

**SMLOUVA O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR  
č. PN/**

(podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

**Jihoměstská majetková a. s.**

*zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, v oddílu B, vložce číslo 12900*

se sídlem: Ocelíkova 672/1, PSČ 149 41, Praha 4

zastoupená:

IČ: 28199081

DIČ: CZ 28199081

bankovní spojení:

číslo účtu:

e-mail:

dále jen „Nájemce“

a

**PSP.ADV-GROUP s.r.o.**

*zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, v oddílu C, vložce číslo 42272*

se sídlem: Náchodská 801/15, PSČ 193 00, Praha 9

zastoupená

IČ: 64941582

DIČ: CZ 64941582

bankovní spojení:

číslo účtu:

e-mail:

dále jen „Podnájemce“

tuto

**smlouvu o podnájmu nebytových prostor**

uzavřenou dle ust. § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění (dále také „občanský zákoník“).

**Čl. I.**

**Úvodní ustanovení**

1.1. Nájemce je z titulu NÁJEMNÍ SMLOUVY uzavřené dne 7.12.2007 mezi Nájemcem na straně jedné a městskou částí Praha 11, se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4, jako pronajímatelem na straně druhé (dále také „Pronajímatel“) oprávněn užívat a se souhlasem Pronajímatele podnajímat a zřídít dočasné užívací právo třetí osobě k budově č.p. 674, ul. K Milíčovu, stojící na parcele parc.č. 946, obec Praha, k. ú. Háje (dále též jako „budova“). V této budově se nachází nebytové prostory v pavilonu E o celkové výměře 310,13 m<sup>2</sup>, to vše zapsané na LV č. 778 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k.ú. Háje, obec Praha (dále jen „Předmět podnájmu“). Předmět

podnájmu je vyznačen v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.

1.2. Nájemce přenechává Podnájemci předmět podnájmu do dočasného užívání za podmínek sjednaných v této smlouvě. Podnájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že se seznámil se stavem níže specifikovaného předmětu podnájmu a že k němu nemá žádné připomínky.

## **Čl. II. Předmět smlouvy**

2.1. Nájemce přenechává Předmět podnájmu uvedený v článku 1.1 této smlouvy Podnájemci do užívání k účelu **skladových prostor a dílny**. Podnájemce jej takto do podnájmu přejímá. Podnájemce se výslovně zavazuje užívat předmět podnájmu jen k tomuto účelu.

2.2. Podnájemce se zavazuje platit za užívání předmětu podnájmu podnájemné ve výši a za podmínek sjednaných v této smlouvě.

2.3. Podnájemce se výslovně zavazuje bez souhlasu Nájemce neposkytnout předmět podnájmu jinému, učinit Právo podnájmu předmětem vkladu do smlouvy o tichém společenství nebo do smlouvy o sdružení, a to jak fyzických nebo právnických osob a podnikatelů. Právo podnájmu a Předmět podnájmu nebo i podnájemné nesmí dát do zástavy. Podnájemce není oprávněn přenechat předmětné prostory k užívání třetí osobě.

2.4. Podnájemce byl Nájemcem seznámen s tím, že Předmět podnájmu specifikovaný v Čl. I, odst. 1.1. této smlouvy, byl zkolaudován k účelu užívání jako sklady.

## **Čl. III. Doba trvání smlouvy**

3.1. Podnájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou s účinností od 1.7.2023 do 30.6.2027.

3.2. Ke dni vzniku podnájmu bude Podnájemci předán Předmět podnájmu ve stavu způsobilém k ujednanému užívání, a to na základě předávacího protokolu podepsaného oběma stranami této smlouvy.

3.3. Nájemce i Podnájemce jsou oprávněni ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí. Výpovědní doba je dohodnuta v délce trvání šest měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3.4. Po ukončení podnájmu je Podnájemce povinen předat Předmět podnájmu zpět Nájemci, pokud nedojde k jiné dohodě. V případě porušení této povinnosti je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jedentisíc korun českých) za každý započatý den prodlení.

3.5. Podnájemce bere na vědomí, že v důsledku ukončení nájemního vztahu mezi Pronajímatelem a Nájemcem zaniká vztah podnájemní zřízený touto smlouvou. Nájemce se

zavazuje, že do 7 kalendářních dnů ode dne, kdy se dozví o ukončení nájmu, sdělí písemně Podnájemci tuto skutečnost. V takovém případě je Podnájemce povinen vyklidit a předat Předmět podnájmu Nájemci, resp. Pronajímateli do 60 dnů ode dne, kdy mu byla taková skutečnost Nájemcem oznámena.

