

SMLOUVA O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Smluvní strany:

Dům národnostních menšin o. p. s.

IČO: 28516346
se sídlem: Praha - Vinohrady, Vocelova 602/3, PSČ 12000
zastoupená: Mgr. Jakub Štědroň, ředitel
zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností
vedeném Městským soudem v Praze, oddíl O, vložka 635
bankovní spojení:
číslo účtu:
na straně jedné

(dále též jen „nájemce“)

a

název [•]

IČO: [•]
se sídlem: [•]
zastoupený/á: [•]
zapsaný/á ve veřejném (spolkovém / obecně prospěšných společností / obchodním) rejstříku
vedeném [•] soudem v [•], oddíl [•], vložka [•]
bankovní spojení:
číslo účtu:
telefon:
e-mail:

na straně druhé

(dále též jen „podnájemce“)

(společně též jako „smluvní strany“)

uzavírají
podle ustanovení § 2201 a násl. ve smyslu § 2302 odst. 2
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto

smlouvu o podnájmu nebytových prostor:

ČI. I.

Úvodní prohlášení

1.1. Nájemce je v souladu s usnesením Rady hlavního města Prahy č. 3093 ze dne 06.12.2016 a dále na jeho základě z titulu nájemní smlouvy č. NAN/83/01/025432/2016, uzavřené dne [•] (dále také „nájemní smlouva“) mezi nájemcem z této smlouvy jako nájemcem na straně jedné a hlavním městem Prahou, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1, jako pronajímatelem na straně druhé (dále také „pronajímatel“), oprávněn užívat pozemek parc. č. 403 (zastavěná plocha a nádvoří), o celkové výměře 377 m², jehož součástí je budova s č. p. 602 (jiná stavba), v ulici Vocelova č. o. 3, (dále jen

SZ.

„předmět nájmu nebo budova“), to vše v k. ú. Vinohrady, obec Praha, část obce Vinohrady, zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 2178 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha.

1.2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě jako předmět podnájmu, a to na základě písemného souhlasu pronajímatele v souladu s Nájemní smlouvou a obecně závaznými právními předpisy.

1.3. Správcem předmětu nájmu je obchodní společnost Centra a.s., IČO: 18628966, která na základě smlouvy o správě nemovitostí s pronajímatelem zařizuje pro Pronajímatele uskutečnění úkonů souvisejících s nájmem Předmětu nájmu a zejména výkon jeho správy.

Čl. II. Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je přenechání níže specifikovaného předmětu podnájmu nájemcem podnájemci k dočasnému užívání, tedy zřízení užívacího práva (podnájmu). Nájemce přenechává podnájemci (dává do podnájmu) podle této smlouvy a v souladu s Nájemní smlouvou a s obecně závaznými právními předpisy předmět podnájmu, aby jej po sjednanou dobu podnájemce užíval, a podnájemce podle této smlouvy a obecně závazných předpisů předmět podnájmu k dočasnému užívání (do podnájmu) přijímá a zavazuje se za to platit nájemci podnájemné a další sjednané úhrady, a to vše tak, jak je ujednáno v této smlouvě.

Čl. III. Předmět podnájmu

3.1. Předmět podnájmu tvoří prostory nacházející se v [•] podzemním / nadzemním podlaží budovy č. p. 602 v ulici Vocleova č. o. 3 v Praze 2 – Vinohradech, specifikované v článku I. této smlouvy, a to:

a) prostory: [•] (společenský sál, zasedací místnost, výstavní síň, zázemí pro zajištění akcí pro potřeby účastníků – tzv. „kavárna“), společná chodba a vstupní prostory.

3.2. Předmět užívání je blíže vyznačen na přiloženém grafickém plánu, který je přílohou č. [•] a nedílnou součástí této smlouvy.

