**PODNÁJEMNÍ SMLOUVA**

**o nájmu nebytových prostor**

**(podle zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění)**

**č. 02/13**

**-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

**KULTURNÍ JIŽNÍ MĚSTO o.p.s.**, Malenická 1784,148 Praha 4

**zastoupeným: ředitelem Mgr. Zbyňkem Holanem**

Středisko:

**KULTURNÍ CENTRUM ZAHRADA**, Malenická 1784, Praha 4 - Chodov

IČ: 27911225

bankovní spojení: XXXXX

telefon: 271 910 246

e-mail: zahrada@kczahrada.cz

dále jen „**nájemce**“

na straně jedné

**a**

**GLOSA, s.r.o.** se sídlem Jindřišská 11, 110 00 Praha 1

**Zastoupená jednatele Davidem Dvorským**

IČO: 26172062 DIČ CZ26172062

dále jen **„podnájemce**“

na straně druhé

**uzavřeli podnájemní smlouvu o nájmu nebytových prostor v tomto znění:**

**Čl. I**

**PŘEDMĚT SMLOUVY**

1. 1 Objekt Kulturního centra Zahrada je ve vlastnictví hl.m. Prahy, svěřený společnosti KULTURNÍ JIŽNÍ MĚSTO o.p.s. Městskou částí Praha 11, která s tímto majetkem hospodaří a vykonává práva a povinnosti vlastníka na základě smlouvy o nájmu.

1.2Nájemce je na základě nájemní smlouvy s vlastníkem objektu ze dne 1. září 2007 která nabyla platnosti 1.září 2007, oprávněn uzavřít tuto smlouvu s podnájemcem.

**Čl. II**

**PŘEDMĚT PODNÁJMU**

1. Nájemce se zavazuje přenechat podnájemci do užívání následující nebytové prostory v objektu Kulturního centra Zahrada, Malenická 1784, Praha 4 v tomto členění:

**Místnost č. 128 o výměře 48,7m2**

**Místnost č. 129 o výměře 38,4m2**

K trvalému užívání s věcí hlavní (nebytový prostor) se přenechává toto příslušenství:

* společné prostory domu (přístupová chodba, dvorana)
* komunikace (příjezdová účelová komunikace, chodník pro pěší)

Příslušenství se zavazuje podnájemce užívat obvyklým způsobem nebo za podmínek uvedených v č. III

1. Podnájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu, který si prohlédl. Mezi smluvními stranami bylo dohodnuto, že předmět nájmu nájemce přenechává podnájemci tak, jak **stojí a leží**.

**Čl. III**

**ÚČEL PODNÁJMU A PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ**

1. Předmětné části nemovitosti, specifikované v Čl. II, odst. 1. této smlouvy, se přenechávají do užívání podnájemci k účelu: **jazyková škola**
2. Podnájemce se výslovně zavazuje užívat předmět nájmu výhradně v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím a jen ke smluvenému účelu, který je specifikován v bodě 1. tohoto článku. Při porušení této povinnosti může být dána nájemcem výpověď z nájmu.

**Čl. IV**

**DOBA PODNÁJMU**

1. Podnájem nebytových prostor, uvedených v Čl. II, odst. 1. této smlouvy je sjednán na dobu **neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou.**
2. Podnájem započne dne 1.10. 2013.

**Čl. V**

**NÁJEMNÉ**

1. Podnájemce a nájemce se dohodli na následující výši nájemného:

a) Výše základního nájemného je pro tuto smlouvu stanovena

Místnost č. 128 – učebna 48,7m2 115,- Kč měsíčně za jeden metr čtvereční

Místnost č. 129 - učebna 38,4m2 115,- Kč měsíčně za jeden metr čtvereční

b) Ke dni podpisu této smlouvy je, dle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty § 56, odst. (4), nájem nebytových prostor osvobozen od daně. V případě, že v budoucnu nastane povinnost platit z nájmu DPH, považují se uvedené částky nájemného za částky bez DPH. Nájemce je v tomto případě oprávněn nájemné navýšit o DPH.

