

Smlouva o podnájmu

uzavřená dne 1. 2. 2019

mezi

Českou pirátskou stranou

jako nájemcem

a

Čertovo s. r. o.

jako podnájemcem

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

Česká pirátská strana

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

IČO: 71339698

zastoupená předsedou jihočeského krajského sdružení Lukášem Kolářikem

(dále jen „**Nájemce**“)

a

Čertovo s. r. o.

se sídlem: Masarykovo nám. 23, Třeboň I, 379 01 Třeboň

IČO: 01525336

zastoupené Janem Lukavským - jednatelem

(dále jen „**Podnájemce**“)

(Nájemce a Podnájemce společně jen jako „**smluvní strany**“ či každý samostatně jako „**smluvní strana**“)

Smlouva o podnájmu nebytového prostoru a zahrady

(dále jen „**smlouva**“ či „**tato smlouva**“)

I.

Úvodní prohlášení

1. Nájemce prohlašuje, že je nájemcem určitých nebytových prostor v budově č. p. 334 (dále jen "**Budova**") a zahrádky, obojí na pozemku parc. č. 412, v k. ú. České Budějovice, zapsaném na LV č. 75, vedeném katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice, nacházejícím se na adrese Hradební 13, České Budějovice (dále jen "**Pozemek**") („**Budova**“ a „**Pozemek**“ dále společně jen „**Nemovitost**“).
2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn, na základě písemného souhlasu vlastníka Nemovitosti - pronajímatele (dále jen „**Pronajímatel**“), podnajmout část Nemovitosti Podnájemci za podmínek uvedených v této smlouvě.
3. Podnájemce prohlašuje, že má veškerá oprávnění nutná k plnění účelu této smlouvy (viz čl. III. níže) a zavazuje se, že je bude udržovat v platnosti po celou dobu podnájmu.
4. Podnájemce prohlašuje, že se seznámil s technickým stavem Nemovitosti, její stav je mu znám a neshledal na něm žádné vady, zejména takové, které by bránily užívání Nemovitosti k účelu podnájmu sjednanému v čl. III. níže.

II.

Předmět smlouvy

1. Nájemce touto smlouvou přenechává Podnájemci k užívání (dále též „**podnájem**“) následující prostory:

Nebytový prostor v Budově, a to restauraci (vč. baru) s kuchyní, salonek v prvním patře budovy a zahrádku, nacházející se v přízemí (dále vše společně jen jako **Předmět podnájmu**). K předmětu podnájmu náleží rovněž vnitřní vybavení restaurace (vč. baru), salonku, kuchyně a zahrádky, které bylo Podnájemci předáno ve stavu způsobilém k užívání a bez vad, seznam vnitřního vybavení Nebytového prostoru činí přílohu č. I. této smlouvy. Podnájemce Nebytový prostor i veškeré jeho vnitřní vybavení přebírá od Nájemce bez výhrad tak, jak stojí a leží.

III.

Účel podnájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že účelem podnájmu je pouze a výlučně provoz kavárny Podnájemcem v Předmětu podnájmu na vlastní jméno a odpovědnost Podnájemce, za podmínek dohodnutých mezi smluvními stranami.
2. Smluvní strany prohlašují a Podnájemce výslovně souhlasí s tím, že za provoz kavárny v Předmětu podnájmu a plnění veškerých souvisejících povinností vyplývajících z právních předpisů i právních jednání odpovídá v plném rozsahu výlučně Podnájemce jako provozovatel kavárny. Nájemce za provoz kavárny a plnění souvisejících povinností zásadně neodpovídá.

IV.

Odevzdání a převzetí Předmětu podnájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že k odevzdání a převzetí Předmětu podnájmu dojde ke dni 1. 2. 2019, o čemž bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

V.

