



RK-36-2015-37, př. 1  
Počet stran: 6

**Smlouva o podnájmu prostor  
uzavřená  
podle zákona č. 89/2012 Sb. (občanského zákoníku) v platném znění  
mezi těmito smluvními stranami:**

Koreček s.r.o., Molákova 598/8 Praha 8  
zastoupená jednatelem společností Miloslavem Korečkem  
IČO : 25254847 DIČ: CZ 25254847 č.b.ú. 27-251 609 0237 / 0100  
na straně jedné dále jen „nájemce“

KRAJSKÁ KNIHOVNA VYSOČINY Havlíčkův Brod		Počet příloh
Došlo dne	- 7. 12. 2015	
Č.j.	616	Počet listů 4

**a**  
Krajská knihovna Vysočiny, Havlíčkův Brod Havlíčkově nám. 87, 580 01 Havlíčkův Brod  
zastoupená ředitelkou Ing. Jitkou Hladíkovou  
IČO: 70950164  
na straně druhé dále jen „podnájemce“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

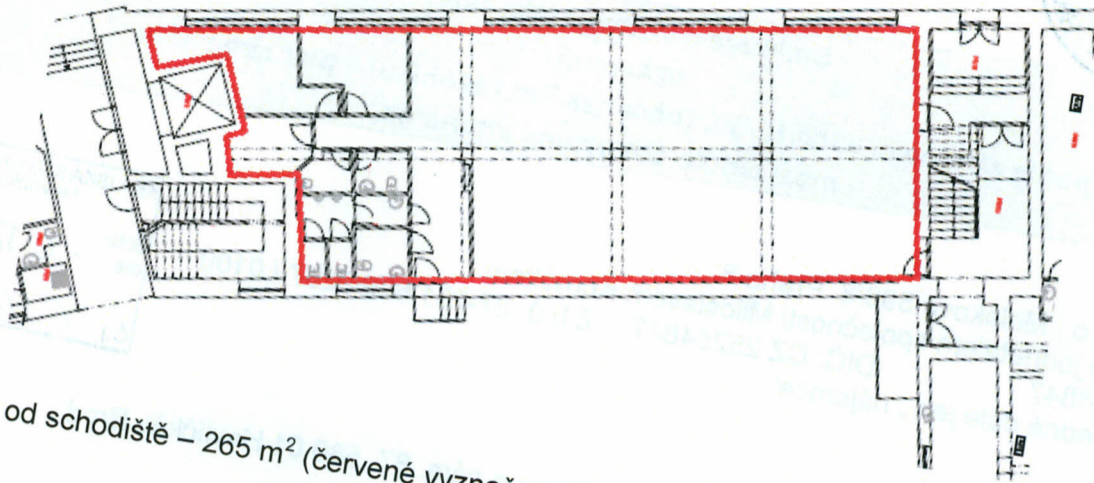
**smlouvu o podnájmu prostor:**

**Článek 1**

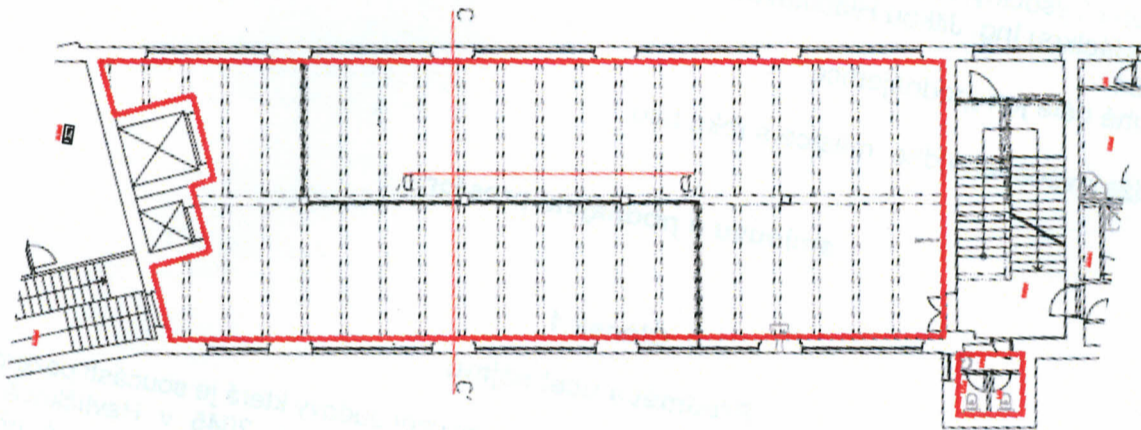
**Předmět a účel nájmu**

1. Předmětem pronájmu jsou nebytové prostory v objektu provozní budovy která je součástí pozemku st. p. č. 70/1 v areálu bývalého podniku PLEAS 2 ul. Beckovského č.p. 2045 v Havlíčkově Brodě průjezdem přes závoru v budově v čele se třemi vchody v přízemí vpravo a současně přístupné z nakládací rampy ze dvora objektu. Součástí nájmu je možnost přístupu komunikací ze dvora s využitím pro složení a naložení zboží.
