

PODMÍNKY PODNÁJMU (KRÁTKODOBÉHO)

NÁJEMCE:

společnost

Offices Unlimited s.r.o.

IČ

05822262

sídlo

Na příkopě 583/15, Staré Město, 110 00 Praha 1

zapsaná

v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze

pod sp.zn. C 271108

zastoupená

Ing. Danielem Čapkem, na základě plné moci ze dne 4.4.2017

email

daniel.capek@svoboda-williams.com

bankovní spojení

účet č. 233713036/5500, vedený u Raiffeisenbank a.s.

(dále jen „Účet nájemce“)

VIDÁVÁ TYTO PODMÍNKY PODNÁJMU, KTERÉ TVOŘÍ NEDÍLNOU SOUČÁST SMLOUVY O PODNÁJMU PRO KRÁTKODOBÝ PODNÁJEM (dále jen „Podmínky“ a „Smlouva o podnájmu“)

I. Předmět podnájmu

1. Nájemce prohlašuje, že je na základě souhlasu uděleného Pronajímatelem (majitelem předmětných prostor) v nájemní smlouvě k předmětným prostorům oprávněn užívat a zřídit třetí osobě užívací právo, dát do podnájmu, část nemovité věci (dále jen „**Předmět podnájmu**“).

2. Nájemce přenechává Předmět podnájmu jak je definovaný ve Smlouvě o podnájmu Podnájemci do podnájmu ve stavu umožňujícím jeho řádné užívání v souladu s účelem podnájmu. Stav Předmětu podnájmu, jeho vybavení a zařizovací předměty jsou specifikovány v **příloze ke Smlouvě o podnájmu**.

3. Kromě Předmětu podnájmu je Podnájemce oprávněn užívat, avšak pouze v rozsahu nezbytném pro naplnění účelu Smlouvy o podnájmu a obvyklým způsobem, společné části Budov, které jsou určeny pro veřejnost nebo zásobování Předmětu podnájmu. Podnájemce nesmí využívat plochy ležící mimo Předmět podnájmu, zvláště únikové cesty, pasáže atd. jako čekárny, ke skladovacím účelům atd. Jakékoliv užívání společných ploch a komunikací, či jiných míst vně Předmětu podnájmu, pro reklamní účely, umístění reklamních nosičů a dalších předmětů vyžaduje předchozí písemný souhlas Nájemce. Souhlas může být v odůvodněných případech kdykoliv odvolán. Podnájemce ručí za případné prokázané škody vzniklé v této souvislosti.

II. Splatnost nájemného, prodlení s placením a vyúčtování a úprava nájemného

1. Nájemné je splatné předem, nejpozději do 20. dne předcházejícího měsíce formou bezhotovostního bankovního převodu na účet Nájemce.

2. V případě prodlení Podnájemce se zaplacením nájemného je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Úhradou pokuty není dotčen případný nárok Nájemce na náhradu škody. Ustanovení § 2050 OZ, se nepoužije.

3. Pro nájemné se stanoví následující klausule na zajištění hodnoty: Úhrada nájemného zajištěnou hodnotu a podléhá změnám českého průměrného indexu spotřebitelských cen 2005, vydávaného Českým statistickým úřadem. V případě, že by sjednaný index byl zrušen, bude nájemné upraveno podle jiného indexu, který nejvíce odpovídá hospodářskému účelu tohoto ustanovení. Úprava nájemného se provádí jednou ročně, a sice na základě indexu, zveřejněného v říjnu pro nájemné od ledna. První indexace proběhne k 1. 1. 2018. Nárok na úpravu existuje nezávisle na jeho uplatnění. Nájemné nebude nikdy sníženo.

III. Jistota

1. Nájemce je oprávněn požadovat jistotu a tu pak použít na úhradu svých splatných pohledávek za Podnájemcem. Podnájemce se zavazuje provést po oznámení použití jistoty Nájemcem neprodleně odpovídající doplnění výše jistoty.
2. V případě prodlení Podnájemce s placením nájemného nebo jiných svých povinností či závazků podle Smlouvy o podnájmu, je Nájemce oprávněn použít jistotu na úhradu svých splatných pohledávek za Podnájemcem, a to formou jednostranného započtení proti Podnájemcově pohledávce na vrácení jistoty po skončení podnájmu.
3. Použití prostředků z jistoty oznámí Nájemce písemně bezodkladně Podnájemci a Podnájemce je povinen nejpozději do čtrnácti (14) dnů od oznámení peněžní prostředky jistoty doplnit do původní výše.
4. Po skončení podnájmu budou Podnájemci vráceny na Účet podnájemce nevyčerpané finanční prostředky z jistoty. Jistota nebude úročena.
5. Pokud nedojde po skončení podnájmu k výmazu sídla z Předmětu podnájmu, není Nájemce povinen vrátit Podnájemci složenou jistotu a to až do doby než dojde k výmazu sídla společnosti Podnájemce. Nájemce je oprávněn započíst si nárok na úhradu pokuty za zpoždění s výmazem sídla oproti složené jistotě.

