

Podnájemní smlouva

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

PMV Invest Group s.r.o.,

se sídlem Polní 2305, 250 01, Brandýs nad Labem,

IČ: 02626047,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. C 221693,

zastoupená panem Miloš Vojtíškem, jednatelem,

jako nájemce na straně jedné (dále jen jako „nájemce“)

a

Česká pirátská strana

se sídlem Na Moráni 360/3, 128 00 Praha 2

IČ: 71339698

jako podnájemce na straně druhé (dále jen jako „podnájemce“)

1. Úvodní část

1.1. Nájemce je na základě nájemní smlouvy ze dne 30.12.2020 nájemcem a oprávněným uživatelem nebytových prostor v přízemí rodinného domu č.p. 354, jež je součástí pozemku parc. č. 271/2, v kat. úz. Brandýs nad Labem (dále jen jako „Budova“). Nájemce prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto smlouvu a dále poskytnout (podnajímt) níže specifikované nebytové prostory do užívání podnájemci.

2. Předmět podnájmu

2.1. Předmětem podnájmu jsou:

2.1.1. nebytové prostory o celkové výměře 100 m², a to prostory označené v situačním plánu, jenž je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.

(dále jako „Prostory“).

2.2. Smluvní strany se na základě této smlouvy dohodly, že nájemce zřizuje podnájemci k předmětu podnájmu (Prostorům uvedeným v čl. 2.1. této smlouvy) užívací právo; a podnájemce se zavazuje platit nájemci sjednané podnájemné a užívat tyto Prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.

3. Účel podnájmu a užívání Prostor

3.1. Podnájemce bude předmět podnájmu uvedený v čl. 2.1.1. této smlouvy užívat jako **Pirátské centrum**, a to v souladu s jeho stanovami, zejména jako prostory pro spolkovou a zájmovou činnost, přednáškové a vzdělávací aktivity, mimoškolní výchovu, kulturní představení a besední činnosti.

3.2. Podnájemce nebude užívat Prostory pro žádný jiný účel než pro účel výslovně uvedený výše, ani nebude Prostory užívat žádným jiným způsobem, který by podle názoru nájemce mohl nepříznivě ovlivnit vzhled, charakter či pověst Budovy a/nebo užívání či výkon práv k jakékoliv části Budovy nájemcem, jiným podnájemcem či uživatelem a/nebo řádné a ekonomické poskytování jakékoliv služby, kterou je nutno poskytovat jakémukoliv jinému podnájemci či jinému uživateli Budovy.

4. Doba trvání podnájmu

4.1. Podnájem Prostor se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1. ledna 2021.

4.2. Nájemce i podnájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu bez uvedení důvodu nebo ukončit tuto smlouvu na základě dohody. Výpovědní lhůta je v tomto případě v délce tří měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4.3. Od prvního dne po skončení nájmu se bude jakákoliv věc podnájemce nebo třetí osoby v Předmětu nájmu nacházet neoprávněně a odpovědnost za její poškození, zničení či ztrátu ponese výhradně podnájemce.

5. Předání Prostor, jejich stav a Provozní doba

5.1. Nájemce předá podnájemci (umožní mu jejich první užívání) Prostory nejpozději do doby uvedené v čl. 4.1. této smlouvy.

5.2. Smluvní strany prohlašují, že Prostory jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Podnájemce je seznámen se stavem Prostor. Při předání bude sepsán Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav Prostor v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany. Součástí protokolu o předání bude stav vybavení Prostor, včetně případného odečtu měřitelných médií a počtu klíčů, které byly předány, s uvedením zámků, resp. dveří, ke kterým přísluší, popř. dalších skutečností, na kterých se smluvní strany dohodnou při samotném předání.

5.3. Bez předchozího písemného souhlasu není podnájemce oprávněn provádět jakékoliv stavební či jiné úpravy Prostor nebo jejich vybavení. Podnájemce bere na vědomí, že označení předmětu podnájmu jeho názvem, či jakýmkoliv jiným názvem, umístění a forma podléhá souhlasu pronajímatele, a to včetně polepů výloh.

