

Podnájemní smlouva

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále v textu jen „NOZ“), mezi níže uvedenými smluvními stranami, které prohlašují, že jako právní osobnosti jsou plně svéprávné k právním jednáním, a že tato podnájemní smlouva byla učiněna způsobem obsahující svobodný, vážný, určitý a srozumitelný projev, který nevzbuzuje pochybnosti, co chtěly smluvní strany projevit (dále v textu jen „Podnájemní smlouva“):

1. AH-ENERGY, s.r.o.,

IČ: 26910055, DIČ: CZ 26910055, se sídlem Zlín - Louky 304, PSČ 76302, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 44789, zastoupená jednatelem společnosti – Ing. Mário Holík, nar.: 30.6.1977, trvale bytem Fryšták, Potoky 398, PSČ: 763 13, Bankovní spojení: ČSOB, a.s., č.ú.: 187151967/0300, na straně druhé jako **Nájemce** (dále v textu jen „Nájemce“),

a

2. Národní ústav lidové kultury,

IČ: 00094927, se sídlem Strážnice, Zámek č. 672, PSČ: 696 62, zastoupená ředitelem – PhDr. Martin Šimša, Ph.D., nar. 22. 9. 1974, trvale bytem Tvarožná Lhota 242, 696 62 Strážnice, PSČ: 696 62, Bankovní spojení: Česká národní banka, č.ú.: 00-21137671/0710, na straně druhé jako **Podnájemce** (dále v textu jen „Podnájemce“),

Nájemce a Podnájemce mohou být pro účely Podnájemní smlouvy označování též společně jako **smluvní strany** či kterýkoli z nich jako **smluvní strana** (v textu dále jen „Smluvní strany“ nebo „Smluvní strana“) **v tomto znění:**

Čl. I

ÚVODNÍ UJEDNÁNÍ

1. Smluvní strany vzájemně prohlašují, že jejich smluvní volnost sjednat Podnájemní smlouvu není nijak omezena ani vyloučena. Nájemce prohlašuje, že není úpadcem ani dlužníkem v řízení o prohlášení konkursu nebo vyrovnání, insolvenčního řízení, a to bez ohledu na to, zda jsou tyto skutečnosti zapsány v obchodním či jiném veřejném seznamu. Podnájemce výslovně prohlašuje, že k Podnájemní smlouvě, resp. jejímu uzavření, není potřeba získat výjimku, schválení či předchozí souhlas dle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se zavazují si uhradit škodu vzniklou nepravdivostí prohlášení obsažených v tomto odstavci.

2. Nájemce prohlašuje, že má uzavřenou smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále v textu jen „Nájemní smlouva“), kterou Nájemce na straně jedné uzavřel s - **NOVÝ SVĚT, družstvo**, IČ: 29285372, DIČ: CZ 29285372, se sídlem Veselí nad Moravou, Kollárova 1693, PSČ: 698 01, zapsáno u Krajského soudu v Brně, oddíl Dr, vložka 5061 (dále v textu jen „Pronajímatel“), jako pronajímatelem na straně druhé, jejímž předmětem je mj. nájem takto specifikovaného předmětu nájmu:

a) **nebytové prostory v I. NP v budově č. p. 1764 (část obce Vracov), víceúčelová stavba, která je součástí pozemku parc. č. 3731/159, zapsaném ve veřejném seznamu - katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 5659, pro katastrální území Vracov, obec Vracov, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov (dále jen „Budova“), sestávající z levé části Budovy:**

aa) „užitná plocha I“ - celkem 220,32 m², 1.01 - hala III – 208,99 m², 1.02 šatna 8,68 m², 1.03 WC+sprchy 2,65 m² včetně příslušenství, a dále

ab) „užitná plocha II“ celkem 215,76 m², 2.01 - hala IV - 204,16 m², 2.02 šatna 8,97 m², 2.03 WC+sprchy 2,63 m² včetně příslušenství;

vše vyznačeno v náčrtu – Příloze č. 1 (nedílné součástí Podnájemní smlouvy) k Podnájemní smlouvě. K tomuto předmětu nájmu se rovněž váže právo spoluožívat – příjezdové plochy na pozemcích parc. č. 3731/36 zapsaném ve veřejném seznamu - katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 5659, pro katastrální území Vracov, obec Vracov, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov.

