

Smlouva o podnájmu

Agentura Helas s.r.o., IČ 26744279

se sídlem Malá Štupartská 6, 110 00 Praha 1

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 91002

zastoupená: Helenou Kohoutovou, jednatelkou společnosti

(dále jen „Nájemce“)

a

Název: České vysoké učení technické v Praze, Fakulta dopravní

IČ: 68407700

DIČ: CZ68407700

Sídlo: Konviktská 20, Praha 1, 110 00

Zastoupená: doc. Ing. Pavlem Hruběšem, Ph.D., děkanem FD

Zástupce ve věcech plnění:

Kontaktní osoba:

(dále jen „Podnájemce“)

(Nájemce a Podnájemce jsou dále označováni jednotlivě jako „smluvní strana“ nebo společně též jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2215 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“), ve znění pozdějších předpisů tuto **smlouvu o podnájmu** (dále jen „smlouva“)

Čl. I

Úvodní ustanovení

- 1.1 Nájemce tímto prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy s Konventem minoritů v Praze (dále jen „Pronajímatel“), uzavřené dne 1.1.2012 nájemcem prostor sloužících podnikání umístěných v prvním nadzemním podlaží (Sál Jana Lucemburského, Gotická arkádová chodba & průchod ambitem) a prvním podzemním podlaží (Gotická sklepení) čp. 635, která je součástí pozemku parc. Č. 645 o výměře 2.513 m², k.ú. Staré Město, obec Praha na adrese Malá Štupartská 6, 110 00 Praha 1, vše zapsané na LV č. 118 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, obec Praha, k. ú. Staré Město. (dále též jako objekt/budova „Konvent minoritů“) a nájemcem části uvedeného pozemku
- 1.2 Nájemce prohlašuje, že Pronajímatel udělil Nájemci písemný souhlas se zřízením užívacího práva třetí osobě k prostorům sloužícím podnikání uvedeným shora v nájemní smlouvě uvedené tamtéž.

Čl. II

Předmět smlouvy a účel užívání

- 2.1 Nájemce tímto zřizuje Podnájemci užívací právo – podnájem (dále též jen „podnájem“) k prostorům sloužícím podnikání umístěným v budově Konventu minoritů dle článku I. této smlouvy, a to
 - a) v prvním nadzemním podlaží budovy Konventu : **plocha o rozloze 320 m²**
 - b) v prvním podzemním podlaží budovy Konventu : **plocha o rozloze 93 m²**

PŘEDMĚTEM PODNÁJMU JSOU TYTO PROSTORY		ANO/NE
PROSTORY	Sál Jana Lucemburského, Gotická arkádová chodba & průchod ambitem	ANO
	Gotická sklepení – 2 místnosti	ANO
	Zahradní atrium	ANO

(dále jen „**předmět podnájmu**“ nebo „**podnajaté prostory**“), který je přesně specifikovaný v Příloze č. 1 této smlouvy – Plánek předmětu podnájmu.

- 2.2 Předmět podnájmu bude užíván Podnájemcem výlučně za účelem konference, poté raut.

Čl. III

Doba podnájmu a jeho prodloužení

3.1 Doba podnájmu je stranami sjednána na dobu určitou, a to na dobu od **24. 5. 2018** do **25. 5. 2018**.

Čl. IV Nájemné a jiné platby

4.1 Smluvní strany sjednaly výši nájemného za užívání předmětu podnájmu takto:

PODŇAJEM PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ V BUDOVĚ KONVENTU MINORITŮ		NÁJEMNÉ BEZ 21 % DPH
PROSTORY	Celodenní využití - Sál Jana Lucemburského, Gotická arkádová chodba & průchod ambítem <i>ponděli – pátek, od 8.00 – 02.00 hod.</i>	70.000,-
	Dopolední využití - Sál Jana Lucemburského, Gotická arkádová chodba & průchod ambítem <i>ponděli – pátek, od 8.00 – 13.30 hod.</i>	
	Odpolední využití - Sál Jana Lucemburského, Gotická arkádová chodba & průchod ambítem <i>ponděli – pátek, od 14.30 – 02.00 hod.</i>	
	Gotická sklepení – 2 místnosti	10.000,-
	Zahradní atrium	6.000,-
	Kombinace prostor	dle výběru