5.4. Podnájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Prostor a že nebude nárokovat na nájemci úhradu investic, které eventuálně vloží do předmětu podnájmu. Smluvní strany výslovně sjednávají, že veškerá zhodnocení Prostor provedená podnájemcem se po ukončení podnájemního vztahu stanou vlastnictvím nájemce.

5.5. Podnájemce odpovídá za běžnou údržbu Prostor. Nájemce se zavazuje Prostory udržovat v souladu s touto smlouvou tak, aby byly ve stavu umožňujícím řádné užívání ze strany podnájemce v souladu s účelem podnájmu.

6. Podnájemné a jeho splatnost

6.1. Smluvní strany se dohodly na měsíčním podnájemném ve výši 15.000,- Kč (slovy: patnáct tisíc korun českých) bez DPH (dále jen jako „podnájemné“).

6.2. Podnájemné zahrnuje i poplatky za služby, kterými jsou dodávky teplé a studené vody, odvoz a odvádění odpadních vod, dodávky tepla, elektrické energie a internetové připojení.

6.3. Veškeré ceny uvedené v této smlouvě se míní bez DPH. K veškerým cenám uvedeným v této smlouvě bude připočtena DPH v zákonem stanovené výši.

6.4. Podnájemné bude hrazeno měsíčně na základě daňového dokladu (dále jen jako „faktura“) vystaveného nájemcem vždy pro kalendářní měsíc, ve kterém budou Prostory užívány (za každý měsíc podnájmu Prostor) – tzv. fakturace dopředu. Splatnost faktur je sjednána na 14 dní od data vystavení faktury.

6.5. Podnájemné bude hrazeno bez započtení bankovních poplatků a bez jakéhokoliv jiného snížení, protinároku nebo zápočtu.

6.6. Podnájemné bude hrazeno bankovním převodem na účet nájemce uvedený na faktuře.

6.7. Platba podnájemného je provedena řádně a včas, pokud je příslušná částka připsána v plné výši na účet nájemce nejpozději v den splatnosti faktury.

6.8. Výši podnájemného je nájemce oprávněn každoročně k datu 1.4. (nejdříve však od 1.4.2022) navýšit podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení podnájemného bude podnájemci oznámeno písemně.

6.9. V případě prodlení podnájemce s platbou podnájemného a dalších plateb podle této smlouvy se podnájemce zavazuje zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodlení.

6.10. Strany se dohodly, že závazek zaplatit smluvní pokutu dle této smlouvy nevylučuje ani nijak neomezuje právo na náhradu škody.

7. Další závazky Nájemce

7.1. Kromě ostatních povinností nájemce uvedených v této podnájemní smlouvě, se nájemce zavazuje k následujícím povinnostem:

7.1.1. zajistit podnájemci nerušené a klidné užívání Prostor;

7.1.2. poskytnout podnájemci a jeho zaměstnancům volný a nerušený přístup do Prostor;

7.1.3. uchovat veškeré informace vyplývající z této smlouvy a veškeré dokumenty poskytnuté podnájemcem v důvěrnosti a jako náležití podnájemci a nezveřejnit jakoukoliv takovou informaci bez předchozího písemného souhlasu podnájemce.

8. Další závazky Podnájemce

8.1. Kromě ostatních povinností podnájemce uvedených v této smlouvě se podnájemce zavazuje k následujícím povinnostem:

8.1.1. informovat nájemce o vlastnostech věcí v Prostorech, jež mohou mít vliv na nebezpečí vzniku škody na zařízeních Prostor anebo v jiných prostorách Budovy;

8.1.2. zamykat nebo jinak adekvátně zabezpečovat Prostory;

8.1.3. při ukončení této smlouvy odevzdat Prostory nájemci ve stavu, v němž je podnájemce převzal;

8.1.4. zacházet s veškerými informacemi z této smlouvy a z jakýchkoliv dalších dokumentů poskytnutých nájemcem jako s důvěrnými a náležitěji nájemci a nezveřejnit jakoukoliv takové důvěrné informace bez předchozího písemného souhlasu nájemce;

8.1.5. umožnit nájemci a jeho zástupcům přístup do Prostor, zejména pro umožnění oprav a údržby zařízení nebo rozvodů instalovaných v Prostorech včetně těch, které Prostory pouze procházejí;

