

Smlouva o podnájmu

1. Smluvní strany

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

IČO: 45242712

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

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

č.ú.:

zastoupena: jednatel

/dále jen „nájemce“/

a

1.2. Česká republika - Vrchní státní zastupitelství v Praze

se sídlem: Náměstí Hrdinů č. 1300, 140 65 Praha 4

IČO: 49625586

zastoupená:

vrchní státní zástupkyně

~~Č.ú. Bankovní Průmyslová, P.Ú.Č.Ú.~~

/dále jen „podnájemce“/

a

1.3. Štěpán Šlosár

/dále jen „vlastník nemovitosti“/

uzavírají v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto

smlouvu o podnájmu:

2. Předmět smlouvy

2.1. Vlastník nemovitosti prohlašuje a aktuálním výpisem z katastru nemovitosti (který je přílohou 1 této smlouvy) dokládá, že je vlastníkem pozemku pozemková parcela č. 1162/3, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 436 m² v obci Praha, části obce Michle, katastrální území Michle, jehož součástí je stavba č.p. 499 (dále též jen „budova“, 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 uvedená budova 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 dává podnájemci do podnájmu nebytové prostory ve 2. patře shora uvedené budovy:
- 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**

(dále jen „předmět podnájmu“ nebo „nebytové prostory“); plánek s vyznačením předmětu podnájmu tvoří **přílohu 2** k této smlouvě.

- 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 prostorami 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.

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 podnájemce a že pronajaté nebytové prostory byly kolaudovány jako prostory nebytové.
- 3.3. Podnájemce tímto prohlašuje, že si pronajaté prostory řádně prohlédl, že je s jejich stavem seznámen a přebírá je bez závad.

4. Účel podnájem

- 4.1. Podnájemce bude užívat nebytové prostory uvedené v bodu 2.6. této smlouvy jako kanceláře, a to za účelem výkonu pravomocí svěřených podnájemci zákonem a činnostmi s tím souvisejících.

5. Doba trvání podnájem, ukončení podnájem

- 5.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31. 12. 2022 a stává se platnou podpisem smluvních stran a účinnou od 1. 1. 2020, přičemž ale nenabude účinnosti před svým zveřejněním ve smyslu § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.
- 5.2. Nájemce je oprávněn předčasně vypovědět tuto smlouvu pouze v následujících případech:
 - 5.2.1. podnájemce i přes písemné upozornění užívá předmět podnájem v rozporu s jeho účelem;
 - 5.2.2. podnájemce je i přes písemné upozornění v prodlení s hrazením podnájemného nebo záloh na služby delším než 2 měsíce.
- 5.3. Podnájemce je oprávněn předčasně vypovědět tuto smlouvu pouze v následujících případech:
 - 5.3.1. přestane-li být předmět podnájem z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž je určen;
 - 5.3.2. porušuje-li nájemce i přes písemnou výzvu své povinnosti vůči podnájemci, především nezajišťuje-li řádně služby spojené s podnájemem a nerušené užívání předmětu podnájem a společných prostor;
 - 5.3.3. dojde ke změně právních předpisů upravujících činnost / kompetence podnájemce (příslušné organizační složky státu, tedy Vrchního státního zastupitelství v Praze), která bude mít za následek takové omezení činnosti / pravomocí podnájemce, že další užívání předmětu podnájem se stane pro podnájemce nadbytečným.

- 5.4. Smluvní strany se dohodly, že výpovědní doba ke skončení podnájmu činí 5 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 5.5. Předání předmětu podnájmu se součástími a příslušenstvím (viz bod 2.7) 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 podnájemem 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/, přičemž odpovídá požadavkům § 27 odst. 3 zákona 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, kterým je podnájemce vázán.
- 6.2. Celkové roční podnájemné 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 faktur vystavených nájemcem, a to bezhotovostním převodem na účet nájemce; faktura musí být podnájemci doručena nejpozději 10 dnů před splatností.
- 6.3. V případě nemožnosti užívat předmět podnájmu není podnájemce povinen podnájemné hradit. V případě, že je nájemce omezen z části, se podnájemné přiměřeným způsobem sníží. To neplatí, je-li příčinou omezení / nemožnosti užívat předmět podnájmu důvod na straně podnájemce / způsobený podnájemcem.
- 6.4. Nájemce je oprávněn jednostranným písemným výměrem zvýšit podnájemné o tolik %, kolik % činila míra inflace oficiálně vyhlášená ČSÚ, případně jiným orgánem státní správy k této činnosti oprávněným. Zvýšení může proběhnout jednou ročně, a to vždy o inflaci v předcházejícím kalendářním roce (od ledna do prosince) s tím, že toto zvýšení musí být vůči podnájemci uplatněno nejpozději do 31.03. následujícího roku s účinností od prvního měsíce následujícího po doručení výměru. První zvýšení může proběhnout v roce 2021 na základě inflace v roce 2020.
- 6.5. V souvislosti s užíváním předmětu podnájmu zajistí nájemce podnájemci následující:
- 6.5.1. vytápění předmětu podnájmu a společných prostor a dodávky teplé vody
 - 6.5.2. dodávky vody a odvod odpadních vod,
 - 6.5.3. dodávky elektrické energie do předmětu podnájmu,;
 - 6.5.4. úklid a osvětlení společných prostor,
 - 6.5.5. úklid předmětu podnájmu,
 - 6.5.6. správu domu,
 - 6.5.7. provozování výtahu,
 - 6.5.8. odvoz odpadu.
- Výše nákladů za tyto služby bude stanovena na základě skutečných přiměřených nákladů vynaložených nájemcem na tyto služby s tím, že podíl podnájemce bude stanoven (s výjimkou spotřeby elektrické energie v předmětu podnájmu) podílem z těchto celkových nákladů pro celou budovu, a to na základě poměru plochy předmětu podnájmu a celkové plochy nebytových prostor v budově, se kterými je tato služba

sídlena. Takto určený podíl podnájemce na nákladech na odvod odpadních vod, topení, odvoz odpadu a nákladů správy domu činí 24,31 %. Pro ostatní náklady činí podíl 34,37 %. Dodávky elektřiny do prostor podnájmu budou hrazeny ve výši účtované příslušným dodavatelem podle skutečné spotřeby určené na základě podružného elektroměru instalovaného v předmětu podnájmu.

6.6. Výše plateb na úhradu služeb uvedených v předcházejícím bodě činí Kč 240.502,00 + DPH ročně, což odpovídá sazbě Kč 806,- + DPH/m²/rok kancelářské plochy. Platby jsou splatné ve 12 shodných měsíčních splátkách ve výši Kč 20.042,00 + DPH a to v termínech nájemného. Čl. 6.2 se užije přiměřeně. Roční vyúčtování služeb bude provedeno do 2 měsíců od ukončení účetního období (kalendářního roku). Vyúčtování bude mít náležitosti požadované předpisy o účetnictví. Podnájemce je povinen zaplatit eventuální nedoplatek za tyto služby do 14-ti dnů po obdržení jejich vyúčtování. bude mít náležitosti požadované předpisy o účetnictví. V tomto termínu je povinen nájemce vrátit podnájemci eventuální přeplatek za tyto služby. Podnájemce je oprávněn vznášet proti vyúčtování námitky, přičemž nájemce je povinen na základě těchto námitek odůvodnit do 2 týdnů oprávněnost / přiměřenost rozporovaných položek popř. doplnit chybějící informace nezbytné pro posouzení oprávněnosti vyúčtování.

6.7. V případě prodlení smluvní strany s kteroukoli platbou podle této smlouvy delším 14 dnů, je tato strana povinna zaplatit druhé smluvní straně úrok z prodlení v zákonné výši.

6.8. Vedle služeb uvedených výše se nájemce zavazuje podnájemci zajistit poskytování hlasových telekomunikačních služeb oprávněným poskytovatelem (v době uzavření této podnájmní smlouvy je to O2 Czech Republic a.s) v rozsahu dle požadavků podnájemce, nejvýše pak v rozsahu 15 účastnických čísel. Nájemce bude podnájemci přefakturovat náklady této služby ve výši účtované poskytovatelem, přičemž nájemce bude hradit:

- platby (především konkrétní hovory) přičitatelné uživatelským číslům užívaným podnájemcem; a
- případné paušální platby týkající se vícero nájemců / podnájemců v poměru odpovídajícím poměru počtu uživatelských čísel podnájemce a všech uživatelských čísel využívajících danou službu.

Nájemce se zavazuje objednávat optimální služby (tarif) odpovídající potřebám uživatelů budovy. Nájemce je povinen poskytnout podnájemci nezbytnou součinnost v případě jeho požadavku na změnu počtu uživatelských čísel.

Podnájemce je oprávněn požádat o ukončení poskytování výše uvedeného plnění ze strany nájemce, a to písemným oznámením. V takovém případě skončí poskytování plnění k poslednímu dni měsíce, ve kterém bylo toto oznámení nájemci doručeno.

Podnájemce je oprávněn si zřídit vlastní telefonické připojení prostřednictvím vlastního poskytovatele, a to na vlastní náklady a vlastní odpovědnost. Nájemce mu poskytne nezbytnou součinnost; tuto povinnost nemá, pokud by to znamenalo nepřiměřený zásah do budovy nebo užívacích práv k budově jiných subjektů.

6.9. Internetové připojení si zajišťuje sám podnájemce prostřednictvím vlastního poskytovatele s tím, že nájemce podnájemci v rámci tohoto podnájmního vztahu zaručuje nerušené užívání kabelu propojujícího příslušný účastnický rozvaděč a předmět podnájmu.

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 proti obvyklým rizikům;
- 7.1.2. Případné stavební úpravy nebytových prostor nebo investice do předmětu podnájmu vynaloží pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce a vlastníka nemovitosti.
- 7.1.3. Nepřevéde předmět podnájmu na jinou osobu bez souhlasu nájemce a vlastníka nemovitosti.
- 7.1.4. Bezodkladně oznámí nájemci potřeby oprav předmětu podnájmu se součastmi 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 s tím, že nájemce je povinen jej bezodkladně informovat o odpovídajících pravidlech (evakuačních plánech atp.) platných pro budovu a jejich změnách.
- 7.1.6. Umožní nájemci přístup do nebytových prostor z důvodu kontroly dodržování smluvních podmínek nebo v případě, že bude z důležitých důvodů nezbytné získat přístup k IT vybavení v technické místnosti (serverovně), která se nachází v předmětu podnájmu, a to vždy po ohlášení alespoň den předem a za doprovodu osoby pověřené podnájemcem;

Výše uvedená lhůta neplatí v případě havárie nebo jiné situace krajní nouze; i v těchto případech bude nájemce povinen pokusit se podnájemce kontaktovat a zajistit přítomnost pracovníka podnájemce. O každém takovém vstupu bude vyhotoven písemný záznam, který musí být bezodkladně předán podnájemci. Pro tyto případy bude mít nájemce k dispozici jednu kopii klíče umožňujícího vstup do předmětu podnájmu; tento klíč bude uložen u správce budovy v zapečetěné obálce s tím, že bude moci být využit jen v případě havárie / krajní nouze vyžadující vstup do prostor v nepřítomnosti podnájemce.
- 7.1.7. Při ukončení podnájmu předá nebytové prostory se součastmi a příslušenstvím ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení a v případě poškození nad rámec běžného opotřebení odstraní vady uvedením v předchozí stav.
- 7.1.8. Podnájemce bere na vědomí, že budova je nekuřácká.

