

Smlouva o podnájmu

1. Smluvní strany

1.1. Inženýrská, konzultační a obchodní spol. s.r.o.

IČ: 45242712

Registrována v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
(odd. C, vložka 7300)

se sídlem Praha 4, Na Zámecké 9, PSČ 140 00

zastoupena: **Vladimír Mařík**, jednatel

/dále jen „**nájemce**“/

a

1.2. Vrchní státní zastupitelství v Praze

Náměstí Hrdinů č. 1300, 140 65 Praha 4

zastoupeným

vrchní státní zástupkyní

JUDr. Lenkou Bradáčovou, Ph.D.

/dále jen „**podnájemce**“/

a

1.3. Štěpán Šlosár

120 00 Praha 2

/dále jen „**vlastník nemovitosti**“/

uzavírají v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
tuto

smlouvu o podnájmu:

2. Předmět smlouvy

2.1. Vlastník nemovitosti prohlašuje a aktuálním výpisem z katastru nemovitosti dokládá, že je vlastníkem nemovitostí č.p. 499 /jiná stavba/ postaveném na pozemkové parcele č. 1162/3 a pozemkové parcely č. 1162/3 /zastavěná plocha a nádvoří/ o celkové plošné výměře 436 m² /vše dále jen „**nemovitosti**“/.

2.2. Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 1360 pro obec Praha, katastrální území Michle u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

2.3. Výše uvedený dům se nachází na adrese: Nuselská 132, č.p. 499, 140 00 Praha 4 – Michle.

- 2.4. Vlastník nemovitostí společně s nájemcem prohlašují, že nájemce je na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 2.11.2015 nájemcem nebytových prostor domu č.p. 499 na adrese Nuselská 132, 140 00 Praha 4.
- 2.5. Vlastník nemovitostí prohlašuje, že dispoziční právo nájemce disponovat předmětem podnájmu v rozsahu takto uzavřené podnájemní smlouvy není ničím omezeno.
- 2.6. Nájemce pronajímá podnájemci **nebytové prostory ve 2. patře** shora uvedeného objektu:

- kancelář č. 201 o výměře 34,21 m²
- kancelář č. 202 o výměře 26,77 m²
- kancelář č. 203 o výměře 31,41 m²
- kancelář č. 204 o výměře 21,55 m²
- kancelář č. 205 o výměře 17,11 m²
- kancelář č. 206 o výměře 27,29 m²
- kancelář č. 207 o výměře 19,12 m²
- kancelář č. 208 o výměře 19,72 m²
- kancelář č. 209 o výměře 14,96 m²
- kancelář č. 210 o výměře 33,94 m²
- kancelář č. 214 o výměře 26,79 m²
- kancelář č. 220 o výměře 25,52 m²

o celkové výměře **298,39 m²**

- 2.7. Nebytové prostory uvedené pod bodem 2.6. jsou vytápěny ústředním topením, jsou vybaveny podlahovými krytinami, stropním osvětlením, rozvody pro počítačovou síť. Toto vybavení je ve vlastnictví vlastníka nemovitosti. Část místní počítačové sítě, kterou bude užívat podnájemce, bude oddělena od ostatního datového provozu v budově. Vlastník nemovitosti poskytne podnájemci jednu HTS linku určenou výhradně pro SHDSL připojení.
- 2.8. Spolu s nebytovými prostory je podnájemce oprávněn užívat sociální zařízení, které je umístěné ve shodném podlaží jako předmět nájmu, dále jako přístupovou komunikaci společné prostory v domě a výtah. Podnájemce je oprávněn užívat kuchyňku, která je umístěna ve shodném podlaží jako předmět nájmu a není vybavena elektrospotřebiči vlastníka nemovitosti.
- 2.9. Předmětem smlouvy je i **pronájem technického zařízení pro počítačovou síť** /síťové komponenty a aktivní prvky sítě/. Jedná se o zařízení:

- a/ CISCO WS-C3750-24TS-S, distribuční vrstva, 24-port
- b/ CISCO WS-C2960-48TT-L, Access vrstva, 48-port

3. Prohlášení a stanoviska smluvních stran

3.1. Nebytové prostory jsou nájemcem podnájemci předány uvolněné a nezatížené právními závazky či břemeny.

3.2 Nájemce tímto prohlašuje, že technický stav pronajatých prostor vyhovuje všem obecně závazným právním předpisům platným v den uzavření této smlouvy, že prostory jsou vhodné pro účely podnájemce i stanovený účel podnájmu a že pronajaté nebytové prostory byly kolaudovány jako prostory nebytové.

3.3. Nájemce jako nedílnou přílohu této smlouvy přikládá aktuální výpis z katastru nemovitostí, resp. list vlastnictví č. 1360.

3.4. Podnájemce tímto prohlašuje, že si pronajaté prostory řádně prohlédl, že je s jejich stavem seznámen a přebírá je bez závad.

4. Účel podnájmu

4.1. Podnájemce bude užívat nebytové prostory uvedené v bodu 2.6. této smlouvy jako kanceláře.

5. Doba trvání podnájmu, ukončení podnájmu

5.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31. 12. 2019 a stává se platnou podpisem smluvních stran a účinnou od 1. 1. 2017.

5.2. Smluvní strany se dohodly, že výpovědní lhůta ke skončení podnájmu činí 5 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

5.3. Předání předmětu podnájmu se součástími a příslušenstvím bude provedeno formou písemného zápisu, v němž bude popsán stav předmětu podnájmu. Totéž platí po skončení podnájmu s tím, že u povolených stavebních úprav nemůže nájemce požadovat vrácení do původního stavu.

6. Nájemné a služby spojené s nájmem a způsob jejich úhrady

6.1. Nájemné za nebytové prostory uvedené v bodu 2.6. této smlouvy se sjednává dohodou smluvních stran a činí Kč 823.556,40 ročně, což odpovídá sazbě Kč 2.760,-/1m²/rok /tj. Kč 230,-/m²/měsíc/.

6.2. Celkové roční **nájemné** ve výši Kč 823.556,40 je splatné ve 12 shodných měsíčních splátkách ve výši **Kč 68.629,70** předem vždy do 15. dne měsíce, za které se nájemné platí. Nájemné bude placeno na základě vystavených faktur převodem na účet nájemce.

6.3. Nájemce je oprávněn jednostranným Výměrem nájemného zvýšit nájemné o tolik %, kolik % činí roční míra inflace oficiálně vyhlášená ČSÚ, případně jiným orgánem státní

správy k této činnosti oprávněným. Zvýšené nájemné bude placeno od nejbližší platby nájemného po doručení nového výměru nájemného podnájemci.

6.4. Kromě nájemného je podnájemce povinen hradit nájemci služby spojené s užíváním předmětu nájmu: dodávky tepla a teplé vody, vodné a stočné, spotřebu elektrické energie, úklid a osvětlení společných prostor, úklid předmětu podnájmu, správu domu, výtah, odvoz odpadu. Platba za tyto služby bude stanovena podílem z celkových nákladů placených nájemcem za poskytování těchto služeb. Podíl bude odpovídat podílu plochy nebytových prostor užívaných podnájemcem na celkové ploše všech nebytových prostor v objektu, kde se nachází předmět nájmu. V celkové ploše nebudou zahrnuty výměry společných ploch v objektu /chodby, schodiště, kuchyňky, sociální zařízení apod./ pokud nebudou ve výlučném užívání a pod zámekem podnájemce.

6.5. Výše plateb na **úhradu služeb** uvedených v bodu 6.4. této smlouvy činí Kč 197.546,16 + DPH ročně, což odpovídá sazbě Kč 662,- + DPH/m²/rok kancelářské plochy. Platby jsou splatné ve 12 shodných měsíčních splátkách ve výši **Kč 16.462,18 + DPH** a to v termínech nájemného. Roční vyúčtování služeb bude provedeno po ukončení účetního období. Podnájemce je povinen zaplatit eventuální nedoplatek za tyto služby do 14-ti dnů po obdržení jejich vyúčtování. V tomtéž termínu je povinen nájemce vrátit podnájemci eventuální přeplatek za tyto služby.

6.6. Cena za **pronájem technického zařízení pro počítačovou síť** je Kč 3.170,- + DPH měsíčně. Platby budou fakturovány měsíčně ve výši **Kč 3.170,- + DPH** a jsou splatné k termínu splatnosti nájemného.

6.7. V případě prodloužení smluvní strany s kteroukoli platbou podle této smlouvy delším 14 dnů, je tato strana povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodloužení. Smluvní pokuta je splatná do 7 dnů po doručení jejího vyúčtování.

6.8. Nájemce přenechá podnájemci do užívání telefonní linky. Podnájemce bude hradit telekomunikační poplatky a hovorné na základě přefakturace provedené nájemcem s tím, že dohodnutá doba splatnosti faktury činí 7 dnů.

7. Práva a povinnosti smluvních stran

7.1. Podnájemce se zavazuje, že:

7.1.1.. Na vlastní náklady pojistí po dobu trvání podnájmu věci, které budou umístěny v jím užívaných nebytových prostorách pro případ škody, která nebude kryta pojištěním nájemce.

7.1.2. Případné stavební úpravy nebytových prostor nebo investice na nemovitost vynaloží pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce a vlastníka nemovitosti.

7.1.3. Nepřevede předmět podnájmu na jinou osobu bez souhlasu nájemce a vlastníka nemovitosti..

7.1.4. . Bezodkladně oznámí nájemci potřeby oprav předmětu v podnájmu se součástmi a příslušenstvím a umožní jejich provedení.

7.1.5. Zabezpečí dodržování předpisů na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví, technických norem souvisejících s užíváním zařízení, předpisů požárních, hygienických a ekologických.

7.1.6. Umožní nájemci přístup do nebytových prostor z důvodu kontroly dodržování smluvních podmínek, po písemném ohlášení alespoň den předem, to neplatí v případě havárie.

7.1.7.. Při ukončení podnájmu předá nebytové prostory se součástmi a příslušenstvím ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení a v případě poškození nad rámec běžného opotřebení odstraní vady uvedením v předešlý stav.

7.1.8. Podnájemce bere na vědomí, že objekt je nekuřácký.

7.2. Nájemce se zavazuje, že:

7.2.1. Nemovitost bude po dobu podnájmu pojištěna proti živelným pohromám.

7.2.2. Poskytne podnájemci ochranu v případech, kdy třetí osoba uplatní svá práva vůči předmětu podnájmu.

7.2.3. Řádně a včas, v přiměřených lhůtách poskytne podnájemci nezbytnou součinnost při jednání s příslušnými správními nebo jinými orgány.

7.2.4. Bude v plném rozsahu zabezpečovat opravy a údržbu předmětu podnájmu se součástmi a příslušenstvím.

7.2.5. Bude zabezpečovat úklid předmětu podnájmu se součástmi a příslušenstvím a to po řádné pracovní době podnájemce.

7.2.6. V jím užívaných prostorách nemovitosti zabezpečí dodržování veškerých předpisů na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví, technických norem souvisejících s užíváním nemovitosti se součástmi a příslušenstvím, předpisů požárních, hygienických, ekologických apod.

7.2.7. Umožní podnájemci řádné užívání předmětu podnájmu v kteroukoliv denní nebo noční hodinu.

8. Závěrečné ustanovení

8.1. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že nezbytným předpokladem platnosti této smlouvy je souhlas vlastníka nemovitosti.

8.2. Vlastník nemovitostí i nájemce se zavazují pro případ převodu vlastnictví k domu zabezpečit realizaci a respektování existence této smlouvy novým vlastníkem domu.

8.3. V případě právního nástupnictví tato smlouva zavazuje právní nástupce smluvních stran.

8.4. Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory, které snad mezi nimi v souvislosti s prováděním této smlouvy vzniknou, smírnou cestou. Nedojde-li ke smírnému vyřešení sporu, bude tento předložen k projednání a rozhodnutí příslušnému soudu ČR.

8.5. Veškeré nároky musí být uplatněny doporučeným dopisem.

8.6. Jakékoliv změny nebo dodatky této smlouvy musí být učiněny písemně a schváleny podpisem obou stran. Tyto dodatky se stanou nedílnou součástí této smlouvy.

8.7. Tato smlouva se pořizuje ve třech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom paré.

8.8. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva bude zveřejněna v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. s tím, že smlouvu zveřejní podnájemce.

9. Prohlášení a stanoviska vlastníka nemovitosti

9.1. Vlastník nemovitosti prohlašuje, že souhlasí s uzavřením této smlouvy.

9.2. Vlastník nemovitosti, veden úmyslem zaručit podnájemci právní jistotu spočívající v bezproblémovém naplnění záměru sledovaném touto smlouvou prohlašuje, že

9.2.1. v případě převodu vlastnického práva k domu uzavře ještě před tímto převodem s dnešním podnájemcem nájemní smlouvu jako s novým nájemcem tak, že nynější předmět podnájmu se stane předmětem nájmu za shodných podmínek, které jsou sjednány v této smlouvě

9.2.2. či v případě změny v osobě nájemce předmětných nebytových prostor zajistí uzavření podnájemního poměru mezi dnešním podnájemcem a novým nájemcem za shodných podmínek, které jsou sjednány v této smlouvě, pokud takového právního úkonu bude třeba.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s celým obsahem smlouvy, který je projevem jejich svobodné a vážné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy:

V Praze dne 27. 12. 2016

.....
Šlosár Štěpán
/vlastník nemovitosti/

.....
Inženýrská, konzultační a obchodní spol. s.r.o.
/nájemce/

Vrchní státní zastupitelství v Praze
140 65 Praha 4, nám. Hrdinů 1300

29 -12- 2016

.....
JUDr. Lenka Bradáčová, Ph.D.
vrchní státní zástupkyně
/podnájemce/