8.1.6. pravidelně provádět likvidaci odpadů z činnosti provozované v Prostorech a pravidelně zabezpečovat třídění odpadů a jejich uložení v místech, které jsou k tomu určeny;

8.1.7. nepřipevňovat na stěny, stropy nebo jakékoliv místo Prostor vybavení či zařízení, které by mohlo pro tyto části Budovy představovat příliš velkou zátěž, ani nezatěžovat jakoukoliv podlahu Prostor více než zatížením na čtvereční metr povoleným v projektové dokumentaci Budovy a nepřemísťovat jakékoliv těžké zařízení do nebo z Budovy bez předchozího souhlasu nájemce;

8.1.8. vynaložit maximální úsilí na udržení bezpečnosti a požární ochrany Budovy a ostatních uživatelů Budovy;

8.1.9. nepřipustit parkování vozů svých zaměstnanců, dodavatelů či zákazníků na obslužných komunikacích a plochách u Budovy, vyjma míst k tomu vyznačených.

8.2. Pokud dojde v souvislosti s činností podnájemce či jeho smluvních partnerů k poškození Prostor anebo jiné části Budovy, případně dojde v souvislosti s činností podnájemce k jinému poškození majetku nájemce nebo vlastníka či jiného uživatele Budovy, je podnájemce povinen bezodkladně uhradit poškozené osobě takto vzniklou škodu, včetně všech nákladů účelně vynaložených na odstranění takové škody.

9. Ukončení podnájmu ve zvláštních případech

9.1. Nad rámec čl. 4. této smlouvy je nájemce rovněž oprávněn od této smlouvy s okamžitými účinky odstoupit, a to pouze pokud nastane některý z následujících případů:

9.1.1. podnájemce nezaplatí částku, kterou je povinen podle této smlouvy nájemci zaplatit, a nespínil-li tuto povinnost ani ve lhůtě patnácti dní ode dne obdržení písemné upomínky.

9.1.2. bude-li na majetek podnájemce prohlášen konkurs nebo podnájemce vstoupí do kvidace.

9.1.3. postoupí-li podnájemce podnájem Prostor na třetí osobu, nebo podnájemce-li dále Prostory nebo některou část Prostor bez předchozího písemného souhlasu Nájemce.

9.1.4. Podnájemce hrubě či opakovaně porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy, přičemž byl na možnost odstoupení od této smlouvy písemně upozomen a takové jednání bylo podnájemci písemně vytknuto.

9.2. Nad rámec čl. 4. této smlouvy je podnájemce rovněž oprávněn od této smlouvy odstoupit s účinky doručení takového odstoupení, a to pouze pokud nastane některý z následujících případů:

9.2.1. Prostory se stanou bez zavinění podnájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání.

9.2.2. nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy a nezjedná nápravu ani ve lhůtě třiceti dní ode dne obdržení písemné výzvy podnájemce.

10. Další podnájem a postoupení práv; řešení sporů; důvěrnost informací

10.1. Podnájemce bez předchozího písemného souhlasu nájemce udělovaného pro každý jednotlivý případ nepostoupí svá práva ani nepřenechá své povinnosti vyplývající z této smlouvy na třetí osobu, neuzavře s třetí osobou další podnájemní smlouvu na Prostory a nedovolí, aby Prostory či jakákoliv jejich část byly užívány jinou osobou než podnájemcem a jeho zaměstnanci, zákazníci či návštěvníky.

10.2. Smluvní strany se dohodly, že všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní, vč. sporů z bezdůvodného obohacení, náhrady škody nebo jiného s touto smlouvou souvisejícího právního vztahu, budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu jedním rozhodcem jmenovaným předsedou Rozhodčího soudu. Smluvní strany dojednávají, že místem rozhodčího řízení je sídlo Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky v Praze. Smluvní strany dále ujednávají, že spor bude rozhodnut ve zjednodušeném řízení bez ústního jednání, pouze na základě písemnosti, a není třeba odůvodnění rozhodčího nálezu. Smluvní strany dále ujednávají, že náhrada nákladů rozhodčího řízení bude rozhodcem přiznána dle zásady úspěchu ve sporu, a ve výši dle vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb. advokátní tarif, v platném znění. Tato rozhodčí doložka zůstává v platnosti i po ukončení platnosti této smlouvy.