IV. Pokuta

1. V každém případě, kdy Podnájemce poruší povinnost řádné a včasné úhrady nájemného je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci do 7 dnů od doručení písemné výzvy k zaplacení pokutu ve výši 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý započatý týden prodlení.
2. Nárokem na zaplacení pokuty dle předchozího odstavce nejsou dotčeny případné nároky Nájemce na náhradu případné prokázané škody. Ustanovení § 2050 OZ, se nepoužije.

V. Plnění spojená s užíváním Předmětu podnájmu (služby)

1. Nájemce bude poskytovat na vlastní náklady veškeré služby poskytované spolu s podnájmem podle Smlouvy o podnájmu a to zejména následující služby:
 - a. dodávku tepla a teplé vody;
 - b. dodávku elektrické energie;
 - c. úklid společných prostor, příjezdových komunikací, včetně úklidu sněhu a ledu;
 - d. osvětlení společných prostor;
 - e. provoz výtahu
- a Podnájemce je povinen platit úhrady za tyto služby přímo Nájemci na Účet nájemce.

VI. Práva a povinnosti

1. Podnájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že bude při užívání Předmětu podnájmu jednat v souladu s právy a závazky Nájemce vyplývajícími z Nájemní smlouvy, se kterými se před podpisem Smlouvy o podnájmu seznámil.
2. Podnájemce je oprávněn užívat Předmět podnájmu v souladu se Smlouvou o podnájmu po celou dobu trvání podnájmu. Podnájemce se zavazuje užívat Předmět podnájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby jeho stav nebyl Podnájemcovým zaviněním zhoršován nad míru obvyklého opotřebení.
3. Podnájemce se zavazuje dbát dodržování bezpečnostních, protipožárních, hygienických, ekologických a dalších obecně závazných předpisů a norem, vztahujících se na užívání Předmětu podnájmu.
4. Podnájemce je povinen platit řádně a včas sjednané nájemné.

