

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Smluvní strany:

Centrum zdravotních a sociálních služeb Březiněves, příspěvková organizace
se sídlem Na Hlavní 14/41, Březiněves, 182 00 Praha 8
IČO: 06675034

zastoupená: Dagmar Spírkovou, DiS., MBA, ředitelkou
(dále jen „**nájemce**“)

a

Mgr. Tereza Maroušková
Za sadem 213/24
182 00 Praha 8
IČ: 10784721
(dále jen „**podnájemce**“)

Uzavírají tuto **Smlouvu o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání**

I. Preambule

Nájemce je na základě Smlouvy o výpůjčce prostor sloužících k podnikání ze dne 30. března 2023 (dále také Smlouva), ve znění jejích dodatků, uzavřené s **Městkou částí Praha – Březiněves** jako pronajímatelem, oprávněn užívat mj. předmět této smlouvy, specifikovaný v čl. II této smlouvy (dále také nemovitost). Pronajímatel s uzavřením této podnájemní smlouvy vyslovil přechozí písemný souhlas, podle čl. VII. Smlouvy. Tento souhlas tvoří **Přílohu č. 1 této smlouvy**.

II. Předmět podnájmu

Předmětem podnájmu, upraveného touto podnájemní smlouvou, jsou:

Prostory v budově A objektu č.p. 14/41, ul Na Hlavní v Praze 8 – Březiněvsi, tyto místnosti v 2.NP 2.03 – kancelář (20,71m²), viz **Příloha č. 2 této smlouvy**.

III. Účel podnájmu

- 1) Předmět podnájmu bude využíván za účelem provozování podnikatelské činnosti výhradně podnájemce spočívající v poskytování služeb – psychologické poradenství a terapie pro děti a dospělé. Podnájemce se zavazuje využívat Předmět podnájmu pouze k tomuto účelu.
- 2) Podnájemce prohlašuje, že je mu stav Předmětu podnájmu znám a v takovémto stavu jej k dočasnému využívání přijímá.

IV. Cena podnájmu

Cena podnájmu se stanovuje takto:

- 1) Smluvní strany se dohodly na nájemném za Předmět podnájmu takto:
 - a) pro období III.2024 – VIII.2024 ve výši **2 000,- Kč** měsíčně,
 - b) pro období IX.2024 – XII.2024 ve výši **2 500,- Kč** měsíčně,
 - c) pro období I.2025 a dále ve výši **3 500,- Kč** měsíčně,
dále vše v textu jen „Nájemné“.
- 2) Smluvní strany se dále dohodly na ceně za služby související s podnájemem – vodné a stočné, el. energie, vytápění, osvětlení společných prostor formou měsíčních záloh ve výši **500,- Kč** s následným ročním vyúčtováním. Úklid kanceláře, haly, sociálního zařízení a společných prostor ve výši **500 Kč** měsíčně.
- 3) Nájemné a zálohy na služby se platí pravidelně měsíčně k 10. dni příslušného kalendářního měsíce za daný měsíc na účet nájemce, uvedený v záhlaví této podnájemní smlouvy a specifický symbol: **824001**
- 4) Nájemce je oprávněn počínaje rokem 2024 výši Nájemného každoročně k datu 1. ledna daného roku upravit podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude podnájemci písemně oznámeno po zveřejnění ČSÚ.
- 5) Poruší-li podnájemce svou povinnost hradit včas nájemné je povinen uhradit nájemci úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. v platném znění.
- 6) Smluvní strany potvrzují, že ujednání této podnájemní smlouvy o poskytování a účtování služeb v souvislosti s podnájemem představují úplnou dohodu a výslovně vylučují, v míře maximálně přípustné kogentními ustanoveními právních předpisů, užití jakýchkoli ustanovení právních předpisů týkajících se účtování a výpočtu úhrad za služby spojené s podnájemem.