3.3. Podnájemce je též oprávněn přiměřeně používat společné prostory v předmětné budově, a to vstupní prostor a chodbu(y), případně výtah, umožňující přímý přístup k prostorám poskytnutých do podnájmu a dále s ostatními uživateli příslušného nadzemního podlaží (tj. toho podlaží, kde je/ jsou prostory podnájemci dané k jeho výlučnému užívání i sociální zařízení v tomto nadzemním podlaží umístěné. I tyto prostory mohou být používány jen k účelu, ke kterému jsou určeny, zejména nemohou sloužit ke skladování věcí. I o tyto všechny prostory musí podnájemce pečovat tak, aby nedocházelo k jejich poškození ani k nadměrnému opotřebování a má k nim přiměřeně i ostatní povinnosti jako k předmětu podnájmu jak je specifikován výše v tomto článku.

3.4. Nájemci a podnájemci je znám rozsah vybavení a zařízení, kterým jsou předmětn(é) prostory vybaveny a včetně kterého je předmětné prostory pronajímány. Vybavení a zařízení prostor bude upřesněno v rámci předávacího protokolu vyhotoveného při předání předmětu podnájmu do užívání podnájemci.

Čl. IV. Účel podnájmu

Nájemce dává Prostory do podnájmu pouze a jedinečně za účelem pořádání akce podnájemce [•] konané od [•] do [•] v pracovní dny / denně, vždy od [•] hod. do [•] hod., (dále také „akce“) pro veřejnost anebo účastníky, kteří budou v souladu s účelem podnájmu, Návštěvním a Provozním řádem nájemce, oba v platných zněních a souhlasem podnájemce předmět podnájmu užívat, a to včetně příprav a likvidace akce, tedy převzetí a předání předmětu podnájmu. K jinému než sjednanému účelu podnájemce není oprávněn bez souhlasu nájemce předmět podnájmu využít.

Čl. V. Předání a převzetí předmětu podnájmu

5.1. O předání a převzetí předmětu podnájmu při zahájení podnájmu a po skončení podnájmu sepiší nájemce a podnájemce předávací protokol, jehož koncept tvoří přílohu č. [•] a je nedílnou součástí této smlouvy. Předávací protokol bude obsahovat zejména údaje o stavu předmětu podnájmu a vybavení a zařízení předmětu podnájmu. Nevyhotovení předávacího protokolu nemá vliv na platnost předání předmětu podnájmu do užívání podle této smlouvy.

5.2. Po skončení podnájmu je podnájemce povinen předmět podnájmu předat zpět nájemci nejpozději v den skončení podnájmu, a to předat vyklizený, vyčištěný, bez poškození a celkově ve stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, to znamená provést i vymalování stěn a obnovu podlahové krytiny, pokud došlo k opotřebení nad míru obvyklou tak, aby byl předmět nájmu řádně udržován. O předání předmětu podnájmu bude sepsán předávací protokol.

5.3. Pokud podnájemce nepředá nájemci předmět podnájmu řádně a včas nebo odmítne podepsat předávací protokol, náleží nájemci smluvní pokuta ve výši 10 (deseti) % sjednaného nájemného za každý den prodlení.

Čl. VI. Jistota

6.1. Nájemce a podnájemce, který je obchodní korporací, ujednávají, že v případě podnikatelského podnájmu podnájemce převede bezhotovostním převodem na účet nájemce uvedený v této smlouvě peněžitou jistotu ve výši 5.000 Kč (slovy pět tisíc korun českých).

6.2. Při skončení podnájmu nájemce vrátí jistotu podnájemci; přitom si započte, co mu podnájemce případně dluží na povinnosti z této podnájemní smlouvy. Pokud podnájemce způsobí nájemci škodu, lze zápočet provést, aniž by podnájem končil.

6.3. V případě zápočtu na jistotu je povinen podnájemce jistotu neprodleně doplnit do výše sjednané částky. Jistota nebude úročena.

Čl. VII.

Doba trvání smlouvy a způsoby ukončení podnájemního vztahu

7.1. Smluvní strany sjednávají podnájem na dobu určitou s počátkem od [•] do [•].

7.2. Smluvní vztah může být ukončen po dohodě smluvních stran.

7.3. Podnájemce bere na vědomí, že změnou vlastníka předmětu nájmu či ukončením nájemního vztahu mezi pronajímatelem (vlastníkem předmětu nájmu) a nájemcem, končí i vztah podnájemní mezi nájemcem a podnájemcem.

7.4. Nájemce je oprávněn vypovědět okamžitě tuto smlouvu a ukončit podnájem písemnou výpovědí bez výpovědní doby z níže uvedených důvodů:

- a) podnájemce přenechá předmět podnájmu nebo jeho část do užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo nájemce,
- b) podnájemce užívá předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem podnájmu,
- c) podnájemce neumožní zpřístupnění předmětu podnájmu nájemci, pronajímateli nebo správci,
- d) podnájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět podnájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
- e) podnájemce užívá předmět podnájmu v rozporu s podmínkami této smlouvy nebo dokumenty Provozním řádem nájemce, v platném znění,
- f) nájemce potřebuje předmět podnájmu pro sebe nebo třetí osobu.

7.5. Smluvní strany sjednávají, že společným zástupcem pro doručení výpovědi podnájemci je podnájemce uvedený v záhlaví této smlouvy jako smluvní strana.

7.6. V případě okamžité výpovědi bez výpovědní doby nájem končí dnem doručení výpovědi. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany sjednávají, že došlá zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání.

Čl. VIII.

Podnájemné

8.1. Povinnost podnájemce platit platby za podnájem a služby spojené s podnájemem dle této smlouvy vzniká dnem účinnosti této smlouvy.

8.2. Smluvní strany se dohodly, že podnájemné za užívání předmětu podnájmu jednorázově činí [•] Kč (slovy [•] korun českých). Podnájemce se zavazuje zaplatit Nájemci jednorázové nájemné nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od uzavření této smlouvy.

8.3. V podnájemném je zahrnuta úhrada za služby spojená s užíváním předmětu podnájmu, kterými se rozumí dodávky elektrické energie, tepla, vodné a stočné, odvoz a likvidace komunálního odpadu, výtah, úklid společných prostor a vynášení odpadkových košů z podnájatých prostor.

8.4. Veškeré platby dle této smlouvy je podnájemce povinen platit nájemci bezhotovostním převodem na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.

Čl. IX. Údržba a opravy předmětu podnájmu

9.1. Podnájemce se zavazuje odstranit závady a poškození, které v předmětu podnájmu, v/na budově, ve které je předmět podnájmu situován, včetně veškerého zařízení a vybavení, způsobil podnájemce nebo osoby prodlévající na předmětu podnájmu s jeho souhlasem. Nestane-li se tak, má nájemce právo po předchozím upozornění podnájemce na závady a poškození tyto odstranit a požadovat od podnájemce náhradu, kterou se podnájemce zavazuje uhradit do patnácti kalendářních dnů od doručení výzvy k její úhradě.

9.2. Podnájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit Nájemci potřebu oprav vzniklých bez jeho vlivu, které má zajistit nájemce a také pojistných událostí a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak Podnájemce odpovídá za újmu, která nesplněním povinnosti vznikla.

9.3. Podnájemce je povinen užívat předmět podnájmu s přiměřenou péčí a provádět na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu pro údržbu předmětu podnájmu, jakož i opravy nezbytné pro nápravu škod způsobených nesprávným užíváním předmětu podnájmu podnájemcům. Podnájemce se zavazuje informovat nájemce o důležitých škodách na předmětu podnájmu bez zbytečného odkladu po jejich zjištění.

