovací adresy jsou následující:
Nájemce: LAVISH CONSULTING, s.r.o., Na příkopě 18, 110 00 Praha 1
Podnájemce: Kancelář generálního komisaře účasti České republiky na Všeobecné světové výstavě EXPO, Na příkopě 18, 110 00 Praha 1

Změna doručovací adresy je možná na základě písemného zaslání nové adresy na výše uvedenou adresu druhé smluvní strany.

V Praze dne: 30.12.2022

Nájemce:

Podnájemce:

LAVISH CONSULTING, s.r.o.

Kancelář generálního komisaře účasti České republiky na Všeobecné světové výstavě EXPO

Přílohy: 1) Nájemní smlouva ze dne 27.3.2014
2) Plánek podnajatých prostor