2. Nájemce prohlašuje, že dle platně uzavřené nájemní smlouvy je nájemcem nemovitosti na st. p. č. 70/1 v areálu Beckovského 2045 v Havlíčkově Brodě, zapsané v listu vlastnictví č. 5322 v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Havlíčkův Brod pro obec a k. ú. Havlíčkův Brod a je oprávněn uzavírat podnájmy (nájmy). Vzhledem k této skutečnosti je tato smlouva zároveň smlouvou o podnájmu dle ustanovení § 2215 občanského zákoníku. Písemný souhlas vlastníka - pronajímatele nemovitosti s uzavřením této podnájemní smlouvy je obsahem přílohy č. 1 této podnájemní smlouvy.
3. Nájemce přenechává podnájemci ve výše uvedené nemovitosti do nájmu prostory za účelem provozování skladu knih a v prostoru označeném 1.NP za účelem provozování kanceláří Útvaru veřejných knihoven. Nájemce zároveň prohlašuje, že jsou pronajaté prostory pro tento účel způsobilé, s nosností podlah dle platných norem pro skladování knih.

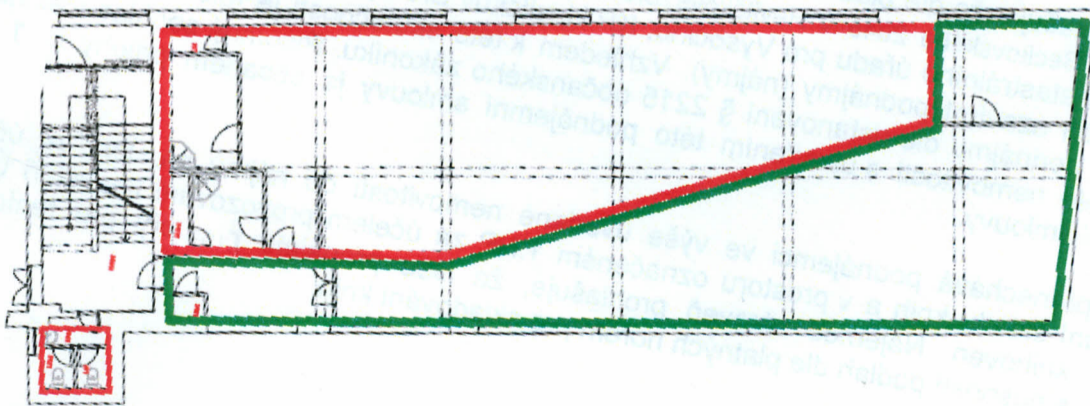
1.NP- 228m<sup>2</sup> (červeně vyznačená plocha)



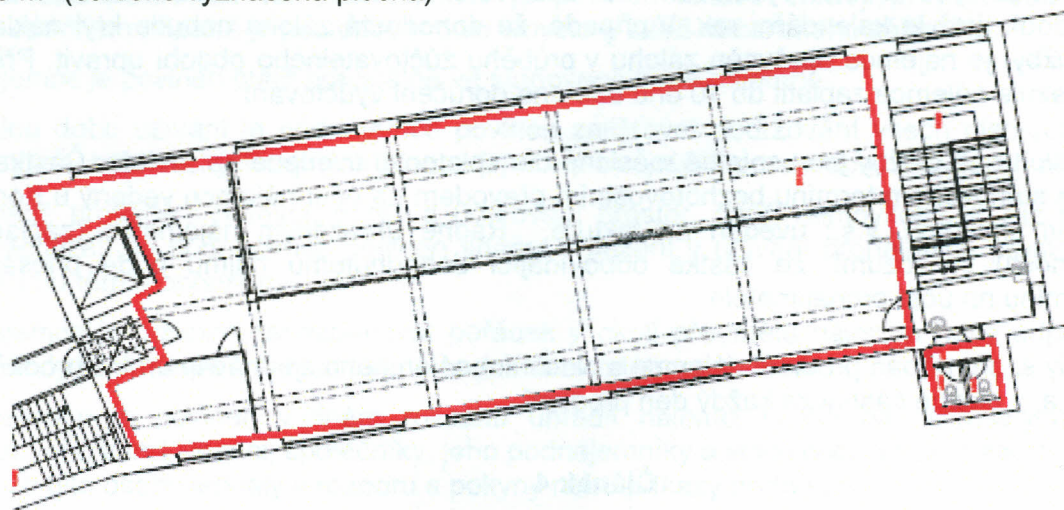
2.NP vpravo od schodiště – 265 m<sup>2</sup> (červeně vyznačená plocha)