**3.6.** Nájemce bere na vědomí, že v případě ukončení nájemního vztahu za strany Nájemce poskytne Podnájemci kompenzaci ve výši neplacení dvou posledních nájmu. Podnájemce bere na vědomí, že v případě ukončení nájemního vztahu ze strany Podnájemce uhradí Nájemci smluvní pokutu ve výši dvou nájmu.

#### **Čl. IV. Podnájemné**

**4.1.** Základní podnájemné za užívání nebytových prostorů s příslušenstvím o celkové výměře **310,13 m<sup>2</sup>** bylo ujednáno dohodou smluvních stran ve výši **950,41 Kč bez DPH** ročně za jeden metr čtvereční plochy Předmětu podnájmu, tj. **1.150 Kč včetně DPH**.

**4.2.** Celkové roční podnájemné za Předmět podnájmu činí částku ve výši **294.751 Kč bez DPH**, tj. **356.648 Kč včetně DPH**.

**4.3.** Podnájemce se zavazuje platit Nájemci roční podnájemné ve výši **294.751 Kč bez DPH**, tj. měsíčně ve výši **24.563 Kč bez DPH (tj. 29.721 Kč včetně DPH)**, splatné vždy do 15. dne kalendářního měsíce, za něž je podnájemné hrazeno, na účet Nájemce č. **108735359/0800** vedený u České spořitelny, a. s. pod **VS 555**. Dnem úhrady podnájemného je den připsání podnájemného na účet Nájemce.

**4.4.** Spolu s podnájemným je Podnájemce povinen platit náklady na služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu podnájmu. Podnájemce se zavazuje zaplatit Nájemci za služby, jejichž poskytování je spojené s podnájemem na základě jednotlivých faktur vystavených Nájemcem. Procentuelní podíl spotřebitele (Podnájemce nebytového prostoru) vychází z celkového součtu pronajímatelných ploch objektu K Milíčovu č.p. 674 a velikosti pronajímaného nebytového prostoru Podnájemce, který tvoří daný procentuelní podíl k celkové spotřebě.

- Elektrická energie (dle elektroměru);
- Teplo (2,363% z celkové plochy - pro rok 2022 byla hodnota dodaného tepla do objektu 2.745.000 Kč bez DPH, tj. 3.020.000 Kč s DPH);
- Srážkové vody (dle zastavěné plochy).

**4.6.** Nezaplatí-li Podnájemce v příslušném termínu splatnosti podnájemné a úhrady za služby, jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostor spojeno, zavazuje se zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

**4.7. Valorizace:** od 1. dubna každého kalendářního roku počínaje **rokem 2024**, bude výše podnájemného upravována (valorizována) tak, že vypočtené roční podnájemné bude vynásobeno koeficientem, který je součtem jedna plus údaj o výši inflace v procentech za předcházející kalendářní rok podle sdělení Českého statistického úřadu podělený jedním stem.

- a) Takto upravené (valorizované) roční podnájemné bude platné a Nájemce se zavazuje jej uhradit vždy od 1. 4. běžného roku a současně se stává ročním podnájemným, které bude upraveno (valorizováno) obdobným způsobem pro další podnájemní období.
- b) Nájemce Podnájemci písemně oznámí výši ročního podnájemného na příslušné podnájemní období vždy nejpozději do 31. 3. každého kalendářního roku.

## **Čl. V. Údržba a úklid**

**5.1.** Podnájemce se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor, které jsou předmětem podnájem. Pod obvyklým udržováním se rozumí rozsah oprav obdobný, jako je rozsah drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou uvedených v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném a účinném znění.

**5.2.** Podnájemce se zavazuje odstranit závady a poškození, které v Předmětu podnájem, v příslušenství i v objektu způsobil. Nestane-li se tak, má Nájemce právo po předchozím upozornění Podnájemce na závady a poškození tyto odstranit a požadovat od Podnájemce náhradu, kterou se Podnájemce zavazuje uhradit do 15 dnů od doručení výzvy k její úhradě.

**5.3.** Podnájemce se zavazuje, že nebude provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v Předmětu podnájem bez předchozího písemného souhlasu Nájemce, a to ani na svůj náklad.

