**Smlouva o podnájmu nebytových prostor**

**2023/S/508/0089**

pro komerční prostory

v nemovitosti

Sophienstrasse 28/29, 10178 Berlín

- dále jen Nájemce

Mezi

Nadací Schwarzkopf Young Europe

Sophienstraße 28/29

10178 Berlín

Německo

zastoupená

vedoucí administrativy XXX

a - dále jen Podnájemce

Česká centrála cestovního ruchu-CzechTourism

Zahraniční zastoupení CzechTourism Německo

Wilhelmstrasse 44

10117 Berlín

Německo

zastoupený

ředitelem Ing. Janem Hergetem, Ph.D., ředitelem České centrály cestovního ruchu – CzechTourism

**Preambule**

Nadace Schwarzkopf je Hlavním nájemcem stavebních prostor v nemovitosti ve vlastnictví André Schmitz-Schwarzkopfa, "Sophienstraße 28/29, 10178 Berlin", zastoupené společností GWD Ges. f. wohnungswirtschaftl. Dienstleistungen mbH, Uhlandstr. 116/117, 10717 Berlin. Z těchto kancelářských prostor pronajatých pro účely kancelářského využití na základě Hlavní nájemní smlouvy ze dne 29.06.2022 (dále jen "Hlavní nájemní prostor") jsou Hlavnímu nájemci na základě této smlouvy pronajaty dílčí prostory označené níže v této Podnájemní smlouvě. Podnájemce si je vědom, že Podpronajaté prostory nejsou samostatné, ale nacházejí se uprostřed Hlavních pronajatých prostor Hlavního nájemce, a proto nemají vlastní vstup do Pronajatých prostor a mají omezené vlastní komunikační prostory. Podnájemce si je dále vědom toho, že další dílčí plochy Hlavních pronajatých prostor byly nebo budou Podnájemcem pronajaty dalším podnájemcům. Dopravní plochy (např. chodby apod.), hygienické prostory, čajové kuchyňky, jakož i konferenční místnosti a recepce samostatně vymezené v této smlouvě, koordinuje Podnájemce. Vedlejší náklady na podnájemní prostory se samostatně neevidují.

**§ 1 Předmět nájmu, účel nájmu**

1.1 Nájemce pronajímá Podnájemci v budově nacházející se na pozemku Sophienstraße 28/29, 10178 Berlín (dále jen "budova"):
1.1.1 Dva kancelářské prostory v horním patře, které jsou na půdorysu v příloze 1 vyznačeny oranžově, o rozloze přibližně 23,19 m2 a 35,68 m2. Dále galerie vyznačená v půdorysu o rozloze 21,83 m2. Součástí pronajímaných prostor jsou také přilehlé prostory o rozloze11,64 m2 , které jsou v příloze 1 patrné jako žlutě vyznačené plochy s označením chodba (4,78 m2 ), předsíň (1,91 m2 ), WC (3,20 m2 ), kuchyň (1,75 m2 ) v prostoru "Gewerbe 1".
1.1.2 Nájemní plocha Podnájemce tedy činí 92,34 m2 a jako základ pro výpočet nájemní plochy se použije paušální sazba 90,00 m2. Výše uvedené plochy jsou dále označovány také jako "Předmět nájmu", "Předměty nájmu", "Pronajatý majetek" nebo "Předmět nájmu". Celá budova, v níž se nachází Předmět nájmu, se dále označuje jako "Pronajaté prostory".
1.2 Z ploch uvedených v bodě 1.1.2 se vychází, pokud je podle ustanovení této Smlouvy velikost pronajatých prostor relevantní.
1.3 Podnájemce může pronajatý majetek využívat pouze k provozování kanceláře. Předmět nájmu uvedený v článku 1.1 je zásadně vhodný pro provoz kanceláře.
1.3.1 Pokud podnikatelská činnost Podnájemce klade na Předmět nájmu jiné nebo vyšší požadavky, než jaké existovaly v době uzavření smlouvy, vytvoří Podnájemce podmínky pro splnění těchto požadavků na vlastní náklady a riziko. Nájemce může ze závažných důvodů odmítnout souhlas se stavebními opatřeními Podnájemce. Podnájemce si je vědom toho, že Nájemce musí před udělením souhlasu obratem získat souhlas Nájemce hlavního nájmu. Důležitý důvod pro odmítnutí souhlasu představuje odmítnutí Nájemce hlavního nájmu. Před zřízením těžkých předmětů (stroje, trezory atd.) nebo jiných nadměrných břemen se musí Podnájemce u Nájemce informovat o přípustnosti zatížení stropů podlaží. Přípustné zatížení nesmí být překročeno. V případě jeho překročení nese odpovědnost Podnájemce.

1.3.2 Pokud je vzhledem k podnikatelské činnosti Podnájemce nutné zvláštní povolení, musí si ho Podnájemce obstarat sám na vlastní náklady. Nájemce nepřebírá žádnou odpovědnost za to, že pro zamýšlený provoz a jeho zařízení budou vydána povolení, ani za to, že již vydaná povolení budou zachována. To platí zejména pro koncese. Podnájemce je povinen vytvořit nebo udržovat veškeré podmínky pro provozování své činnosti na vlastní náklady. Pokud povolení není uděleno nebo je odňato, nemůže z toho Podnájemce vůči Nájemci vyvozovat žádná práva.
1.3.3 Změna účelu užívání je přípustná pouze s předchozím písemným souhlasem Nájemce. Podnájemce si je vědom, že Nájemce musí před udělením souhlasu získat souhlas Nájemce hlavního nájmu na jeho část. Důležitý důvod pro odepření souhlasu existuje, pokud Nájemce hlavního nájmu příslušný souhlas odmítne. Podnájemce si je vědom toho, že Nájemce hlavního nájmu může podle svého uvážení odmítnout udělit souhlas s podstatnými změnami účelu užívání, které se odchylují od kancelářského užívání. Veškerá prohlášení o souhlasu Nájemce se vždy vydávají s výhradou požadovaného úředního povolení ke změně účelu užívání, které si Podnájemce obstará a udržuje na vlastní náklady. Podnájemce rovněž nese veškeré další náklady spojené se změnou užívání.

1.4 Pronajatý majetek musí být nájemci poskytnut v aktuálním funkčním stavu v souladu se stavebně technickými požadavky v době jeho výroby, s ohledem na jeho celkové stárnutí. Podnájemce není oprávněn požadovat, aby Předmět nájmu odpovídal přísnějším nebo lepším stavebně technickým požadavkům zavedeným po jeho výrobě nebo v průběhu doby nájmu. To platí zejména pro oblast zvukové a tepelné izolace.

Podnájemce bere na vědomí, že pronajímaný předmět nemá chladicí systém pokrývající celý prostor a že se tedy mohou vyskytovat teploty v interiéru vyšší než 26 stupňů Celsia. Tato okolnost byla při stanovení nájemného dostatečně zohledněna. Podnájemce se proto vzdává uplatnění nároků vůči Nájemci z jakéhokoli právního důvodu.

Podnájemce si je rovněž vědom toho, že Nájemce hodlá v pronajaté budově Nájemce používat nebo bude používat bezdrátovou síť (WLAN). Podnájemce je povinen tento způsob využívání sítě strpět a nevyvozuje z toho vůči Nájemci žádné nároky, zejména žádné nároky z titulu případného poškození zdraví z a v souvislosti s využíváním WLAN.

Stávající poplašný systém je nefunkční a není součástí této nájemní smlouvy. Síťová kabeláž v místnostech byla instalována předchozím Podnájemcem. Rovněž nejsou součástí předmětu nájmu.

1.5 Pronajaté prostory se předávají tak, jak stojí a leží. Podnájemce si pronajaté prostory před zahájením nájmu podrobně prohlédl a prohlédl. Kromě toho se na Nájemce nevztahují žádné povinnosti týkající se přípravy nebo rekonstrukce prostor na začátku nájmu.