c) Nájemné ve výši uvedené v tomto článku uhradí podnájemce v pravidelných stejných měsíčních splátkách ( měsíční nájemné ) ve výši **10 017,- Kč/měsíc** (slovy: deset tisíc sedmnáct korun českých/měsíc).

d)

**Rozpis nájmu**

Místnost č. 128 …………………........ 48,7m2………………………… 5 601,- Kč

Místnost č. 129 ……………………….. 38,4m2 ……………………….. 4 416,- Kč

**Celkem ………………………………………………………………….. 10 017,- Kč**

**Čl. VI**

**SLUŽBY, JEJICHŽ POSKYTOVÁNÍ JE SPOJENO S PODNÁJMEM,**

**A ZPŮSOB JEJICH ÚHRADY**

2. Úhrada za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájmem, je stanovena paušálně ve výši **1 401,- Kč** (jeden tisíc čtyři sta jedna koruna českých/měsíc) + sazba 21% DPH za kalendářní měsíc a podnájemce se zavazuje ji zaplatit nájemci v termínu splatnosti nájemného.

**Čl. VII**

**PLATEBNÍ PODMÍNKY A UJEDNÁNÍ PRO ÚČELY DPH**

1. Měsíční nájemné a platby za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, bude podnájemce hradit vždy do patnáctého dne příslušného měsíce, za který je placeno, hotově nebo na účet nájemce:

variabilní symbol : měsíc a rok , za který je úhrada skládána

2. Dnem plení této povinnosti úhrady nájemného, platby za služby a je vždy den připsání stanovené částky na účet nájemce.

3. Nájemné se z hlediska DPH uskutečňuje v dílčích plněních, a to vždy za období kalendářního měsíce.

4. Dílčí plnění nájemného se považuje za uskutečněné vždy dnem následujícím po dni úhrady příslušného nájemného, nejpozději však dnem ukončení nájmu.

5. V případě změny sazby DPH nebo způsobu uplatňování DPH, pokud má vliv na výši plateb podnájemce, se nová výše úhrad stanoví písemným oznámením nájemce podnájemci.

**Čl. VIII**

**SKONČENÍ PODÁJMU**

1. Nájemce i podnájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu.
2. Výpovědní lhůta je dohodnuta tři měsíce, počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

**Čl. IX**

**ZÁNIK PODNÁJMU**

Podnájem zaniká z důvodů uvedených v § 14 zákona číslo 116/1990Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

**Čl. X**

**POJIŠTĚNÍ**

1. Podnájemce se zavazuje do jednoho měsíce ode dne podpisu této smlouvy rozšířit pojistnou smlouvu, **platnou po celou dobu trvání tohoto nájmu**, v rozsahu pojištění uvedeném v odst. 2. tohoto článku.
2. Podnájemce je povinen rozšířit **pojištění odpovědnosti** pojištěného za škodu vzniklou jiné osobě z provozní činností podnikání s pojistným plněním v minimální výši 5 000 000,-Kč ( slovy pět milionů korun českých ), která by mohla vzniknut na předmětu nájmu a objektu, v němž je předmět nájmu situován, i na majetku, životě nebo zdraví jiných.
3. Podnájemce doručí kopie smluv o rozšířeném pojištění pronajímateli do deseti dnů ode dne uzavření pojištění.
4. Podnájemce je povinen, na základě výzvy nájemce, nejpozději do 30 dnů po obdržení výzvy, předložit doklad o platnosti rozšířené pojistné smlouvy kdykoliv v době trvání nájemního vztahu.

