



Smlouva o podnájmu nebytových prostor

Smluvní strany, a to:

(1) **AVM CORP., a. s.** se sídlem v Ústí nad Labem, Pařížská 538/19, PSČ 400 01, IČO 64053547, DIČ CZ64053547, plátce DPH, zápis v OR - Krajský soud v Ústí nad Labem 31. 12. 1995, oddíl B, vložka 783, zastoupená Jindřichem Málkem, místopředsedou představenstva, dále jen nájemce

a

(2) **PROBAČNÍ A MEDIAČNÍ SLUŽBA ČR** se sídlem Praha 1, Hybernská 18, PSČ 110 00, IČO 70888060, není plátce DPH, zastoupená Mgr. Pavlem Šternem, ředitelem Probační a mediační služby ČR, dále jen podnájemce

po té, co prohlásily, že jsou plně způsobilé k právním úkonům,

uzavírají
podnájemní smlouvu
v tomto znění:

I.

(1) Nájemce prohlašuje, že je oprávněn, na základě nájemní smlouvy uzavřené s vlastníkem, dávat do podnájmu nebytové prostory v budově čp. 484 na parcele č. 2545 - zastavěná plocha, v k. ú. a obci Ústí nad Labem, ulice Velká Hradební 2 (dále jen objekt).

(2) Nájemce dále prohlašuje, že poskytnutí těchto nebytových prostor do podnájmu nic nebrání.

II.

Předmět podnájmu

(1) Předmět podnájmu tvoří nebytové prostory nacházející se v 6. NP objektu specifikovaného v článku I této smlouvy, a to místnost č. 601, 604, 612, 613, 614, 630, 632, 633, 634, 635, 637, archiv č. 603.

(2) Pro účely této smlouvy se vychází z toho, že celková podlahová plocha těchto do podnájmu podnájemci daných nebytových prostor činí 293,69 m², bez ohledu na případný drobný rozdíl se skutečným stavem. Předmět podnájmu je blíže vyznačen na přiloženém plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

(3) Podnájemce je též oprávněn přiměřeně používat společné prostory v předmětném objektu, a to vstupní prostor a chodby umožňující mu přístup k prostorům jemu pronajatým a dále s ostatními uživateli příslušného nadzemního podlaží i sociální zařízení v nadzemním podlaží umístěné. Dané prostory mohou být používány jen k účelu, ke kterému jsou určeny, zejména nemohou sloužit ke skladování. I o tyto všechny prostory musí podnájemce pečovat tak, aby nedocházelo k jejich poškození ani k nadměrnému opotřebování.

III.

Stav pronajímaných nebytových prostor

(1) Nájemce seznámil podnájemce se stavem pronajímaných nebytových prostor i se stavem objektu, ve kterém jsou předmětné nebytové prostory umístěny, ke dni uzavření této smlouvy.

(2) Nájemce prohlašuje, že neví o dalších vadách, na které by měl být podnájemce zvláště upozorněn.

(3) Podnájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem objektu a předmětných nebytových prostor v objektu umístěných a nevymínil si žádné zvláštní vlastnosti pronajímaných prostor.

IV.

Trvání podnájmu

(1) Nebytové prostory uvedené v článku II této smlouvy přenechává nájemce do podnájmu podnájemci a podnájemce je do podnájmu přijímá za podmínek uvedených v této smlouvě ode dne 1. července 2010 do konce kalendářního měsíce, ve kterém podnájem začal a na dobu dalších čtyř kalendářních měsíců.

(2) Pokud kterákoli smluvní strana neoznámí výslovným způsobem a písemně druhé straně, že nemá o další podnájem zájem, vychází se z toho, že podnájem neskončil a že došlo k jeho prodloužení o další tři měsíce a tak neustále opakovaně to platí i dále, pouze s tím omezením, že podnájem skončí nejpozději toho dne, kdy skončil nájem mezi nájemcem a pronajímatelem (vlastníkem). Oznámení o tom, že již není zájem o další trvání podnájmu, může nájemce i podnájemce učinit vždy jen nejpozději tři měsíce před tím, kdy by měl podnájem skončit podle článku IV odst. (1) této podnájemní smlouvy, pozdější oznámení je neúčinné.

(3) Podnájem je poskytnut na dobu určitou.