Čl. II PŘEDMĚT PODNÁJEMNÍ SMLOUVY A ÚČEL PODNÁJMU

1. Nájemce Podnájemní smlouvou za níže sjednanou úplatu (podnájemné) přenechává Podnájemci dále uvedený předmět podnájmu, aby jej Podnájemce v dohodnuté době v souladu s Podnájemní smlouvou užíval. Předmět podnájmu je mezi Smluvními stranami vymezen takto:

a) **nebytové prostory v I. NP v budově č. p. 1764 (část obce Vracov), víceúčelová stavba, která je součástí pozemku parc. č. 3731/159, zapsaném ve veřejném seznamu - katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 5659, pro katastrální území Vracov, obec Vracov, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov (dále jen „Budova“), sestávající z levé části Budovy:**

aa) „užitná plocha I“ - celkem 220,32 m², 1.01 - hala III – 208,99 m², 1.02 šatna 8,68 m², 1.03 WC+sprchy 2,65 m² včetně příslušenství, a dále

ab) „užitná plocha II“ celkem 215,76 m², 2.01 - hala IV - 204,16 m², 2.02 šatna 8,97 m², 2.03 WC+sprchy 2,63 m² včetně příslušenství;

vše vyznačeno v náčrtu – Příloze č. 1 (nedílné součásti Podnájemní smlouvy) k Podnájemní smlouvě. K tomuto předmětu podnájmu se rovněž váže právo spoluužívat – příjezdové plochy na pozemcích parc. č. 3731/36 zapsaném ve veřejném seznamu - katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 5659, pro katastrální území Vracov, obec Vracov, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov. V tomto odstavci vymezený předmět podnájmu je v dalším textu označen jen jako „**Předmět podnájmu**“ a Smluvní strany jej považují za dostatečně určitý a zřejmý.

2. Nájemce pronajal Podnájemci Předmět podnájmu **za účelem – skladování.**

3. Podnájemce výslovně prohlašuje, že mu je znám stav, umístění i určení Předmětu podnájmu, který si před podpisem Podnájemní smlouvy prohlédl a souhlasí s ním.

4. Podnájemce Předmět podnájmu od Nájemce přijímá do užívání.

Čl. III DÉLKA PODNÁJMU

1. Podnájem, vyplývající z Podnájemní smlouvy, se uzavírá **na dobu určitou a to od 4.10.2016 do 31.10.2021.**

2. Smluvní strany se dohodly, že pokud žádná ze Smluvních stran nesdělí nejpozději do 31.8.2021 druhé Smluvní straně, že nemá zájem o prodloužení podnájmu, tak za předpokladu řádného plnění všech závazků Podnájemce (tj. zejména není v prodlení s úhradou Podnájemného, Daňového zatížení, Vodného, Nákladů 1, Nákladů 2, Nákladů 3, Nákladů 4 aj.) po celou dobu podnájmu, dochází k automatickému prodloužení podnájmu o dva roky, tj. do 31.10.2023. Smluvní strany se v případě automatického prodloužení podnájmu dohodly, že Nájemce může Podnájemné jednostranně zvýšit nejvíce o 20 %, a to nejpozději do 31.8.2021 a tuto skutečnost písemně sdělit Podnájemci. V případě, že dojde ke zvýšení Podnájemného dle předchozí věty, je Podnájemce oprávněn od Smlouvy odstoupit, a to nejpozději do 15.9.2021 s účinky k 30.9.2021.

Čl. IV VÝŠE A SPLATNOST PODNÁJEMNÉHO, ZPŮSOB JEHO PLATBY, ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO, SLUŽBY A DODÁVKY ENERGÍ

1. Smluvní strany se dohodly na podnájemném za Předmět podnájmu ve výši **552.000,- Kč/rok** (slovy: pětsetpadesátdvatisíc korun českých), dále v textu jen „**Podnájemné**“, vše s přihlédnutím k dále uvedenému.

2. Podnájemné bude hrazeno pravidelnými měsíčními splátkami ve výši **46.000,- Kč**, a to vždy nejpozději do 10. dne kalendářního měsíce, za který měsíční podnájemné náleží Nájemci na shora uvedený účet Nájemce. Úhradou se rozumí den připsání příslušné částky na účet Nájemce. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemné bude hrazeno dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 2 – nedílnou součást Podnájemní smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že Nájemce je oprávněn splátkový kalendář v případě zvýšení Podnájemného dle Podnájemní smlouvy jednostranně upravit a odeslat Podnájemci. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce je povinen za období od 4.10. do 31.10.2016 uhradit sjednané měsíční Podnájemné ve výši 46.000,- Kč ve prospěch Nájemce.

