

# SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

(dále též jako „Smlouva“)

## 1. Smluvní strany a jejich postavení

### 1.1. Nájemce

Název: Pražský inovační institut, z. ú.  
Sídlo: Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1  
IČO: 08874883  
Údaj o zápisu do veřejného rejstříku: Ústav zapsaný v rejstříku ústavů pod. sp. zn. U 854 vedenou u Městského soudu v Praze  
Zastoupen: Bohumil Kartous, ředitel  
Číslo účtu pro placení nájemného: 123-1140860277/0100  
E-mail: kartous@prahainovacni.eu  
(dále jen „Nájemce“)

### 1.2. Podnájemce

Obchodní firma: KROUPAHELÁN, advokátní kancelář s.r.o.  
Sídlo: Dominikánské náměstí 2, 602 00 Brno  
IČO: 29310571  
Údaj o zápisu do veřejného rejstříku: Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném pod sp. zn. C 73338 Krajským soudem v Brně  
Zástupce: Pavel Kroupa, jednatel  
E-mail: vykoukal@kroupahelan.cz

(dále jen „Podnájemce“)

(Nájemce a Podnájemce dále společně též „Smluvní strany“)

- 1.3. Nájemce prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy oprávněn užívat nebytový prostor č. 4.7 o celkové výměře 27,84 m<sup>2</sup> a podílu na využití společných prostor v památkově chráněné stavbě č. p. 593, která je součástí pozemku parc. č. 609, na adrese Celetná 21 a stavbě č.p. 594, která je součástí pozemku parc.č. 610/1 Celetná 19, oba v k. ú. Staré Město (dále jen „**Předmět nájmu**“).
- 1.4. „Pronajímatelem“ se rozumí Hlavní město Praha se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1, IČ: 00064581.
- 1.5. Nájemce prohlašuje, že je na základě Souhlasu Pronajímatele oprávněn přenechat Předmět nájmu do užívání třetí osobě.
- 1.6. Smluvní strany prohlašují, že mají veškerá práva a způsobilost k tomu, aby plnily závazky vyplývající z této Smlouvy, a že neexistují žádné právní překážky, které by bránily či omezovaly plnění jejich závazků, a že uzavřením Smlouvy nedojde k porušení žádného právního předpisu.

## **2. Předmět podnájmu**

- 2.1. Předmětem podnájmu jsou prostory nacházející se v 4. podlaží Předmětu nájmu (dále jen „**Předmět podnájmu**“). Blíže je Předmět podnájmu vymezen v půdorysu Předmětu nájmu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy a ve kterém je Předmět podnájmu vymezen jako č. 4.7 o celkové výměře 27,84 m<sup>2</sup>.
- 2.2. Spolu s Předmětem podnájmu je Podnájemce spolu s Nájemcem oprávněn spoluužívat toalety, sprchy, kuchyňky a společné prostory v Předmětu nájmu.

## **3. Předmět smlouvy**

- 3.1. Nájemce se zavazuje přenechat Podnájemci Předmět podnájmu k dočasnému užívání a Podnájemce se zavazuje platit za to Nájemci dohodnuté nájemné.

## **4. Účel podnájmu, užívání nebytového prostoru**

- 4.1. Podnájemce je oprávněn užívat Předmět podnájmu za účelem jeho podnikání, a to zejména jako kanceláře. Jakékoliv jiné využití Předmětu podnájmu je podmíněno předchozím písemným souhlasem Nájemce.

## **5. Doba trvání smlouvy**

- 5.1. Podnájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu neurčitou, nejvýše však na dobu trvání nájemní smlouvy, na jejímž základě je Předmět nájmu oprávněn užívat Nájemce.
- 5.2. Každá ze Smluvních stran má právo Podnájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době s tím, že výpovědní doba začne běžet prvního dne měsíce následujícího poté, co bude písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně.

## **6. Předání nebytového prostoru**

- 6.1. Předmět podnájmu bude Podnájemci předán dne 1. 2. 2022. O předání prostoru bude oběma smluvními stranami sepsán předávací protokol. Nebude-li Předmět podnájmu

ve sjednaném termínu předán z důvodu na straně Nájemce, je Podnájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit.

## **7. Podnájemné a další platby**

- 7.1. Podnájemce se zavazuje platit Nájemci měsíční podnájemné ve výši 8 532 Kč.
- 7.2. V ceně podnájmu jsou zahrnuty služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu, které je povinen zajišťovat Nájemce a kterými se rozumí spotřeba elektrická energie, vytápění a dodávka vody. V ceně nejsou zahrnuty podíl na využití internetového připojení, úklidu a službách recepce. Měsíční paušální poplatek za tyto služby bude stanoven dodatkem této smlouvy.

## **8. Úprava nájemného**

- 8.1. Výše podnájemného bude Nájemcem každoročně upravována podle vývoje indexu spotřebitelských cen zveřejňovaného Českým statistickým úřadem, a to vždy o 100 % meziroční změny tohoto indexu za uplynulý kalendářní rok.
- 8.2. Úprava bude vždy provedena k 1. únoru každého kalendářního roku jednostranným písemným sdělením Nájemce. První úprava dle článku 8.1 bude Nájemcem provedena dle změny uvedeného indexu za rok 2022, tj. dne 1. února 2023. Upravená částka podnájemného bude poprvé splatná v prvním platebním období následujícím po úpravě.
- 8.3. Jestliže výše uvedený index přestane být zveřejňován nebo nebude moci být z jakéhokoliv důvodu používán, bude nahrazen co nejpodobnějším indexem, jehož vývoj se v posledních letech nejvíce blížil vývoji indexu až dosud užívaného, přičemž přednostně bude použit index úměrný Evropské unii. Určení takového indexu je na písemné dohodě obou smluvních stran.
- 8.4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že ke dni, kdy se EURO stane platnou měnou v České republice namísto České koruny (Kč), dle platného směnného kursu v takový den budou všechny částky v Kč z této Smlouvy přepočteny na měnu EURO.

## **9. Platba podnájemného a splatnost**

- 9.1. Podnájemné a služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu jsou splatné měsíčně dopředu, a to vždy na základě faktury zasílané Nájemcem Podnájemci na e-mail Podnájemce uvedený výše. Faktura bude splatná do 15 dní ode dne jejího doručení Podnájemce, ne však dříve než 15. kalendářního dne měsíce předcházejícímu měsíci, za které se nájemné a služby spojené s užíváním Předmětu nájmu hradí.
- 9.2. Za den provedení platby se považuje den, kdy je příslušná částka platby připsána ve prospěch bankovního účtu Nájemce.
- 9.3. Podnájemné a služby spojené s užíváním Předmětu nájmu za první měsíc trvání podnájmu jsou splatné do 7 dní od uzavření této Smlouvy.

## **10. Jistota**

- 10.1. Podnájemce poskytne Nájemci jistotu („**Jistota**“) k zajištění povinností Podnájemce dle této Smlouvy. Podnájemce složí ve prospěch jeho bankovního účtu nejpozději do 7 dní od uzavření této Smlouvy částku ve výši ve výši jednoho měsíčního nájmu stanoveného touto smlouvou .
- 10.2. V případě, že Nájemce použije Jistotu k úhradě svých pohledávek jako celek nebo jeho část během trvání této Smlouvy, je Podnájemce povinen doplnit Jistotu do 7 kalendářních dní ode dne doručení výzvy Nájemce.
- 10.3. Jistota zajišťuje řádné plnění povinností Podnájemce vzniklých mu z této Smlouvy. Nájemce je oprávněn použít finanční prostředky z Jistoty, pokud Podnájemce nesplní, a to ani do deseti pracovních dnů od prokazatelného odeslání písemné výzvy Nájemce k úhradě:
  - (i) povinnost uhradit řádně a včas platby předvídané touto Smlouvou (zejména pak platby podnájemného, služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, smluvní pokuty, náhrady škody atd.); nebo
  - (ii) kteroukoliv ze svých povinností dle této Smlouvy, a pokud v důsledku tohoto porušení vznikne Nájemci právo na vydání bezdůvodného obohacení či úhradu nákladů a výše takové částky je bez pochybností prokázána a odsouhlasena oběma Smluvními stranami.
- 10.4. Dojde-li k ukončení podnájmu dle této Smlouvy, bude Jistota nebo její zbývající část vrácena zpět na účet Podnájemce určený Podnájemcem, a to nejpozději do jednoho (1) měsíce ode dne ukončení nájmu, bez ohledu na skutečnost, zda nájem Nebytového prostoru bude ukončen předčasně či nikoliv. Nájemce je oprávněn čerpat z prostředků Jistoty i po skončení doby nájmu, bude-li zjištěno porušení některého ze zajištěných závazků a vznikne-li v důsledku tohoto porušení Nájemci právo požadovat nedoplatky na podnájemném a službách či úhradu smluvní pokuty. Toto ustanovení zůstává v platnosti i v případě zrušení Smlouvy z důvodu odstoupení.

## **11. Vnitřní údržba**

- 11.1. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu Předmětu podnájmu.
- 11.2. Podnájemce odpovídá za veškerou údržbu, opravy, výměnu instalací atd., které byly provedeny na jeho náklady a na jeho žádost.
- 11.3. Podnájemce odpovídá Nájemci za veškeré škody na Předmětu podnájmu zapříčiněné nebo vzniklé v důsledku jakéhokoli úkonu, opomenutí, nedbalosti či nesprávného jednání ze strany Podnájemce či jeho zaměstnanců nebo dodavatelů, nebo v důsledku jakéhokoli porušení ze strany Podnájemce ve vztahu k jakékoli povinnosti Podnájemce vyplývající ze Smlouvy.

## **12. Stavební úpravy během doby podnájmu**

- 12.1. Jakékoliv stavební úpravy je Podnájemce oprávněn provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu Nájemce a Pronajímatele.

### **13. Odstoupení od smlouvy**

- 13.1. Nájemce má právo na základě písemného doručení oznámení Podnájemci předčasně ukončit tuto Smlouvu odstoupením s okamžitou účinností z těchto důvodů:

**Prodlení.** Podnájemce je v prodlení s úhradou jakékoliv platby dle této Smlouvy, a zároveň nenapraví tato porušení Smlouvy ani ve lhůtě patnácti dnů, kterou mu Nájemce poskytl.

**Účel užívání.** Podnájemce užívá Nebytový prostor v hrubém rozporu s účelem podnájmu dle této Smlouvy a zároveň nenapraví tato porušení Smlouvy ani ve lhůtě patnácti dnů, kterou mu Nájemce poskytl, nebo pokud následkem jednání či opomenutí Podnájemce hrozí, že Nebytový prostor může být zničen nebo poškozen.

**Jiné porušení Smlouvy.** Podnájemce neplní jiný závazek stanovený v této Smlouvě a zároveň nenapraví tato porušení Smlouvy ani v přiměřené lhůtě, kterou mu Nájemce poskytl.

**Úpadek.** Dojde-li k zahájení insolvenčního řízení vůči Podnájemci na jeho návrh nebo bude-li vydáno rozhodnutí o úpadku Podnájemce v insolvenčním řízení, zahájeném na návrh osoby odlišné od Podnájemce nebo zamítnut insolvenční návrh pro nedostatek majetku Podnájemce jako dlužníka, nebo soud prohlásí konkurs na majetek Podnájemce nebo zamítne návrh na konkurs pro nedostatek majetku Podnájemce na pokrytí nákladů konkursního řízení a/nebo Podnájemce podá návrh na povolení reorganizace.

- 13.2. Pokud Nájemce odstoupí od této Smlouvy, je oprávněn požadovat náhradu škody, jež mu vznikla v důsledku porušení závazku Podnájemce.
- 13.3. Podnájemce je povinen v případě ukončení Smlouvy vyklidit Nebytový prostor nejpozději v den skončení podnájmu. V případě prodlení s vyklizením Předmětu podnájmu se Podnájemce zavazuje uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši jednonásobku měsíčního podnájemného dle této Smlouvy, a to za každý započatý měsíc prodlení s vyklizením Předmětu podnájmu. Povinnost uvedená v tomto odstavci nemá vliv na právo Nájemce požadovat náhradu škody. V případě, že Podnájemce nevyklidí Předmět podnájmu ani ve lhůtě 1 měsíce po skončení doby podnájmu dle této Smlouvy, je Nájemce oprávněn vyklidit Předmět podnájmu na náklady Podnájemce. Tyto náklady je Nájemce povinen Podnájemci prokázat. Za účelem vyklizení je Nájemce oprávněn vstoupit do Předmětu podnájmu a Podnájemce s tím výslovně souhlasí s tím, že v takovém případě přechází nebezpečí škody na věcech Podnájemce nacházejících se v Předmětu podnájmu na Nájemce okamžikem jeho vstupu do Předmětu podnájmu.
- 13.4. Smluvní strany výslovně sjednávají, že odstoupení od Smlouvy nemá vliv na závazky, z jejichž povahy vyplývá, že mají přetrvat i po odstoupení od Smlouvy (zejména povinnost k náhradě škody, k vydání bezdůvodného obohacení, k zaplacení smluvní pokuty, k vyklizení Předmětu podnájmu).

#### **14. Vyklizení a předání nebytového prostoru**

- 14.1. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, je Podnájemce v případě skončení podnájmu povinen předat Předmět podnájmu Nájemci ve stavu, v němž se Předmět podnájmu nacházel při předání Předmět podnájmu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

#### **15. Závěrečná ustanovení**

- 15.1. Závazek nájmu z této Smlouvy se řídí ustanoveními o nájmu prostoru sloužícího podnikání ve smyslu ustanovení §§ 2302 a násl. občanského zákoníku.
- 15.2. Strany vylučují aplikaci § 2315 občanského zákoníku.
- 15.3. Strany se zavazují vzájemně spolupracovat a poskytovat si veškeré informace potřebné pro řádné plnění svých závazků vyplývajících ze Smlouvy. Strany jsou povinny informovat se navzájem bez zbytečného prodlení o veškerých skutečnostech, které jsou významné pro řádné plnění Smlouvy.
- 15.4. Strany se zavazují, že v případě změny korespondenční adresy nebo jakýchkoli dalších kontaktních údajů budou o této změně druhou Stranu informovat nejpozději do tří dnů ode dne, kdy k takové změně dojde.
- 15.5. Pokud právní řád nebo Smlouva nevyžadují písemnou formu, bude komunikace učiněna formou e-mailu prostřednictvím elektronických adres, které jsou uvedeny v záhlaví této Smlouvy u příslušné strany.
- 15.6. Pokud jakýkoliv závazek vyplývající ze Smlouvy je nebo se kdykoliv stane zcela či částečně neplatným nebo nevymahatelným, taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoli ostatních závazků z této Smlouvy a Smluvní strany se zavazují nahradit tento neplatný nebo nevymahatelný závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního závazku.
- 15.7. Smluvní strany se zavazují, že budou jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Smluvní strany a že učiní jakékoliv a veškeré právní úkony nezbytné k realizaci předmětu Smlouvy. Povinnost spolupracovat se bude vztahovat pouze na takové úkony, jež přispějí či mohou přispět k realizaci účelu této Smlouvy.
- 15.8. Smlouva, včetně přílohy, tvoří úplnou dohodu Smluvních stran o předmětné záležitosti Smlouvy a v souvislosti s touto záležitostí nahrazuje veškerá dřívější, ať písemná či ústní, ujednání a dohody Smluvních stran. Žádné změny Smlouvy či dodatky k ní nebudou platné, pokud nebudou vyhotoveny písemně a podepsány Smluvními stranami.
- 15.9. Tato Smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – půdorys Předmětu podnájmu

V Praze dne \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_  
za **Pražský inovační institut, z. ú.**  
Bohumil Kartous, ředitel

V dne \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_  
za **KROUPAHELÁN, advokátní kancelář s.r.o.**  
Pavel Kroupa, jednatel