

Smlouva o podnájmu

uzavřená v souladu s ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

Nájemce: **Prager Immoverwaltung s.r.o.**
IČ: 243 14 579
se sídlem Viktora Huga 377/4, 150 00 Praha 5
zastoupena JUDr. Tomášem Machem, jednatelem
(dále jen „nájemce“)

a

Podnájemce: **Centrum psychologicko-sociálního poradenství
Středočeského kraje, příspěvková organizace**
IČ: 712 09 948
se sídlem Rakovník II, S. K. Neumanna 251, PSČ 269 01
zastoupen Mgr. Davidem Prokopem, ředitelem
(dále jen „podnájemce“)

(dále společně též jako „smluvní strany“)

I. Prohlášení nájemce

1. Nájemce je na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 28.12.2007 s vlastníkem domu č.p. 377, V. Huga 4, Praha 5 – Smíchov ve znění dodatků, nájemcem uvedené nemovitosti a je oprávněn k pronajímání částí této nemovitosti. Potvrzení vlastníka tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
2. Nájemce prohlašuje, že na nemovitost uvedenou v odst. 1 je vlastníkem uzavřena pojistná smlouva – živelní pojištění.
3. Smluvní strany se dohodly uzavřít v souladu s nájemní smlouvou uvedenou v článku I. odst. 1 tuto smlouvu o podnájmu části nemovitosti.
4. Nájemce prohlašuje, že vlastník budovy má průkaz energetické náročnosti budovy s klasifikační třídou energetické náročnosti budovy E (dle ustanovení § 9 odst. 6 vyhlášky č. 78/2013 Sb.), který nájemci předložil, nájemce s tímto průkazem před podpisem této smlouvy seznámil podnájemce, který obdržel jeho kopii.

II. Prohlášení podnájemce

Podnájemce prohlašuje, že podnajaté prostory specifikované v čl. III. odst. 1 této smlouvy budou užívány pouze k provozování činnosti podnájemce, jímž je *Poskytování sociálních služeb*. Předmět činnosti podnájemce je vymezen rozhodnutím o registraci dle § 78 – 84 z.č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.

III. Předmět podnájmu

1. Předmětem podnájmu je část nemovitosti uvedené v čl. I. odst. 1, a sice prostory nacházející se v II. nadzemním podlaží (1. patro) nemovitosti vyznačené v příloze č. 2 této smlouvy - kancelářské prostory o celkové výměře 185 m² (místnosti č. 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 a 118).
2. Nájemce zajistí v rámci podnájmu následující služby: dodávku elektrické energie, vytápění a ohřev teplé vody, dodávku vody a odvod odpadních vod, odvoz komunálního odpadu, úklid společných prostor, provoz výtahu, správu objektu.
3. Podnájemce je oprávněn prostory tvořící předmět podnájmu užívat jako kanceláře, a to k činnosti *Poskytování sociálních služeb*, jak vyplývá z čl. II. této smlouvy. Výslovně bylo sjednáno, že v prostorách nesmí být prováděny žádné činnosti, které by hlukem, zápachem nebo jinak obtěžovaly ostatní uživatele nemovitosti.
4. Podnájemce může zřídit k podnajatým prostorám nebo k jejich částem užívací právo třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem nájemce. Případné umístění sídla třetích osob v prostorách podnajatých touto smlouvou je možné výhradně s předchozím písemným souhlasem vlastníka budovy a za podmínek, které budou upřesněny dodatkem této smlouvy. Zřídí-li podnájemce právo specifikované v tomto odstavci třetí osobě bez písemného souhlasu nájemce, považuje se to za hrubé porušení povinností podnájemce.

IV. Trvání smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to počínaje od 1.1.2020 do 31.12.2020. Smlouva se prodlužuje vždy o 1 rok, pokud některá ze smluvních stran nesdělí prokazatelným způsobem druhé straně nejpozději 3 měsíce před uplynutím sjednané doby podnájmu, že nemá zájem v podnájmu pokračovat.
2. Nájemce může v průběhu platnosti smlouvy dát podnájemci výpověď z podnájmu v případech, kdy:

- a) podnájemce by užíval najaté prostory k jinému než dohodnutému účelu (čl. II. této smlouvy);
 - b) podnájemce nebo jeho spolupracovníci či obchodní partneři by svojí činností a chováním nerespektovali provozní řád objektu a ani po písemném upozornění by nezajistili nápravu (lhůta pro tento případ se stanoví do 10 dnů ode dne, kdy byl podnájemce prokazatelně upozorněn);
 - c) podnájemce nebo jeho spolupracovníci či obchodní partneři by svým jednáním způsobili nebo umožnili závažné poškození nebo ohrožení stavebního objektu nebo jeho částí;
 - d) pokud by podnájemce neuhradil ve sjednaném termínu jednu splátku podnájemného, je možné dát výpověď v případě, že podnájemné nebude uhrazeno ani do sedmi dnů od předání písemné upomínky;
 - e) nemovitost či její pronajatá část má být změněna tak, že to brání dalšímu užívání prostor.
Pro všechny případy uvedené v bodech 2a) až 2e) platí jednoměsíční výpovědní doba, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi podnájemci.
3. Podnájemce může dát v průběhu platnosti smlouvy výpověď z podnájmu v případech kdy:
- a) podnajaté prostory se stanou bez zavinění podnájemce nezpůsobilé k užívání;
 - b) nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy;
 - c) podnajaté prostory nebudou vytápěny v souladu s hygienickými předpisy platnými pro administrativní prostory a nájemce neučiní nezbytná opatření k nápravě do 7 dnů od písemného upozornění podnájemcem.
Pro případy uvedené v bodech 3a) až 3c) platí tříměsíční výpovědní lhůta, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.
4. V případě ukončení platnosti smlouvy dle bodů 2 a 3 bude podnájemci vrácena případná nevyčerpaná část podnájemného do 30 dnů od předání prostor zpět nájemci.
5. Nájemce může v průběhu platnosti smlouvy dát podnájemci výpověď z podnájmu bez výpovědní doby, pokud podnájemce nehradí podnájemné po dobu delší než tři (3) měsíce. V tomto případě smlouva zaniká bez dalšího okamžikem doručení výpovědi podnájemci a podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu odevzdat předmět podnájmu nájemci.
6. Závazky vyplývající z této podnájemní smlouvy se promlčují ve smyslu § 630 odst. 1 občanského zákoníku z vůle stran ve lhůtě 10 let od jejich prvního možného uplatnění u soudu či jiného orgánu veřejné moci.

V. Podnájemné a úhrada služeb

1. Úhrada za podnájem a za energie a služby byla sjednána čtvrtletně na částku **199.649,90 Kč** (slovy: jedno sto devadesát devět tisíc šest set čtyřicet devět korun českých a devadesát haléřů), z čehož nájemné činí měsíčně částku 165.390,- Kč (slovy: jedno sto šedesát pět tisíc tři sta devadesát korun českých) a paušální úhrada energií a služeb činí měsíčně 34.259,90 Kč (slovy: třicet čtyři tisíc dvě stě padesát devět korun českých a devadesát haléřů).
2. Částky uvedené v odst. 1. jsou bez DPH, které se k nim připočítává vždy. DPH z ceny nájemného není hrazeno, nájemce není plátcem DPH. Paušální úhrada energií a služeb se daní dvěma sazbami, kdy 21 % DPH se vypočítává z 95 % částky za úhradu energií a služeb, zbývající část se daní 15 % sazbou DPH, proto 21 % DPH z paušální úhrady energií činí **6.834,85 Kč** (slovy: šest tisíc osm set třicet čtyři korun českých a osmdesát pět haléřů) a 15 % DPH je **256,95 Kč** (slovy: dvě stě padesát šest korun českých a devadesát pět haléřů).

3. Podnájemné a paušální úhrada energií a služeb jsou splatné čtvrtletně, vždy nejpozději do 15 dnů před začátkem příslušného čtvrtletí. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy shodné se sjednaným datem splatnosti.
4. Pro případ opožděné úhrady kterékoliv splátky podnájemného byla dohodnuta smluvní pokuta ve výši 1 % týdně z částky v prodlení.
5. Nájemce vystaví na jednotlivé platby proforma faktury se splatností 14 dní. V souladu s daňovými předpisy dále vystaví daňové doklady.
6. Paušální úhrada energií a služeb zahrnuje spotřebu tepla a teplé vody, vodné, stočné, odvoz komunálního odpadu, používání výtahu, úklid společných prostor, správu objektu.
7. Podnájemné včetně paušální úhrady energií a služeb bude valorizováno každý rok k prvnímu dubnu (poprvé k 1. 4. 2021) ve výši zveřejněné inflace dle údajů ČSÚ za předchozí kalendářní rok.
8. Podnájemce se zároveň zavazuje uhradit do 15. 12. 2019 na bankovní účet nájemce č. 240 027 0869 / 2010 první čtvrtletní nájemné a paušální úhradu energií a služeb ve výši **206.741,70 Kč** (slovy: dvě stě šest tisíc sedm set čtyřicet jedna korun českých a sedmdesát haléřů).
9. Podnájemce se zavazuje používat při poukazování všech plateb na účet nájemce tento variabilní symbol: **71209948**.