Podnájemné, úhrada za služby a jistota

1. Smluvní strany se dohodly, že podnájemné za užívání Předmětu podnájmu činí částku ve výši 10 000,- Kč za jeden kalendářní měsíc. Podnájemné bude placeno měsíčně na účet Nájemce č., a to vždy předem k 10. dni předcházejícího kalendářního měsíce. DPH nebude účtováno.
2. V případě prodlení Podnájemce s platbou podnájemného si smluvní strany sjednávají smluvní úrok z prodlení ve výši 0,5 % dlužné částky za každý i započatý den trvání prodlení. Tuto výši úroku z prodlení považují obě smluvní strany za přiměřenou.
3. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši podnájemného tak, že Nájemce je za trvání podnájmu vždy k 1. 4. příslušného roku, počínaje 1. 4. 2019, oprávněn jednostranně zvýšit podnájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Zvýšení podnájemného oznámí Nájemce Podnájemci písemně nejpozději k 20. 3. příslušného roku a Podnájemce je poté povinen doplatit podnájemné za duben do plné výše nejpozději spolu s podnájemným za květen, splatným do 10. 4. (viz odst. 1 tohoto článku V. smlouvy).
4. Podnájemce se zavazuje zaplatit nejpozději do jednoho týdne od podpisu této smlouvy na účet Nájemce č. XXXXXXXXX/XXXX jistotu ve výši 10000,- Kč (deset tisíc korun českých). Jistota může být ze strany Nájemce použita (příp. i započtena) k úhradě jakýchkoli pohledávek za Podnájemcem (zejména pohledávek za podnájemné,

náhradu škody, uvedení Předmětu podnájmu do původního stavu apod.). Nebude-li ze strany Nájemce jistota výše uvedeným způsobem použita a nedohodnou-li se smluvní strany jinak, vrátí Nájemce Podnájemci částku odpovídající peněžitě jistotě (příp. její zbývající část po úhradě výše uvedených pohledávek) nejpozději do 5 pracovních dní po ukončení podnájemního vztahu. V případě, že bude jistota ze strany Nájemce použita během trvání podnájemního vztahu, je Podnájemce povinen na vyzvání Nájemce jistotu bezodkladně doplnit do původní výše.

VI.

Změny Předmětu podnájmu prováděné Podnájemcem

1. Opravou Nebytového prostoru se rozumí taková změna Nebytového prostoru provedená Podnájemcem nad stav, v jakém byl Nebytový prostor Podnájemci předán, která uvedla tento Nebytový prostor do stavu, ve kterém již někdy dříve byl.
2. Zhodnocením Nebytového prostoru se rozumí částka vynaložená Podnájemcem na technické zhodnocení nebo opravu Nebytového prostoru, o kterou se zvýší hodnota podnajatého Nebytového prostoru k posuzovanému datu.
3. Změnou Nebytového prostoru se rozumí změna na Nebytovém prostoru provedená Podnájemcem po uzavření této smlouvy na náklad Podnájemce.
4. Podnájemce je oprávněn provádět konkrétní změny a zhodnocení Nebytového prostoru jen s předchozím písemným souhlasem Nájemce a jen za podmínky, že půjde o změnu Nebytového prostoru nezbytně nutnou k dosažení účelu užívání Nebytového prostoru, nedohodnou-li se smluvní strany v jednotlivých konkrétních případech jinak. Toto ustanovení se použije i na opravu Nebytového prostoru s výjimkou situací, které nesnesou odkladu. V takovém případě je Podnájemce povinen o opravě písemně informovat Nájemce, a to bezodkladně.
5. Podnájemce je povinen provádět změny Nebytového prostoru v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami, a pouze na základě ohlášení nebo pravomocného stavebního povolení, jsou-li zákonem vyžadovány. Veškerou projektovou dokumentaci je Podnájemce povinen vždy předem předložit Nájemci k odsouhlasení. Součástí písemného souhlasu Nájemce se změnou Nebytového prostoru musí být zároveň odsouhlasení termínu dokončení změn Nebytového prostoru, který bude pro Podnájemce závazný.
6. V případě, že Podnájemce provede Změny Nebytového prostoru bez předchozího písemného souhlasu Nájemce, je povinen po skončení nájmu uvést Nebytový prostor na své náklady do původního stavu. Tím není dotčen nárok Nájemce na úhradu vzniklé škody.
7. Smluvní strany výslovně ujednávají, že Podnájemce není oprávněn požadovat úhradu za změnu Nebytového prostoru anebo za zhodnocení Nebytového prostoru anebo za opravy Nebytového prostoru, a to ani po skončení podnájmu a ani dal-li Nájemce předchozí písemný souhlas s takovými změnami Nebytového prostoru a ani v případě, že šlo o změny nezbytně nutné pro dosažení účelu užívání Nebytového prostoru, nedohodnou-li se Nájemce s Podnájemcem v jednotlivém konkrétním případě jinak. Pro vyloučení pochybností, toto ustanovení se týká i vnějšího vzhledu Nemovitosti.