9.4. Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce a pronajímatele provádět na předmětu podnájmu žádné stavební úpravy přesahující běžnou údržbu. Nájemce upozorňuje podnájemce, že budova, ve které je umístěn předmět podnájmu je v památkově chráněném území ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a že tedy jakýkoliv zásah v nebo na předmětu nájmu je proto navíc nutné předem písemně projednat s příslušnými orgány státní památkové péče. V případě provedení stavebních úprav se souhlasem nájemce (pronajímatele) není podnájemce zproštěn povinností uvést, v případě skončení podnájemního vztahu, předmět podnájmu do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

9.5. Oběma smluvními stranami bylo sjednáno, že podnájemci po skončení nájmu nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.

9.6. Podnájemce je povinen strpět stavební práce, jež jsou nezbytné pro údržbu předmětu podnájmu a dále povinen strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních zákonů nebo platných a účinných předpisů jsou oprávněni vykonávat preventivní a kontrolní činnost.

Čl. X. Povinnosti nájemce

Nájemce je povinen zajistit podnájemci nerušený výkon uživatelských práv podnájemce po celou dobu podnájemního vztahu podle této smlouvy, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy.

Čl. XI. Další povinnosti podnájemce

11.1. Podnájemce je dále povinen:

- a) hradit touto smlouvou stanovené náklady spojené s užíváním předmětu podnájmu,
- b) umožnit pronajímateli, správci, nájemci přístup do předmětu nájmu za účelem provádění průběžných kontrol dodržování podmínek smlouvy podnájemcem, umožnit provedení kontroly stavu a způsobu užívání předmětu podnájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce, dále na výzvu zpřístupnit předmět podnájmu pro řádnou údržbu, úpravy a mimořádné opravy, dále pro řádnou účetní kontrolu a mimořádnou inventarizaci majetku,
- c) zajistit, aby v předmětu podnájmu po celou dobu trvání podnájemního vztahu probíhal provoz v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména požárními předpisy, předpisy o ochraně zdraví a bezpečnosti při práci, hygienickými a zdravotními předpisy, ochrany životního prostředí a tyto předpisy dodržovat, jakož plnit i další povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů a norem a je povinen v těchto oblastech zabezpečit proškolení svých osob,
- d) zajistit na své náklady revizi o způsobilosti provozu zařízení dle ČSN 331600 vlastních elektrických spotřebičů v předmětu podnájmu podle obecně závazných právních předpisů,

11.2. Podnájemce bere na vědomí a přijímá, že v případě pořádání jakékoliv akce podle této smlouvy má nájemce pro svou potřebu, za účelem pořizování zvukových a obrazových záznamů pro veřejnou prezentaci akce, trvale vyhrazený vstup na takovou akci s tím, že nájemce není povinen k úhradě žádného finančního plnění podnájemci za tento vstup a pořizování záznamu po dobu konání akce.

11.3. Podnájemce bere na vědomí, že pokud jím bude v souvislosti s podnájemem dle této smlouvy provozována veřejná hudební produkce ve smyslu § 100 odst. 5 a násl. zák. č. 121/2000 Sb., autorský zákon, ve znění pozdějších předpisů, je povinen oznámit příslušnému kolektivnímu správci program této produkce a dále se podnájemce zavazuje zaplatit veškeré autorské poplatky za takovouto veřejnou produkci ze svého. Podnájemce odpovídá nájemci za škodu, která nájemci vznikne porušením této oznamovací, jakož i uhrazovací povinnosti podnájemce.

11.4. Podnájemce se zavazuje, že předmět podnájmu bude užívat tak, aby svojí činností neomezil nad míru obvyklou činnost nájemce a ostatních podnájemců, jakož i jiných osob užívajících prostory budovy.

11.5. Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu ke sjednanému účelu a takovým způsobem, aby nedošlo k narušení chodu a provozu budovy a ostatních uživatelů prostor v budově a v ulici, ve které je budova situována. Podnájemce se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat jiné hlukem a musí dodržovat jeho limity, noční klid a zákaz kouření.