Nájemné je uvedeno za podnájem předmětu podnájmu na uvedený čas, včetně času nutného na instalaci zařízení potřebného pro účely užití podnájmu a času nutného na vyklizení podjatých prostor. Za každou další započatou hodinu trvání podnájmu nad sjednanou dobu podnájmu je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci penále ve výši Kč 5.000,-/1 hod bez DPH.

4.2 Nájemné zahrnuje tyto služby Nájemce:

- úklid před započatím doby podnájmu v jejím průběhu a po skončení doby podnájmu
- celkový dozor v prostoru, jakožto v historickém objektu a klášteřu
- spotřeba elektrické energie, voda, zajištění zázemí pro catering

4.3 Nájemné nezahrnuje tyto služby:

- **mobiliář, cateringové služby, techniku, obsluhu šatny, stoly vč. scartingu**
- **hostesky ve stejnokroji Kč 1.850,- + DPH/ 1 osoba**
- **nasvícení ambitu svíčkami a lucernami Kč 3.000,-/paušál**

4.4 Nájemné zaplatí Podnájemce Nájemci na základě daňového dokladu – faktury, vystaveného Nájemcem při podpisu této smlouvy ve výši 100 % a za služby ve výši 70 %, splatného na účet Nájemce číslo 194689482/0300 5 dní od jeho vystavení. Rozsah služeb a jejich cena bude specifikována v samostatné objednávce – excel zaslané Nájemcem Podnájemci. Podnájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že při podpisu této smlouvy převzal od Nájemce daňový doklad – fakturu s vyúčtováním nájemného podle odstavce 4.1. této smlouvy. Lhůta splatnosti je dodržena, pokud v její poslední den byla částka vyúčtovaná daňovým dokladem připsána na uvedený účet Nájemce.

4.5 Druhý daňový doklad - faktura bude vystavena výši 30 % z dohodnuté částky služeb a bude vystavena po uskutečnění akce. Splatnost této faktury je 14 dní.

4.6 Pro případ, prodloužení Podnájemce s úhradou placení nájemného je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci též úrok z prodloužení ve výši 0,5 % denně z dlužné částky. Ke sjednanému nájemnému a ceně dalších služeb bude přičtena DPH v zákonné sazbě.

Čl. V Opravy a udržování předmětu podnájmu

5.1 Podnájemce je oprávněn na svůj náklad vnášet a instalovat v předmětu podnájmu movité věci sloužící k provozování sjednaného účelu podnájmu.

5.2 Stavební úpravy je Podnájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Nájemce, a to na svůj náklad.

Čl. VI Reklamní tabule a označení

- 6.1 Podnájemce je oprávněn umístit na a v podnatých prostorách v místech určených Nájemcem reklamní tabule. Opatření příslušných úředních povolení je věcí Podnájemce. Náklady na reklamní tabule hradí Podnájemce.
- 6.2 Reklamní tabule a firemní označení budou zhotoveny a instalovány po konzultaci s Nájemcem s přihlédnutím k jeho stanovisku tak, aby bylo zajištěno jednotné estetické hledisko Konventu minoritů.

