

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle ustanovení § 2215 ve spojení s § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, takto:

I. Smluvní strany

Filapa s.r.o.

se sídlem Jeronýmova 62/24, Liberec VII-Horní Růžodol, 460 07 Liberec
IČO 00 554 197 , DIČ CZ 00554197 – plátce DPH
zápis v OR u KS v Ústí n.L., oddíl C, vložka 48
zastoupena Ing. Lidií Vajnerovou, MBA, jednatelkou
bankovní spojení ČSOB Liberec, č.ú. 287388267/0300
email : Teplikova@filapa.cz
dále jen jako „nájemce“

a

Česká pirátská strana

se sídlem Na Moráni 360/3, PRAHA 2-NOVÉ MĚSTO, 128 00 PRAHA 28
IČO 71339698, není plátce DPH
Zastoupena Markem Försterem, předsedou krajského sdružení libereckého kraje
tel. +420 775 688 305
email marek.forster@pirati.cz

dále jen jako „podnájemce“

společně též jako „smluvní strany“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních tuto:

smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „smlouva“)

II. Předmět nájmu

- 2.1. Nájemce prohlašuje, že na základě platně uzavřené nájemní smlouvy je oprávněným uživatelem a nájemcem následujících prostor sloužících podnikání:

prostor sloužící podnikání nacházející se v budově č.p. 62 na pozemku parc. č. 318 v obci Liberec a katastrálním území Horní Růžodol, na adrese Jeronýmova 62/24, 46007 Liberec, vedeno na LV č. 591 Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec.

Nájemce prohlašuje, že je v souladu s uvedenou nájemní smlouvou oprávněn dát uvedený prostor nebo jeho část do podnájmu.

- 2.2. Nájemce přenechává podnájemci touto smlouvou do jeho užívání prostory sloužící podnikání vyznačené v situačním plánu, který je v platnosti z minulého roku (dále jen „předmět podnájmu“).

Prostory kanceláře v rozsahu 19 m² / nacházející se v 2NP budovy čp.62 (objekt SO4)-označení kancelář 4.2.10 kuchyňka , sociálka 4.2.07, 4.2.04, 4.2.05,4.2.02, 4.2.03. Situační plány přílohou.

III. Účel podnájmu

- 3.1. Podnájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k využití jako kancelářských prostor v souvislosti s podnikáním podnájemce.
- 3.2. Nájemce upozorňuje podnájemce, že předmět nájmu není určen k bydlení. Vylučuje se užití předmětu podnájmu k zajištění potřeb bydlení. Vylučuje se čerpání dávek hmotné nouze a příspěvků a dávek státní sociální podpory na užívání předmětu podnájmu (zejména příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení).

IV. Doba podnájmu

- 4.1. Podnájemní vztah se uzavírá na dobu určitou ode dne 1. 1. 2023 do dne 31. 12. 2023, nejvýše však na dobu trvání nájemního vztahu nájemce.
- 4.2. Smluvní strany se dohodly na možnosti automatického prodloužení trvání podnájmu tak, že nesdělí-li jedna ze smluvních stran druhé smluvní straně, že na dalším trvání podnájmu nemá zájem, ve lhůtě ne kratší než 1 měsíc před skončením podnájmu, trvání podnájmu se prodlužuje vždy o 1 rok. (Tedy pokud podnájemce nebo nájemce nesdělí druhé smluvní straně nejpozději do 30. 11. příslušného roku, že na pokračování podnájemního vztahu nemá zájem, podnájemní vztah se automaticky prodlužuje o další rok).
Toto prodloužení trvání podnájmu je možné opakovaně.

V. Skončení podnájmu

- 5.1. Podnájemní vztah může skončit uplynutím doby, dohodou smluvních stran, výpovědí jedné ze smluvních stran, odstoupením od smlouvy, příp. dalšími způsoby předpokládanými právními předpisy.
- 5.2. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou činící dva měsíce i bez udání důvodu. Bez výpovědní doby je nájemce oprávněn vypovědět tuto smlouvu pro hrubé porušení povinností podnájemce, za které se považuje zejména prodlení s placením podnájemného nebo úhrad za služby nájemci o více než jeden měsíc, poškozování předmětu podnájmu, užívání předmětu podnájmu k jinému než sjednanému účelu, porušování právních předpisů souvisejících s provozováním předmětu podnájmu ke sjednanému účelu, provádění změn a zásadních úprav v předmětu podnájmu bez předchozího písemného souhlasu nájemce, užívání předmětu podnájmu nebo věcí přenechaných do užívání spolu s předmětem podnájmu v rozporu s touto smlouvou nebo nepřiměřené nadměrné čerpání energií.
- 5.3. Výpovědní doba počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

VI. Podnájemné a platební podmínky

- 6.1. Smluvní podnájemné za užívání předmětu nájmu včetně příslušenství a sjednaného vybavení se sjednává dohodou následovně:
- podnájemné za užívání předmětu podnájmu činí částku 2.242,- Kč vč. DPH měsíčně.
- 6.2. Podnájemné je splatné jednou měsíčně, a to vždy k 10. dni měsíce, za který se podnájemné hradí na číslo účtu uvedené v hlavičce smlouvy, pod variabilním symbolem dle vystavené faktury.
- 6.3. Smluvní strany sjednávají inflační doložku k podnájemnému tak, že nájemce je oprávněn každoročně vždy k 1. lednu příslušného roku jednostranně zvýšit podnájemné o roční míru inflace, vyhlášenou Českým statistickým úřadem za minulý rok. Toto zvýšení podnájemného nájemce podnájemci písemně oznámí v listopadu-prosinci příslušného roku pro následující rok.

VII. Služby spojené s podnájemem

- 7.1. Ve výše uvedeném podnájemném není zahrnuta úhrada za služby poskytované spolu s podnájemem.
Podnájemce se zavazuje hradit nájemci úhradu za vodné a stočné a za obslužné služby související s užíváním předmětu podnájmu formou paušálního poplatku ve výši 954,- Kč + DPH měsíčně. Tato úplata je splatná spolu s podnájemným dle čl. VI této smlouvy.
- 7.2. Poskytování ostatních služeb a dodávek bude podnájemcem zajištěno na základě samostatných smluv uzavřených podnájemcem s dodavateli těchto služeb na náklady podnájemce. Nájemce poskytne podnájemci nezbytnou součinnost k zajištění dodávek těchto služeb do předmětu podnájmu.

VIII. Jistota

- 8.1. Při předání prostor byla uhrazena hotově jistina na krytí rizik spojených s provozem pronajatých prostor a na zajištění povinností platit podnájemné a poplatky za služby spojené s podnájemem je složená u nájemce bezúročnou jistota ve výši 6.500,- Kč. V případě prodloužení podnájemce s plněním povinností dle této smlouvy je nájemce oprávněn započítat oproti poskytnuté jistotě své splatné nároky vůči podnájemci plynoucí z této smlouvy. O započtení proti jistotě nájemce informuje podnájemce. Podnájemce je povinen do 15 dnů od obdržení tohoto sdělení o započtení jistotu doplatit do původní výše. Sjednává se, že jistota je bezúročná a nájemce není povinen spolu s vrácením jistoty (nebo její části) hradit podnájemci úroky z jistoty.
- 8.2. Jistota je vratná do 15 dnů ode dne ukončení podnájmu za podmínky, že podnájemce bude mít uhrazeny veškeré své splatné i nesplacené závazky vůči nájemci související s touto smlouvou, předá nájemci předmět podnájmu ve stavu, ve kterém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a nebude ani jiným způsobem porušovat žádné povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy.

IX. Práva a povinnosti smluvních stran

- 9.1. Nájemce se zavazuje odevzdat předmět podnájmu podnájemci do užívání bez zbytečného odkladu od uzavření této smlouvy.
- 9.2. Nájemce zajistí podnájemci řádný a nerušený výkon práv po celou dobu trvání nájmu.
- 9.3. Podnájemce je povinen:
- a) řádně a včas uhradit nájemci sjednané podnájemné a náklady za služby;
 - b) užívat předmět podnájmu s péčí řádného hospodáře, k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
 - c) pečovat o předmět podnájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu nájemce na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
 - d) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu podnájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (vymalování místností);
 - e) provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu podnájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5 000,- Kč;
 - f) umožnit nájemci nebo vlastníkov, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do předmětu podnájmu za účelem kontroly užívání předmětu podnájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu podnájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
 - g) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
 - h) v případě skončení podnájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení podnájmu vyklidit a vrátit nájemci předmět podnájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak.
- 9.4. Podnájemce je oprávněn provádět v pronajatých prostorách stavební či jiné zásadní úpravy jen s předchozím písemným souhlasem nájemce, a to na svoje náklady. Takové úpravy (technické zhodnocení stavby) je oprávněn daňově odepisovat podnájemce. Smluvní strany se dohodly, že veškeré takové zhodnocení se stává součástí předmětu podnájmu a zůstává v předmětu podnájmu i po skončení podnájmu. Podnájemce není oprávněn požadovat po nájemci nebo vlastníku náhradu za takové zhodnocení ani započíst náklady vynaložené na takové zhodnocení na úhradu podnájemného nebo jiných pohledávek nájemce nebo vlastníka. Vylučuje se užití ustanovení poslední věty § 2220 odst. 1 část věty za středníkem zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 9.5. Podnájemce je oprávněn přenechat předmět podnájmu včetně vybavení nebo jeho část do podnájmu nebo jiného obdobného užívání třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu nájemce.

- 9.6. Smluvní strany vylučují užití ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Podnájemce nemá nárok na náhradu za převzetí případné zákaznické základny podnájemce.
- 9.6. Podnájemce se zavazuje, že ocitne-li se v prodlení s předáním předmětu podnájmu po skončení podnájemního vztahu, uhradí nájemci smluvní pokutu ve výši 300,- Kč za každý den prodlení. Tím není dotčeno právo nájemce požadovat náhradu škody nebo vydání bezdůvodného obohacení. Podnájemce se dále pro případ svého prodlení s peněžitým plněním dle této smlouvy zavazuje uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení.

X. Závěrečná ustanovení

- 10.1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 10.2. Smluvní strany se dohodly, že každá změna nebo doplnění této smlouvy musí být provedeno písemně (číslovanými dodatky), a že tedy smluvní strany pro jakoukoli změnu nebo doplnění smlouvy vylučují jakoukoli jinou než písemnou formu.
- 10.3. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
- 10.4. V případě, že by některé ujednání této smlouvy bylo shledáno neplatným či neúčinným, zůstávají ostatní ujednání v platnosti a v účinnosti s tím, že se strany zavazují neplatné nebo neúčinné ujednání nahradit ujednáním novým, které svým obsahem odpovídá obsahu neplatného či neúčinného ujednání.
- 10.5. Tato smlouva je sepsána a podepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a jedno podnájemce.
- 10.6. Smluvní strany prohlašují, že na obsahu smlouvy se shodly, smlouvu uzavřely jako plně způsobilé k právním úkonům po vzájemném projednání dle své pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Liberci dne 2. ledna 2023

V Liberci dne 4. 1. 2023

Nájemce:

Podnájemce:



...

Příloha: Evidenční list, plánec prostor, předávací protokol