

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTOR

dle ustanovení § 2215 a § 2302 an. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Vysoká škola uměleckoprůmyslová v Praze

nám. Jana Palacha 80, Praha, PSČ 11693

IČ 60461071

DIČ CZ60461071

č. ú.: 19-5599810247/0100

Zastoupená Mgr. Petrem Pelclem, kvestorem

na straně jedné (dále též „**Podnájemce**“)

a

Akademie múzických umění v Praze

Malostranské náměstí 259/12

118 00 Praha 1

IČ: 61384984

DIČ: CZ61384984

č.ú. 19-5373180297/0100

Zastoupená Ing. Tomášem Langerem, Ph.D. kvestorem

na straně druhé (dále též „**Další podnájemce**“)

(dále společně též „**Smluvní strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O PODNÁJMU PROSTOR

(dále jen „**Smlouva**“):

I.

Předmět Smlouvy

- 1.1 Předmětem této Smlouvy je podnájem části skladových prostor, nacházejících se na adrese K Žižkovu 640/9, 190 00 Praha 9, k níž má Podnájemce užívací právo na základě smlouvy o podnájmu ze dne 21. 3. 2023.
- 1.2 Předmětem podnájmu je část skladových prostor o výměře **72 m²** dle přílohy č. 1 této smlouvy.
- 1.3 Podnájemce prohlašuje, že získal souhlas Nájemce s přenecháním této části prostor k užívání Dalšímu podnájemci, a to v souladu s ustanovením čl. 5.2 smlouvy o podnájmu.

- 1.4 Předmět podnájmu v souladu s touto Smlouvou Podnájemce přenechává Dalšímu podnájemci za účelem skladování materiálu a provozování ateliérů, a to způsobem řádným a obvyklým při dodržování požárních a obecně platných bezpečnostních předpisů.
- 1.5 O odevzdání a převzetí předmětu podnájmu sepiší smluvní strany protokol, ve kterém bude mimo jiné uveden stav odevzdání prostoru, popř. popis technických vad nebránících užívání věci, seznam předaných klíčů, včetně dalšího.

II.

Doba podnájmu

- 2.1 Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1.4.2023.
- 2.2 Doba trvání této Smlouvy je závislá na trvání smlouvy o podnájmu ze dne 21. 2. 2023, na jejímž základě má Podnájemce užívací právo k předmětu podnájmu. Podnájemce se zavazuje oznámit Dalšímu podnájemci minimálně s 3měsíčním předstihem svůj záměr smlouvu o podnájmu ze dne 21. 2. 2023 ukončit výpovědí. Podnájemce se rovněž zavazuje oznámit Dalšímu podnájemci beze zbytečného odkladu doručení mu výpovědi smlouvy o podnájmu ze dne 21. 2. 2023 ze strany Nájemce.
- 2.3 Další podnájemce výslovně prohlašuje, že je srozuměn s tím, že trvání smlouvy o podnájmu ze dne 21. 2. 2023 může být ukončeno i jinak než výpovědí Podnájemce či Nájemce. Podnájemce se zavazuje informovat Dalšího podnájemce o takovém ukončení trvání smlouvy o podnájmu ze dne 21. 2. 2023 a to beze zbytečného odkladu.
- 2.4 Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemní smlouvu lze ukončit kdykoliv písemnou výpovědí Podnájemce či Dalšího podnájemce bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet první den měsíce následujícího po doručení takové výpovědi druhé smluvní straně.
- 2.5 Podnájemce má právo tuto Smlouvu vypovědět s okamžitou účinností v případě že Další podnájemce hrubě poruší své povinnosti vůči Podnájemci, zejména tím, že přestože jej Podnájemce vyzval písemnou formou (dopis, e-mail či datová zpráva) k nápravě, užívá Další podnájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci nebo je v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání a nezaplatí-li nájemné či služby s nájmem spojené ani do splatnosti příštího nájemného. V těchto případech má Podnájemce právo podnájem vypovědět bez výpovědní doby a tato výpověď musí být odůvodněna.
- 2.6 Při skončení podnájmu odevzdá Další podnájemce Podnájemci prostory v takovém stavu, v jakém byly při převzetí, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

III.