**5.4.** Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy Předmětu podnájem a jiné podstatné změny Předmětu podnájem po předchozím projednání s Podnájemcem. Provádí-li Nájemce takové úpravy na příkaz příslušného orgánu veřejné moci, je Podnájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

**5.5.** Podnájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit Nájemci potřebu oprav, které má zajistit Nájemce a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak Podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této jeho povinnosti vznikla.

**5.6.** Provede-li Podnájemce technické zhodnocení Předmětu podnájem nebo objektu, ve kterém je Předmět podnájem situován (za podmínky souhlasu Nájemce), jeho vynaložené náklady mu nebudou ze strany Nájemce při skončení podnájem uhrazeny.

**5.7.** Podnájemce je povinen provádět úklid příslušenství Předmětu podnájem, zejména jím využívaných společných prostor objektu způsobem a v termínech v tomto objektu obvyklých.

## **Čl. VI. Další povinnosti Podnájemce**

**6.1.** Podnájemce se zavazuje užívat Předmět podnájem ke ujednanému účelu, podle platných právních předpisů a takovým způsobem, aby nedošlo k narušení chodu a provozu školy a školního vyučování. Podnájemce se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Zejména nesmí v míře nepřiměřené místním poměrům obtěžovat jiné odpady, vodou, kouřem, prachem, plynem, pachem, světlem, stínem, hlukem, otřesy a jinými podobnými účinky (imisemi).



6.2. Podnájemce odpovídá za újmu (škodu) způsobenou jinému svojí činností.

6.3. Nájemce má po předchozím telefonickém upozornění Podnájemce alespoň tři (3) pracovní dny předem právo vstupu do Předmětu podnájmu ke kontrole objektivních skutečností způsobu a rozsahu ujednaného užívání Předmětu podnájmu. Pokud Podnájemce bez vážného důvodu odmítne, bude toto odmítnutí považováno za užívání Předmětu podnájmu v rozporu se smlouvou. Podnájemci bude zasláno písemné upozornění a odmítne-li opět vstup Nájemci, příp. pronajímateli do Předmětu podnájmu, je Nájemce oprávněn podat z tohoto důvodu výpověď z podnájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Pokud se v případě havárie nepodařilo Podnájemce kontaktovat (telefonicky nebo e-mailem) a zajistit tak jeho přítomnost, je Nájemce oprávněn vstoupit do Předmětu podnájmu za účelem zjištění příčin a odstranění následků havárie i bez vědomí a přítomnosti Podnájemce. Nájemce je povinen Podnájemce o takovém vstupu do Předmětu podnájmu informovat bez zbytečného odkladu po jeho provedení.

6.4. Podnájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních opatření, zejména protipožárních předpisů Předmětu podnájmu i objektu, v němž je Předmět podnájmu situován.

6.5. Podnájemce je povinen strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních zákonů nebo platných předpisů jsou oprávněni vykonávat preventivní a kontrolní činnost.

## **Čl. VII.**

### **Povinnosti Nájemce**

7.1. Nájemce je povinen předat Předmět podnájmu Podnájemci ke dni podpisu této smlouvy a Podnájemce je povinen Předmět podnájmu takto převzít. O převzetí Předmětu podnájmu jsou obě smluvní strany povinny sepsat a podepsat předávací protokol, ve kterém bude uveden stav Předmětu podnájmu, včetně počtu předávaných klíčů od Předmětu podnájmu a soupisu vybavení a zařízení Předmětu podnájmu.

7.2. Nájemce je povinen zajistit Podnájemci nerušený výkon uživatelských práv Podnájemce po celou dobu podnájemního vztahu podle této smlouvy, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i předmětu činnosti podle čl. II. odst. 2.1. této smlouvy.

## **Čl. VIII.**

### **Závěrečná ustanovení**

8.1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.

8.2. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného číslovaného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.

**8.3.** Přílohou této podnájemní smlouvy jsou:

Příloha č. 1: situační plánec a specifikace nebytových prostor a situační plánec

Příloha č. 2: evidenční list

**8.4.** Smlouva je veřejně přístupnou listinou podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném a účinném znění.

**8.5.** Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném a účinném znění.

**8.6.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

**8.7.** Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž obě strany obdrží po jednom vyhotovení.

V Praze dne 15.6.2023

V Praze dne 15.6.2023

Nájemce:



Podnájemce:

