

uzavírají tuto

SMLOUVU O PODNÁJMU
(dále jen "smlouva")

I.

Preambule

1. Nájemce je na základě nájemní smlouvy uzavřené se společností **FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**, IČ: 04203241, se sídlem Elišky Krásnohorské 10/2, Josefov, 110 00 Praha 1 (dále jen "**Vlastník**"), ke dni uzavření této smlouvy oprávněným Nájemcem bytu č. **78/4** o celkové výměře 125,09 m², ve kterém se nacházejí apartmány č. 1 až 4, v 1. nadzemním podlaží budovy č.p. 78, která stojí na pozemku parc. č. 750/1 (dále jen "**Dům**"), to vše v katastrálním území Vinohrady, obec Praha, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, LV bytu č. 6642. Adresa Domu je Uruguyaská 78/12, 120 00 Praha – Vinohrady. Předmětem podnájmu je celý byt jak specifikováno shora, tj. apartmány č. 1 až 4 (dále jen "**Předmět podnájmu**").
2. Vlastník v souladu s ust. § 2275 občanského zákoníku souhlasí se zřízením užívacího práva k Předmětu podnájmu třetí osobě. Podnájemce bude Předmět podnájmu užívat v souladu s touto smlouvou a účelem ve smlouvě uvedeným.
3. Strany se proto na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanovení dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na této smlouvě.

II.

Předmět a účel smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je podnájemní vztah (podnájem) mezi stranami, přičemž účelem smlouvy je upravení podmínek tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

III.

Obsah, předmět a účel podnájmu

1. Předmětem podnájmu je byt specifikovaný v čl. I. odst. 1.
2. Nájemce touto smlouvou přenechává Předmět podnájmu Podnájemci k dočasnému užívání, a to za účelem provozování podnájemcem podnikatelské činnosti v rozsahu živnostenského oprávnění: ubytovací služby a hostinská činnost, to znamená k užívání za účelem krátkodobých podnájmů jednotlivých apartmánů či poskytování ubytování v nich a využívání jako kanceláře pro vlastní potřeby v rámci své podnikatelské činnosti. Nájemce přenechává Předmět podnájmu ve stavu, v jakém se ke dni uzavření této smlouvy nachází, a Podnájemce na základě této smlouvy Předmět podnájmu v uvedeném stavu k dočasnému užívání za výše uvedeným účelem přijímá a zavazuje se platit Nájemci Podnájemné a další platby ve výši a za podmínek sjednaných dále v této smlouvě.

3. Nájemce vyjadřuje svůj souhlas s tím, že Podnájemce bude používat Předmět podnájmu pro svou podnikatelskou činnost v souladu s ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku.
4. Podnájemce je oprávněn po dobu trvání této smlouvy zřídit na adrese Předmětu podnájmu své sídlo dle zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění, a provozovnu dle zák. č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), v platném znění. Nájemce se zavazuje na požádání podnájemce vystavit samostatný souhlas s umístěním sídla a provozovny v Předmětu podnájmu.
5. Smluvní strany tímto potvrzují, že Předmět podnájmu se podnájímá jako nepoškozený, s přihlédnutím k přiměřenému opotřebení a vadám uvedeným v předávacím protokolu a vybavený. Při předání Předmětu podnájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol, který je nedílnou součástí této smlouvy jako **Příloha č. 2**.
6. Podnájemce prohlašuje, že si Předmět podnájmu dostatečně prohlédl a seznámil se s jeho vybavením a umístěním v domě. Dále prohlašuje, že popis Předmětu podnájmu a jeho umístění je dostatečně určité a je nezaměnitelné.

IV. Doba podnájmu

1. Podnájem se sjednává na dobu určitou 3 let, tj. ode dne 1. září 2018 do dne 31. srpna 2021.
2. Pokud Podnájemce po celou dobu trvání této smlouvy řádně a včas hradil veškeré sjednané platby podle této smlouvy a zároveň pokud jedna smluvní strana neoznámí písemně druhé smluvní straně na v záhlaví této smlouvy uvedené adresy smluvních stran situovaných v ČR nejpozději 45 dní před posledním dnem aktuální nájemní doby, že nemá zájem tuto smlouvu prodloužit, prodlužuje se automaticky doba podnájmu o stejnou dobu, tj. 3 let. Tímto způsobem může být tato smlouva prodloužena maximálně dvakrát.

V. Podnájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním Předmětu podnájmu

1. Podnájemné je stanoveno dohodou smluvních stran za každý kalendářní měsíc trvání podnájemního vztahu ve výši **79.000,- Kč** (slovy: sedmdesát devět tisíc korun českých), dále jen jako **"Podnájemné"**.
2. V Podnájemném nejsou zahrnuty náklady na užívání Předmětu podnájmu (dále jen **"Poplatek za služby"**). Poplatkem za služby jsou zejména náklady za vodné a stočné, odvoz a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor, odvoz komunálního odpadu, úklid společných prostor a podobně, v měsíční výši **3.000,- Kč** (slovy: tři tisíce korun českých). Poplatek za služby je splatný spolu s Podnájemným. Poplatek za služby je stanoven jako paušální a tedy nezúčtovatelný. Podnájemce je však v případě, kdy v důsledku spotřeby služeb Podnájemcem bude skutečná spotřeba vyšší než sjednaná výše Poplatku za služby, povinen doplatit Nájemci na základě jeho výzvy rozdíl mezi skutečnou spotřebou v Předmětu podnájmu a sjednanou výší Poplatku za služby. Poplatky za služby jsou rozepsány v **Příloze č. 3** této smlouvy.
3. Pokud se zvýší ceny jakýchkoli plnění poskytovaných s užíváním Předmětu podnájmu nebo pokud náklady (spotřeba) těchto plnění v předchozím kalendářním roce nebyly plně pokryty Poplatkem za služby, je Nájemce oprávněn určit novou výši Poplatku za služby, a to tak, aby toto zvýšení Poplatku za služby bylo úměrné míře zvýšení ceny těchto plnění či jejich skutečné spotřebě v předchozím kalendářním roce. Totéž platí i naopak v případě, pokud se sníží ceny jakýchkoli plnění poskytovaných s užíváním Předmětu podnájmu nebo pokud náklady (spotřeba) těchto plnění v předchozím kalendářním roce byly nižší než Poplatky na služby Podnájemce. O tomto zvýšení/snížení Poplatků za služby bude Nájemce Podnájemce předem písemně informovat.
4. Případnou dodávku internetu a televize nezajišťuje Nájemce ani Vlastník Předmětu podnájmu, ale samostatně Podnájemce. Dodávku těchto služeb hradí Podnájemce zvlášť přímo příslušnému dodavateli/poskytovateli, a to na základě smluv uzavřených mezi Podnájemcem a příslušným dodavatelem/poskytovatelem služeb. Podnájemce je povinen za dodávky na základě takové samostatné smlouvy platit příslušný poplatek dodavateli vždy řádně a včas a odpovídá Nájemci a Vlastníkovi Předmětu podnájmu za veškeré škody vzniklé v důsledku neplnění této povinnosti. Do pěti pracovních dnů od skončení této Smlouvy je Podnájemce povinen poskytnout součinnost k převodu dodávky internetu a televize na Nájemce nebo Nájemcem určenou osobu.
5. Dodávku elektrické energie a plynu hradí Podnájemce zvlášť přímo příslušnému dodavateli/poskytovateli těchto služeb, a to na základě smluv uzavřených mezi Podnájemcem a příslušným dodavatelem/poskytovatelem služeb. Podnájemce je povinen za dodávky na základě takové samostatné smlouvy platit příslušný poplatek dodavateli vždy řádně a včas a odpovídá Nájemci a Vlastníkovi Předmětu podnájmu za veškeré škody vzniklé v důsledku neplnění této povinnosti. Do pěti pracovních dnů od skončení této Smlouvy je Podnájemce povinen poskytnout součinnost k převodu dodávky elektrické energie a plynu na Nájemce nebo Nájemcem určenou osobu.
6. Nájemce prohlašuje, že pro Předmět podnájmu jsou zřízena odběrná místa energií s těmito měřidly:
 - Elektroměr č. T481256
 - Vodoměr č. 06.707036Stav jednotlivých měřidel ke dni předání Předmětu podnájmu bude uveden v předávacím protokolu (Příloha č. 2).