V. Doba podnájmu

- 1) Podnájem dle této smlouvy je sjednán na dobu neurčitou začíná dnem podpisu této smlouvy.
- 2) V případě, že nájemní vztah nájemce k předmětu podnájmu skončí, bude nejpozději k tomuto dni ukončen i podnájemní vztah dle této smlouvy.
- 3) Převod nebo přechod podnájmu je nepřipustný.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
- 2) Podnájemce se zavazuje udržovat předmět podnájmu ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

- 3) Podnájemce není oprávněn provádět stavební úpravy ani jinak měnit charakter předmětu podnájmu. Porušení kteréhokoliv z těchto ustanovení se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z podnájemní smlouvy.
- 4) Podnájemce je povinen zajišťovat sám na své náklady drobné opravy související s užíváním Předmětu podnájmu. Za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v tomto odstavci.

Souhrn takových oprav během jednoho kalendářního roku činí maximálně 10.000 Kč. Opravy nad tyto limity a ostatní náklady spojené s řádnou údržbou Předmětu podnájmu hradí nájemce.

- 5) Smluvní strany se dále zavazují, že v Předmětu podnájmu ani kdekoli v budově, v němž se Předmět nájmu nachází, neumístí, ani nedovolí umístit, nebudou používat, ani nedovolí používat, nebudou spravovat ani nedovolí spravovat a nevnese, ani nedovolí vnést do Předmětu nájmu žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály (s výjimkou malého množství běžných čistících materiálů) - společně dále jen v textu „Nebezpečné materiály“. Obě smluvní strany se zavazují navzájem se odškodnit a chránit před jakýmkoli nároky, žalobami, nebo řízeními vznikajícími nebo spojenými s jakýmkoli takovými Nebezpečnými materiály, znečištěním, ztrátou nebo škodou způsobenou Nebezpečnými materiály. Závazek uvedený v tomto odstavci přetrvává i po ukončení podnájmu podle této podnájemní smlouvy. Stejně povinnosti vznikají podnájemci v případě, že škoda bude způsobena Nebezpečnými materiály, které v Předmětu podnájmu či budově, v níž se Předmět podnájmu nachází, umístila, používala, vnesla třetí osoba, jíž podnájemce umožnil přístup (a to i svojí nedbalostí).
- 6) Pokud jakékoliv jednání, opomenutí nebo nedbalost podnájemce či kteréhokoliv z jeho zaměstnanců, pozvaných osob, zprostředkovatelů, zástupců a dodavatelů a jejich hostů a pozvaných osob, popř. jiné třetí osoby, jíž umožnil podnájemce přístup (a to i svou nedbalostí), způsobí jakoukoliv škodu osobám, či na majetku, nájemce neponese za takovou škodu odpovědnost vůči podnájemci, jeho zprostředkovatelům, pomocným pracovníkům, zaměstnancům, pozvaným osobám, podnájemníkům, postupníkům a jejich nástupcům a postupníkům, zákazníkům nebo návštěvníkům a vůči nikomu, kdo za podnájemce nebo na jeho příkaz jedná, či jiné třetí osoby a podnájemce se zavazuje

odškodnit a chránit nájemce od odpovědnosti a nároků týkajících se jakékoli takové škody (s výjimkou záměrného, úmyslného nebo hrubě nedbalého jednání nebo opomenutí nájemcem) bez ohledu na to, zda je výše uvedené kryto pojištěním.