5. Předmět podnájmu bude užíván výlučně Podnájemcem. Podnájemce není oprávněn dát Předmětu podnájmu (nebo jeho část) do podnájmu nebo umožnit jeho jakékoliv užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Nájemce.
6. Podnájemce se zavazuje seznámit se s pokyny správce a s domovním řádem a tyto dodržovat. Podnájemce se zavazuje vyvarovat se zejména obtěžování třetích osob nad míru přiměřenou hlukem, světlem, pachy, vibracemi apod. Domovní řád tvoří **přílohu** Smlouvy o podnájmu.
7. Podnájemce se zavazuje na vlastní náklady provádět úklid Předmětu podnájmu, vč. mytí oken.
8. Podnájemce je oprávněn umístit do Předmětu podnájmu po dobu trvání Podnájmu své vlastní sídlo, s čímž Nájemce vyslovuje výslovně souhlas. Podnájemce je však povinen v případě skončení Podnájmu zajistit výmaz adresy Předmětu podnájmu jakožto svého sídla z obchodního rejstříku a dalších veřejných rejstříků a evidencí nejpozději **do dvou (2) týdnů** od skončení Podnájmu. V opačném případě je Podnájemce povinen uhradit Nájemci pokutu ve výši **2.000 Kč** za každý den prodlení se splněním této povinnosti. Úhradou této pokuty není dotčen případný nárok Nájemce na náhradu škody. Ustanovení § 2050 OZ se nepoužije.
9. Podnájemce je povinen strpět v posledních 3 měsících trvání Podnájmu a po předchozím oznámení ze strany Nájemce prohlídku Předmětu podnájmu ze strany možných nových zájemců o nájem tohoto Předmětu podnájmu. Prohlídce bude vždy přítomen zástupce Nájemce.
10. Podnájemce se zavazuje po skončení Podnájmu předat Nájemci Předmět podnájmu ve stavu popsaném v předávacím protokolu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
11. Podnájemce se zavazuje předat neprodleně po uzavření Smlouvy o podnájmu Nájemci kontakt na osobu, která bude po celou dobu podnájmu podle Smlouvy o podnájmu v zastoupení Podnájemce schopna a připravena zajistit Nájemci vstup do Předmětu podnájmu v případě potřeby, to je zejména v případě potřeby provedení kontroly stavu Předmětu podnájmu, potřeby provedení montáže měřících zařízení, odstranění havárie, živelní události, potřeby provedení oprav a rekonstrukce Předmětu podnájmu. Nezajistí-li Podnájemce tuto osobu nebo je-li v případě potřeby nedostupná, je Nájemce v naléhavých případech oprávněn sám vstoupit do prostor Předmětu podnájmu. V takovém případě je Nájemce povinen informovat o vstupu do Předmětu podnájmu Podnájemce ihned jak to bude možné. Pro umožnění vstupu Nájemce do Předmětu podnájmu ve výše uvedených případech je Podnájemce povinen předat Nájemci klíče od Předmětu podnájmu a sdělit mu platný bezpečnostní kód.
12. Nájemce zajistí pro Podnájemce umístění cedule s firmou a identifikačním číslem u vstupu do Předmětu podnájmu, to je v 5. nadzemním podlaží Budov, v podobě odpovídající standardu a na místo k tomu určenému.
13. Veškeré škody na Předmětu podnájmu v okamžiku ukončení podnájemního vztahu, které způsobil Podnájemce svým zaviněním, musí Podnájemce odstranit na vlastní náklady. Pokud tuto povinnost nesplní ani po písemném upomenutí během přiměřené lhůty, může Nájemce učinit potřebná opatření na náklady a nebezpečí Podnájemce, přičemž Nájemce v tomto případě použije složenou jistotu popřípadě její část na úhradu nákladů, spojených s odstraněním škody. Písemné upomenutí nebo stanovení lhůty není zapotřebí, hrozí-li Nájemci bezprostředně škoda.
14. Podnájemce je povinen vrátit Nájemci všechny klíče a čipové karty od vchodových dveří, které mu Nájemce předal; tato povinnost se však nevztahuje na klíče a vložky zamykacího systému, které si obstaral Podnájemce sám, pokud Podnájemce zajistí instalaci původního zamykání nebo takového zamykání, které původnímu odpovídá.
15. Porušení povinností uvedených v tomto **bodě VI.** těchto Podmínek ze strany Podnájemce se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících ze Smlouvy o podnájmu.

16. Nájemce je povinen předat Podnájemci včas Předmět podnájmu ve stavu sjednaném dle Smlouvy o podnájmu.
17. Nájemce je povinen zajistit Podnájemci nerušené užívání Předmětu podnájmu v souladu se Smlouvou o podnájmu po celou dobu trvání podnájmu.
18. Před podpisem Smlouvy o podnájmu předal Nájemce Podnájemci průkaz energetické náročnosti budovy a Podnájemce tento průkaz od Nájemce převzal.
19. Pokud se v Předmětu podnájmu nachází měřiče je Podnájemce povinen umožnit k nim Nájemci/Pronajímateli kdykoliv na vyžádání přístup.
20. Pokud se v Předmětu podnájmu nachází jednotka vzduchotechniky je Podnájemce povinen umožnit k ní Nájemci/Pronajímateli kdykoliv na vyžádání přístup.

VII. Skončení podnájmu

1. Podnájem podle Smlouvy o podnájmu skončí nejpozději s nájmem vzniklým mezi Nájemcem a Pronajímatelem na základě Nájemní smlouvy viz **bod. I. odst. 1.** těchto Podmínek.
2. Podnájem podle Smlouvy o podnájmu skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán nebo kdykoli na základě vzájemné písemné dohody stran Smlouvy o podnájmu;
3. Podnájem dle Smlouvy o podnájmu může být dále ukončen písemnou výpovědí jedné ze stran bez uvedení důvodu 2 měsíční výpovědní dobou, která počne běžet měsícem následujícím měsícem po doručení výpovědi druhé straně.
4. Podnájem dle Smlouvy o podnájmu dále skončí také písemnou výpovědí:
 - a) Podnájemce v případech dle ustanovení § 2308 OZ, doručenou Nájemci formou doporučeného psaní s dodejkou;
 - b) Nájemce v případech dle ustanovení §2309 OZ, a dále v případech kdy:
 - i. Podnájemce užívá Předmět podnájmu v rozporu se Smlouvou o podnájmu,
 - ii. Podnájemce přenechá Předmět podnájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Nájemce,
 - iii. pokud dojde k podstatné nepříznivé změně majetkových poměrů Podnájemce (je-li Podnájemce v úpadku),
 - iv. pokud dojde k přechodu práv a povinností Podnájemce dle Smlouvy o podnájmu na jinou osobu bez písemného oznámení Nájemci (např. v důsledku fúze nebo rozdělení Podnájemce nebo převodu jeho závodu či jeho části),
 - v. pokud Podnájemce poruší některou z podstatných povinností dle Smlouvy o podnájmu nebo se jeho prohlášení obsažená ve Smlouvě o podnájmu ukáží být nepravdivými nebo neúplnými,