Vylučuje se aplikace ust. § 2220 odst. 1 věty druhé v části za středníkem a § 2294 věty druhé občanského zákoníku.

8. Aniž jsou dotčena ostatní ustanovení této smlouvy, smluvní strany se dohodly na tom, že Podnájemce bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy provede na vlastní náklady rekonstrukci kuchyně a baru v Nebytovém prostoru. Podnájemce se zavazuje předložit Nájemci před zahájením rekonstrukce příslušný projekt ke schválení. Podnájemce předá Nájemci veškeré informace, které bude Nájemce požadovat k tomu, aby mohl zvážit, zda souhlas udělit. Podnájemce odpovídá za získání povolení nezbytných k provedení rekonstrukce. Podnájemce se zavazuje průběh rekonstrukce konzultovat s Nájemcem a při rekonstrukci vycházet v maximální možné míře vstříc požadavkům Nájemce.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Podnájemce se zavazuje užívat Předmět podnájmu jako řádný hospodář a udržovat jej v řádném stavu a v souladu s touto smlouvou. Podnájemce se zavazuje chránit Předmět podnájmu před poškozením a počínat si při provozu kavárny tak, aby neohrožoval ani nepoškozoval práva, oprávněné zájmy a dobré jméno Nájemce. Podnájemce sám odpovídá za škody vzniklé na Předmětu podnájmu a za újmu způsobenou třetím osobám v souvislosti s provozováním kavárny.
2. Podnájemce bere na vědomí a souhlasí, že Nájemce i Pronajímatel jsou oprávněni kdykoliv po předchozím oznámení Podnájemci provádět kontrolu Předmětu podnájmu. Podnájemce je povinen jim kontrolu umožnit.
3. Podnájemce se zavazuje po dobu podnájmu zajišťovat na svůj náklad pravidelný úklid, veškeré opravy a údržbu Nebytového prostoru.
4. Podnájemce má právo a povinnost svým jménem a na svůj účet vstupovat do smluvních vztahů s dodavateli, zákazníky a pracovníky kavárny, zejména při zajišťování zásobování kavárny, prodeji pokrmů a nápojů zákazníkům, náboru nových pracovníků kavárny, úklidu a dalších činnostech souvisejících s provozem kavárny.
5. Podnájemce je povinen zajistit v právních předpisy stanovených termínech řádnou revizi komína Nebytového prostoru, řádnou revizi plynových a elektrických zařízení Nebytového prostoru a řádnou revizi hasicích přístrojů nacházejících se v Nebytovém prostoru, a to zcela v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Výše uvedené revize je Podnájemce povinen zajistit poprvé do jednoho měsíce ode dne převzetí Nebytového prostoru. Podnájemce se zavazuje hradit veškeré náklady s tímto spojené. Podnájemce nese za provádění výše označených revizí (vč. jejich provádění včas) odpovědnost a odpovídá Nájemci za veškerou škodu, která neprovedením příslušných revizí nebo jejich opožděným provedením vznikne. Po každé jednotlivé provedené revizi je Podnájemce povinen předat Nájemci kopii veškerých dokumentů, které k provedené revizi obdržel od příslušných úřadů a orgánů, taktéž je povinen Nájemci předat potvrzení o řádné úhradě provedené revize. V případě, že kteroukoli z výše uvedených povinností Podnájemce poruší či/a nedodrží, je Nájemce oprávněn zajistit provedení revize sám, a to na účet Podnájemce. Dále je v takovém případě Podnájemce povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé

jednotlivé porušení povinnosti dle tohoto ustanovení smlouvy s tím, že nárok na náhradu škody ani jeho výše tím nejsou dotčeny. Porušení povinnosti Podnájemce dle tohoto článku se považuje za zvlášť hrubé porušení této smlouvy.