(4) O předání prostor bude pořízen zápis. Pokud však zápis pořízen nebude, nemá to vliv na platnost této podnájemní smlouvy.

(5) Nájemce i podnájemce mohou kdykoli tuto smlouvu vypovědět výpovědí, pokud podnájem neskončil dříve uplynutím doby, na kterou byl uzavřen. Tato výpověď nemusí obsahovat výpovědní důvod. Není-li výslovně stanoveno v článku IV odst. (6) jinak, tak výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce, který následuje po doručení výpovědi.

(6) Pokud některá smluvní strana tuto smlouvu poruší zvláště závažným způsobem, je druhá smluvní strana oprávněna smlouvu kdykoli vypovědět výpovědí s výpovědní dobou v trvání patnáct dnů, přičemž výpovědní důvod musí být výslovně uveden. Výpovědní doba v takovém případě počíná běžet následujícího dne po doručení takové výpovědi.

(7) Za zvlášť závažné porušení této smlouvy se taxativně považuje prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby po dobu delší jak patnáct dnů, umožnění užívání prostor či jejich částí třetí osobou bez výslovného písemného souhlasu nájemce (za závažné porušení se považuje i umožnění užívání prostor osobě ve sdružení - bez ohledu na právní povahu sdružení -), umožnění umístění sídla, místa podnikání organizační jednotky či provozovny jiné osoby bez výslovného písemného souhlasu nájemce (za umístění se považuje i jen formální vyznačení sídla či místa podnikání), užívání prostor v rozporu s účelem podnájmu, provádění úprav nebo oprav nebytových prostor bez souhlasu nájemce, způsobení nikoli malé škody podnájemcem, znemožnění podnájemci užívání předmětných prostor a zvláště závažné porušení Provozního řádu objektu (v platném znění).

(8) Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé straně, jinak je neplatná.

(9) Nebude-li výpověď doručena dříve, tak se považuje za doručenu čtvrtého dne od předání doporučené zásilky, obsahující výpověď z podnájmu, poště k doručení protistraně.

(10) Po skončení podnájmu je podnájemce povinen vrátit nájemci poskytnuté nebytové prostory zpět v řádném stavu (uklizené a vymalované) a v ostatním ve stavu, ve kterém je převzal (zejména musí odstranit vývěsní štíty a jiná zařízení a zrušit umístění sídla, místa podnikání organizační složky a provozovny a místa pro doručování pošty), nebude-li jiné

dohody.

(11) Pokud by podnájemce pronajaté nebytové prostory řádně a včas nevrátil nájemci, má povinnost za každý den prodlení platit smluvní pokutu ve výši Kč 3 000,-- (slovy tři tisíce korun českých). Smluvní pokuta je splatná třetího dne po vzniku prodlení.

(12) Pokud by podnájemce pronajaté nebytové prostory řádně a včas nájemci nevrátil ani v dodatečně lhůtě deseti dnů, je nájemce oprávněn, již bez dalšího upozornění, po uplynutí této lhůty do předmětných prostor vstoupit na nebezpečí podnájemce a na náklady podnájemce prostory vyklidit a uvést do původního stavu.

V.

Účel nájmu a další ujednání

(1) Podnájemce je oprávněn předmět podnájmu využívat ke zřízení kanceláří za účelem výkonu administrativních činností. Podnájemce je oprávněn na základě písemného výslovného souhlasu nájemce umístit do předmětné budovy své sídlo, místo podnikání a do předmětu podnájmu svoji provozovnu (provozovnu jen tehdy nebude-li to v rozporu s ostatními ujednáními této smlouvy, zejména bude-li to technicky a provozně možné). Pokud podnájemce této možnosti využije musí o tom nájemce písemně informovat nejpozději do deseti dnů po té co umístění bude vyznačeno v příslušné úřední evidenci nebo o tom vydán úřední doklad, podle toho, která skutečnost nastane dříve. Podnájemce má povinnost nejpozději ke dni skončení podnájmu své sídlo, místo podnikání i provozovnu zrušit (přemístit jinam). Pokud tak podnájemce neučiní má povinnost platit nájemci smluvní pokutu za každý den prodlení ve výši Kč 2 000,-- (slovy dva tisíce korun českých). Nájemce je dále oprávněn sám takové zrušení provést, a to na náklady podnájemce pokud tak podnájemce neučiní sám.

(2) Podnájemce musí na své náklady udržovat pronajaté prostory v náležitém pořádku a náležitě o ně pečovat a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním. Zejména též pravidelně provádět jejich úklid. Pokud součástí podnájmu jsou takové prostory, které mají výkladní skříň a nebo i jiná podobná zařízení, je povinností podnájemce provádět jejich pravidelný úklid, jakož i úklid jejich bezprostředního okolí. V předmětných prostorách nesmí být uložen ani krátkodobě žádný odpad. Výjimkou je běžný odpad vznikající při výkonu administrativní činnosti prováděné v rámci této smlouvy. Tento vzniklý odpad musí být každý den vynášen na určené místo.

(3) Na základě výslovného písemného souhlasu nájemce je podnájemce oprávněn provést v pronajatých nebytových prostorách úpravy, které jsou potřebné k provozování jeho podnikatelské činnosti, a to i takové, které mají povahu technického zhodnocení.

(4) Náklady na úpravy nebytových prostor, to jest náklady uvedené v článku V odst. (2), odst. (3) hradí sám podnájemce, a to i náklady na správní a ostatní úřední poplatky. Žádné z těchto nákladů nebudou podnájemci uhrazeny ani při ukončení podnájmu.

(5) Během trvání celého podnájmu i při případném provádění úprav předmětu podnájmu, musí podnájemce respektovat obecně závazné právní normy a technické normy a ostatní závazná pravidla i pokyny úřadů vztahující se k užívání poskytnutých nebytových prostor a veškerých činností, které bude v pronajatých prostorách vykonávat. Zejména se jedná o pravidla protipožární ochrany, hygienické normy, zásady bezpečnosti při práci a zásady obecné bezpečnosti. Náklady spojené s dodržováním povinností vyplývajících z těchto norem, pokynů a nařízení nese ze svého podnájemce.

(6) Podnájemce má povinnost bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu oprav, které má nájemce nebo pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných oprav, jinak podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

(7) Podnájemce má povinnost umožnit nájemci podle potřeby nájemce vstup do poskytnutých nebytových prostor za účelem jejich kontroly a poskytnout mu k tomu veškerou potřebnou součinnost.

(8) Podnájemce náležitým způsobem poučí a bude informovat své zaměstnance a ostatní osoby mající k podnájemci příslušný vztah (zejména své klienty, zákazníky a ostatní návštěvníky) o povinnostech podnájemce a těchto osob. Podnájemce i tyto uvedené osoby mají povinnost řídit se Provozním řádem objektu (v platném znění), ve kterém jsou předmětné nebytové prostory umístěny a chovat se vždy tak, aby nebyly rušeny ostatní osoby

a poškozován objekt.

(9) Podnájemce není oprávněn dát pronajaté prostory do podnájmu, pokud k tomu nebude mít výslovný písemný souhlas nájemce ani jinak jinému umožnit jejich užívání, a to ani v rámci sdružení.

(10) Podnájemce je zavázán plnit své povinnosti podle této smlouvy a Provozního řádu (v platném znění), i když prostory nebude užívat, to jest zejména platit nájem, úhradu za služby a udržovat prostory v náležitém stavu.

(11) Nájemce je oprávněn vydávat provozní řád, kterým bude bližším způsobem upraven provoz budovy a práva a povinnosti smluvních stran. Provozní řád nesmí být v rozporu s touto smlouvou.

VI.

Nájemné

(1) Podnájemce se zavazuje platit nájemci od 1. července 2010 nájem z nebytových prostor specifikovaných v článku II odst. (1), odst. (2) této smlouvy a úhrady za dodávku služeb, a to až do ukončení užívání předmětných prostor, jejich vyklizení a protokolárnímu předání nájemci.

(2) Nájemné je stanoveno dohodou ve výši Kč 1 234,-- (slovy jeden tisíc dvě sta třicet čtyři koruny české) – místnost č. 601, 604, 612, 613, 614, 632, 635, 637 (192,- m²) a Kč 1 028,-- (slovy jeden tisíc dvacet osm korun českých) – místnost č. 630, 633, 634, archiv č. 603 (101,69 m²) za každý jeden metr čtvereční pronajaté podlahové plochy uvedené v článku II odst. (1), (2) této smlouvy a jeden rok trvání nájmu nebo jeho alikvotní části. Nájemné tak za celý kalendářní rok činí celkem Kč 341 412,-- (slovy tři sta čtyřicet jeden tisíc čtyři sta dvanáct korun českých).

