SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Nájemce:

Příbramský průmyslový park, s.r.o.
IČO: 61676756
se sídlem K Podlesí 550, 26101 Příbram VI
zastoupená: Martin Valta, jednatel,
osoba odpovědná za realizaci smlouvy: [redacted],
tel: [redacted], email: [redacted]

(dále jen „nájemce“) na straně jedné

a

Podnájemce:

Univerzita Karlova, Filozofická fakulta
IČO: 00216208
se sídlem nám. Jana Palacha 1/2, 11638 Praha 1
zastoupená: Mgr. Eva Lehečková, Ph.D., děkanka fakulty
osoba odpovědná za realizaci smlouvy: [redacted],
tel.: [redacted] email: [redacted]

(dále jen „podnájemce“) na straně druhé

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o podnájmu nebytových prostor:

Čl. I
Předmět smlouvy

1.1 Nájemce prohlašuje, že má na základě smlouvy uzavřené se společností EPS Příbram s.r.o., IČO 24160687, se sídlem Příbram, K Podlesí 550, PSČ 261 01, jakožto pronajímatelem, v nájmu část prostor, a to prostor o výměře 50 m^2, nacházejících se v přízemí (budova „C“), v budově bez č. p./č. e., postavené v areálu pronajímatele Příbram VI, K Podlesí 550, na pozemcích číslo 2863/29, 2863/65, 2863/72, zaps. v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, pro katastrální území a obec Příbram, na LV č. 5415 (dále jen „předmět podnájmu“).

1.2 Nájemce touto smlouvou podnajímá podnájemci předmět podnájmu a podnájemce předmět podnájmu do podnájmu přijímá za podmínek stanovených touto smlouvou.

1.3 Nájemce prohlašuje, že před uzavřením této smlouvy obdržel souhlas pronajímatelů s podnájmem předmětu podnájmu podnájemci, který je přílohou této smlouvy.

1.4 Předmět podnájmu se pronajímá k účelům, ke kterým je stavebně určen, a je zcela způsobilý k účelu podnájmu.

Čl. II
Účel podnájmu

2.1 Účelem podnájmu je **skladování sádrových soch a rozvaděčů a slaboproudých zařízení,** které jsou v majetku spravovaném podnájemcem.

2.2 Podnájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých prostorech a v celém areálu veškeré požadavky a opatření nájemce, se kterými byl předem písemně seznámen, jakož i předpisy protipožární, hygienické a bezpečnostní v celém areálu.

2.3 Podnájemce se zavazuje v pronajatém prostoru nepůsobit nadměrný hluk, nadměrné znečištění nebo jiným způsobem nadměrně obtěžovat okolí.

Čl. III
Provoz v pronajatém prostoru

3.1 Podnájemce ručí za to, že jeho činnost a provoz jeho zařízení nebude v rozporu s provozem ostatních provozních zařízení v areálu nájemce. Pokud k takovému rozporu dojde, je provozovatel povinen nejpozději do deseti pracovních dní od doručení jejich písemného oznámení odstranit vzniklý závadný stav. Pokud závadný stav v této lhůtě neodstraní, je povinen provoz zařízení a svou činnost přerušit na dobu potřebnou k odstranění závadného stavu.

3.2 Podnájemce je oprávněn dát pronajatý prostor do podnájmu pouze s výslovným písemným souhlasem nájemce.

Čl. IV
Doba podnájmu

4.1 Tato podnájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, od **1.8.2023** do **31.12.2026.**

Čl. V
Zánik podnájmu

5.1 Nájemní poměr dle této smlouvy zaniká:
- a) posledním dnem doby, na kterou byl smluven,
- b) výpovědí,
- c) písemnou dohodou smluvních stran,
- d) zánikem nájemce či podnájemce,
- e) zánikem předmětu podnájmu.

5.2 V případech, kdy podnájemce:
- a) užívá předmět podnájmu v rozporu s touto smlouvou,
- b) je o více než 30 dnů v prodlení s úhradou plateb a poplatků vyplývajících z této smlouvy,
- c) přenechá pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu nájemce,

je nájemce oprávněn dát podnájemci výpověď z podnájmu s tím, že výpovědní doba činí 1 měsíc a počíná běžet dnem doručení výpovědi.

5.3 V případě, kdy podnájemce během posledního kalendářního roku trvání nájemního poměru projeví zájem tento nájemní poměr ukončit, má právo tak učinit podáním výpovědi, s výpovědní lhůtou 6 měsíců, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

5.4 V případech uvedených v bodu 5.2 b) je nájemce oprávněn přerušit dodávku elektrické energie do sedmi dnů ode dne, kdy vznikly uvedené skutečnosti, po písemném upozornění. Případné vzniklé škody na straně podnájemce jdou plně k jeho tíži.

5.5 Podnájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu s výpovědní lhůtou 1 měsíc, která počíná běžet dnem doručení výpovědi, pokud se pronajatý prostor stane bez zavinění podnájemce nezpůsobilým ke smluvnímu užívání.

Čl. VI
Výše a splatnost úhrady nájemného

6.1 Nájemné za užívání předmětu podnájmu činí [redacted] Kč za 1 m^2, tj. celkem **3.205,- Kč** měsíčně. K nájemnému bude připočtena příslušná sazba DPH.

6.2 Nájemné je splatné v měsíčních splátkách vždy k 15. dni příslušného měsíce, a to na základě faktur a bude podnájemcem placeno na bankovní účet nájemce. Datum vystavení faktury je rovno s datem uskutečnění zdanitelného plnění, tímto dnem je vždy 1. den v příslušném měsíci.

6.3 Nájemce má právo zvýšit nájemné dle míry inflace vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen a to o hodnotu přírůstku vyššího než 3 % průměrné roční inflace, vždy k poslednímu měsíci sledovaného roku předchozího roku, publikovaným ČSÚ. Valorizace je sjednána po kalendářních letech. V případě, že index není k 1. lednu znám, skutečná valorizace bude uskutečněna po jeho oznámení se zpětnou účinností za příslušné období. Prvním obdobím sledování indexu je rok 2023. První valorizace může být uskutečněna od 1. 1. 2024.

Čl. VII
Cena za služby

7.1 Podnájemce může využít služby manipulace s nákladem mostovým jeřábem o maximální nosnosti 8t, instalovaným v předmětu podnájmu, za cenu [redacted],- Kč/hod. manipulace, a služby manipulace s nákladem vysokozdvižným vozíkem o maximální nosnosti 2t, za cenu [redacted],- Kč/hod. manipulace. Doba manipulace s nákladem bude evidována a podnájemci vyfakturována 1x za kalendářní měsíc. K částce bude připočtena příslušná sazba DPH.

7.2 Žádné služby podnájemce nebude využívat a nepožaduje je.

Čl. VIII
Práva a povinnosti smluvních stran

8.1 <u>Práva a povinnosti podnájemce:</u>

a) Podnájemce bude s předmětem podnájmu řádně zacházet a bude dbát o jeho dobrý stav, zabrání jeho poškozování. Pokud přesto v důsledku jeho činnosti dojde ke škodám na předmětu podnájmu, je povinen tyto škody na vlastní náklady odstranit, nebo po dohodě s nájemcem nahradit.

b) Podnájemce smí využívat předmětný prostor pouze v rozsahu daném v čl. II této smlouvy.

c) Úpravy předmětu podnájmu, zejména případné stavební úpravy nebo zásahy do současné stavební dispozice, případně změny v rozvodech inženýrských sítí, které si vyžádá jejich přizpůsobení smluvenému účelu, musí být předem projednány oběma stranami a písemně schváleny nájemcem. V případě podstatných změn musí být tyto zachyceny v projektu.

d) Podnájemce je povinen upozornit nájemce na zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku jakýchkoliv škod. Stejnou povinnost má i nájemce vůči podnájemci. V případě, že upozorněná strana nebezpečí a závady bez zbytečného odkladu neodstraní, je ohrožená strana oprávněna odstranit nebezpečí a závady na náklady strany v prodlení s výjimkou stavebních zásahů do předmětu podnájmu, které podnájemce nesmí nikdy provádět bez písemného souhlasu nájemce.

e) Podnájemce je povinen dbát na bezpečnost práce a bezpečnost provozu.

f) Podnájemce je povinen dbát všech obecně závazných právních předpisů a norem na ochranu vody, životního prostředí, a nakládání s odpady. V případě, že ke své činnosti používá jiné než bezpečné látky, je povinen toto neprodleně písemně nahlásit nájemci a doložit soupis látek, jejich množství a bezpečnostní listy, a dále je povinen neprodleně písemně nahlásit nájemci vlastní produkci nebezpečného odpadu a doložit jeho odbornou likvidaci.

g) Podnájemce se zavazuje nerušit výkonem svých užívacích práv výkon práv nájemce a dalších podnájemců v areálu, udržovat pořádek v okolí předmětu podnájmu.

h) Podnájemce bere na vědomí platnost pravidel provozu na pozemních komunikacích v areálu shodných se zněním příslušného zákona.

i) Podnájemce bere na vědomí, že nájemce má pojištěny budovy a nemovité věci, které má pronajaty. Dále je nájemce pojištěn z odpovědnosti proti škodám z vlastní činnosti. Uskladněné věci nejsou jeho vlastnictvím, nepojišťuje je.

8.2 Práva a povinnosti nájemce:

a) Nájemce předá podnájemci předmět podnájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání nejpozději v den účinnosti této smlouvy. O předání předmětu podnájmu bude sepsán předávací protokol.

b) Nájemce se zavazuje udržovat pronajatý prostor ve stavu způsobilém k účelu užívání, tzn. především udržovat a opravovat inženýrské sítě až k hranici předmětu podnájmu. Podnájemce bude zajišťovat na svůj náklad běžnou údržbu předmětu podnájmu, přičemž za běžnou údržbu a drobné opravy strany považují opravy spojené s běžným udržováním a opravami předmětu podnájmu v rozsahu, který v jednotlivém případě nepřekročí částku 500 Kč.

c) Nájemce se zavazuje poskytovat nájemci služby dle čl. VII této smlouvy. Nájemce není odpovědný podnájemci za dočasné přerušení dodávky energií vzniklé mimo jeho zavinění. Nájemce se však zavazuje předem upozornit na veškerá přerušení dodávek energií, pokud mu budou známa.

d) Nájemce v rámci možností umožní podnájemci menší úpravy předmětu podnájmu pro jeho potřebu. Pro jakékoliv úpravy v předmětu podnájmu si vyhrazuje právo na jejich odsouhlasení na základě písemné žádosti nájemci. Odsouhlasené úpravy předmětu podnájmu (pokud v povolení úprav nájemce výslovně neuvede podmínku uvedení do původního stavu po ukončení nájemní smlouvy) zůstávají i po skončení podnájemní smlouvy součástí předmětu podnájmu a podnájemce nemusí obnovovat původní stav před úpravou.

e) Nájemce umožní pracovníkům podnájemce a jím pověřeným osobám přístup (vjezd) k předmětu podnájmu, a to neomezeně v režimu 24/7. Pohyb pracovníků a vozidel po areálu podléhá bezpečnostním předpisům nájemce. Seznam pracovníků podnájemce či dalších jím pověřených osob s oprávněním vstupu, případně vjezdu, bude předán ochranné službě objektu nájemce.

f) Nájemce nedává podnájemci právo předmět podnájmu dále podnajmout jinému subjektu bez jeho souhlasu.

g) Nájemce si vyhrazuje právo prostřednictvím pověřené osoby kontrolovat, zda je jeho majetek řádně udržován a zabezpečen. V tomto případě má právo vstupovat do předmětu podnájmu za přítomnosti pověřené osoby podnájemce a vyžadovat relevantní doklady.

h) Nájemce je povinen zajistit ostrahu objektu, eviduje provoz osob a vozidel. Pronajatý prostor je oplocen a uzamčen.

Čl. IX
Změna smluvních stran

9.1 Všechny změny týkající se jejich účetní, daňové nebo právní charakteristiky, jako i změny adresy sídel a místa podnikání, resp. činnosti, jsou oba, podnájemce i nájemce, povinni druhé straně nahlásit bez prodlení, nejpozději však do posledního dne kalendářního měsíce, ve kterém změna nastala tak, aby druhá strana mohla nové skutečnosti zohlednit při nejbližší fakturaci.

Čl. X
Vypořádání při ukončení podnájmu

10.1 Ke dni uplynutí doby trvání podnájmu je podnájemce povinen odstranit, není-li smluvními stranami dohodnuto jinak, z předmětu podnájmu všechny movité věci jím vnesené a předat předmět podnájmu ve stavu, v jakém je převzal ke dni předání, s výjimkou případných úprav provedených podnájemcem v souladu s touto smlouvou a s odhlédnutím od obvyklého opotřebení (dále jen „zpětné předání předmětu podnájmu“).

10.2 Za účelem zpětného předání předmětu podnájmu dle předchozího odstavce bude za přítomnosti oprávněných osob obou smluvních stran vyhotoven a podepsán předávací protokol (dále jen „protokol“), a to nejpozději v den uplynutí doby trvání podnájmu. Protokol bude obsahovat popis předmětu podnájmu ke dni jeho zpětného předání. Schůzka z důvodů zpětného předání předmětu podnájmu se uskuteční na základě písemné pozvánky podnájemce.

10.3 Nebudou-li nedostatky sepsané v předávacím protokolu odstraněny podnájemcem v přiměřené lhůtě, nejpozději do 14-ti kalendářních dnů, nebo nevyklidí-li a nevyčistí-li podnájemce předmět podnájmu ke dni skončení podnájmu, sjednává se smluvní pokuta ve výši 500,- Kč denně za každý den jdoucí po dni skončení podnájmu. Podnájemce souhlasí s tím, aby po 30-ti dnech trvání prodlení podnájemce s odstraněním, vyklizením nebo vyčištěním předmětu podnájmu byl nájemcem pronajatý prostor otevřen, vyklizen a vyčištěn na náklady podnájemce. Podnájemce souhlasí s tím, že vyklizený movitý majetek podnájemce bude sepsán a uskladněn rovněž na náklady podnájemce.

Čl. XI
Ostatní ujednání

11.1 Nebude-li podnájemce řádně a včas hradit vyfakturované nájemné, služby a dodávky spojené s nájmem, sjednávají nájemce a podnájemce pro tyto případy smluvní pokutu ve výši 0,1 % za každý den prodlení z dlužné částky. Splatnost smluvní pokuty nastává 14 dnů ode dne doručení vyčíslení smluvní pokuty podnájemci za to které konkrétní období (penalizační faktura).

11.2 Smluvní strany dohodly, že doručovací adresou je adresa uvedená v této smlouvě, případně adresa v poslední písemné platné změně. Dále se smluvní strany dohodly, že za doručení se sjednává den převzetí písemnosti, a jestliže si adresát uloženou písemnost ve lhůtě 10 dnů od podání nevyzvedne, považuje se písemnost za doručenou posledním dnem této lhůty.

11.3 K doručování písemností mohou smluvní strany použít své adresy v rámci informačního systému datových schránek.

11.4 Kontaktní osoby pro věci provozní:
Za nájemce: [redacted], tel.: [redacted], e-mail: [redacted]
Za podnájemce: [redacted], tel.: [redacted] e-mail: [redacted]

11.5 Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že podnájemce uveřejní smlouvu v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“), a to neprodleně po podpisu smlouvy.

11.6 Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva se uzavírá dnem podpisu druhou ze smluvních stran a nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona o registru smluv. Smluvní strany berou výslovně na vědomí a souhlasí s tím, že plnění smlouvy může nastat až po nabytí její účinnosti. Podnájemce se zavazuje informovat druhou smluvní stranu o provedení registrace smlouvy zasláním kopie potvrzení správce registru smluv na e-mailovou adresu uvedenou v tomto článku smlouvy.

11.7 Tuto smlouvu lze měnit jen písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Smluvní strany se dohodly, že změny osob pověřených realizací této smlouvy uvedených v záhlaví smlouvy či kontaktních osob nevyžadují písemný dodatek ke smlouvě. Dostačující je jednostranná písemná informace zaslaná druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy.

11.8 Uzavírá-li se smlouva v listinné podobě, vyhotovují se dvě vyhotovení s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom. Uzavírá-li se smlouva v elektronické podobě, sdílejí smluvní strany originální vyhotovení, ke kterému jsou připojeny elektronické podpisy obou smluvních stran, a to zaručené založené na kvalifikovaném certifikátu.

V Příbrami, dne

[redacted]

nájemce podnájemce