Čl. VII

Další povinnosti smluvních stran

- 7.1 Kromě povinností uvedených v jiných ustanoveních této smlouvy, popř. vyplývajících z právních předpisů, se strany dohodly, že Nájemce je povinen zejména:
- poskytnout a zpřístupnit podnaté prostory dle podrobného časového harmonogramu, který Podnájemce poskytne Nájemci neméně jeden týden před započítáním doby podnájem;
 - poskytnout Podnájemci pracovníka Nájemce pověřeného dozorem v podnatých prostorách;
 - poskytnout nezbytné služby spojené s užíváním podnatých prostor, jejichž poskytnutí je nezbytné pro řádné užívání předmětu podnájem Podnájemcem tj. zejména – odběr energie, vody, provoz toalet atd., nikoli však požární dozor, zdravotní dozor, bezpečnostní dozor – tzv. security po dobu podnájem.
- 7.2 Nájemce nezodpovídá za:
- provozně-technické problémy, vzniklé v době podnájem z důvodu vyšší moci jako např. požár, povodeň, vichřice, obecný výpadek elektrického proudu, nájezd vandalů, prasknutí vodovodu - výpadek vody atd.
 - úraz způsobený při užívání podnatých prostor a nezajišťuje v nich zdravotnické služby;
 - odložené a vnesené věci Podnájemce a osob zdržujících se v podnatých prostorách;
- 7.3 Podnájemce je povinen zejména:
- užívat podnaté prostory jen v souladu s účelem, pro který byly podnаты;
 - způsob užití podnatých prostor vždy konzultovat s Nájemcem a řídit se jeho pokyny, vždy však Nájemci doručit před započítáním doby podnájem na jeho elektronickou adresu alespoň náhled programu užití podnatých prostor Podnájemcem v podnájemní době; užití podnatých prostor pro účely náboženské nebo politické je vždy možné jen s výslovným, písemným souhlasem Nájemce;
 - zajistit vyklizení mobiliáře a dalšího inventáře vneseného Podnájemcem do podnatých prostor a zajistit základní úklid po ukončení podnájem;
 - zajistit návoz a odvoz veškerého mobiliáře a dalšího inventáře nejdříve první den podnájem;
 - zajistit agregát pro vlastní elektrické přístroje přesahující možnosti el. vedení v prostorách (25 A).
 - řídit se pokyny pracovníka/technika, zastupujícího Nájemce, týkajících se zapojení el. přístrojů;
 - dodržovat předpisy o požární ochraně, jakož i předpisy o bezpečnosti práce, ochraně zdraví, odpadovém hospodářství a hygienické předpisy. Podnájemce se zavazuje Nájemci nahradit sankce uložené příslušnými orgány státní správy za porušení uvedených předpisů Podnájemcem;
 - řídit se pokyny pověřeného pracovníka Nájemce, zejména týkajících se ochrany budovy Konventu minoritů, inventáře, bezpečnosti práce a požární ochrany;
 - uhradit veškeré případné škody vzniklé ztrátou nebo zničením instalovaných dekorací a vnitřního vybavení podnatých prostorů při jejich užívání Podnájemcem;
 - uhradit náklady spojené s výjezdem specializovaných techniků při nedodržení či nerespektování bezpečnostních předpisů;
 - zajistit, aby počet osob, zdržujících se v podnatých prostorách po dobu jejich podnájem nepřesáhl kapacitu těchto prostor určenou Nájemcem;
 - je-li s užíváním podnatých prostor spojena konzumace jídla a nápojů, zajistit dostatečný počet stolů pro odkládání použitého nádobí, a zajistit rozmístění těchto stolů podle pokynů pověřeného pracovníka Nájemce;
 - zajistit dodržování zákazu kouření ve všech podnatých prostorech s výjimkou míst určených ke kouření a k tomu účelu příslušně označených. Čistotu, úklid i nádoby na nedopalky zajišťuje Podnájemce, který je též povinen zajistit neodhazování nedopalků mimo nádoby k tomu určené;
 - zajistit dodržování zákazu vzhazování a vylévání jídla a nápojů do toalet;
 - řídit se pokyny pověřeného pracovníka Nájemce týkajících se podávání a konzumace jídel a nápojů;
 - zajistit dodržování zákazu vnášení a konzumace jídel a nápojů v bazilice sv. Jakuba a za tím účelem přijmout potřebná organizační opatření v součinnosti s Nájemcem;
 - zajistit dodržování zákazu jakýchkoliv veřejných slovních, hudebních nebo vizuálních projevů v bazilice sv. Jakuba;
 - zajistit dodržování zákazu parkování v prostoru u zadního vchodu do budovy Konventu minoritů;