- 7) Podnájemce se zavazuje sjednat si po dobu podnájmu pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobám, splněním ve výši nejméně 1 000 000,-Kč pro každou jednotlivou škodní událost. Současně je podnájemce povinen udržovat pojištění v platnosti po celou dobu trvání podnájmu.
- 8) Podnájemce je dále povinen:
 - a) dbát na to, aby vstupní dveře, popř. jiné vstupy do Předmětu podnájmu, případně podle povahy věci i do budovy, ve které je Předmět podnájmu umístěn, byly při opuštění podnájemcem nebo jeho zaměstnanci, hosty, či jinými osobami, kterým umožnil vstup, uzamčeny;
 - b) zajišťovat revize spotřebičů umístěných v Předmětu podnájmu v termínu a v souladu dle příslušných norem ČSN;
 - c) umožnit nájemci anebo pronajímateli nebo jím určené osobě do Předmětu podnájmu za účelem provedení kontroly Předmětu podnájmu, opravě, úpravě či odstranění havárie, a to na základě předchozího upozornění, což neplatí v případě hrozícího nebezpečí;
 - d) řídit se požárními poplachovými směrnicemi a pokyny nájemce anebo pronajímatele o zajištění požární bezpečnosti a bezpečné práce;
 - e) oznamovat nájemci závady, které by mohly ohrozit požární bezpečnost, bezpečnost práce a podle svých možností se účastnit na jejich odstranění;
 - f) hlásit všechny požárně nebezpečné činnosti, které bude provádět v Předmětu podnájmu nájemci;
 - g) každý vznik požáru v Předmětu nájmu anebo v budově, kde je Předmět podnájmu umístěn, oznámit nájemci;
 - h) vést vlastní dokumentaci požární ochrany podle zvláštních předpisů.
- 9) Podnájemce je oprávněn na svůj náklad označit Předmět podnájmu, ve kterém Předmět podnájmu nachází, přiměřenými firemními štíty a tabulemi v souladu s obecně závaznými právními předpisy a pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce. Po skončení nájmu je podnájemce povinen do 5 pracovních dnů veškerá označení odstranit na své náklady a Předmět podnájmu uvést, pokud jde o jeho označení podle tohoto ustanovení této podnájemní smlouvy, do původního stavu.
- 10) Podnájemce se zavazuje, že nepřenechá Předmět podnájmu anebo jeho část do podnájmu.
- 11) Nájemce a podnájemce jsou povinni dodržet a plnit veškeré další povinnosti, které jim jsou uloženy právními předpisy České republiky, případně rozhodnutími vydanými orgány státní správy či samosprávy.
- 12) Nájemce je oprávněn požadovat náhradu škody způsobené porušením povinností podnájemcem, s tím, že v případě uplatnění práva na úhradu smluvní pokuty není dotčeno právo požadovat náhradu škody vzniklou v souvislosti s porušením povinností podnájemcem.
- 13) Pronajímatel ani nájemce nejsou odpovědni podnájemci za přerušení dodávky elektrické energie, vody či poruchy kanalizace.
- 14) Nájemce a podnájemce jsou si navzájem povinni písemně sdělovat veškeré změny skutečností mající význam pro jejich smluvní vztahy – zejména skutečnost, zda je vůči nájemci či podnájemci vedeno vykonávací, exekuční, konkursní řízení či insolvenční řízení.

- 15) Vznik jakékoli škodní události na Předmětu podnájmu bez ohledu na jejího původce je podnájemce povinen okamžitě hlásit nájemci.

VII. Ukončení podnájmu

- 1) Tuto smlouvu lze ukončit dohodou k jakémukoli datu.
- 2) Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu s výpovědní dobou 2 měsíce od doručení výpovědi. Doručovat je možno i datovou schránkou, při vědomí fikce doručení.
- 3) V případě hrubého porušení povinností ze strany podnájemce je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit s okamžitou platností. Za hrubé porušení povinností se považuje zejména nedodržení povinností a závazků podnájemce stanovených v čl. III. odst. 1), čl. IV. odst. 3) a čl. VI. této podnájemní smlouvy.

VIII. Závěrečná ustanovení

- 1) Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.3.2024.
- 2) Tato Smlouva byl před jeho podpisem schválen zastupitelstvem Městské části Praha – Březiněves na zasedání dne 26.2.2024 a to usnesením č. 9.19/24
- 3) Jakékoliv změny a dodatky k této smlouvě vyžadují ke své platnosti písemnou formu a podpisy obou smluvních stran.
- 4) V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených, sporných nebo neplatných se obě strany řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- 5) Smlouva se vyhotovuje ve třech výtiscích, po jednom pro každou ze smluvních stran a pronajímatele.
- 6) Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla jimi před podpisem přečtena a jako správná podepsána. Činí tak podle své pravé a svobodné vůle určitě, srozumitelně a vážně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze smluvních stran.

Přílohy:

č. 1 – Souhlas pronajímatele s uzavřením této podnájemní smlouvy

č. 2 - Půdorys řešení 2.NP

V Praze dne 29.2. 2024

V Praze dne 29.2.2024

.....

.....

za nájemce
Dagmar Špírková, DiS., MBA
Ředitelka Centra zdravotních a sociálních služeb
Březiněves, příspěvková organizace

za podnájemce
Mgr. Tereza Maroušková