Cena za podnájem

- 3.1 Za období ode dne účinnosti této Smlouvy a do 31. 12. 2023 činí měsíčné nájemné 5 760,- Kč bez DPH, což odpovídá ceně podnájmu Podnájemce dle smlouvy o podnájmu ze dne 21.2.2023, tj. 80,- Kč/m² za měsíc. Tato částka je splatná vždy do 10. dne každého předcházejícího kalendářního měsíce na účet Podnájemce č. 19-5599810247/0100 vedený u bankovní instituce Komerční banka a.s., resp. do 10 kalendářních dnů po obdržení faktury, podle toho, které datum je pozdější. V případě prodlení s placením ceny podnájmu je Další podnájemce povinen zaplatit Podnájemci úrok z prodlení z dlužné částky, a to v zákonné výši dle Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a další. Datum uskutečnění zdanitelného plnění se stanovuje na 1. den v měsíci splatnosti té které faktury za užívání nebytových prostor.
- 3.2 K ceně podnájmu se přičítá tzv. ADD ON, ve výši 576,- Kč bez DPH, který zahrnuje náklady provozu areálu jako střežení společných prostor, zajištění úklidu a údržby společných částí v areálu, elektřina ve společných částech, spotřebu vody, likvidaci odpadků, atd.
- 3.3 V ceně podnájmu není zahrnuta úhrada nákladu za dodávku elektřiny. Úhradu za dodávku plynu a elektřiny sjednávají Smluvní strany paušální měsíční částkou ve výši 2880,- Kč bez DPH. Takto stanovená částka je uvedena bez DPH, její úhrada bude fakturována s DPH ve výši základní sazby, která činí v době uzavření smlouvy 21%. Tato částka je splatná společně s cenou podnájmu ve lhůtě dle čl. 3.2 této Smlouvy.
- 3.4 Na své náklady bude Další podnájemce hradit běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu podnájmu (úklid užívaných prostor kanceláří i chodeb, výměny žárovek, zářivek, odvoz obalového materiálu, zasklívání skleněných výplní oken či dveří poškozených podnájemcem či v důsledku činnosti podnájemce ev. zřízení poplašného zařízení apod.).
- 3.5 Nájemné, ADD-ON a média podle článků 3.1, 3.2 a 3.3 této smlouvy jsou zajištěny proti inflaci pevně stanoveným ročním zvýšením (indexací) dle Indexu spotřebitelských cen vyhlášeným Českým statistickým úřadem za předchozích dvanáct měsíců. Ke zvyšování bude docházet vždy s účinností od 1. 1. příslušného kalendářního roku počínaje datem 01.01.2024. Pokud bude v daném kalendářním roce uplatněno inflační zvýšení nájemného Podnájemce vystaví fakturu ve výši rozdílu zaplaceného nájemného za měsíc leden daného kalendářního na nově stanoveného nájemného, ADD-ON a médií. Splatnost takové faktury nesmí být kratší 10 dnů od doručení. Počínaje měsícem únor daného kalendářního roku platí Další podnájemce zvýšené nájemné na základě faktur vystavených ve smyslu odst. 3.1. tohoto článku Smlouvy.
- 3.6 Nájemné spolu, ADD-ON a média bude Další podnájemce platit na základě faktur – daňových dokladů takto:
- a. Hudební a taneční fakulta Akademie múzických umění v Praze, částka dle odst. 3.1, 3.2 a 3.3 **odpovídající 72 m²**, faktura bude zasílána na adresu faktury@amu.cz.

IV.

Peněžítá jistota

- 4.1 Při podpisu smlouvy je Další podnájemce povinen složit Podnájemci na účet Podnájemce č. 19-5599810247/0100 vedený u bankovní instituce Komerční banka a.s. peněžitou jistotu tzv. kauci ve výši 1 měsíční ceny podnájmu. V daném případě kauce je tvořena částkou ve výši 10.000,-

Kč. Tuto peněžitou jistotu je Podnájemce oprávněn použít na úhradu nezaplaceného nájemného nebo též na úhradu pohledávek za plnění poskytovaná v souvislosti s podnájemem, jakož i pohledávek z titulu náhrady škody způsobené na předmětu podnájmu či jejího vybavení, za níž odpovídá Další podnájemce, jakož i jiných závazků Dalšího podnájemce vzniklých v souvislosti s podnájemem dle této smlouvy.

- 4.2 Další podnájemce dává podpisem této smlouvy výslovný souhlas k čerpání peněžité jistoty Podnájemcem v těchto případech příp. k započtení takových pohledávek proti pohledávce na vrácení peněžité jistoty při skončení podnájmu.
- 4.3 Další podnájemce je povinen na výzvu Podnájemce tuto jistotu doplnit do její původní výše, pokud došlo k čerpání peněžité jistoty dle čl. 5.5 této Smlouvy.
- 4.4 Podnájemce se zavazuje, že po skončení podnájmu vyplatí Dalšímu podnájemci výše uvedenou peněžitou jistotu, pokud nedojde k jejímu vyčerpání z důvodů uvedených výše, případně bude Dalšímu podnájemci vyplacen příslušný zůstatek peněžité jistoty. Podnájemce je povinen peněžitou jistotu vyúčtovat nejpozději do třiceti dnů po ukončení podnájmu a předání vyklizeného prostoru Podnájemci.

V.

Ostatní ujednání

- 5.1 Další podnájemce se zavazuje zajistit v předmětu podnájmu povinnosti vyplývající ze zákona o požární ochraně, jedná se zejm. o:
- zajištění školení svých pracovníků I. - III. Stupeň
 - zajištění preventivních požárních hlídek
 - zajištění hasicích přístrojů, vč. jejich revizí
- 5.2 Další podnájemce není oprávněn užívané prostory nebo jejich část přenechat do užívání třetí osobě.
- 5.3 Další podnájemce má právo provést změnu či stavební úpravu prostor jen s předchozím písemným souhlasem Podnájemce (nejedná se o práce běžné údržby). Schválenou změnu či úpravu provádí Další podnájemce na svůj náklad.
- 5.4 Provede-li Další podnájemce změnu prostor bez souhlasu Podnájemce, uvede prostory do původního stavu, jakmile o to Podnájemce písemnou formou požádá, nejpozději však při skončení podnájmu. Neuvede-li Další podnájemce na písemnou žádost Podnájemce prostory do původního stavu, může Podnájemce podnájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 5.5 Podnájemce neodpovídá za škody, které nastanou v užívaných prostorech, a které vyplývají z činností Dalšího podnájemce nebo jeho provozu. Podnájemce též neodpovídá za škody způsobené odcizením, ztrátou nebo poškozením, které nastanou v užívaných prostorech vlivem třetích osob. Toto platí i v případě škod na zdraví či životě.
- 5.6 Další podnájemce odpovídá Podnájemci za škody, které vzniknou z povahy jeho činnosti nebo provozu, jak na objektu jako celku, tak v užívaných prostorech.