2NP vlevo od schodiště – 283 m<sup>2</sup> (155 červená + 128 zelená plocha)



3.NP – 210 m<sup>2</sup> (červeně vyznačená plocha)



## Článek 2

### Doba nájmu

Nájem je sjednán na dobu neurčitou s účinností od 16. prosince 2015 s výpovědní lhůtou šest měsíců od posledního dne měsíce, kdy byla výpověď doručena.

## Článek 3

### Nájemné

1. Nájemné je stanoveno na základě dohody smluvních stran a činí 59.732,- Kč měsíčně (bez DPH). DPH za nájemné bude účtováno dle zákona o DPH.

2. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn jednostranně, každoročně s účinností k datu 1. 1. běžného roku trvání nájmu zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu cen (inflace) publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude podnájemci včas písemně sděleno.

3. V nájemném nejsou zahrnuty příslušné platby za služby, poskytované v souvislosti s užíváním prostor sloužících k podnikání, tj. zejména platby za elektřinu, vytápění, vodné a stočné, odvoz odpadů apod. Smluvní strany se dohodly, že služby nebudou poskytovány přímo dodavateli (smluvní vztah podnájemce – dodavatel), a budou přeúčtovávány nájemcem na základě skutečné spotřeby dle odpočtů měřidel. Náklady na tyto služby jsou hrazeny nájemcem zálohově měsíčně společně s nájemným.

služba	podíl na službě	
	ročně	měsíčně
vodné+srážková voda	33 000 Kč	2 750 Kč
údržba komunikací	33 000 Kč	2 750 Kč
pojištění	15 088 Kč	1 257 Kč
teplo	170 000 Kč	14 167 Kč
elektrická energie	12 000 Kč	1 000 Kč
celkem	263 088 Kč	21 924 Kč

DPH za služby bude účtováno dle zákona o DPH

4. Cena služeb bude upravována v závislosti na skutečných nákladech vždy po ročním vyúčtování služeb s účinností od počátku následujícího zúčtovacího období.

5. Nájemce předloží podnájemci vyúčtování na zúčtovatelné služby do dvou měsíců na konci zúčtovacího období, jímž je kalendářní rok. V případě, že dohodnutá záloha nebude krýt náklady za poskytované služby, je nájemce oprávněn zálohu v průběhu zúčtovatelného období upravit. Případný doplatek se zavazuje nájemce zaplatit do 10 dnů ode dne doručení vyúčtování.

6. Nájemné a záloha na služby jsou splatné měsíčně dle splatnosti uvedené na faktuře. Částka bude poukazována ve stanoveném termínu bezhotovostním převodem na účet nájemce vedený u Komerční banky (v záhlaví smlouvy), v.s.: uveden na faktuře. Řádně uhrazeným nájemným (zaplaceným v termínu splatnosti) se rozumí, že částka odpovídající dohodnutému nájmu bude připsána ve stanoveném termínu na účet pronajímatele.

7. Smluvní strany si pro případ prodlení nájemce s placením nájemného sjednávají úrok z prodlení a to ve výši 0,05% p.a. z dlužné částky za každý den prodlení.

#### **Článek 4**

##### **Práva a povinnosti stran**

1. Nájemce je povinen prostory sloužící k podnikání vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému (obvyklému) užívání. Nájemce je oprávněn za účasti podnájemce nebo osoby jím pověřené (jeho zaměstnance) požadovat vstup do prostor za účelem provedení opravy pronajatých prostor nebo kontroly, zda je podnájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému v této smlouvě.