(3) Nájemné bude hrazeno na základě vystavené faktury, nejpozději do 15. dne měsíce, kterého se nájemné týká ve výši Kč 28 451,-- (slovy dvacet osm tisíc čtyři sta padesát jedna koruna česká). Datum uskutečnění zdanitelného plnění pro účely této smlouvy je 1. den kalendářního měsíce, kterého se nájemné týká.

(4) Nájemné bude placeno na účet nájemce číslo [redacted] vedený u ČSOB, a. s., pobočka Ústí nad Labem, případně jiný účet sdělený nájemcem písemně a výslovným způsobem nebo v hotovosti v sídle nájemce, proti vydání písemného potvrzení (pokladního dokladu).

(5) Nájemce bude podnájemci poskytovat tyto služby: dodávku elektrické energie, tepla, teplé vody, vody, zajišťovat odvod splašků a odvoz běžného odpadu.

(6) Za poskytování služeb bude podnájemce platit měsíčně paušální částku v následující výši:

a) za el. energii	Kč	7648,--	+ DPH
b) za teplo a teplou vodu	Kč	6697,--	+ DPH
c) za vodu a odvod splašků	Kč	1222,--	+ DPH
d) za odvoz běžného odpadu	Kč	553,--	+ DPH
e) informační služba	Kč	-	+ DPH
Celkem za služby bude měsíčně podnájemce platit	Kč	16120,--	+ DPH

vše v příslušné sazbě dle zákona č. 235/2004 Sb. v platném znění. Úhrada za služby je splatná měsíčně ve stejném termínu jako nájemné dle odst. (3).

(7) Nájemce je oprávněn navýšit cenu stanoveného paušálu za služby v případě změny cen služeb od dodavatelů.

(8) Smluvní strany se dohodly na úhradě jednorázové kauce (stálé zálohy) na nájemné. Kauce (stálá záloha) ve výši Kč 28 033,50 byla uhrazena 8. února 2005, 7. července 2006, 7. listopadu 2006, 12. srpna 2008, 20. října 2008. Přeplatek kauce (stálé zálohy) – místnost č. 538 ve výši Kč 2 485,-- byl vyúčtován s nájmem měsíce dubna 2009. Doplatek kauce (stálé zálohy) místnost č. 534 ve výši Kč 2 244,-- byl uhrazen 28. prosince 2009. Kauce

(stálá záloha) uhrazená k datu 22. června 2010 činí celkem Kč 27 792,--. Kauce (stálá záloha) za místnost č. 534 ve výši Kč 2 244,-- (do 30. června 2010) přechází od 1. července 2010 na místnost č. 630.

(9) Dodávku dalších služeb nebude nájemce poskytovat, nebude-li jiné výslovné dohody.

(10) Při stanovení výše nájemného bylo přihlédnuto již k tomu, že nájemcem bude prováděn úklid společných prostor objektu.

(11) Ocitne-li se podnájemce s placením nájmu nebo úhrad za služby (a to i jednotlivých plateb) v prodlení, má povinnost platit úrok z prodlení ve výši 0,05 % (slovy pět setin procenta) za každý den prodlení. Úrok z prodlení je splatný třetího dne po vzniku nároku. Tím není dotčeno právo na výpověď podnájmu a náhradu škody.

(12) Nájemce a podnájemce se v této smlouvě o podnájmu dohodli, že nájemné se bude pravidelně zvyšovat v rozsahu úředně vyhlášené inflace (index růstu životních nákladů). Zvýšení bude provedeno podle výše inflace v předcházejícím kalendářním roce a bude určující pro výši nájemného na období následujícího kalendářního roku. Rozhodným obdobím je kalendářní rok. Ohledně zvýšení nájemného v důsledku inflace není nutné uzavírat dodatek ke smlouvě o podnájmu či jinak tuto smlouvu o podnájmu měnit neboť zvýšení nájemného, v případě vzniku inflace, je dohodnuto již v této smlouvě o podnájmu. Pokud by však podnájemce požadoval, aby byla o zvýšení nájemného vyhotovena příslušná listina, tak listina bude označena za dodatek smlouvy o podnájmu a bude číslován. Podnájemce má povinnost takový dodatek s nájemcem uzavřít do deseti dnů, počítáno od té doby, co obdrží písemnou výzvu nájemce k uzavření dodatku.