- 5.7 Další podnájemce si na vlastní náklady zajišťuje pojištění zboží a nese zákonnou odpovědnost za vzniklé škody. Další podnájemce je povinen pojistit si svůj majetek (zásoby, vybavení) a sjednat si pojištění odpovědnosti za újmu s doporučeným limitem min. 2 mil. Kč.
- 5.8 Podnájemce má právo na úhradu pohledávek vůči Dalšímu podnájemci zadržet movité věci, které má Další podnájemce v předmětu podnájmu.
- 5.9 Lze-li se důvodně domnívat, že podnájem skončil, aniž Další podnájemce předmětné prostory vyklidil, je Podnájemce oprávněn tyto prostory vyklidit a věci náležející Dalšímu podnájemci uskladnit na náklady a riziko podnájemce. Nepřevezme-li Další podnájemce tyto věci bez zbytečného odkladu po předchozím upozornění Podnájemce, vzniká Podnájemci právo uskladněné věci zpeněžit, případně nechat zlikvidovat. Výtěžek zpeněžení uskladněných věcí je Podnájemce oprávněn použít na úhradu veškerých splatných pohledávek, které vůči Dalšímu podnájemci z titulu této smlouvy má, přičemž zůstatek je povinen Dalšímu podnájemci bez zbytečného odkladu po provedení vyúčtování vrátit.
- 5.10 Smluvní strany se dohodly, že Další podnájemce nesmí v předmětu podnájmu skladovat pneumatiky nebo jakýkoliv jiný odpadní materiál. V případě porušení tohoto ustanovení ze strany Dalšího podnájemce, je Podnájemce oprávněn tuto nájemní smlouvu vypovědět. Vypovědní lhůta v takovém případě činí 1 měsíc.
- 5.11 Podnájemce se zavazuje udržovat průchod od vstupu do prostor a výtahů k předmětu podnájmu volný v rozsahu umožňujícím manipulaci se skladovaným materiálem.

VI.

Závěrečná ustanovení

- 6.1. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy ČR, zejm. ustanoveními § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 6.2. Změny či dodatky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemně, se souhlasem obou Smluvních stran.
- 6.3. Další podnájemce tímto bere na vědomí upozornění Podnájemce, že v předmětu podnájmu není provedena v elektroinstalaci ochrana proti nadproudům ve smyslu ČSN 332000-4-43 pro počítačovou techniku.
- 6.4. Další podnájemce je povinen si při užívání předmětu nájmu vždy počínat tak, aby svým jednáním nezpůsobil jakoukoliv škodu na předmětu nájmu, jeho vybavení nebo na jiných částech budovy. Další podnájemce je povinen svým nákladem odstranit veškerá poškození a závady, které při užívání na předmětu nájmu, jeho vybavení nebo jiných částech budovy způsobil, případně nahradit Podnájemci veškeré škody, které na předmětu nájmu, jeho vybavení nebo jiných částech budovy vznikly, a to nezávisle na tom, zda tyto byly způsobeny Dalším podnájemcem, osobami, které předmět nájmu společně s Dalším podnájemcem užívají, či dalšími osobami, kterým byl do předmětu nájmu nebo budovy Dalším podnájemcem umožněn přístup.
- 6.5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích s platností originálu, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

6.6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, učiněným nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

Kontaktní oprávněná osoba Podnájemce: (jméno, e-mail, telefon):

Mgr. Petr Pelcl, petr.pelcl@umprum.cz, 251 098 280; **725 800 820** ve věcech smluvních

Matouš Novák, matous.novak@umprum.cz, 251 098 206, **739 274 367** ve věcech technických

Kontaktní oprávněná osoba Dalšího podnájemce (jméno, e-mail, telefon):

Ing. Tomáš Langer, Ph.D., tomas.langer@amu.cz, +420 234 244 513, +420 602 610 060 ve věcech smluvních,

Ing. Jolana Krotilová, jolana.krotilova@hamu.cz, +420 234 244 103, +420 777 453 553, ve věcech technických,

Ing. Jan Křeček, jan.krecek@hamu.cz, +420 234 244 121, +420 777 888 603, ve věcech technických.

6.7. Přílohou č. 1 smlouvy je půdorys 3. patra objektu s vyznačenou kójí, která je předmětem podnájmu (označeno jako „Sklad UMPRUM“).

V Praze dne 31.3.2023

V Praze dne 31.3.2023

**Za Vysokou školu uměleckoprůmyslovou v
Praze**

Mgr. Petr Pelcl, kvestor
Podnájemce

Za Akademií múzických umění v Praze

Ing. Tomáš Langer, Ph.D., kvestor

Další podnájemce