6. Konkrétní stavební úpravy, opravy a technická zhodnocení Nebytového prostoru je Podnájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu Nájemce a vždy výlučně na svůj náklad.
7. Podnájemce není oprávněn přenechat Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě, ani není bez souhlasu Nájemce oprávněn převést žádná práva anebo povinnosti vyplývající z podnájmu na třetí osobu.
8. Běží-li Podnájemci nebo Nájemci výpovědní doba, je Podnájemce povinen umožnit kdykoli prohlídku Předmětu podnájmu případným zájemcům o nový nájemní či podnájemní vztah, a to vždy za účasti Nájemce, Pronajímatele nebo jeho zástupce.
9. Podnájemce odpovídá za zajištění ochrany a bezpečnosti součástí Předmětu podnájmu i za zajištění ochrany a bezpečnosti osob, vybavení, zařízení a ostatních věcí vnesených do Předmětu podnájmu. Podnájemce se zavazuje při užívání Předmětu podnájmu dodržovat veškeré aplikovatelné právní předpisy a plnit povinnosti stanovené rozhodnutími státních orgánů, zejména důsledně dodržovat příslušné předpisy a normy z oblasti techniky, protipožární ochrany, bezpečnosti práce, ochrany zdraví při práci, hygieny, ochrany životního prostředí, nakládání s odpady, daňové a účetní předpisy a předpisy na ochranu osobních údajů a řádně o příslušných předpisech poučit své zaměstnance a jiné spolupracovníky. Povinnosti uvedené v tomto odstavci se vztahují i na třetí osoby, přítomné v Předmětu podnájmu v souvislosti s činností Podnájemce nebo s jeho vědomím, přičemž Podnájemce se zavazuje zajistit dodržování uvedených povinností těmito osobami.
10. Podnájemce je povinen uzavřít pojistné smlouvy týkající se jeho majetku v Nebytovém prostoru a dále pojištění odpovědnosti za škody způsobené Podnájemcem na majetku Nájemce nebo Pronajímatele v Nebytovém prostoru a je povinen tato pojištění udržovat po celou dobu trvání podnájemního vztahu v platnosti a účinnosti. Podnájemce bere na vědomí, že Nemovitost a vybavení ve vlastnictví Pronajímatele jsou pojištěny. Pojistná částka na zděnou část Budovy činí 4.100.000,- Kč a na vnitřní vybavení 200.000,- Kč.
11. Nájemce neodpovídá za škody na vnitřním zařízení a součástech Předmětu podnájmu, ani na vybavení Podnájemce v Předmětu podnájmu, a to ani za škody vzniklé v důsledku živelné události, zcizení apod. Za tyto škody nese odpovědnost výhradně sám Podnájemce. Podnájemce odpovídá za škody vzniklé na Předmětu podnájmu v souvislosti s jeho činností, včetně škod způsobených jednáním třetích osob přítomných v Předmětu podnájmu v souvislosti s činností Podnájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená na Předmětu podnájmu Podnájemcem a třetími osobami se Podnájemce zavazuje bezodkladně odstranit na své náklady.
12. Podnájemce je povinen oznámit Nájemci, že Nebytový prostor má vadu, kterou má odstranit Nájemce nebo Pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém

užívání věci zjistit mohl; v opačném případě nese Podnájemce odpovědnost za veškerou vzniklou škodu.

13. Podnájemce je povinen oznámit Nájemci nutnost oprav či odstranění závad v Nebytovém prostoru, a to i v případě, že se nejedná o provedení oprav nebo o odstranění závad, které má provést Nájemce nebo Pronajímatel. Tím nejsou dotčena ustanovení této smlouvy stanovující Podnájemci povinnost nést náklady související s opravami anebo jiné náklady.
14. Podnájemce je povinen udržovat v Budově, Předmětu podnájmu a v jejich okolí pořádek a čistotu a neskladovat zde žádné předměty.
15. Podnájemce nesmí svou činností v Předmětu podnájmu jakkoliv omezovat Nájemce, jiné uživatele Nemovitosti či vlastníky sousedících nemovitostí, ani rušit jejich noční klid (dobou nočního klidu se rozumí doba od 22.00 hodin do 6.00 hodin). V opačném případě nese Podnájemce odpovědnost za veškerou škodu a jinou újmu, která porušením této povinnosti Nájemci vznikne.
16. Podnájemce je oprávněn a povinen organizovat v Předmětu podnájmu kulturní, společenské a vzdělávací akce, a to v podobě, termínech a rozsahu předem dohodnutými s Nájemcem. Podnájemce se zavazuje každou akci před jejím vyhlášením konzultovat s Nájemcem. V případě, že Nájemce vyjádří nesouhlas s pořádáním některé akce z důvodu jejího rozporu se zájmy, hodnotami, politickým programem anebo programem vlastních akcí a schůzek Nájemce, zavazuje se Podnájemce předmětnou akci nevyhlásit a její pořádání zrušit. Kdykoliv Nájemce požádá Podnájemce o poskytnutí Předmětu podnájmu pro účely činnosti Nájemce (např. zasedání krajského fóra, komunálního týmu, pracovních schůzek aj.), zavazuje se Podnájemce takové žádosti vždy vyhovět, pokud se s Nájemcem nedohodne jinak.
17. Podnájemce je povinen o provozu kavárny vést řádné účetnictví v souladu s účetními předpisy a zásadami účinnými na území České republiky. Podnájemce je povinen umožnit Nájemci kdykoliv na požádání nahlédnout do veškerých účetních dokladů a výkazů souvisejících s provozem kavárny, zejména pak do výkazu zisku a ztrát, a umožnit Nájemci pořízení kopií těchto dokladů a výkazů.
18. Podnájemce je povinen sdělit Nájemci písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho údajů, a to nejpozději do jednoho týdne poté, kdy tato změna nastane.
19. Podnájemce je povinen při instalaci a užívání jakýchkoliv elektrických spotřebičů či jiných technických zařízení v Předmětu podnájmu zajistit, aby tato byla způsobilá pro jejich umístění a užívání v Nebytovém prostoru; nevhodná či jinak nezpůsobilá zařízení nebo spotřebiče není Podnájemce oprávněn instalovat ani používat. Je-li pro jejich instalaci či zapojení nezbytné nebo doporučené odborné zapojení / instalace, není Podnájemce bez tohoto odborného zapojení / instalace oprávněn zařízení zapojit či užívat, nedohodne-li se s Nájemcem písemně jinak. Podnájemce je povinen Nájemci na požádání prokázat, že zapojení / instalaci provedla odborně způsobilá osoba. Podnájemce je povinen se v případě pochybností předem ujistit u Nájemce, že technické parametry a kapacity stávajících instalací a rozvodů v Nebytovém prostoru

umožňují, aby dané zařízení či spotřebič byly v Nebytovém prostoru připojeny či užívány. Tato povinnost Podnájemce neplatí pro běžné tzv. malé spotřebiče.

20. Nájemce nenese odpovědnost za dočasná přerušení provozu kavárny, zapříčiněná okolnostmi, které Nájemce nezavinil a nemohl nebo nebyl povinen je ovlivnit.
21. V případě, že Podnájemce poruší jakýkoli svůj závazek dle této smlouvy, ať již peněžitý či nepeněžitý, a tento závadný stav nebude napraven ani v dodatečné lhůtě 5-ti (pěti) pracovních dnů ode dne, ve kterém bude Podnájemci doručeno písemné upozornění Nájemce na takový závadný stav, pro jakýkoli takový případ sjednávají smluvní strany povinnost Podnájemce zaplatit Nájemci smluvní pokutu výši 500,- Kč za každý den prodlení s nápravou porušení závazku (závadného stavu). Tento odstavec se nevztahuje na porušení závazků Podnájemce, které jsou utvrzeny zvláštními ustanoveními o smluvní pokutě (čl. VII. odst. 5; čl. VIII odst. 4 smlouvy).
22. Splatnost smluvní pokuty dle předchozího odstavce nastává již okamžikem porušení smluvní povinnosti Podnájemce, a to bez potřeby následného vyúčtování či výzvy k její úhradě a bez ohledu na to, že se porušení smluvní povinnosti stane zjevným až později. Ujednáním o smluvní pokutě ani jejím zaplacením není dotčen nárok Nájemce na náhradu škody (v plné výši) způsobené porušením smluvní povinnosti smluvní pokutou zajištěné a současně není dotčena povinnost Podnájemce splnit zajišťovanou povinnost. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ust. § 2050 občanského zákoníku.

VIII.

Doba trvání podnájmu a odevzdání Nebytového prostoru

1. Smluvní strany se dohodly, že podnájem se uzavírá na dobu od uzavření této smlouvy do skončení nájmu Nemovitosti Nájemcem, který má podle nájemní smlouvy mezi Nájemcem a Pronajímatelem trvat do 01. 01. 2022. Tím není dotčena možnost dřívějšího ukončení této smlouvy v souladu s jejími ustanoveními nebo z důvodů vyplývajících ze zákona.
2. Ke dni skončení podnájmu je Podnájemce povinen odevzdat Nebytový prostor Nájemci ve stavu v jakém jej od Nájemce převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
3. O odevzdání Nebytového prostoru bude sepsán protokol podepsaný smluvními stranami. Součástí předávacího protokolu bude seznam a stav vybavení a zařízení Nebytového prostoru, které jsou ve vlastnictví Nájemce nebo Pronajímatele, stav příslušných měřidel k okamžiku zpětného převzetí Nebytového prostoru a soupis případných škod způsobených na Nebytovém prostoru Podnájemcem.
4. V případě, že Podnájemce poruší svou povinnost uvedenou v tomto článku smlouvy a bude v prodlení s řádným odevzdáním Nebytového prostoru, má Nájemce právo na náhradu ve výši ujednaného podnájemného až do dne, kdy Podnájemce Předmět podnájmu Nájemci skutečně odevzdá. Dále má Nájemce nárok na smluvní pokutu ve výši 1.100,- Kč za každý i započatý den prodlení s odevzdáním Nebytového prostoru. Smluvní pokuta je splatná na výzvu Nájemce, a to způsobem ve výzvě uvedeným.

Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Nájemce na náhradu případně vzniklé škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

IX.

Ukončení podnájmu

1. Podnájemní vztah dle této smlouvy končí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran s účinností ke dni určenému v písemné dohodě,
 - b) výpovědí jedné ze smluvních stran ze zákonných nebo smluvních důvodů,
 - c) zánikem Podnájemce,
 - d) zánikem Předmětu podnájmu,
 - e) zánikem nájemního vztahu k Předmětu podnájmu mezi Nájemcem a Pronajímatelem.
2. Podnájemce i Nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu písemně vypovědět i bez udání důvodu s výpovědní dobou 3 kalendářní měsíce, která počíná běžet následující kalendářní měsíc po doručení výpovědi.
3. Nájemce je dále oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět s výpovědní dobou 1 kalendářní měsíc, která počíná běžet následující kalendářní měsíc po doručení výpovědi, z těchto důvodů:
 - a) Podnájemce užívá Předmět podnájmu v rozporu se sjednaným účelem podnájmu dle č. III. odst. 1 této smlouvy;
 - b) Podnájemce poruší povinnost uvedenou v čl. VI. anebo VII. této smlouvy anebo provede změny anebo úpravy Nebytového prostoru bez předchozího písemného souhlasu Nájemce;
 - c) Podnájemce bez předchozího písemného souhlasu Nájemce přenechá Předmět podnájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.
4. Podnájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem ve smyslu § 2232 OZ zejména:
 - a) nezaplatil-li podnájemné anebo náklady na související služby za dobu alespoň dvou měsíců anebo neuhradí řádně a včas jiné platby s podnájmem související či své dluhy a závazky vůči Nájemci za dobu alespoň dvou měsíců;
 - b) poškozují-li Předmět podnájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem;
 - c) způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže Nájemci, Pronajímateli anebo osobám, které sousedí s Nemovitostí (vlastníci a uživatelé nemovitostí na adrese Hradební 11 a Hradební 15, České Budějovice);
 - d) užívá-li neoprávněně Předmět podnájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
5. Nesplní-li Podnájemce povinnost vyklidit Předmět podnájmu a vyklizený jej Nájemci odevzdat ve lhůtách uvedených v této smlouvě, je Nájemce oprávněn provést vyklizení Předmětu podnájmu o předměty ve vlastnictví Podnájemce svépomocí, a to svým jménem na účet Podnájemce za dále uvedených podmínek. Vyklizení se provede vstupem do Předmětu podnájmu s odstraněním překážek