VI. Práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce je oprávněn užívat najaté prostory v souladu s ustanoveními této smlouvy a provozního řádu. Má právo přístupu do pronajatých prostor bez omezení (7 dní v týdnu, 24 hodin denně) v souladu s ustanoveními provozního řádu.
2. Podnájemci bude umístěna do průjezdu objektu schránka na dopisy a u vstupních dveří do objektu štítek firmy. Podnájemce uhradí veškeré v souvislosti s tím vzniklé náklady. Podnájemce si zajistí výrobu firemních štítků v rozměru a provedení zadaném nájemcem.
3. Podnájemce je povinen platit podnájemné a paušální úhradu energií a služeb dle článku V. této smlouvy.
4. Podnájemce zodpovídá za dodržování závazných norem a předpisů v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a ekologie v objektu u svých pracovníků, obchodních partnerů a klientů.
5. Podnájemce je povinen při zjištění technických závad nebo v případě havárií bez zbytečného odkladu tyto skutečnosti oznámit nájemci (správci objektu) osobně, písemně, telefonicky nebo e-mailem. V případě havárie a nepřítomnosti správce má povinnost havárii ohlásit příslušným orgánům nebo zásahovým jednotkám (hasiči) nebo pohotovostním službám (voda, kanalizace, plyn). V případě, že nesplní tuto povinnost, mohou mu být eventuální škody plynoucí ze zanedbání ohlašovací povinnosti předeepsány k náhradě.
6. Nájemce žádným způsobem neručí za vnesené vybavení, zařízení a další majetek podnájemce, případně dalších osob. Případné pojištění tohoto majetku podnájemce je plně věcí podnájemce a jde k jeho tíži, včetně případných vyvolaných nákladů na dodatečné zajištění prostor nad úroveň stávajícího zabezpečení.
7. Podnájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu nájemci veškeré změny, které nastaly v a na předmětu podnájmu, a to jak zapříčiněním podnájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle.
8. Podnájemce hradí k vlastní tíži prováděné drobné opravy včetně malování a úklidu prostor v průběhu podnájmu. V případě ukončení podnájmu budou předány prostory nájemci vyklizené (s výjimkou vybavení, které je součástí pronajímaných prostor) a ve stavu

odpovídajícím běžnému opotřebení. Předání bude potvrzeno formou protokolu o předání a převzetí prostor.

9. Případné stavební úpravy v pronajatých prostorách mohou být prováděny jen s předchozím písemným souhlasem nájemce. Náklady hradí podnájemce, pokud nebude formou dodatku k této smlouvě dohodnuto jinak. Podnájemce se zavazuje umožnit případné úpravy ostatních prostor v budově a zajistí nezbytnou součinnost.
10. Podnájemce je povinen sdělit nájemci adresu pro doručování.
11. Podnájemce souhlasí s postoupením práv a povinností nájemce z této podnájemní smlouvy na třetí osobu v budoucnu za předpokladu, že práva a povinnosti podnájemce zůstanou nezměněny, tedy ve znění této podnájemní smlouvy a jejích písemných dodatků.

VII. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je odpovědný za údržbu topného systému, rozvodů el. energie, plynu, vody a kanalizace. Nahlášené poruchy je povinen odstranit v nejbližším možném termínu.
2. Nájemce je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv podnájemce po celou dobu trvání podnájemního vztahu tak, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy.
3. Nájemce bude po dobu platnosti této smlouvy provádět správu objektu na svoje náklady.
4. Podnájemce dává nájemci souhlas se vstupem do podnajatých prostor v této smlouvě specifikovaných, a to především za účelem zjištění poruch či havárií nebo z důvodu zjištění, zda podnájemce předmět podnájmu stále užívá k podnikatelské činnosti shora uvedené. Nájemce dá podnájemci vždy předem vědět návštěvu podnajatých prostor.
5. Pro případ skončení nájemní smlouvy nájemce bylo sjednáno, že podnájemce uzavře za shodných podmínek nájemní smlouvu s majitelem objektu. Závazek majitele objektu tuto smlouvu uzavřít je součástí přílohy č. 1.

VIII. Platnost a účinnost smlouvy

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv.

IX. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany určují osoby odpovědné za operativní kontakt takto:
za nájemce: Oldřich Jan, +420 721 408 332, jan@pragerimmo.cz
za podnájemce:, + 420, @.....
Obě strany se zavazují ohlásit případnou změnu u osob odpovědných za operativní kontakt nejméně 5 dní předem.
2. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny po vzájemné dohodě výhradně číslovanými písemnými dodatky.
3. Podnájemní smlouva byla vyhotovena ve dvou rovnocenných originálech, každá strana obdrží po jednom.
4. Smluvní strany prohlašují a potvrzují svými podpisy, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísni a odpovídá jejich pravé a svobodné vůli.
5. V případě, že některé ujednání této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ujednání této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné

či neúčinné ujednání této smlouvy ujednáním jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ujednání původního.

6. Ujednání této podnájemní smlouvy mají přednost před ustanoveními občanského zákoníku upravující nájemní a podnájemní smlouvu za předpokladu, že toto není občanským zákoníkem výslovně zakázáno.
7. Na tuto smlouvu se nepoužijí ustanovení § 2218 a § 2235 – 2301 občanského zákoníku.
8. Nájemce uveřejní tuto smlouvu v Registru smluv.

V Praze dne 23.10.2019

Přílohy:

- 1) Potvrzení vlastníka nemovitosti
- 2) Specifikace prostor (plánek podlaží s vyznačením prostor) a seznam vybavení prostor (v předávacím protokolu)
- 3) Provozní řád objektu
- 4) Výpis z obchodního rejstříku nájemce
- 5) Výpis z obchodního rejstříku podnájemce
- 6) Kopie průkazu energetické náročnosti budovy