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 a nemovitosti (včetně společných prostor v budově) se součastmi a příslušenstvím.
- 7.2.5. Podnájemci zajistí nerušené a plné užívání předmětu podnájmu a společných prostor v rozsahu a za podmínek dle této smlouvy.
- 7.2.6. Bude zabezpečovat úklid předmětu společných prostor a předmětu podnájmu se součastmi a příslušenstvím; úklid předmětu podnájmu je možný jen v průběhu řádné pracovní doby podnájemce v přítomnosti zaměstnanců podnájemce.
- 7.2.7. V nemovitosti zabezpečí dodržování veškerých předpisů na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví, technických norem souvisejících s užíváním nemovitosti se součastmi a příslušenstvím, předpisů požárních, hygienických, ekologických apod.
- 7.2.8. Umožní podnájemci řádné užívání předmětu podnájmu v kteroukoliv denní nebo noční hodinu.
- 7.2.9. Nevstoupí / neumožní vstup do prostor podnájemce (předmětu podnájmu) v době nepřítomnosti zaměstnanců podnájemce (mimo pracovní dobu), ledaže jde o případy upravené v bodě 7.1.6.

8. Závěrečné ustanovení

- 8.1. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že nezbytným předpokladem platnosti této smlouvy je souhlas vlastníka nemovitosti.
- 8.2. Vlastník nemovitosti 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 České republiky.
- 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 berou na vědomí, že tato smlouva bude podnájemcem uveřejněna v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, s tím, že smlouvu uveřejní podnájemce. Účinnost smlouvy nastane dnem uvedeným v odst. 5.1 této smlouvy, nejdříve však dnem uveřejnění v registru smluv.
- 8.9. Podnájemce předloží nájemci bezodkladně písemně seznam kontaktních údajů pro potřeby výkonu práv a povinností dle této smlouvy (kontakty pro případ nutnosti vstupu do předmětu podnájmu atp.); tento seznam bude podnájemce oprávněn kdykoliv měnit, a to s účinky od okamžiku prokazatelného předání nového / aktualizovaného seznamu.

9. Prohlášení a stanoviska vlastníka nemovitosti

- 9.1. Vlastník nemovitosti prohlašuje, že souhlasí s uzavřením této smlouvy a zdrží se jednání, která by měla za následek její zánik.
- 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 nemovitostem zajistí, aby došlo k plnému přechodu nájemního vztahu na nového majitele tak, aby nedošlo k žádnému negativnímu dopadu na právní postavení podnájemce vyplývající z této smlouvy;
- 9.2.2. Pro případ, že podnájemní vztah zanikne v důsledku zániku nájemního vztahu mezi nájemcem a vlastníkem nemovitosti, se vlastník nemovitosti podnájemci zavazuje uzavřít s ním nájemní smlouvu, která svými podmínkami (především doba nájmu, nájemné a služby) bude odpovídat této podnájemní smlouvě; tato povinnost platí po celou dobu, pro kterou je uzavřena tato podnájemní smlouva s tím, že nájemní smlouva bude uzavřena do 1 týdne od výzvy podnájemce. Případné bezdůvodné obohacení na straně vlastníka nemovitosti (vzniklé v důsledku užívání předmětu podnájmu podnájemcem bez právního titulu v mezidobí) bude moci podnájemce uradit formou postoupení pohledávek, které bude mít vůči nájemci v souvislosti s užíváním prostor (např. v důsledku placení záloh a podnájemného), a to za jejich nominální hodnotu.

Svou povinnost uzavřít nájemní smlouvu ve smyslu tohoto ustanovení může pronajímatel splnit tak, že zajistí, aby měl podnájemce možnost uzavřít podnájemní smlouvu se subjektem v postavení nájemce nemovitostí tak, aby se podnájemce na základě této nové podnájemní smlouvy nacházel ve stejném

postavení jako dle této smlouvy; ustanovení předcházející věty ohledně
bezdůvodného obohacení se užijí přiměřeně.

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:

Přílohy:

Č. 1 – list vlastnictví

Č. 2 - plánec (návrh) předmětných prostor

V Praze dne... 20.12.2019



Šlosár Štěpán
/vlastník nemovitosti/

V Praze dne... 20.12.2019



Inženýrská, konzultační a obchodní spol. s.r.o.
Vladimír Mařík (jednatel)
/nájemce/

V Praze dne..... 18-12-2019



Česká republika - Vrchní státní zastupitelství v Praze
JUDr. Lenka Bradáčová, Ph.D. (vrchní státní zástupkyně)
/podnájemce/