**2 Začátek nájmu, doba nájmu, ukončení nájmu, práva na odstoupení od smlouvy**

2.1 Nájemní vztah začíná dnem 24.04.2023, a to i v případě, že Podnájemce v tento den nepřevezme předmět nájmu, za což Nájemce neodpovídá.
2.2 Nájem se uzavírá na dobu určitou do 31.12.2024 (dále jen "doba nájmu na dobu určitou").
2.3 Po uplynutí smluvní doby nájemní smlouva zaniká, aniž by bylo nutné ji vypovídat.

2.4 Podnájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom smluvní strany dohodnou.

2.5 Smluvní strany jsou oprávněny smlouvu vypovědět s 3 (tříměsíční) výpovědní dobou bez uvedení důvodu. Počátek běhu výpovědní doby je stanoven vždy na první den kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď druhé straně smluvní doručena.
2.6 Nájemce a Podnájemce mohou Nájemní smlouvu vypovědět z vážného důvodu s okamžitou účinností bez dodržení výpovědní lhůty. Dobrý důvod pro ukončení Smlouvy bez výpovědní doby ze strany Nájemce existuje zejména v následujících případech:
- pokud z pronajímané nemovitosti vyplývá nebezpečí pro veřejnost, proti kterému vznesou námitky příslušné orgány a Podnájemce je v prodlení s jeho odstraněním,
- v případě, že Podnájemce závažným způsobem narušuje nájem, jakož i v případě pokračování v užívání pronajaté nemovitosti v rozporu s podmínkami smlouvy, a to i přes písemné upozornění Nájemce,
- neoprávněného podnájmu nebo jiného přenechání užívání pronajaté nemovitosti (zcela nebo zčásti) třetí osobě,
- prodlení Podnájemce s úhradou jedné měsíční splátky (nájemného, DPH a zálohy na provozní náklady) nebo prodlení ve dvou po sobě jdoucích termínech o více než ½ měsíční splátky, pokud nedoplatek nebyl uhrazen do 5 dnů od doručení dopisu, a to ani po písemné upomínce,
- opakované neplacení nájemného i přes upozornění a hrozbu výpovědi ze strany Nájemce, přičemž trvalé neplacení nájemného opravňující k mimořádné výpovědi existuje již tehdy, pokud Podnájemce překročí 6 platebních termínů základního nájemného, provozních nákladů nebo jiných platebních povinností o více než 2 bankovní pracovní dny během jednoho kalendářního roku,
Zákonná ustanovení opravňující k výpovědi bez výpovědní doby z dobrého důvodu zůstávají nedotčena. Výpovědí dále nejsou dotčeny nároky Nájemce na náhradu škody.

2.7 Nájemci je přiznáno zvláštní právo výpovědi kdykoli ke konci měsíce v případě, že skončí hlavní nájemní vztah k hlavnímu nájemnímu prostoru pronajímanému Nájemcem, v němž se nachází pronajímaná nemovitost, bez ohledu na důvod. Výpověď musí být podána písemně s dodržením výpovědní lhůty 1 měsíc. Pro dodržení výpovědní lhůty je rozhodující datum doručení výpovědi nájemci. Pokud Nájemce využije zvláštního práva na výpověď – ať už z jakéhokoli důvodu - nemá Podnájemce vůči Nájemci nárok na žádné nároky, zejména na náhradu škody způsobené předčasným ukončením nájmu.

2.8 Pokud Podnájemce pokračuje v užívání pronajatého majetku po uplynutí doby nájmu, nájem se nepovažuje za prodloužený. § 545 BGB (Německý občanský zákoník -BGB) se nepoužije. Pokračování a obnovení nájmu po jeho uplynutí musí být dohodnuto písemně. Veškeré platby, které Podnájemce uhradil po skončení nájmu, jsou akceptovány jako náhrada za užívání, i když jsou tyto platby v korespondenci označeny jako platby za nájem.

**§ 3 Předání pronajatého majetku**

3.1 Předání se uskuteční na začátku doby nájmu.

3.2 Při předání zjistí smluvní strany stav předmětu nájmu v předávacím protokolu, který podepíší obě smluvní strany. Předmět nájmu se předává tak, jak stojí a leží.

3.3 Nárok na náhradu škody za počáteční vady (§ 536 a BGB) vzniká pouze v případě, že za jejich existenci nebo neodstranění odpovídá Nájemce.

**§ 4 Základní nájemné, provozní a vedlejší náklady, daň z přidané hodnoty, započtení, snížení**

4.1 Základní nájemné a zálohy na vedlejší náklady platí Podnájemce měsíčně takto:

Kancelářské a vedlejší prostory podle § 1 odst. 1.1

Měsíční základní nájemné 2070 EUR

Měsíční záloha na vedlejší náklady 270,00 EUR

Celkové měsíční nájemné 2340 EUR

4.2 Základní nájemné a záloha na vedlejší náklady se platí společně a měsíčně předem,

nejpozději do 10. pracovního dne v měsíci bez poplatků na účet majitele účtu Nájemce Schwarzkopf-Stiftung Junges Europa.

IBAN DE13 2004 0000 0822 9619 00

BIC COBADEFFXXX

Včasnost platby se neurčuje podle data odeslání, ale podle data připsání částky na účet. Pro převod počátečního nájemného se sjednává platba nejpozději do konce dubna 2023.

4.2.1 Kromě základního nájemného hradí Podnájemce vedlejší náklady, na které se platí měsíční zálohy ve výši uvedené v § 4.1. Nájemce může po skončení zúčtovacího období výši záloh na náklady na služby znovu stanovit podle svého uvážení v souladu s § 315 německého občanského zákoníku (BGB), pokud je to účelné. V takovém případě se změněná záloha na poplatky za služby platí od měsíce následujícího po obdržení oznámení o změně.

4.2.2 V souladu s hlavní nájemní smlouvou zahrnují vedlejší náklady, které nese Nájemce, také veškeré náklady na údržbu, opravy a drobné úpravy hlavních a vedlejších prostor a zařízení. Podnájemce ponese tyto vedlejší náklady, které lze rozdělit na Nájemce v rámci hlavního nájmu, poměrně v poměru k ploše pronajímaného majetku podle bodu 1.1.2 celkové hlavní Pronajímatelné plochy užívané výhradně Nájemcem - pokud se netýkají oddílu 15 nebo pokud je již nehradí Podnájemce.
Podnájemce nese také rozdělitelné vedlejší náklady, kterými je Nájemce zatížen v hlavním nájemním vztahu, ve výši podílu připadajícího na Podnájemce, a to v poměru plochy Předmětu nájmu podle bodu 1.1.2 k celkové hlavní nájemní ploše Nájemce.
Podnájemce si je vědom toho, že v rámci hlavní pronajaté plochy Nájemce nejsou umístěna žádná zařízení zaznamenávající spotřebu (např. mezioperační měřidla apod.) pro Předmět nájmu na provozní/podpůrné náklady závislé na spotřebě, zejména také ne na náklady na vytápění/topnou vodu, a že tyto náklady, zejména náklady na provoz systému ústředního vytápění a systému centrálního zásobování teplou vodou, se odchylně od zákonných ustanovení rovněž rozdělí na Podnájemce poměrně v poměru plochy Předmětu nájmu dle bodu 1.1.2 k celkové hlavní pronajaté ploše Nájemce, kterou výlučně užívá Nájemce. Smluvní strany se dohodly, že existuje výjimečná okolnost podle § 11 vyhlášky o vytápění a že Podnájemce nemá nárok na slevu podle § 12 vyhlášky o vytápění z důvodu, že náklady na vytápění/topnou vodu nejsou rozúčtovány na základě spotřeby.
Nájemce odebírá provozní elektrickou energii pro hlavní pronajaté prostory od příslušné energetické společnosti/dodavatele energie. Podnájemce hradí náklady na elektrickou energii pro Předmět nájmu poměrně v poměru plochy Předmětu nájmu dle bodu 1.1.2 v rozsahu provozních/podpůrných nákladů k celkové hlavní pronajaté ploše Nájemce užívané výhradně Nájemcem. Na Předmětu nájmu se neprovádí samostatné měření spotřeby elektrické energie.

4.2.3 Nájemce bude každoročně v přiměřených intervalech vyúčtovávat zálohy Podnájemce na provozní/příspěvkové náklady. Podnájemce si je vědom toho, že Nájemce hlavního nájmu (hlavní Nájemce) může předložit Nájemci vyúčtování provozních/příslušných nákladů do konce roku následujícího po zúčtovacím období a že je možné, aby Nájemce vyúčtoval nájemci zálohy na provozní/příslušné náklady až po předložení vyúčtování provozních/příslušných nákladů v hlavním nájmu. Zúčtovací období je od 1. 1. do 31. 12. každého roku. Roční vyúčtování vedlejších/provozních nákladů není konečným vyúčtováním. Následně účtované poplatky za služby/provozní náklady mohou být vyúčtovány zpětně v následujícím zúčtovacím období.

Nájemce je oprávněn kdykoli – i s účinností pro příslušné aktuální zúčtovací období - stanovit novou přiměřenou stupnici rozdělení a/nebo nový přiměřený způsob rozúčtování vedlejších/provozních nákladů (jako celku nebo pro jednotlivé druhy nákladů) podle svého přiměřeného uvážení v souladu s § 315 BGB. Toto právo má Nájemce zejména v případě, že dojde k odpovídající změně stupnice rozdělení a/nebo způsobu rozúčtování v hlavním nájmu. Stejně tak může Nájemce určit počáteční a konečné datum zúčtovacího období zahrnujícího dvanáct kalendářních měsíců, zejména pokud to umožní nebo podstatně usnadní především řádné vyúčtování nákladů na služby.

4.2.4 I v případě, že nájemní vztah skončí během zúčtovacího období, bude nájemci vystavena faktura a náklady jsou rozděleny pro rata temporis až při dalším zúčtování poplatků za služby.

4.2.5 Dodatečné platby nebo zápočty se vypořádávají do 30 dnů od obdržení vyúčtování. Nájemce umožní nájemci na jeho žádost po předchozí dohodě o termínu nahlédnout do podkladů pro vyúčtování.

4.3 Jakékoli započtení Podnájemce proti nájemnému a vedlejším nákladům, jakož i uplatnění práva na snížení nájemného je vyloučeno, ledaže jsou protipohledávky Podnájemce nesporné nebo o nich bylo pravomocně rozhodnuto soudem; tím není dotčeno právo Podnájemce na vrácení nájemného.

**§ 5 Ochrana před konkurencí**

Ochrana proti konkurenci pro Podnájemce je vyloučena.

**§ 6 Vstup do pronajatých prostor**

Nájemce nebo jeho zástupci a pověření zástupci mohou v přiměřené pracovní době Podnájemce po předchozím upozornění provádět prohlídky pronajatého majetku, zejména za účelem kontroly stavebního stavu, za účelem podnájmu nebo prodeje budovy nebo v obdobných případech. V případě nebezpečí musí být Nájemci kdykoli umožněn přístup.

**§ 7 Pojištění**

Nájemce je povinen uzavřít dostatečné pojištění majetku a odpovědnosti za škodu na budově, zejména, nikoli však výlučně, proti rizikům požáru, vodovodní škody a škody způsobené vichřicí. Podnájemce hradí pojistné z toho vyplývající poměrně jako vedlejší náklady podle § 4. Pojištěny Nájemcem nejsou věci vnesené Podnájemcem do pronajaté nemovitosti nebo umístěné Podnájemcem mimo pronajatou nemovitost. Podnájemce je povinen pojistit všechny věci vnesené do pronajaté nemovitosti na vlastní náklady (pojištění inventáře/pojištění věcí). Dále je povinností Podnájemce pojistit riziko přerušení provozu v dostatečném rozsahu po dobu trvání nájmu.

Podnájemce se zavazuje uzavřít a udržovat vlastním jménem a na vlastní účet po celou dobu trvání nájmu pojistnou smlouvu o pojištění odpovědnosti z podnikání pro rizika vyplývající z jeho podnikání v dostatečném rozsahu. Pojištění odpovědnosti za škodu, které Podnájemce uzavře pro případ újmy na zdraví, škody na majetku a finanční ztráty, musí zaručovat dostatečné a přiměřené krytí. Podnájemce je povinen kdykoli na žádost Nájemce předložit Nájemci doklady o uzavření a existenci pojištění odpovědnosti z podnikání, zejména o včasném placení pojistného, a to předložením příslušných potvrzení.

**§ 8 Zadržení, odpovědnost Nájemce**

8.1 Uplatnění zadržovacího práva nebo práva odmítnout plnění ze strany Podnájemce ve vztahu k nárokům Nájemce vyplývajícím z této smlouvy je vyloučeno, ledaže je nárok Podnájemce nesporný nebo o něm bylo pravomocně rozhodnuto soudem.

Podnájemce může uplatnit zadržovací právo nebo právo odmítnout plnění proti pohledávce Nájemce na nájemné a vedlejší náklady pouze s nespornými nebo pravomocně zjištěnými nároky ve smyslu předchozího odstavce 1, pokud o tom Nájemce informoval nejméně jeden měsíc předem.

8.2 Odpovědnost Nájemce za věcné vady a vady vlastnického práva ve smyslu § 536a občanského zákoníku (BGB) existující již v době uzavření smlouvy a vzniklé po uzavření smlouvy je vyloučena, ledaže se jedná o následující:
- porušení zásadních povinností ze strany Nájemce nebo
- škodu vyplývající z újmy na životě, těle nebo zdraví způsobenou nedbalostním porušením povinností ze strany Nájemce nebo úmyslným či nedbalostním porušením povinností ze strany zákonného zástupce nebo zprostředkovatele uživatele, nebo
- jiná škoda způsobená hrubým porušením povinností Nájemcem z nedbalosti nebo úmyslným či hrubým porušením povinností zákonným zástupcem nebo zástupcem Nájemce z nedbalosti.
Přísná záruční odpovědnost Nájemce za věcné vady a právní vady, které jsou přítomny již v době uzavření smlouvy, je vyloučena, ledaže Nájemce podvodně zatajil původní vady.
8.3 Záruční nároky Podnájemce (snížení nájemného, náhrada škody, náhrada nákladů atd.), jakož i nároky na plnění jsou vyloučeny, pokud je komerční využití pronajaté nemovitosti ztíženo v důsledku okolností, za které Nájemce neodpovídá (např. v důsledku imisí nebo narušení užívání pronajaté nemovitosti přístupů do budovy nebo na pozemek, za které Nájemce neodpovídá). Nájemce se vynasnaží pracovat na odstranění imisí nebo rušivých vlivů, na které byl písemně upozorněn. Riziko přerušení provozu si Podnájemce pojistí v dostatečném rozsahu sám.

**§ 9 Podnájem**

Právo Podnájemce na podnájem je výslovně vyloučeno. Zvláštní výpovědní právo Podnájemce podle § 540 odst. 1 věty druhé občanského zákoníku se neuplatní. V případě neoprávněného podnájmu může Nájemce požadovat, aby Podnájemce s okamžitou platností ukončil podnájemní vztah. Pokud se tak nestane, může Nájemce tento nájemní vztah s Podnájemcem ukončit bez výpovědní doby.

**§ 10 Klíče**

Podnájemce obdrží při předání klíče, jejichž počet bude zaznamenán v předávacím protokolu. Tyto klíče a případné duplikáty klíčů zhotovené Podnájemcem musí být vráceny po skončení nájmu. Pokud se tak nestane i přes upomínku a stanovení dodatečné lhůty, je Nájemce oprávněn vyměnit příslušné zámky a uzamykací systémy na náklady Podnájemce.

**§ 11 Užívání pronajatého majetku**

11.1 Podnájemce bere na vědomí sdělení hlavního Nájemce všem komerčním nájemcům z přílohy č. 2 a zavazuje se, že nebude rušit hlukem účastníky akcí. Obě přílohy jsou součástí smlouvy.

11.2 Poškození předmětu nájmu je Podnájemce povinen neprodleně nahlásit hlavnímu Nájemci.

11.3 Komerční odpad a velkoobjemové obaly, jakož i objemný odpad si Podnájemce likviduje sám. K tomuto účelu nesmí být použity odpadkové nádoby společenství domu.

**§ 12 Zásobování energiemi a vodou**

12.1 Změna dodávky energií a/nebo vody, jakož i změna smluvních podmínek dodávky energií a/nebo vody ze strany energetické společnosti nezakládá Nájemci nárok na náhradu škody vůči Nájemci.

12.2 Dojde-li k přerušení dodávek energií a/nebo vody apod. nebo k nepravidelnostem v dodávkách, aniž by v každém případě došlo k zavinění Nájemce, nemá Podnájemce vůči Nájemci žádné právo na snížení ceny a žádné nároky na náhradu škody.

**§ 13 Povinnost zajistit bezpečnost na pronajaté ploše**

13.1 Podnájemce je povinen zajistit bezpečnost na pronajaté ploše, kterou užívá výhradně on (viz bod 1.1 této smlouvy). Podnájemce je povinen odškodnit Nájemce za veškeré nároky třetích osob vzniklé v důsledku porušení povinnosti zajistit bezpečnost provozu.

**§ 14 Reklamní a orientační zařízení, ostatní technická zařízení**

14.1 Podnájemce je povinen využívat stávající zařízení pro upevnění firemních nebo jmenovitých nápisů. Náklady na výrobu značek nese Podnájemce stejně jako na jejich montáž či demontáž.

14.2 Jiná reklamní nebo technická zařízení, která Podnájemce hodlá připevnit mimo pronajaté prostory (např. reklamní zařízení, chladicí zařízení apod.), vyžadují předchozí písemnou dohodu smluvních stran. Podnájemce bere na vědomí, že Nájemce musí nejprve získat souhlas Nájemce hlavního nájmu. Důležitý důvod pro zákaz instalace reklamního nebo technického zařízení existuje, pokud Nájemce hlavního nájmu příslušný souhlas odmítne.

14.3 Podnájemce nese náklady na instalaci, demontáž beze zbytků, jakož i na případné dočasné odstranění a opětovnou instalaci reklamních nebo technických zařízení, které mohou být nutné z důvodu nutných prací na fasádě. Dále je Podnájemce povinen dodržovat stávající veřejnoprávní nebo technické předpisy pro druh instalace a údržbu reklamních a technických zařízení. Veškeré náklady vzniklé v souvislosti s instalací reklamy a nápisů a technických zařízení nese Podnájemce.

14.4 Povinnost zajistit bezpečnost provozu u reklamních nebo technických zařízení instalovaných Podnájemcem nese Podnájemce. Podnájemce je povinen odškodnit Nájemce za veškeré nároky třetích osob vzniklé v důsledku porušení povinnosti zajistit bezpečnost provozu.

**§ 15 Údržba a opravy/Drobné opravy**

15.1 Podnájemce nese náklady na drobnou údržbu za předpokladu, že náklady na jednotlivé opravy nepřesáhnou 20 % příslušného měsíčního čistého nájemného bez energií (Kaltmiete) a roční výdaje, které nájemci v důsledku toho vzniknou, nepřesáhnou jedno měsíční čisté nájemné bez energií. Podnájemce je povinen udržovat v provozuschopném stavu instalační předměty pro elektřinu, vodu a plyn, zařízení pro vytápění a vaření, okenní a dveřní zámky, jakož i uzamykací zařízení okenic. Rozbité skleněné tabule je Podnájemce povinen vyměnit bez ohledu na příčinu. Nájemce postoupí případné pohledávky vůči původci na Podnájemce.
15.2 Podnájemce je povinen bezodkladně oznámit Nájemci každou závadu na pronajatém majetku, která se vyskytne v pronajatých prostorách. Podnájemce je povinen nahradit škodu, která vznikla v důsledku včasného neoznámení Nájemci.
15.3 Podnájemce je povinen s pronajatými věcmi zacházet šetrně a pravidelně je odborně čistit. Nájemce bude provádět drobné opravy jednotně v celých hlavních pronajatých prostorách, a tedy i v pronajatých prostorách Podnájemce, aby byl zachován jednotný vzhled/design hlavních pronajatých prostor. Náklady na drobné opravy nese Podnájemce poměrně v poměru plochy Předmětu nájmu dle bodu 1.1.3 k celkové ploše Hlavní pronajaté plochy užívané výhradně Nájemcem. Nájemce přenese náklady na Podnájemce v rámci ročního vyúčtování poplatků za služby.
15.4 Stavební změny (přestavby, přístavby, nové konstrukce a/nebo zařízení) může Podnájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Nájemce.
15.5 Stavební úpravy a opravy může Nájemce provádět bez souhlasu Podnájemce, pokud jsou nezbytné pro údržbu nebo provoz budovy nebo hlavního pronajatého prostoru, pro odvrácení hrozícího nebezpečí, pro odstranění škod nebo pro splnění úředních požadavků. Totéž platí pro úpravy a zlepšení, které sice nejsou nezbytné, ale slouží k modernizaci budovy a/nebo hlavních pronajatých prostor, pokud tyto úpravy a zlepšení nepředstavují pro Podnájemce nepřiměřené obtíže.
Podnájemce je povinen zachovat přístupnost dotčených místností a nesmí bránit provádění prací ani je zdržovat.
Provedení opatření podle výše uvedených odstavců musí být s Podnájemcem dohodnuto v dostatečném předstihu. Zahájení prací musí být nájemci oznámeno s dostatečným předstihem, s výjimkou případů bezprostředního ohrožení.

**16 Předpisy požární ochrany**

Podnájemce je povinen dodržovat všechny obecné a úřední předpisy požární ochrany.

**§ 17 Ukončení nájmu**

17.1 Pronajaté prostory musí být při ukončení nájmu předány kompletně vyklizené a uklizené. Není-li písemně dohodnuto jinak, musí být uveden do stavu v době zahájení nájmu.
17.2 Pokud Podnájemce neprovedl práce, které mu přísluší, do konce nájemního vztahu, a to i přes dodatečnou lhůtu, může Nájemce zadat provedení prací na náklady Podnájemce. Podnájemce dále odpovídá za škodu, která Nájemci vznikne v důsledku opožděného provedení prací.
17.3 Po uplynutí doby nájmu se nájemní vztah neprodlužuje na dobu neurčitou, a to ani v případě, že Podnájemce bude pronajatou nemovitost nadále užívat a jedna ze smluvních stran tomu nebude bránit. Ustanovení § 545 BGB se nepoužije.

**§ 18 Písemná forma / doložka o oddělitelnosti**

18.1 Tato smlouva obsahuje veškerá ustanovení dohodnutá mezi smluvními stranami ohledně nájmu. Neexistují žádná ústní vedlejší ujednání.

18.2 Následné změny a doplňky této smlouvy musí být provedeny písemně. Od požadavku písemné formy lze upustit pouze písemně.

18.3 Pokud by jedno nebo více ustanovení této smlouvy bylo nebo se stalo právně zcela nebo zčásti neplatným, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Pokud by jedno nebo více ustanovení této smlouvy bylo nebo se stalo právně neplatným zcela nebo zčásti, nebo pokud by existovala mezera v právu, zavazují se strany dohodnout se na ustanovení, které odpovídá tomu, co strany zamýšlely z ekonomického hlediska.

18.4 Skutečnosti uvedené v této Smlouvě nebudou smluvními stranami považovány za obchodní tajemství.

18.5 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

**§ 19 Důvěrnost, Různé**

V souladu se základním nařízením o ochraně osobních údajů upozorňujeme, že osobní údaje relevantní pro smlouvu budou uloženy v systému Nájemce. Podnájemce tímto svým podpisem prohlašuje, že s tím souhlasí. Dále Podnájemce souhlasí s předáním svých údajů třetím osobám, např. živnostníkům, teploměrným službám, úřadům, hlavnímu Nájemci – v rámci plnění smluvního vztahu.

**§ 20 Přílohy smlouvy**

Přílohy patřící ke smlouvě:
Příloha 1: Kancelářské a pomocné prostory, stav k roku 2001
Příloha 2: Sdělení hlavního Nájemce všem komerčním nájemcům
Příloha 3: Předpisy Společenství

Berlin\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Praha\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
XXX XXX

(Nájemce) (Podnájemce)