11.6. Podnájemce odpovídá za újmu způsobenou jinému svojí činností.

11.7. Pokud podnájemce odmítne zpřístupnění předmětu podnájmu, bude toto odmítnutí považováno za užívání předmětu podnájmu v rozporu s touto smlouvou. V případě havárie, pokud se nájemci nepodařilo podnájemce kontaktovat (telefonicky nebo e-mailem) a zajistit tak jeho přítomnost, je nájemce, pronajímatel nebo správce nebo jejich prostřednictvím třetí osoby oprávněni vstoupit do předmětu podnájmu za účelem zjištění příčin a odstranění následků i bez vědomí a přítomnosti podnájemce. Nájemce je povinen podnájemce o takovém vstupu do předmětu podnájmu informovat bez zbytečného odkladu po jeho provedení.

11.8. Podnájemce je, vedle toho co je uloženo za povinnost v ostatních ustanoveních této smlouvy a v občanském zákoníku, dále povinen předcházet vzniku škody, učinit nezbytná opatření k odvrácení škody, chovat se k předmětu podnájmu s péčí řádného hospodáře a řádně pečovat o předmět podnájmu.

11.9. Podnájemce se zavazuje dodržovat obecné povinnosti, jak jsou uvedeny v nájemcově Provozním a Návštěvním řádu, oba v platných zněních, a to včetně přísného zákazu kouření v předmětu podnájmu a budově, kde se nachází předmět podnájmu.

ČI. XII. Pojištění

Podnájemce si je vědom toho, že pojistná smlouva nájemce má předmět pojištění především na budovu nájemce, dále na věci movité nájemce a na odpovědnost a činnosti nájemce, a proto nájemce neručí podnájemci za ostatní škody způsobené na jeho majetku a vzniklé na jeho věcech. Podnájemce si je vědom toho, že je třeba sjednat ke své tíži a na svůj účet přiměřené pojištění v rozsahu pojištění odpovědnosti za škodu (v rozsahu minimálně odpovědnost za škodu z provozní činnosti, odpovědnost za škodu vzniklou zahořením, požárem, vodovodní škody), která by mohla vzniknout na věci předmětu podnájmu, na budově, v němž je předmět podnájmu situován i na majetku podnájemce i jiných, kterým by z činnosti podnájemce nebo z nebytových prostor užívaných podnájemcem mohla vzniknout škoda.

ČI. XIII. Závěrečná ujednání

12.1. Smluvní strany se dohodly na právní domněnce doručení tak, že došlá zásilka v souvislosti s touto smlouvou, odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb, došla třetí pracovní den po odeslání.

12.2. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí občanským zákoníkem a souvisejícími obecně závaznými právními předpisy.

12.3. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny formou vzestupně číslovaného písemného dodatku v listinné podobě podepsaného zástupci obou Smluvních stran na téže listině. Smluvní strany výslovně vylučují z užití ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku.

12.4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva je veřejně přístupná a je veřejně přístupnou listinou podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

12.5. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

12.6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž obě smluvní strany obdrží po jednom stejnopisu a jeden stejnopis náleží pronajímateli.

12.7. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. V případě nezbytnosti jejího zveřejnění v registru smluv smlouva nabude účinnosti až jejím zveřejněním v registru smluv, které zajistí nájemce.

12.8. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, porozuměly jejímu českému znění a že touto smlouvou projevíly svoji vážnou a svobodnou vůli. Smlouva se nepříčí dobrým mravům a neodporuje zákonu.

12.9. Seznam příloh této smlouvy:

- ☐ - grafický plánec předmětu podnájmu
- ☐ - koncept předávacího protokolu

Za nájemce:

Za podnájemce:

V Praze dne ☐

V ☐ dne ☐

Mgr. Jakub Štědroň, Ph.D.
ředitel
Dům národnostních menšin o. p. s.

jméno a příjmení statutárního zástupce,
název právnické osoby