(13) Pokud nebude jiné dohody, je nájemce oprávněn zvýšit nájemné pouze z důvodu uvedeného v článku VI odst. (12) této smlouvy, přičemž může být z tohoto důvodu dohodou nájemné zvýšeno i v menším rozsahu než kolik činí výše inflace, ne však v rozsahu vyšším.

VII.

Daň a pojištění

(1) Daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti hradí nájemce.

(2) Je věcí podnájemce, zda sjedná na své náklady pojištění pronajatých prostor, prováděné činnosti a odpovědnosti za škody na životě, zdraví a věcech, resp. zejména pojištění proti poškození vandalismem, vloupání a živelním škodám. Bere však na vědomí, že nájemce neodpovídá za vznik škody na majetku podnájemce, které vzniknou vloupáním, projevem vandalismu a živelní událostí, za ostatní škody odpovídá jen pokud má tuto povinnost ze zákona.

VIII.

Označení

(1) Podnájemce je oprávněn - po předložení nájemci k posouzení, při zachování administrativních předpisů a náležité estetické úrovni, umístit na objektu na nájemcem určeném místě a se souhlasem nájemce firemní označení přiměřené velikosti. Pokud však nájemce rozhodne o provedení společného značení pro více podnájemců, musí se podnájemce podřídit tomuto způsobu značení.

(2) Veškerá reklamní zařízení a ostatní zařízení a stroje (zejména satelity, antény, klimatizace a podobně) je podnájemce oprávněn instalovat v prostorách daných do podnájmu, jakož i vůbec v objektu a na objektu, jen s výslovným písemným souhlasem nájemce, na základě samostatné smlouvy (to se netýká kancelářské techniky přiměřené velikosti a množství používané pro vlastní potřebu administrativy podnájemce).

IX.

Závěrečné prohlášení

(1) Ujednává se, že k platnosti jakýchkoli změn nebo doplňků této smlouvy je třeba dodržet písemnou formu pod sankcí neplatnosti, pokud není výslovně v ustanovení článku VI

odst. (3) stanoveno jinak. Rovněž i k udělení jakéhokoli souhlasu nájemcem je třeba výslovného písemného souhlasu nájemce pod sankci neplatnosti takového souhlasu.

(2) Vztahy mezi účastníky se řídí zákonem č. 116/90 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění, v zákonem kogentně stanoveném rozsahu občanským zákoníkem a jinak obchodním zákoníkem.

(3) Pro řešení všech sporů z této smlouvy je příslušný obecný soud nájemce.

(4) Nájemce je oprávněn výkonem práv z této podnájemní smlouvy pověřit třetí osobu.

(5) Pokud by snad některá ujednání této smlouvy měla být shledána neplatnými nebo neúčinnými a nebo by v této smlouvě bylo mezer, pak se tyto vady nedotýkají platnosti a účinnosti ostatních ujednání této smlouvy.

(6) Na místo neplatných (neúčinných) ujednání a nebo k vyplnění mezer (odst. 1), musí nastoupit obchodní zvyklost nebo obdobné pravidlo, určené podle smyslu a účelu této smlouvy tak, jak by jej smluvní strany užily, kdyby jej již při uzavírání této smlouvy uvažovaly. Nedojde-li k dohodě, nechť podle tohoto ujednání rozhodne soud.

(7) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s tím, že každý má platnost originálu, každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

(8) Tato smlouva je platná a účinná dne, kdy k ní připojí podpis poslední smluvní strana a zároveň tím pozbývá platnosti smlouva uzavřená dne 30. listopadu 2009 ve znění dodatku č. 1 ze dne 18. ledna 2010.

(9) Účastníci prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich svobodně projevené vůli, jsou srozuměni s jejím obsahem i obsahem Provozního řádu, jakož i jejich právními účinky.

V Ústí nad Labem dne 22. června 2010

- 1. 07. 2010

[Redacted signature]

Podnájemce

Nájemce

[Redacted signature]



AVM CORP., a. s.

DIČ: CZ64053547
Pafířska 533/19 A0001 Ústí nad Labem
Tel.: 475 200 057 Fax: 475 210 223

Příloha