2. Podnájemce je oprávněn užívat prostory v souladu s jejich stavebním určením pouze k účelu uvedenému v této smlouvě.

3. Podnájemce je povinen zabezpečovat si vlastním nákladem další služby spojené s užíváním prostor sloužících k podnikání, jako telefon apod. Podnájemce si ve spolupráci se správcem zabezpečí příslušnou přihlášku u provozovatelů jednotlivých médií – telefony, připojení k internetu, apod.

4. Společnou přístupovou chodbu u schodiště vedoucí ke kancelářím v 1. patře, mohou využívat pouze zaměstnanci podnájemce. V době mimo provoz kanceláří má podnájemce povinnost tyto dveře vždy uzamknout.

5. Podnájemce je povinen zajistit souhlas veškerých zúčastněných orgánů spojený s užíváním pronajatých prostor v souvislosti s předmětem a účelem nájmu, a nést s tím i veškeré náklady.

6. Stavební úpravy nebo jiné změny v prostorech včetně změn vnitřního vybavení, které patří nájemci, je podnájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu nájemce. Vyjma toho že podnájemce provede vlastním nákladem úpravy pronajatých prostor, zejména povrchové úpravy dřevěných trámů a stojek, opravy kazetového stropu a lokální opravy omítek a malby. Souhlasu nájemce je třeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení.

7. Po skončení nájmu je podnájemce povinen prostory předat nájemci vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení – včetně dodatečných změn, stavebních úprav apod., které provedl se souhlasem nájemce, a to nejpozději k poslednímu dni nájmu.

8. Podnájemce je povinen užívat pronajaté prostory a ostatní zařízení řádně, tedy tak, aby nedocházelo k jejich poškození.

9. Pokud podnájemce ve lhůtě stanovené nájemcem neodstraní závady a poškození, které v pronajatých prostorech způsobil on nebo ti, kteří jej navštěvují, může nájemce tyto závady odstranit na svůj náklad s tím, že mu vzniká právo požadovat na podnájemci náhradu.

10. Nájemce neodpovídá za škody na předmětech vnesených do pronajatých prostor.

11. Podnájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu nájemci potřebu těch oprav v pronajatých prostorách, které má nést nájemce, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která

nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce je povinen takové opravy provést bez zbytečného odkladu, v opačném případě je postupováno ve smyslu § 2208 občanského zákoníku.

12. Podnájemce je povinen platit pravidelně ve stanovené lhůtě nájemné.

13. Po celou dobu užívání je podnájemce povinen zajišťovat dodržování všech platných požárních, bezpečnostních, hygienických a jiných předpisů jak v pronajatých prostorech, tak v jejich okolí.

14. V případě provádění nutných oprav a udržování prostor, popř. nemovitosti, v níž se pronajaté prostory nacházejí, je podnájemce povinen snášet omezení v užívání pronajatých prostor v rozsahu odpovídajícímu těmto opravám.

15. Podnájemce je povinen zabezpečovat pořádek v okolí předmětu nájmu a nese odpovědnost za případné škody třetím osobám, způsobené nedodržením této povinnosti.

16. Podnájemce je povinen v plném rozsahu uhradit nájemci škodu na pronajatých prostorech způsobenou jeho zaměstnanci, společníky, jeho podnájemníky a jejich pracovníky a zaměstnanci, a to i v případě, že tyto osoby jednaly v rozporu s pokyny nebo příkazy podnájemce.

17. Podnájemce je povinen pojistit si vnitřní vybavení.

18. V případě prostor uvedených v Článku 1 této smlouvy pod označením 1.NP a 2.NP vlevo od schodiště zajistí nájemce v termínu do 16. 12. 2015 na své náklady jejich stavební úpravu, požárně bezpečnostní posouzení a změnu účelu užívání v souladu s účelem nájmu.

19. Nájemce se zavazuje

- pojistit nemovitý majetek, který je předmětem nájmu včetně škody vzniklé ze zodpovědnosti majitele objektu na skladovaných předmětech minimálně ve výši 10 milionů korun českých
- zabezpečit na vlastní náklady samostatné měření vytápění skladových a kancelářských prostor určených pro podnájemce, zajistit možnost regulace tepla
- umožnit podnájemci připojení k internetu a připojení elektronického zabezpečení kanceláří
- předat podnájemci pronajímané prostory vyklizené a uklizené.