Bez ohledu na jiná ustanovení, se za hrubé porušení povinností Podnájemce, zakládající právo Nájemce vypovědět Smlouvu o podnájmu před uplynutím sjednané doby podnájmu ve smyslu § 2309 OZ, považuje:

- (i) Podnájemce užívá Předmět podnájmu v rozporu se Smlouvou o podnájmu, zejména tím, že mění bez předchozího písemného souhlasu Nájemce oproti ujednáním vyplývajícím ze Smlouvy o podnájmu činnost provozovanou v Předmět podnájmu, resp. způsob, rozsah či podmínky jejího výkonu, nebo
- (ii) Podnájemce nebo osoby, které Předmět podnájmu užívají, přes písemné upozornění Nájemce, ruší klid, pořádek nebo dobré mravy v okolí Předmětu podnájmu a/nebo v Budovách, nebo
- (iii) Podnájemce přenechá Předmět podnájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Nájemce, nebo
- (iv) Podnájemce bez předchozího písemného souhlasu Nájemce instaluje vně Předmět podnájmu reklamy, loga, poutače, štíty apod., nebo

- (v) Podnájemce porušuje jiné své povinnosti než výše uvedené vyplývající ze Smlouvy o podnájmu.

Výpovědní doba v tomto případě činí 1 (jeden) měsíc a počne běžet měsícem následujícím po měsíci, ve kterém bude písemná výpověď doručena druhé straně.

5. Podnájem může být dále ukončen Nájemcem v případě, že je Podnájemce v prodlení s placením nájemného a to více než o 20 dnů ode dne jeho splatnosti a to s deseti (10) denní výpovědní dobou. Takovéto prodlení se považuje za zvlášť závažné porušení Smlouvy o podnájmu.

6. Podnájem může být dále ukončen odstoupením od Smlouvy o podnájmu, kdy Nájemce může od Smlouvy o podnájmu okamžitě odstoupit, pokud má Podnájemce dluhy či je z vlastního či bez vlastního zavinění v úpadku nebo se ocitne v situaci, jež má nepříznivý dopad na zájmy Nájemce, zejména pokud (i) bylo v souvislosti s majetkem Podnájemce zahájeno insolvenční řízení, nebo (ii) Podnájemce vstoupil do likvidace, nebo (iii) byla na majetek Podnájemce uvalena exekuce a nebyla zastavena do 4 (čtyř) týdnů. Odstoupením se Smlouvy o podnájmu ruší k okamžiku účinnosti odstoupení. Tím nejsou dotčeny případné nároky Nájemce na náhradu případné prokázané škody a zaplacení pokuty nebo případného odstupného, jakož i ustanovení Smlouvy o podnájmu, stanovící práva a povinnosti stran při skončení Smlouvy o podnájmu. Při skončení podnájmu z důvodu uvedeného v tomto odstavci je Podnájemce povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději do 3 (tří) pracovních dnů ode dne účinnosti odstoupení Nájemce od Smlouvy o podnájmu předat v souladu s touto Smlouvou o podnájmu zpět Nájemci Předmět podnájmu.

7. Ke dni skončení podnájmu je Podnájemce povinen předat Předmět podnájmu Nájemci vyklizený, ve stavu odpovídající stavu Předmětu podnájmu v době jeho předání Podnájemci, s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení.