- zajistit dodržování zákazu užívání, manipulace nebo distribuce omamných látek (drogy) v prostorách podnájmu;
- neužívat podnajatý prostor průchod ambitu v době jeho uzavření:
 - a. v pracovní dny (čtvrtek, pátek od 6.45 – 8.00 a od 16.00 – 18.00
 - b. o víkendu (sobota) od 07.45 – 9.30 hod;
 - c. každá první středa v měsíci od 16.00 – do 18:00hod
 - d. každý třináctý den v měsíci od 16.00 – do 19:00hod

7.4 Podnájemce nesmí zejména:

- dát podnajaté prostory nebo jejich část dále do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Nájemce;
- provádět v podnajatých prostorách jakékoli stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu Nájemce. Pokud by takovéto úpravy provedl, je povinen je ihned na výzvu Nájemce odstranit a podnajaté prostory uvést do původního stavu.
- užívat podnajaté prostory způsobem, který je v rozporu s právními předpisy nebo kterým jsou porušovány dobré mravy nebo veřejný pořádek, zvláště pak nesmí užívat podnajaté prostory způsobem, který má erotický obsah, formu nebo označení nebo který je svým obsahem, formou nebo označením propagací zbraní, války, násilí, rasismu, terorismu nebo užívání a distribucí omamných látek a drog.

Čl. VIII

Skončení užívacího práva k předmětu podnájmu

8.1 Užívací právo k předmětu podnájmu zanikne:

- uplynutím doby podnájmu;
- písemnou dohodou obou smluvních stran;
- zaplacením odstupného;
- písemnou výpovědí Nájemce z následujících důvodů:
 - (i) porušuje-li Podnájemce hrubě své povinnosti vůči Nájemci, nebo
 - (ii) je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo vedlejších nákladů spojených s užíváním podnajatého prostoru.
- písemnou výpovědí Podnájemce nebo Nájemce z následujících důvodů: (i) ztratí-li jedna ze smluvních stran způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu jsou podnajaté prostory určeny, (ii) přestane-li být podnajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k účelu, k němuž byl podnajat, (iii) porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Podnájemci, nebo (iv) změní-li se okolnosti, z nichž strany při uzavírání smlouvy zřejmě vycházely do té míry, že po Podnájemci nebo Nájemci není možné rozumně požadovat pokračování v podnájmu.
- okamžitým zrušením užívacího práva k předmětu podnájmu Nájemcem, porušuje-li Podnájemce své povinnosti vůči Nájemci, zejména tím, že přestože jej Nájemce vyzval k nápravě, chová se Podnájemce v rozporu s ustanovením čl. VII., 7.4. této smlouvy, nebo nezajistil zákaz užívání, manipulaci nebo distribuci omamných látek (drogy) v prostorách podnájmu. Povinnost Podnájemce zaplatit Nájemci nájemné a jiné platby sjednané podle článku IV. této smlouvy není okamžitým zrušením užívacího práva k předmětu nájmu dotčena; v tomto případě skončí podnájem dnem, kdy bylo okamžité zrušení oznámeno Podnájemci pracovníkem Nájemce.

8.2 Výpovědní doba činí pro všechny případy pět (5) dnů a začíná běžet prvním dnem následujícím po dni, kdy byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

8.3 Nájemce může podnájem dále vypovědět bez výpovědní doby v případě, že Podnájemce porušuje své povinnosti vůči Nájemci, zejména tím, že přestože jej Nájemce vyzval k nápravě, chová se Podnájemce v rozporu s ustanoveními čl. VII., odst. 7.3 nebo užívá podnajaté prostory tak, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jejich zničení, a ani po výzvě Nájemce nedojde k nápravě.