10.3. Bez ohledu na předchozí článek je kterákoliv smluvní strana oprávněna namísto rozhodčí žaloby podat žalobu k obecnému soudu (rozhodčí doložka dává smluvní straně na výběr, zda zahájí rozhodčí či soudní řízení). Právo volby smluvní strany je vyčerpáno okamžikem podání rozhodčí žaloby (volba rozhodčího řízení) či žaloby k obecnému soudu (volba soudního řízení). Dle § 89a občanského soudního řádu smluvní strany pro takový případ sjednávají místní příslušnost Okresního soudu Praha-východ (v případě věcné příslušnosti okresního soudu) a Krajského soudu v Praze (v případě věcné příslušnosti krajského soudu).

10.4. Smluvní strany berou na vědomí, že obsah této smlouvy je jejich obchodním tajemstvím, a zavazují se zachovávat mlčenlivost o všech okolnostech, informacích a údajích, které se dozvěděli v souvislosti s plněním závazků vzniklých na jejím základě, a to i po ukončení účinnosti této smlouvy. Povinnosti uvedené v tomto článku se vztahují i na období po ukončení této smlouvy.

10.5. Povinnost uvedená v předchozím článku této smlouvy se nevztahuje na případy, kdy Smluvní strana tyto okolnosti, informace a údaje sděluje třetím osobám při plnění závazků na základě této smlouvy, je-li to nutné či účelné pro řádné splnění její povinností z této Smlouvy.

10.6. Pro případ porušení povinností smluvních stran uvedených v této smlouvě si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každé jednotlivé porušení.

11. Závěrečná ustanovení

1. Povinnost smluvní strany doručit písemnost druhé smluvní straně je splněna při ručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi doručí. Veškeré listiny doručované dle to smlouvy na adresu sídla či bydliště (či jen místa trvalého pobytu) druhé strany se považují a doručené pátý (5.) pracovní den po svém prokazatelném odeslání na adresu druhé strany, okud k doručení nedojde dříve, a to i v případě, že druhá strana zásilku z jakéhokoliv důvodu nepřevzme.

11.2. Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti či účinnosti, nebo ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti a místo neplatných nebo neúčinných ustanovení smlouvy se použijí ustanovení obecně závazného právního předpisu; na platnost a účinnost celé smlouvy nemá platnost či neúčinnost některého ustanovení žádný vliv a smlouva jako celek zůstává platnou a účinnou.

11.3. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“).

11.4. Tato smlouva a práva a povinnosti z ní vzniklá (včetně práv a povinností z porušení této smlouvy, ke kterému došlo nebo dojde) se budou řídit režimem NOZ. Smluvní strany však vylučují aplikaci následujících ustanovení NOZ na tuto smlouvu a jí založená práva a povinnosti: § 557, § 1764 až 1766, § 1799 a 1800 NOZ.

11.5. Pro vyloučení pochybností strany výslovně potvrzují, že jsou podnikateli, uzavírají tuto smlouvu při svém podnikání, a na tuto smlouvu se tudíž neuplatní ustanovení § 1793 NOZ (neúměrné zkrácení) ani § 1796 NOZ (lichva).

11.6. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy, nejedná se tak o tzv. adhezní smlouvu ve smyslu ust. § 1798 a násl. NOZ (která se tak na tuto smlouvu neuplatní).

11.7. Tuto smlouvu je možné měnit nebo doplňovat pouze písemnou dohodou smluvních stran ve formě číslonovaných dodatků této smlouvy, podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.

11.8. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

11.9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, z nichž nájemce i podnájemce obdrží po jednom (1) stejnopise.

11.10. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a jsou seznámeny s jejím obsahem, kterému rozumí, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně, určitě a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

Příloha:

1. Situační plán Prostor

V Brandýse nad Labem dne 15.12.2020

PMV Invest Group s.r.o.,
Miloš Vojtíšek,
jedenatel společnosti