## Článek 5

### Zánik nájmu

1) Nájem zaniká:

- a) dohodou smluvních stran,
- b) odstoupením od smlouvy,
- c) výpovědí bez uvedení důvodu, výpovědní lhůta činí šest měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

2) Nájemce je dále oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou, jestliže:

- a) podnájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
- b) podnájemce nebo osoby, které s ním předmět nájmu užívají, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
- c) podnájemce nehradí ve sjednaných termínech nájemné,
- d) byl na majetek podnájemce podán insolvenční návrh nebo došlo-li k zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku nájemce či nájemce vstoupil do likvidace.

3) Včasné nezaplacení nájemného ve výše sjednaném termínu se považuje za zvlášť závažné porušení této smlouvy a opravňuje nájemce k možnosti vypovězení smlouvy bez výpovědní doby.

## Článek 6

### Zvláštní ujednání

Smluvní strany sjednaly tyto smluvní pokuty:

- v případě, že podnájemce neuhradí smluvené nájemné nebo zálohy za služby ve stanoveném termínu, je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky denně za každý den prodlení s úhradou nájemného.
- v případě, že podnájemce nevyklidí pronajaté prostory ke dni skončení nájmu, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den, kdy budou takto prostory neoprávněně užívány po zániku nájmu.

Smluvní pokuta je splatná nejpozději do jednoho týdne ode dne, kdy na ní oprávněný uplatní u nájemce nárok.

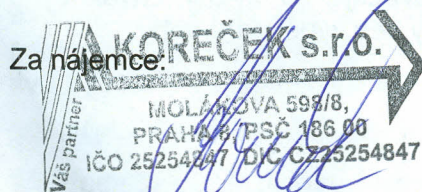
## Článek 7

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
2. Smluvní strany tímto prohlašují, že nájemní vztah plynoucí z nájemní smlouvy ze dne 30. června 2003 včetně jejích dodatků ukončují dohodou smluvních stran k 15. prosinci 2015.
3. Změny podmínek, za nichž byla tato nájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně.
4. Tato smlouva, se řídí platnou právní úpravou, zej. občanským zákoníkem.
5. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování všech písemností, včetně případné výpovědi nájmu či odstoupení od smlouvy, je rozhodující adresa naposledy oznámená pronajímateli.
6. Smluvní strany tímto prohlašují, že proti nim není v současné době vedeno žádné exekuční či insolvenční řízení.
7. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě nemají vliv na případný nárok na náhradu škody, smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení aplikace § 2050 občanského zákoníku.
8. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, tzn., že odpověď s dodatkem nebo odchylkou, která podstatným způsobem nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky.
9. Změna či jakékoliv dodatky smlouvy mohou být provedeny pouze písemně, přičemž ostatní části smlouvy změnami nedotčené zůstanou nadále v platnosti. Smluvní strany se dohodly, že pokud některá část této smlouvy na základě změny obecně závazných právních předpisů bude prohlášena za neplatnou, zůstávají další ustanovení této smlouvy v platnosti a účastníci neprodleně nahradí neaplikovatelná ustanovení novými, nejlépe odpovídajícími zamýšlenému účelu původních ustanovení.
10. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
11. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží jeden výtisk.
12. Souhlas s uzavřením této smlouvy podnájemci udělila Rada Kraje Vysočina usnesením 2196/36/2015/RK ze dne 1. 12. 2015.

V Havlíčkově Brodě dne ...7. 12. 2015

Za nájemce



Za podnájemce:

KRAJSKÁ KNIHOVNA VYSOČINY  
Havlíčkově náměstí 87  
580 01 Havlíčkův Brod  
IČ: 70950164

Příloha č. 1

SOUHLAS MAJITELŮ NEMOVITOSTI S PODNÁJMEM

NEBYTOVÝCH PROSTOR

My, Zdeněk Koreček, [redacted] a Blanka Korečková,  
[redacted] ako výluční vlastníci budovy čp. 2045 ul.  
Beckovského, Havlíčkův Brod, postavené na pozemku parc.č. 70/1

**souhlasíme**

s podnájmem nebytových prostor Krajské knihovně Vysočiny, Havlíčkovo nám. 87, 580 01  
Havlíčkův Brod dle uzavřené smlouvy o podnájmu prostor ve výše uvedené nemovitosti na  
adrese Beckovského 2045, Havlíčkův Brod.

V Havlíčkově Brodě, dne 20. 11. 2015

[redacted]  
Zdeněk Koreček

[redacted]  
Blanka Korečková