8.4 Podnájemce může závazek z této smlouvy zrušit zaplacením odstupného Nájemci. Výše odstupného se určuje z výše sjednaného nájemného a stanovuje se s ohledem na dobu doručení písemného oznámení Podnájemce o zrušení této smlouvy zaplacením odstupného Nájemci takto:

- 100 %, pokud písemné oznámení Podnájemce bude doručeno Nájemci v době kratší než 15 kalendářních dnů před prvním dnem podnájmu dle této smlouvy.
- 80 %, pokud písemné oznámení Podnájemce bude doručeno Nájemci v rozmezí 16–60 kalendářních dnů před prvním dnem podnájmu dle této smlouvy.

- 50 %, pokud písemné oznámení Podnájemce bude doručeno Nájemci v období od podpisu smlouvy a 61 kalendářních dnů před prvním dnem podnájmu dle této smlouvy.
- 8.5 Podnájemce se zavazuje vyklidit podnajaté prostory nejpozději v den ukončení podnájemního vztahu mezi Nájemcem a Podnájemcem. V případě ukončení podnájemního vztahu se zavazuje Podnájemce podnajaté prostory předat Nájemci ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k případným stavebním úpravám, pokud byly provedeny s předchozím písemným souhlasem Nájemce.

Čl. IX

Sankce

- 9.1. Pro případ každého porušení závazků, pro který je Nájemce oprávněn okamžitě zrušit užívací právo k předmětu podnájmu (odst. 8.1. výše), sjednávají smluvní strany smluvní pokutu, kterou se Podnájemce zavazuje zaplatit Nájemci v částce 500.000,- Kč a to i opakovaně.
- 9.2. Nárok na sjednanou smluvní pokutu vznikne Straně ze smluvní pokuty oprávněné dnem porušení uvedeného závazku Stranou ze smluvní pokuty povinnou. Příslušná ustanovení této Smlouvy o výpočtu a splatnosti nájemného a ostatních plateb platí pro výpočet a splatnost smluvní pokuty obdobně.

Čl. X

Závěrečná ustanovení

- 10.1. Podnájemce potvrzuje, že si podnajaté prostory prohlédl a shledal je způsobilými ke smluvenému užívání.
- 10.2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 10.3. Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemného, oboustranně odsouhlaseného dodatku.
- 10.4. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některá ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
- 10.5. V otázkách neupravených touto smlouvou se použije přiměřené ustanovení občanského zákoníku platného a účinného v době uzavření této smlouvy.
- 10.6. Přílohou této smlouvy je:
1. Plánek předmětu nájmu,
2. Výpis(-y) z obchodního rejstříku Nájemce a Podnájemce
3. Rozvaděč okruhů
- 10.7. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, přičemž každá Strana obdrží po jednom (1) stejnopisu. Oba stejnopisy mají platnost originálu. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu zástupci obou Stran a je platná a účinná do skončení doby podnájmu uvedeného v článku 3 této smlouvy.
- 10.8. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce má přednostní právo na prodloužení této smlouvy před případnými jinými zájemci o předmět podnájmu, a to za stejných podmínek, za jakých byla uzavřena tato smlouva.

Strany této smlouvy prohlašují, že souhlasí s celým obsahem Smlouvy, který je projevem jejich svobodné a vážné vůle.

NA DŮKAZ ČEHOŽ připojují Strany vlastnoruční podpisy svých zástupců následovně:

V Praze dne 19. 4. 2018

.....
Nájemce
Agentura Helas s.r.o
Helena Kohoutová, jednatel

.....
Podnájemce
ČVUT v Praze, Fakulta dopravní
doc. Ing. Pavel Hrubeš, Ph.D., děkan