3. Výše Podnájemného byla smluvna za předpokladu:

- a) daňového zatížení Pronajímatele daní ze staveb a daní z pozemků podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, účinném ke dni podpisu Podnájemní smlouvy,
- b) daňového zatížení Nájemce daní z přidané hodnoty podle zák. č. 235/2006 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, účinném ke dni podpisu Nájemní smlouvy,

obojí dále v textu jen „**Daňové zatížení**“. Pokud by se Daňové zatížení Nájemce spojené s plněním Podnájemní smlouvy nebo s Předmětem podnájmu podle Podnájemní smlouvy zvýšilo (a to i v důsledku jiných daní), Nájemce zvýší Podnájemné o roční navýšení Daňového zatížení, a to od roku, na něž poprvé navýšené daňové zatížení dopadlo. Splátky Podnájemného následující po zvýšení daňového zatížení jsou splatné již ve vyšší odpovídající úpravě Daňového zatížení.

4. Mimo Podnájemného bude Podnájemce hradit úhrady za služby související s podnájemem: vodné a stočné – dále vše v textu jen „**Vodné**“.

5. Smluvní strany se dohodly, že skutečná úhrada za Vodné bude vypočtena a to na základě skutečně spotřebovaného množství v souladu s odečtovým měřidlem v souladu s cenou účtovanou Pronajímatelem Nájemci, resp. třetí osobou Pronajímateli. Úhrada Vodného dle tohoto odstavce bude prováděna vždy za příslušné kalendářní čtvrtletí zpětně, a to do 30 dnů od vyúčtování učiněného Nájemcem vůči Podnájemci. Podnájemce má právo na předložení podkladů k takovému vyúčtování vůči Nájemci.

6. Smluvní strany se dále dohodly, že Podnájemce je dále povinen hradit Nájemci:

a) náklady spojené o odvodem dešťových (srážkových) vod,

Výše těchto nákladů bude vypočítána následovně. Podnájemce je povinen uhradit Nájemci částku, která bude vypočítána jako součin částky vyúčtované Pronajímatelem vůči Nájemci, resp. a zlomkem $1/2$. Úhrada těchto nákladů bude prováděna vždy za příslušné kalendářní čtvrtletí zpětně. Tyto náklady jsou splatné do 30 dnů ode dne jejich vyúčtování učiněného Nájemcem vůči Podnájemci – dále v textu jen „**Náklady 1**“. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že orientační výpočet Nákladů 1 ke dni uzavření Nájemní smlouvy činí částku přibližně 7.260 včetně DPH za rok. Podnájemce má právo na předložení podkladů k takovému vyúčtování vůči Nájemci,

b) náklady spojené s ostrahou Předmětu podnájmu ve výši 1.463,- Kč – dále v textu jen „**Náklady 2**“, a to vždy nejpozději do 10. dne kalendářního měsíce, za který Náklady 2 náleží Nájemci na shora uvedený účet Nájemce. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce je povinen za období od 4.10. do 31.10.2016 uhradit sjednané Náklady 2 ve výši 1.463 ve prospěch Nájemce.

c) náklady na dodávku: plynu, viz. příloha č. 5 smlouva o sdružených službách plynu – dále v textu jen „**Náklady 3**“,

budou vypočteny Podnájemci na základě skutečně spotřebovaného množství a vyúčtování v souladu s odečtovým měřidlem. Úhrada těchto nákladů bude prováděna na základě měsíčního kalendáře záloh s ročním vyúčtováním za příslušný rok, a to do 15 dnů od vyúčtování učiněného Nájemcem vůči Podnájemci. Podnájemce má právo na předložení podkladů k takovému vyúčtování vůči Nájemci.

d) náklady na dodávku: elektrické energie, viz. příloha č. 6 smlouva o sdružených službách el. energie – dále v textu jen „**Náklady 4**“,

budou vypočteny Podnájemci na základě skutečně spotřebovaného množství a vyúčtování v souladu s odečtovým měřidlem. Úhrada těchto nákladů bude prováděna na základě měsíčního kalendáře záloh s ročním vyúčtováním za příslušný rok, a to do 15 dnů od provedeného vyúčtování Nájemcem vůči Podnájemci. Podnájemce má právo na předložení podkladů k takovému vyúčtování vůči Nájemci.

7. Vzhledem k tomu, že Nájemce není dodavatelem dalších energií ani služeb do Budovy, odvoz odpadků, ve které se Předmět podnájmu nachází, je věcí Podnájemce uzavřít si smlouvu na dodávku: úklid, telefonních a internetových služeb, aj.

8. Smluvní strany se výslovně dohodly, že možnost plnění jakékoli platby Podnájemce Nájemci dle Podnájemní smlouvy do notářské, soudní či jiné úschovy je výslovně vyloučena, byla-li Nájemcem poskytnuta součinnost k řádné úhradě. Podnájemce rovněž není oprávněn započítat proti jakékoli platbě dle Podnájemní smlouvy či jiným svým povinnostem vyplývajícím z Podnájemní smlouvy, své případné pohledávky za Nájemcem, a to ani pohledávky, které získal postoupením či jakýmkoliv jiným způsobem.