8. V případě prodlení Podnájemce s předáním Předmětu podnájmu ke dni skončení podnájmu je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci pokutu ve výši 1/30 aktuálního měsíčního nájemného za každý den prodlení s řádným předáním Předmětu podnájmu. Případný nárok Nájemce na náhradu škody úhradou pokuty zůstává nedotčen. Ustanovení § 2050 OZ se nepoužije. V případě nečinnosti Pronajímatele s převzetím Předmětu podnájmu se ustanovení tohoto odst. nepoužije. Zároveň pokud Podnájemce nevyklidí Předmět podnájmu ke dni skončení podnájmu, je Nájemce oprávněn vstoupit do Předmětu podnájmu a odstranit z nich na náklady Podnájemce všechny jeho majetek a na náklady Podnájemce jej uskladnit nebo prodat.

9. Pro vyloučení pochybností se dále vylučuje právo Podnájemce na vypovězení Smlouvy o podnájmu bez výpovědní doby dle § 2208 (1), § 2210 (3), § 2226 (2), § 2227 a § 2232 OZ. Ve výše uvedených případech má Podnájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného.

10. Při skončení Podnájmu z jakéhokoli důvodu, nebude mít Podnájemce nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny (ustanovení § 2315 OZ) vybudované Podnájemcem či obdobnou platbu ze strany Nájemce či nového Podnájemce Předmětu podnájmu.

11. Při nedodržení sjednané formy výpovědi je výpověď neplatná.

VIII. Povinnost mlčenlivosti

1. Informace o výši nájemného, jakož i o výši veškerých sankcí uvedených v těchto Podmínkách, budou považovány za informace důvěrné a Podnájemce není oprávněn je bez předchozího písemného souhlasu Nájemce sdělit třetí osobě.

2. Výjimkou z této povinnosti mlčenlivosti je předání informací vůči svým financujícím bankám, finančním úřadům, soudům, policii, státnímu zastupitelství, svým daňovým poradcům, popřípadě jinému subjektu, u kterého zákon povinnost mlčenlivosti nepovoluje. V případě prokázaného porušení této povinnosti mlčenlivosti je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci pokutu ve výši 1 měsíčního nájemného za každý jednotlivý případ porušení této

povinnosti mlčenlivosti. Případný nárok Nájemce na náhradu škody úhradou pokuty zůstává nedotčen. Ustanovení § 2050 OZ se nepoužije.

IX. Ostatní ujednání

1. Pojištění vnitřního vybavení Předmětu podnájmu a dalších věcí ve vlastnictví či užívání Podnájemce, umístěných v Předmětu podnájmu, si zajistí Podnájemce na vlastní náklady. Podnájemce se zavazuje uzavřít s pojišťovnou pojistnou smlouvu, kde pojistí svou odpovědnost za škody způsobené svoji provozní činností nebo provozní činností všech případných podnájemců na Předmětu podnájmu a kopii této pojistné smlouvy na výzvu **do pěti (5) pracovních dnů** předá Nájemci.
2. Pokuty uvedené v těchto Podmínkách jsou splatné **do pěti (5) pracovních dnů** ode dne doručení písemné výzvy k jejich zaplacení. V případě, že Podnájemce neuhradí kteroukoliv z pokut řádně a včas, je Nájemce oprávněn použít na její úhradu jistotu.

X. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce si vyhrazuje právo kdykoli jednostranně změnit tyto Podmínky podnájmu (krátkodobého). Nájemce bude informovat své stávajícího Podnájemce o provedené změně.
2. V případě rozporu mezi Smlouvou o podnájmu a těmito Podmínkami, má přednost Smlouva o podnájmu.
3. Tyto Podmínky se řídí právním řádem České republiky (zejména OZ).
4. Zjistí-li se, že některé ustanovení Smlouvy o podnájmu nebo její budoucí ustanovení je zcela nebo částečně neplatné či nevymahatelné nebo se neplatným či nevymahatelným stane, platnost či vymahatelnost ostatních ustanovení Smlouvy o podnájmu od něj oddělitelných tím nebude dotčena. Neplatné či nevymahatelné ustanovení bude nahrazeno Nájemcem a Podnájemcem ustanovením novým, které bude platné a vymahatelné, a které bude svým významem odpovídat významu ustanovení původního.
7. Písemnost určená kterékoliv straně Smlouvy o podnájmu se považuje za doručenu, není-li prokázán opak, okamžikem jejího převzetí nebo okamžikem odmítnutí jejího převzetí, v ostatních případech pak **třetím (3.) pracovním dnem** po odeslání písemnosti prostřednictvím přepravce pověřeného doručením zásilky.