**Čl. XI**

**ÚDRŽBA**

1. Podnájemce se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor. Pod obvyklým udržováním se rozumí rozsah oprav obdobný jako je rozsah drobným oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou uvedených v nařízení vlády č.258/1995 Sb.
2. Opravy, revize a investice v objektu, nad rámec uvedený v odst. 1. tohoto článku, zajišťující udržení stávajícího technického stavu v němž byl objekt ke dni účinnosti této smlouvy, provede nájemce na základě žádosti uživatele objektu nebo správce objektu. Podnájemce má právo předložit návrh na dodavatele těchto prací a nájemce se zavazuje vyzvat tohoto dodavatele k předložení nabídky do výběrového řízení. Nájemce se zavazuje přizvat podnájemce k výběrovému řízení. Na úhradě nákladů na opravy a investice provedené v souladu s tímto odstavcem se podnájemce bude podílet finančním plněním do výše svého podílu na užívané ploše nebytových prostor v objektu včetně podílu na příslušenství nájmu a tyto vložené náklady po nájemci nebude požadovat ani po skončení nájmu.
3. Podnájemce se zavazuje odstranit závady a poškození, které v nebytových prostorách, v příslušenství i v objektu způsobil. Nestane-li se tak, má nájemce právo po předchozím upozornění podnájemce na závady a poškození tyto odstranit do 15 dnů od doručení výzvy k její úhradě.
4. Podnájemce se zavazuje, že nebude provádět stavení úpravy ani jinou podstatnou změnu v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu nájemce, a to ani na svůj náklad.
5. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu a jiné podstatné změny předmětu nájmu po projednání s podnájemcem.

Provádí-li nájemce takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je podnájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

**Čl. XII**

**PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU PODNÁJMU**

1. Nájemce odevzdá předmět nájmu podnájemci dne 1.10.2013.
2. Protokol o předání a převzetí ve smyslu bodu 1. tohoto článku bude připraven nájemcem a budou v něm zejména uvedeny tyto údaje:

a) identifikace nebytového prostoru, jméno podnájemce, telefonické spojení na podnájemce,

b) popis stavu předmětu nájmu, zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků,

1. V den skončení nájmu odevzdá podnájemce předmět nájmu nájemci ve stavu nejméně takovém, v jakém jej převzal nebo do jakého ho upravil na základě souhlasu nájemce, s přehlédnutím k obvyklému opotřebení; o předání a převzetí se vyhotoví protokol.
2. Protokol o předání a převzetí ve smyslu odst.3. tohoto článku bude připraven podnájemcem ve formě obdobného protokolu jako při předávání nebytového prostoru podnájemci a budou v něm uvedeny údaje podle odst. 2. a) až c) tohoto článku.
3. Pokud předmět nájmu podnájemce v den skončení nájmu odevzdá nájemci ve stavu, který bude v rozporu se stavem, jehož náležitosti jsou uvedeny v čl. XII., odst. 4., je podnájemce povinen a zavazuje se zaplatit nájemci nejen výdaje vynaložené na uvedení do tohoto stavu, ale i škodu, která vznikla nemožností předmět nájmu pronajímat jiným.
4. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li podnájemce v den skončení nájmu předmět nájmu, může nájemce odstranit svémocně zařízení a překážky bránící mu v přístupu do předmětu nájmu, předmět nájmu vyklidit a vyklizené věci uložit ve skladu, vše na náklad podnájemce.

**Čl. XIII**

**ZÁVAZKY PODNÁJEMCE**

Podnájemce se zavazuje:

1. Provádět jakékoliv stavební úpravy v předmětu nájmu pouze na základě písemného souhlasu nájemce a platných souhlasů dotčených orgánů v souladu se stavebním zákonem a ostatními platným i předpisy,
2. zajistit na své náklady opravy a po předchozím souhlasu nájemce i investice do objektu, v němž se předmět nájmu nachází, v části specifikované předmětem nájmu a jeho příslušenství, a tyto vložené náklady po nájemci nepožadovat ani po skončení nájmu,
3. uhradit náklady na opravy a investice do objektu, v němž se předmět nájmu nachází, a to do výše svého podílu na užívané ploše nebytových prostor v objektu včetně podílu na příslušenství nájmu a tyto vložené náklady po nájemci nepožadovat ani po skončení nájmu,
4. nezměnit sjednaný předmět podnikání v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu nájemce,
5. předmět nájmu, uvedený v článku II., odst.1. této smlouvy, nepřenechat do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu nájemce, neučinit právo nájmu předmětem vkladu do smlouvy o tichém společenství nebo do smlouvy o sdružení, a to jak fyzických, tak i právnických osob a podnikatelů,
6. dodržovat právní předpisy a pravomocná rozhodnutí vydaná v rámci správního řízení,
7. zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval, jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv – zejména nesmí obtěžovat jiné hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, vibracemi, světlem a stíněním,
8. odpovídat za škodu způsobenou jinému svou činností, za dodržování bezpečnostních, hygienických a ekologických opatření a protipožárních předpisů v pronajatých prostorách i v objektu, v němž se tyto nebytové prostory nalézají,
9. k úhradě škody, která nájemci vznikne, pokud v den skončení nebo zániku nájmu nepředá předmět nájmu nájemci,
10. strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních předpisů nebo oprávnění vykonávají preventivní a kontrolní činnost,
11. umožnit vstup do předmětu nájmu nájemci nebo správní firmě po předchozím telefonickém upozornění za účelem kontroly objektivních skutečností a způsobu a rozsahu smluveného a obvyklého užívání předmětu nájmu; pokud podnájemce odmítne umožnit vstup, bude toto odmítnutí považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou; podnájemci bude zasláno písemné upozornění, a odmítne-li opět vstup nájemci nebo správní firmě do nebytových prostor, bude podána výpověď z nájmu,
12. zajistit na své náklady a svým jménem, pokud tato sužba není uvedena ve výpočtovém listě, který je přílohou této smlouvy :

a) likvidaci, třídění a odvoz odpadu vzniklého jeho činností podle zvláštního zákona (zákon o odpadech),

b) úklid příslušenství předmětu nájmu, zejména jím užívaných společných prostor objektů způsobem a v termínech v tomto objektu obvyklých, ve výše svého podílu na příslušenství nájmu

1. neskladovat žádné předměty ani zboží ve společně užívaných prostorech objektu, společné prostory zůstanou trvale volné,
2. označit nebytový prostor svým jménem nebo v souladu s ustanovením §17 zákona 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání; označení provozovny umístí podnájemce na místě k tomu určeném v objektu, kde se předmět nájmu nachází; určené místo na žádost podnájemce písemně stanoví nájemce objektu.
3. podnájemce sám hradí příslušné poplatky v případě, že bude používat televizní a rozhlasový přijímač, CD přehrávač, kazetový magnetofon apod.

**Čl. XIV**

**SANKCE A SMLUVNÍ POKUTY**

1. Účastníci smlouvy se dohodli, že :
   1. V případě porušení ustanovení Čl. V „ Nájemné“ a Čl. VII „Platební podmínky a ujednání pro účely DPH“ se podnájemce zavazuje zaplatit nájemci úrok z prodlení, jehož výše odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o sedm procentních bodů; v každém kalendářním pololetí, v němž trvá prodlení dlužníka, je výše úroků z prodlení závislá na výši repo sazby stanovené Českou národní bankou a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí,
   2. při porušení ustanovení uvedeného Čl. X „Pojištění“, odst. 1., 2., 3. a 4., zaplatí podnájemce nájemci smluvní pokutu ve výši **10.000,-Kč** ( slovy deset tisíc korun českých ) za každý případ porušení každého z těchto uvedených ustanovení.
   3. v případě, že podnájemce neplní své závazky uvedené v Čl. XI „Údržba“ ani do pěti pracovních dnů po písemném upozornění nájemce nebo správce objektu, zaplatí nájemci smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč/den** ( slovy jeden tisíc korun českých / den) až do doby splnění těchto závazků,
   4. v případě, kdy podnájemce v souladu s ustanovením Čl. XII, „Předání a převzetí předmětu nájmu“, odst. 4. této smlouvy v den ukončení nájmu nepředá pronajaté prostory, zaplatí smluvní pokutu nájemci ve výši **1.000,- Kč/den** ( slovy jedentisíc korun českých/den) za každý započatý den prodlení až do dne řádného předání,
   5. zaplacením smluvní pokuty podle výše uvedených ustanovení není dotčeno právo na náhradu škody.