9. Smluvní strany potvrzují, že ujednání Podnájemní smlouvy o poskytování a účtování služeb v souvislosti s podnájemem podle Podnájemní smlouvy 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 na jejich vztah založený Podnájemní smlouvou.

Čl. V.

PRÁVA A POVINNOSTI ÚČASTNÍKŮ A JEJICH ZAJIŠTĚNÍ

1. Nájemce a Podnájemce souhlasně prohlašují, že k předání Předmětu podnájmu dojde nejpozději do začátku podnájmu a o této skutečnosti bude mezi Smluvními stranami sepsán předávací protokol, který se následně po jeho podpisu stane součástí Podnájemní smlouvy.

2. Podnájemce je oprávněn užívat Předmět podnájmu v rozsahu dohodnutém v Podnájemní smlouvě. Rozsahem užívání se rozumí práva a povinnosti Podnájemce, vzniklé Podnájemní smlouvou.

3. Podnájemce je povinen Předmět podnájmu užívat přiměřeně jeho povaze a určení a účelu podnájmu.

4. Podnájemce je povinen hradit běžné a drobné opravy související s užíváním Předmětu podnájmu a náklady spojené s jejich obvyklým udržováním a řádným provozem Předmětu podnájmu včetně jejich úklidu; ostatní náklady spojené s řádnou údržbou Předmětu podnájmu hradí Nájemce. Běžnými a drobnými opravami se pro potřeby Podnájemní smlouvy rozumí investiční akce, jejíž hodnota v konkrétním jednotlivém případě nepřesáhne částku 10.000,-Kč.

5. Podnájemce se dále zavazuje, že v Předmětu podnájmu ani kdekoli v Budově, v němž se Předmět podnájmu nachází, neumístí, ani nedovolí umístit, nebude používat, ani nedovolí používat, nebude spravovat ani nedovolí spravovat a nevnese, ani nedovolí vnést do Předmětu podnájmu 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 nebo látek potřebných k výrobě, jejichž seznam bude předán nejpozději do 10 ode dne uzavření Podnájemní smlouvy Nájemci) - společně dále jen v textu „**Nebezpečné materiály**“. Podnájemce se zavazuje Pronajímatele či Nájemce odškodnit, chránit a uchránit před jakýmkoli nároky, žalobami, nebo řízeními vznikajícími nebo spojenými s jakýmkoli takovými Nebezpečnými materiály, znečištěním, ztrátou nebo škodou. Závazek uvedený v tomto odstavci přetrvává i po ukončení podnájmu podle Podnájemní smlouvy. Stejně povinnosti vznikají Podnájemci v případě, že škoda bude způsobena Nebezpečnými materiály, které v Předmětu podnájmu či areálu, v němž se Předmět podnájmu nachází, umístila, používala, vnesla třetí osoba, jíž Podnájemce umožnil přístup (a to i svojí nedbalostí). Smluvní strany se dále dohodly, že Předmět podnájmu nesmí být dále používán pro výrobu, zpracování či skladování hořlavých kapalin, plynů a výbušnin. Použití hořlavých kapalin a hořlavých plynů pro výrobu není Podnájemcem deklarováno, budou-li pro skutečný provoz v omezeném množství požadovány, je Podnájemce povinen tuto skutečnost zajistit samostatným požárně bezpečnostním řešením (dále v textu jen „**PŘB**“) a Předmět podnájmu bude popř. dle množství či rozsahu použití rekolaudován. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud nedojde ke změně užívání, je Podnájemce se povinen řídit aktuální PŘB dle přílohy č. 4 Podnájemní smlouvy a případným dodatkem PŘB vypracovaným autorem PŘB Ing. Ivanem Kučerou, se sídlem Scots Viatora 26, Hodonín.

6. Pokud jakékoliv jednání, opomenutí nebo nedbalost Podnájemce či kteréhokoli 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, 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 uchránit Nájemce od odpovědnosti a nároků týkajících se jakékoli takové škody (s výjimkou záměrného, úmyslného nebo hrubě nedbalého jednání nebo opomenutí Nájemce) bez ohledu na to, zda je výše uvedené kryto pojištěním.

7. Nájemce prohlašuje, že je sjednáno pojištění Budovy. Podnájemce je povinen na vlastní náklady sjednat pojištění Předmětu podnájmu, dále pojištění vnitřního vybavení (které není ve vlastnictví Nájemce či Pronajímatele), zařízení (které není ve vlastnictví Nájemce či Pronajímatele) a zásob, dále pojištění odpovědnosti za škodu Pronajímateli, Nájemci i třetím osobám (v případě pojištění odpovědnosti za škodu Pronajímateli, Nájemci i třetím osobám nejméně ve výši pojistného plnění 7.000.000,- Kč), pojistku na přerušení provozu a to nejpozději do 5 dnů ode vzniku podnájmu. **Kopii pojistné smlouvy a úhrady za sjednané pojištění je Podnájemce povinen poskytnout Nájemci nejpozději do 10.10.2016.** Každoročně je Podnájemce povinen prokázat, že v daném termínu uhradil úhradu za sjednané pojištění. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli porušení sjednaného závazku v tomto odstavci Podnájemcem se považuje za vážené porušení Podnájemní smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn jednostranně určit minimální výši pojistného plnění, které musí Podnájemce sjednat a to s ohledem na rozsah možné škody.

8. Podnájemce je dále povinen:

- a) dbát na to, aby vstupní dveře, popř. jiné vstupy do Předmětu podnájmu byly při opuštění Podnájemcem nebo jeho zaměstnanci uzamčeny;
- b) zajišťovat revize spotřebičů umístěných v Předmětu podnájmu v termínu a v souladu dle příslušných norem ČSN;
- c) umožnit Nájemci, Pronajímateli nebo jimi určené osobě do Předmětu podnájmu za účelem provedení kontroly Předmětu podnájmu, opravě, úpravě či odstranění havárie a to na základě předchozího upozornění Nájemce či Pronajímatele alespoň jeden den předem, což neplatí v případě hrozícího nebezpečí;
- d) opatřovat všechna požárně nebezpečná místa v Předmětu podnájmu výstražnými tabulkami nebo zákazem určité činnosti;
- e) dodržovat platné požární poplachovými směrnicemi a pokyny Pronajímatele či Nájemce o zajištění požární bezpečnosti;
- f) oznamovat Pronajímateli a Nájemci závady, které by mohly ohrozit požární bezpečnost, bezpečnost práce a podle svých možností se účastnit na jejich odstranění;
- g) každý vznik požáru v Předmětu podnájmu oznámit Pronajímateli a Nájemci.

9. Podnájemce je oprávněn na svůj náklad označit objekt, ve kterém Předmět podnájmu nachází, přiměřenými firemními štíty a tabulemi v souladu s obecně závaznými právními předpisy a předchozím písemným souhlasem Nájemce. Po skončení podnájmu je Podnájemce povinen do 5 pracovních dnů veškerá označení odstranit na své náklady a Předmět podnájmu uvést do původního stavu.

10. Podnájemce a Nájemce jsou povinni dodržet a plnit veškeré další povinnosti, které jim jsou uloženy právními předpisy České republiky, případně rozhodnutími vydanými orgány státní správy či samosprávy.

11. 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.

12. Nájemce není odpovědný Podnájemci za přerušení dodávky elektrické energie, plynu, vody či poruchy kanalizace. Nájemce dále není odpovědný vůči Podnájemci za přerušení provozu z důvodu, které nevznikl jednáním či opomenutím Nájemce.

13. Nájemce a Podnájemce jsou si navzájem povinni písemně sdělovat veškeré změny skutečností mající význam pro jejich smluvní vztahy - zejména skutečnost, zda je vůči Nájemci vedeno vykonávací, exekuční, konkursní řízení či insolvenční řízení, vše nejen s ohledem na to, že Budovu užívají i další nájemci.

Čl. VI.

ZMĚNY NA PŘEDMĚTU PODNÁJMU

1. K jakýmkoli změnám na Předmětu podnájmu (např. stavebním úpravám, změně užívání apod.) – vyjma čl. V. odst. 4 Podnájemní smlouvy, je Podnájemce na základě zákona oprávněn jen se souhlasem Pronajímatele, u kterého musí Nájemce předem získat souhlas a následně souhlas dát Podnájemníkovi. Ustanovení zvláštních právních předpisů (např. stavebního zákona) přitom zůstávají nedotčena.

2. Pronajímatel a Nájemce svůj souhlas podle předchozího odstavce Podnájemci mohou udělit zvláštní smlouvou nebo sdělením. Smluvní strany se rovněž dohodnou, zda je Podnájemce oprávněn odepisovat provedené opravy a zda je Nájemce uhradí. V případě, že taková dohoda nebude uzavřena, platí, že v případě skončení podnájmu nepřísluší Podnájemci žádná ani poměrná úprava vynaložených nákladů, pokud se Smluvní strany následně nedohodnou jinak, neboť tím, že Nájemce nedal k takovým změnám souhlas a nedošlo k uzavření zvláštní dohody, došlo k porušení Podnájemní smlouvy a Nájemce tak nemůže být povinen hradit po skončení podnájmu Podnájemci jakékoli úhrady spojené se změnou Předmětu podnájmu. Změny Předmětu podnájmu (vyjma movitých věcí) zůstávají ve vlastnictví Pronajímatele. Těmito ujednáními není dotčeno právo Pronajímatele či Nájemce na náhradu škody vůči Podnájemci.

Čl. VII.

DALŠÍ PODNÁJEM

1. Podnájemce není oprávněn přenechat Předmět podnájmu či jeho část do dalšího podnájmu či užívání jakékoli třetí osoby. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli porušení sjednaného závazku v tomto odstavci Podnájemcem se považuje za vážené porušení Podnájemní smlouvy.

Čl. VIII.

SKONČENÍ PODNÁJMU

1. Podnájem skončí dohodou Smluvních stran, výpovědí z důvodů uvedených v Podnájemní smlouvě nebo Nájemní smlouvě nebo jiným zákonným způsobem, není-li Smluvními stranami vyloučen.

2. Nájemce může písemně vypovědět Nájemní smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě z následujících důvodů:

- a) Podnájemce užívá Předmět podnájmu v rozporu s účelem podnájmu sjednaným Podnájemní smlouvou, nebo
- b) Podnájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením Podnájemného, Vodného, Daňového zatížení, Nákladů 1, Nákladů 2, Nákladů 3, Nákladů 4, jejichž poskytování je spojeno s podnájemem, nebo
- c) Podnájemce přenechá prostory nebo jejich část do podnájmu, nebo
- d) Podnájemce hrubě porušuje klid nebo pořádek v Budově a na základě písemné výzvy Nájemce vůči Podnájemci nedošlo k nápravě, nebo
- e) Podnájemce nedodrží nebo nesplní jakoukoliv jinou povinnost, dohodu, závazek či podmínku Podnájemní smlouvy a nenapraví takové porušení do deseti pracovních dnů (s výjimkou případu nouze) po obdržení oznámení Nájemce vůči Podnájemci o takovém porušení, anebo pokud je takové porušení takové povahy, že v takové desetidenní lhůtě nemůže být zcela napraveno, Podnájemce v takové lhůtě nezapočne, anebo po jejím uplynutí nebude řádně směřovat k jejich dokončení, veškeré kroky nezbytné k nápravě takového porušení, nebo
- f) z důvodu ztráty práva pronajímat dále Předmět nájmu, nebo
- g) v dalších případech stanovených v Podnájemní smlouvě.

3. Podnájemce může písemně vypovědět Podnájemní smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě z následujících důvodů:

- a) Předmět podnájmu se stane bez zavinění Podnájemce nezpůsobilý k účelu podnájmu po dobu delší než šedesát dnů, nebo
- b) pokud se Nájemce ocitne v úpadku a/nebo na sebe Nájemce podá insolvenční návrh a/nebo bude vydáno rozhodnutí o zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku, nebo
- c) porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti dle Podnájemní smlouvy a na základě písemné výzvy Podnájemce vůči Nájemci nedošlo ve lhůtě 30 dnů k nápravě,
- d) ztratí-li na základě jiného důvodu než je jednání či opomenutí Podnájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět podnájmu určen.

4. Smluvní strany se v souvislosti s povahou účelu podnájmu sjednaného Podnájemní smlouvou a nezpůsobilostí Předmětu podnájmu dle odstavce 3 písm. a) tohoto článku výše dohodly, že je přípustné náhradní plnění ve formě poskytnutí odpovídajících náhradních prostor. Nadto se Smluvní strany rovněž dohodly, že zánikem Předmětu podnájmu (např. požárem, výbuchem, záplavou, zbořením, aj.) zaniká podnájem a Podnájemci nevznikají žádné nároky z titulu náhrady škody vůči Nájemci, tj. Nájemci nevzniká odpovědnost k náhradě škody ve prospěch Podnájemce v souvislosti se zánikem Předmětu podnájmu a to ani z titulu případného zničení movitých věcí, které byly v Předmětu podnájmu uskladněny.

5. Výpovědní lhůta podle Podnájemní smlouvy počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně. Výpověď musí být vyhotovena v písemné formě, odůvodněná a doručena druhé Smluvní straně.

6. Smluvní strany se výslovně dohodly, že ustanovení § 2231 a 2232 NOZ se na jejich vztah založený NOZ neuplatní. Pro vyloučení veškerých pochybností se Smluvní strany dohodly, že pro ukončení Podnájemní smlouvy se uplatní výlučně důvody v Podnájemní smlouvě sjednané a Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci jakýchkoli zákonem stanovených důvodů, které by dle jakéhokoli právního předpisu, zejména NOZ, umožňovaly ukončení podnájmu před uplynutím doby trvání výpovědi či odstoupením či jiným způsobem.

7. Smluvní strany jsou povinny si po skončení podnájmu vyrovnat vzájemné závazky, tj. především vyúčtování Podnájemného, Daňového zatížení, Vodného, Nákladů 1 a Nákladů 2, Nákladů 3, Nákladů 4, a to nejpozději do 30 dnů po skončení podnájmu.

8. Po skončení podnájmu je Podnájemce povinen předat Nájemci Předmět podnájmu vyklizený nejpozději do 10 dnů od skončení podnájmu a předat jej ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Smluvní strany se dohodly, že o předání vyhotoví písemný předávací protokol. Nebude-li vyklizení provedeno ve shora uvedeném termínu ze strany Podnájemce, je Nájemce oprávněn počínaje dalším dnem Předmět podnájmu otevřít (bez účasti Podnájemce), provést vyklizení a náklady s tím spojené vyúčtovat Podnájemci, který se k jejich úhradě tímto zavazuje. Nájemce neodpovídá za škody, které by takovým postupem mohly Podnájemci či třetím osobám vzniknout a naopak Podnájemce se zavazuje takové škody uhradit. Nadto

v případě prodlení Podnájemce s povinností předat Předmět podnájmu ke dni skončení podnájmu zpět Nájemci, vzniká Nájemci nárok na smluvní pokutu ve výši 0,05 % z posledního měsíčního Podnájemného za každý den prodlení, nárok Nájemce na úhradu za užívání do okamžiku vyklizení není tímto dotčen.

Čl. IX.

PŘEVOD A PŘECHOD PRÁV A ZÁVAZKŮ

1. Práva a povinnosti Nájemce vyplývající z Podnájemní smlouvy přecházejí na jeho právní nástupce.
2. Zánikem Podnájemce tento nájem na základě zákona skončí.
3. Podnájemce není oprávněn vypovědět podnájem z důvodu změny vlastníka Předmětu podnájmu.

Čl. X.

DOHODA O PLNĚNÍ POVINNOSTÍ NA ÚSEKU POŽÁRNÍ OCHRANY

1. Povinnosti Nájemce:

- a) oznamovat neprodleně Podnájemci veškeré změny mající vliv na zajišťování PO v Budově z důvodu, aby Podnájemce případně mohl upravit jím vydané směrnice;
- b) zajišťovat bezpečnost provozu a revize vyhrazených technických zařízení pevně instalovaných v Budově (elektrické rozvody vedené pod povrchem, hromosvody, plynová zařízení).

2. Povinnosti Podnájemce:

- a) zajišťovat plnění povinností požární ochrany, nezajišťovaných podle této dohody Nájemcem v Předmětu podnájmu samostatně, ve smyslu obecně závazných předpisů;
- b) zajišťovat v rámci pravidelných požárních preventivních prohlídek kontrolu požárních uzávěrů stavebních otvorů (požárních dveří) v Předmětu podnájmu;
- c) oznamovat neprodleně Pronajímateli a Nájemci všechny závady a skutečnosti mající vliv na zajišťování požární bezpečnosti v Budově;
- d) zabezpečit v potřebném množství a druzích vybavení pronajatých prostor hasicími přístroji a udržovat je v provozuschopném stavu včetně hydrantu;
- e) zajišťovat bezpečnost provozu přenosných el. spotřebičů a zařízení používaných v Předmětu podnájmu;
- f) vést dokumentaci požární ochrany v rozsahu: požární poplachová směrnice, požární kniha, dokumentace o školení zaměstnanců o požární ochraně, příkazy, zákazy a pokyny vydané vedením ČS na úseku požární ochrany, přehled o umístění výstražných a bezpečnostních tabulek a další předepsanou dokumentaci podle dalších předpisů PO.

4. Pokud by si Podnájemce chtěl vybavit Předmětu podnájmu vlastním zabezpečovacím zařízením (EZS, CCTV, EPS, atd.), je povinen tento záměr před realizací konzultovat s Nájemcem a Pronajímatelem, kteří poskytují k tomuto záměru konečné a závazné stanovisko.

Čl. XI.

ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že koruna česká přestane být platnou měnou České republiky, bude se měna podle Podnájemní smlouvy a všechny odkazy v Podnájemní smlouvě na korunu českou měnit a převádět na měnu v té době v České republice užívanou v souladu s právními předpisy České republiky.

2. Smluvní strany prohlašují, že si Podnájemní smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem výslovně souhlasí, což stvrzují svými níže připojenými vlastnoručními podpisy. Smlouvou se nahrazují veškerá předchozí ujednání Smluvních stran, ať již formou písemnou nebo ústní.

3. Smluvní strany současně prohlašují, že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, že je jim ve všech ustanoveních jasná a srozumitelná, a že nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany prohlašují, že při jednání o Podnájemní smlouvě měly rovné postavení a žádná z nich nejednala tak, jako by byla slabší Smluvní stranou. Strany se navzájem ujistí, že ujednání v Podnájemní smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy. Smluvní strany dále prohlašují s přihlédnutím k ustanovení § 4 NOZ, kdy se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat, že důkladně posoudily obsah Smlouvy a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svým podpisem.

4. Smluvní strany prohlašují v souladu s ustanovením § 1765 NOZ, že na sebe Smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením Podnájemní smlouvy strany zvážily plně hospodářskou,

ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností Podnájemní smlouvy a není jim známa skutečnost, která by jim znemožnila nebo výrazně omezila zejména možnost plnit závazky z Podnájemní smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemní smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.

5. Právní vztahy Podnájemní smlouvou zvláště neupravené se řídí NOZ, jakož i dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky. Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ustanovení § 1764 a následující; dále ustanovení § 2226 odst. 1; § 2247; §2253 s přihlédnutím k ujednání dle čl. IV. odst. 9 Podnájemní smlouvy § 2287NOZ, na jejich smluvní vztah založený Podnájemní smlouvou.

6. Je-li nebo stane-li se jednotlivé ustanovení Podnájemní smlouvy zcela nebo zčásti neplatným nebo je-li v Podnájemní smlouvě mezeza, zůstává tím platnost ostatních ustanovení nedotčena. Namísto neplatného nebo chybějícího ustanovení se dohodnou Smluvní strany na takovém platném ustanovení, které je nejbližší smyslu a účelu neplatného nebo chybějícího ustanovení.

7. Vznik práv a povinností z Podnájemní smlouvy není vázán na žádné podmínky, než které jsou v ní obsažené.

8. Podnájemní smlouva může být měněna pouze dohodou Smluvních stran v písemné formě vzájemně odsouhlasenou. Pronajímatel či Nájemce může vydat provozní řád Budově, v níž se Předmět podnájmu nachází a Podnájemce se jej zavazuje dodržovat.

9. Veškerá oznámení vyplývající z Podnájemní smlouvy budou písemná a budou druhé Smluvní straně předána osobně nebo zaslána poštou doporučeně s dodejkou. Písemnost se považuje za doručenou při marném pokusu o doručení poštou, a to pátým dnem, kdy byla uložena na poště, i když se účastník o jejím uložení nedozvěděl. Pro vyloučení pochybností se adresou pro zasílání písemností rozumí adresy uvedené u příslušné Smluvní strany v záhlaví Podnájemní smlouvy.

10. Podnájemní smlouva je uzavřena podpisem oběma Smluvními stranami stejným okamžikem nabývá i účinnosti.

11. Podnájemní smlouva je sepsána ve **třech vzájemně souhlasných prvopisech** – pro Podnájemce jeden prvopis, po jednom prvopisu pro Nájemce a Pronajímatele, přičemž níže podepsaní potvrzují převzetí sjednaného počtu prvopisů.

12. Podnájemce prohlašuje, že je mu byla předložena Nájemní smlouvy a že se s jejím obsahem seznámil a bere jej na vědomí. Zároveň se výslovně zavazuje dodržovat všechny povinnosti z této nájemní smlouvy plynoucí pro Nájemce.

Ve Vracově, dne 4. 10. 2016

Přílohy:

Příloha č. 1 – grafické znázornění Předmětu podnájmu

Příloha č. 2 – splátkový kalendář

Příloha č. 3 – předávací protokol – bude doplněn po jeho podpisu Smluvními stranami

Příloha č. 4 – požárně bezpečnostní řešení

Příloha č. 5 – smlouva o umožnění podružného odběru zemního plynu v rámci areálu Vracov

Příloha č. 6 – smlouva o sdružených službách dodávkách el. energie

Nájemce: AH-ENERGY, s.r.o.

Podnájemce: Národní ústav lidové kultury

.....
Ing. Mário Holík,
jednatel

.....
PhDr. Martin Šimša, Ph.D.,
ředitel