bránících Nájemci ve vstupu za přítomnosti dvou nestranných svědků nebo notáře, bude provedeno sepsání předmětů v Předmětu podnájmu se nacházejících a patřících Podnájemci a jejich zdokumentování videozáznamem a vystěhováním předmětů nepatřících Nájemci nebo Pronajímateli do skladu, v němž jsou poskytovány uschovací služby pro veřejnost či do jiných prostor na náklady a riziko Podnájemce. O tomto úkonu a umístění věcí bude Podnájemce vyrozuměn písemně na adresu sídla. Podnájemce podpisem této smlouvy výslovně zmocňuje Nájemce k provedení vyklizení podle tohoto odstavce.

6. K datu skončení podnájemního vztahu je Podnájemce povinen předat Nájemci Předmět podnájmu uklizený a vyklizený o věci nepatřící Nájemci ani Pronajímateli, se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Za běžné opotřebení se nepovažuje poškrábání nebo jiné poškození povrchu podlah, dlaždic nebo kuchyňské linky a nábytku. Podnájemce je povinen hradit náklady spojené s výmalbou Nebytového prostoru. Výmalbu Nebytového prostoru zajistí Nájemce s tím, že účelně vynaložené náklady v cenách obvyklých v místě a čase přeučtuje Podnájemci k úhradě. Neodevzdá-li Podnájemce Předmět podnájmu ve stejném stavu jak jej převzal, je Nájemce oprávněn jej svým jménem na Podnájemcův účet do takového stavu uvést. Podnájemce je při odevzdání Předmětu podnájmu povinen odstranit v Předmětu podnájmu i změny, které provedl se souhlasem Nájemce, nebude-li smluvními stranami písemně ujednáno jinak. V případě, že jakékoli vybavení anebo příslušenství Předmětu podnájmu bude chybět, bude poškozené nebo bude opotřeбенé nad míru přiměřenou, je Podnájemce povinen nahradit Nájemci a Pronajímateli škodu ve výši uvedení předmětného vybavení a příslušenství do původního stavu a není-li to možné, ve výši odpovídající částce, kterou bude nutno vynaložit na pořízení adekvátní náhrady.
7. Při skončení podnájmu výpovědí ze strany Nájemce nemá Podnájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny, uvedené v ustanovení v § 2315 občanského zákoníku.

X.

Podkrovní byt

1. Podkrovní byt nacházející se ve třetím nadzemním podlaží (druhém patře) Budovy (dále jen „**Podkrovní byt**“) není součástí podnájmu a bude užíván třetí osobou na základě nájemní smlouvy s Pronajímatelem, příp. samotným Pronajímatelem a členy jeho rodiny, a Podnájemce s tímto bez výhrad souhlasí.
2. Podnájemce se tímto bez výhrad zavazuje umožnit bezproblémový a neomezený přístup do Podkrovního bytu jeho nájemci a osobám sdílejícím s ním společnou domácnost, Pronajímateli a jím zmocněným osobám, a to po celou dobu trvání podnájmu a s přístupem přes Předmět podnájmu.
3. Nájemci a jiní uživatelé Podkrovního bytu jsou povinni nepoškozovat Předmět podnájmu a nikterak nerušit jeho provoz. Za škody způsobené v Předmětu podnájmu ze strany uživatele Podkrovního bytu nese odpovědnost tento uživatel dle samostatně uzavřené smlouvy s Pronajímatelem.

4. Podnájemce není oprávněn do Podkrovního bytu vstupovat ani umožnit vstup třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Právní vztah mezi Nájemcem a Podnájemcem se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva může být změněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Pokud by kterékoli ustanovení této smlouvy bylo shledáno neplatným či nevykonatelným, ostatní ustanovení této smlouvy tím zůstávají nedotčena.
5. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Nájemce a jeden Podnájemce.

V Českých Budějovicích dne _____ 2018

.....

.....

Podnájemce

Nájemce