**Čl. XV**

**OSTATNÍ UJEDNÁNÍ**

1. V případě, že podnájemce neuzavře pojištění dle Čl. X, odst. 1. A 2., považuje se užívání předmětu nájmu v rozporu s nájemní smlouvou a může být z tohoto důvodu dána podnájemci výpověď z nájmu.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy příjemce nepřevezme od doručovatele výpověď nebo jiné písemnosti vztahující se k této smlouvě, je za den doručení považován pátý den po uložení zásilky na poště.
3. Podnájemce odpovídá za škodu způsobenou jinému svou činností.
4. Podnájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních opatření, zejména protipožárních předpisů.
5. Podnájemce se zavazuje v případě instalace poměrových měřidel pro odběr SV, TUV a tepla nájemcem, hradit poplatek za užívání měřící a regulační techniky, jehož výše je uvedena ve výpočtovém listě.
6. V případě, že podnájemce provede technickém zhodnocení předmětu nájmu nebo jeho části ( za podmínky předchozího písemného souhlasu nájemce ), nebude požadovat vrácení vynaložených nákladů nebo náhradu za zhodnocení předmětu nájmu na nájemci ani při skončení nájmu. Tyto náklady však může odpisovat podle zákona č. 586/1992, o dani z příjmu v platném znění, pokud toto odpisování dá písemně na vědomí nájemci.
7. Pokud v den skončení nebo zániku nájmu nepředá předmět nájmu podnájemce nájemci, souhlasí podnájemce s tím, že nájemce do nebytových prostor, tvořících předmět nájmu, uvedených v článku II, odst. 1. této smlouvy, může vstoupit i po překonání překážek ( uzamčené vstupy ) a nebytový prostor vyklidit, věci v nebytovém prostoru se nacházející, může na náklady a nebezpečí podnájemce uložit v komerčním skladu.
8. Nájemce je povinen dbát na to, aby při kontrole nebytových prostor nadměrně či nepřiměřeným způsobem nerušil podnájemce ve výkonu jeho práv, vzniklých podle této smlouvy, zejména práva na klidné a nerušené užívání předmětu nájmu.
9. Podnájemce si je vědom, že v důsledku skončení nájemního vztahu mezi MČ Praha 11 a společnostní KULTURNÍ JIŽNÍ MĚSTO o.p.s., zaniká i vztah podnájemní.
10. Nájemce se zavazuje sdělit podnájemci, ke kterému dni zaniká předmětný vztah a to do 7 kalendářních dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl.

**Čl. XVI**

**ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Jako příloha této smlouvy bude připojen protokol o předání a převzetí předmětu nájmu a rozpis služeb.
2. Tato smlouva je veřejně přístupnou listinou dle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím.
3. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po podepsání jeden obdrží podnájemce, jeden nájemce a dva Městská část Praha 11.
4. Účastníci smlouvy výslovně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámili a že všechna ujednání v ní obsažená byla učiněna svobodně vážně, určitě a srozumitelně.
5. Smlouvu lze změnit písemnými dodatky a doplňky dohodnutými mezi podnájemcem a nájemcem.

V Praze dne 1. srpna 2013

Podpis, razítko podpis, razítko

NÁJEMCE: PODNÁJEMCE: