

Smlouva o podnájmu prostor sloužících k podnikání

*kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely ve smyslu ustanovení
§ 2215 a násl. a přiměřeného použití § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
v platném znění, tyto smluvní strany*

MONTAN Group a.s.

IČO: 263 54 365

se sídlem v Plzni, Klicperova 9, PSČ 301 00

zastoupená předsedou představenstva Ing. Liborem Holšánem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 1035

na straně jedné jako nájemce (dále jen „nájemce“)

a

Česká republika - Státní ústav pro kontrolu léčiv, organizační složka státu

IČ: 00023817

se sídlem v Praze 10, Šrobárova 48, PSČ 100 41

zastoupená ředitelem PharmDr. Zdeňkem Blahutou

zapsaná v registru ekonomických subjektů

na straně druhé jako podnájemce (dále jen „podnájemce“)

I.

Preambule

1. Nájemce je oprávněn základě smlouvy ze dne 1.6.2011 a smlouvy ze dne 5.2.2016 podnájemat prostory domu č.p. 2576 stojícího na pozemku p.č. 817/1, nemovitosti zapsané na LV č. 8388 vedené katastrem pro k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město, zapsané v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město. Korespondenční adresa je Plzeň, Klicperova 9.
2. Součástí domu specifikovaného v odstavci 1 tohoto článku smlouvy jsou prostory sloužící k podnikání umístěné v I. podzemním a I. nadzemním podlaží domu specifikovaného v odstavci 1 tohoto článku smlouvy, jejichž výměra činí 123,95 m², kdy rozsah a umístění těchto

prostor je vyznačeno na plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy (dále jen „prostory“). Jedná se o:

Kancelář 303	22,00 m ²
Kancelář 310	21,60 m ²
Kancelář 307 (rozdělena na 307a)	34,15 m ²
Kancelář 306	21,70 m ²
Recepce 302	12,80 m ²
WC s předsíňkou 304+312	2,70 m ²
WC s předsíňkou 305+313	2,75 m ²
Kuchyně 308	3,15 m ²
Koupelna 309	3,10 m ²
1x Parkovací stání ve dvoře	

II.

Předmět podnájmu

1. Nájemce přenechává předmět podnájmu specifikovaný v čl. I odst. 2 této smlouvy do užívání podnájemci a podnájemce jej do podnájmu a užívání přijímá, zavazuje se za ně platit nájemné a dodržovat povinnosti specifikované touto smlouvou.
2. Nájemce se zavazuje umožnit podnájemci průchod a průjezd k předmětu nájmu.

III.

Stav a účel předmětu podnájmu

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou seznámeny se stavem podnájímaných prostor a že předmět podnájmu dle této smlouvy je způsobilý ke smluvenému účelu podnájmu.
2. Smluvní strany shodně konstatují, že faktické možnosti užívání prostor je podnájemce povinen posoudit sám na základě svých vlastních spolehlivých zkušeností a znalostí.
3. Účelem podnájmu je výkon působnosti podnájemce, stanovené platnými právními předpisy, prostřednictvím jeho regionálního pracoviště.

IV.

Doba podnájmu

1. Smluvní strany sjednaly, že podnájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to do 31. 12. 2026.
2. Oběma smluvními stranami se sjednává, že ke dni skončení podnájmu uplynutím doby, na kterou byl podnájem sjednán (čl. IV, odst. 1 této smlouvy), má podnájemce právo na uzavření nové podnájemní smlouvy, a to za obdobných podmínek sjednaných v této smlouvě, pokud bude dále trvat nájemní vztah. K uzavření nové podnájemní smlouvy o nájmu nemovitostí vyzve kterákoliv smluvní strana druhou smluvní stranu, a to nejpozději šest měsíců před skončením doby podnájmu sjednaného touto smlouvou.

V.

Nájemné

1. Smluvní strany sjednaly, že nájemné činí částku ve výši **20 500 Kč (slovy: dvacet tisíc pětset korun českých) měsíčně bez daně z přidané hodnoty**. V době podpisu smlouvy není podnájemce plátcem daně z přidané hodnoty a účelem podnájmu není uskutečňování ekonomické činnosti.
2. Nájemce je oprávněn počínaje dnem 1. 4. 2019 jednou ročně upravovat výši nájemného podle odstavce 1 tohoto článku smlouvy o výši indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nájemce je povinen takové zvýšení nájemného podnájemci oznámit, přičemž úprava výše nájemného se stává vůči podnájemci účinnou okamžikem prokazatelného doručení tohoto oznámení.
3. Dojde-li v průběhu trvání této smlouvy ke změně právního řádu České republiky, popř. ke změně u podnájemce, na jejímž základě bude nájemce oprávněn jednotlivá plnění podle této smlouvy navýšit o zákonnou sazbu DPH, je nájemce oprávněn jednotlivá plnění o sazbu DPH navýšit. Analogicky se bude postupovat při změně právního řádu České republiky, na jejímž základě nájemce pozbude oprávnění navýšit jednotlivá plnění podle této smlouvy o zákonnou sazbu DPH.

VI.

Služby spojené s užíváním předmětu podnájmu

1. Nájemce se zavazuje, že jako služby spojené s užíváním předmětu podnájmu zajistí podnájemci:
 - a) dodávku vody a odvádění odpadových vod;
 - b) dodávku elektrické energie;
 - c) dodávku tepla;
 - d) zabezpečení objektu, 3 kamery v současném rozsahu;
 - e) odvoz komunálního odpadu;
 - f) osvětlení společných prostor;
 - g) úklid společných prostor;
 - h) provoz a čištění komínů;
 - i) Revize elektroinstalace;
 - j) Revize hasicích přístrojů;
 - k) Revize hromosvodu.

2. Nájemce se zavazuje, že dále zajistí podnájemci poskytování služeb třetí osobou, a to Úklid kancelářských prostor 2x týdně včetně mytí oken 2x za rok (dále jen „Úklid kancelářských prostor“). Vzhledem ke skutečnosti, že Úklid kancelářských prostor bude provádět třetí osoba, zavazuje se podnájemce hradit skutečné náklady za Úklid kancelářských prostor, které mu budou přeúčtovány nájemcem prostřednictvím daňového dokladu vždy k 15. dni následujícího měsíce. Splatnost daňového dokladu činní třicet (30) kalendářních dní. Po dobu 12-ti měsíců od uzavření této smlouvy nájemce garantuje skutečné měsíční náklady za Úklid kancelářských prostor ve výši **3 150 Kč (slovy: třítisíce jednostopadesát korun českých)**, přičemž podnájemce se zavazuje tyto náklady hradit spolu s nájemným měsíčně. V případě, že třetí osoba provádějící Úklid kancelářských prostor, kdykoliv po uplynutí 12-ti měsíců od uzavření této smlouvy změní cenu za Úklid kancelářských prostor, je nájemce oprávněn přeúčtovat podnájemci tuto novou cenu za Úklid kancelářských prostor, pouze v případě, že podnájemce se změnou ceny vyjádří písemný souhlas. V případě, že podnájemce nebude souhlasit s novou cenou za Úklid kancelářských prostor, je oprávněn písemně ukončit službu spojenou s předmětem podnájmu - Úklid kancelářských prostor podle této smlouvy dodatkem k této smlouvě a zajistit si tuto činnost na své náklady a na svoji odpovědnost. Nájemce je povinen poučit poskytovatele Úklidu kancelářských prostor o tom, že při poskytování úklidových služeb není oprávněn nahlížet, pořizovat kopie či výpisy z dokumentace podnájemce, ani takové dokumenty odnášet, pokud nebudou prokazatelně uloženy v odpadních nádobách.

3. Ostatní služby neuvedené v odstavci 1 tohoto článku smlouvy je povinen si nájemce zajistit sám.
4. Smluvní strany sjednaly, že podnájemce je povinen na služby spojené s užíváním prostor podle odstavce 1 a-f,h-k) tohoto článku smlouvy platit měsíčně zálohu, a to ve výši **4 000 Kč (slovy: čtyři tisíce korun českých)**. Záloha je splatná spolu s nájemným.
5. Nájemce je povinen provést vyúčtování zálohy na služby spojené s užíváním prostor podle odstavce 1 tohoto článku smlouvy do konce čtvrtého (4.) měsíce kalendářního roku za rok předcházející. Nájemce je oprávněn po provedení vyúčtování záloh upravit výši nových záloh podle odst. 4 tohoto článku této smlouvy tak, aby při předpokládané stejné spotřebě a při aktuálních cenách za energie nedocházelo k přeplatku, resp. nedoplatku.
6. Případný nedoplatek či přeplatek na zálohách za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu je splatný ke dni splatnosti nájemného za šestý (6.) měsíc kalendářního roku, resp. do patnácti (15) dnů od vyúčtování po skončení podnájmu.

VII.

Platební podmínky

1. Nájemce je oprávněn nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním prostor uplatnit prostřednictvím daňového dokladu (faktury), a to v kalendářním měsíci, který předchází tomu, za který se platby hradí.
2. Splatnost faktury podle odstavce 1 tohoto článku smlouvy činí třicet (30) kalendářních dní.
3. Daňový doklad (faktura) musí mít náležitosti předvídané příslušnými právními předpisy, v jiném případě je podnájemce oprávněn takovou fakturu nájemci vrátit a hledí se na ni, jako kdyby jí nebylo.
4. Vzhledem ke skutečnosti, že podnájemce bude užívat prostory až počínaje 1.4.2016, sjednaly si smluvní strany, že za období ode dne nabytí účinnosti této smlouvy do 31.03.2016 nevzniká podnájemci povinnost hradit nájemci nájemné dle čl. V. ani zálohy za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu ani za Úklid kancelářských prostor dle čl. VI. této smlouvy.

VIII.

Změny na předmětu podnájmu

1. Změny na předmětných prostorách je podnájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího výslovného písemného souhlasu nájemce. Veškeré náklady spojené s takovou změnou je povinen uhradit toliko podnájemce a tato změna se bez náhrady stává součástí prostor, nelze-li je od nich oddělit.
2. Jednání, které bude v rozporu s odstavcem 1 tohoto článku smlouvy, je považováno za hrubé porušení povinností podnájemce.
3. Podnájemce je oprávněn umístit na dům znamení podle příslušných ustanovení právních předpisů pro identifikaci jeho osoby.

IX.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
 - a) umožnit nájemci nerušeně užívat předmět podnájmu v souladu s touto smlouvou;
 - b) udržovat předmět podnájmu způsobilý k výkonu činnosti, pro který byl určen;
 - c) bezodkladně provádět nutné opravy předmětu podnájmu, které nejsou běžnou údržbou, nebo za které není odpovědný podnájemce, nebo osoby s ním předmět podnájmu užívající.

Porušení povinností nájemce dle písm. a) a b) výše je považováno za hrubé porušení povinností nájemce.
2. Nájemce má právo:
 - a) vstupu do podnájímaných prostor za přítomnosti podnájemce za účelem kontroly jejich stavu;
 - b) vstupu do podnájímaných prostor za přítomnosti podnájemce po předchozím oznámení podnájemci za účelem provádění jejich oprav.
3. Nájemce, ani jeho zaměstnanci či zástupci nejsou odpovědní za škody, ztráty či poškození majetku podnájemce či jiných osob v předmětu podnájmu vzniklé v souvislosti s krádeží či vloupáním do příslušných prostor.

X.

Práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce je povinen:
 - a) užívat prostory s péčí řádného hospodáře a v případě jeho poškození, zničení či opotřebení na míru běžného užívání je uvést do původního stavu či uhradit nájemci vzniklé škody;
 - b) dodržovat protipožární a hygienické předpisy, předpisy platné na úseku ochrany a bezpečnosti práce a další předpisy vydané či akceptované nájemcem pro předmět podnájmu, pokud ho s nimi nájemce prokazatelně seznámí;
 - c) platit řádně včas sjednané nájemné, jako i zálohy na služby spojené s užíváním prostor;
2. Podnájemce má právo, pokud se s podnájemcem nedohodne výslovně písemně jinak, užívat prostory v souladu s touto smlouvou pouze k účelu, ke kterému byl podnajat.

XI.

Skončení podnájmu

1. Podnájem sjednaný touto smlouvou skončí:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
 - b) písemnou dohodou smluvních stran;
 - c) skončením nájmu nájemci, tj. pozbytím platnosti nájemní smlouvy ze dne 5.2.2016; uvedené v článku I. odst. 1; o tomto pozbytí je nájemce povinen písemně informovat podnájemce nejméně 3 měsíce předem.
 - d) písemnou výpovědí některé ze smluvních stran za podmínek níže specifikovaných.
2. Podnájemce je oprávněn vypovědět podnájem:
 - a) Dojde-li ke změně organizačního uspořádání podnájemce tak, že přestane zcela nebo zčásti vykonávat činnost, kterou v současné době vykonává prostřednictvím oddělení kontroly léčiv v Plzni (OKL Plzeň);
 - b) přestane-li být podnajímaný prostor z objektivních důvodů způsobilých k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - c) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči podnájemci.

3. Nájemce má právo podnájem vypovědět:
- a) má-li být dům, v němž se prostor sloužící k podnikání nachází, odstraněn nebo přestavován tak, že to brání dalšímu užívání prostoru;
 - b) porušuje-li podnájemce hrubě své povinnosti vůči nájemci;
 - c) je-li podnájemce po dobu delší než jeden (1) měsíc v prodlení s placením nájemného nebo záloh na služby spojené s užíváním prostor.
4. Smluvní strany sjednaly, že výpověď musí být písemná, musí v ní být uveden výpovědní důvod a výpověď musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba činí šest (6) měsíců. Pro případ hrubého porušení povinností vyplývajících ze smlouvy nebo při prodlení s placením nájemného nebo za služby spojené s užíváním prostor delším než jeden (1) měsíc, se však sjednává výpovědní doba jeden (1) měsíc. Výpovědní doba počne běžet prvním (1.) dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena výpověď a skončí uplynutím příslušné výpovědní doby.
5. Smluvní strany si dále sjednaly, že tato smlouva může být ukončena i výpovědí bez udání důvodu. Tato výpověď musí být doručena druhé smluvní straně a výpovědní doba činí dvanáct (12) měsíců. Výpovědní doba počne běžet prvním (1.) dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena výpověď a skončí uplynutím příslušné výpovědní doby.

XII.

Úrok z prodlení

Nájemce je oprávněn vůči podnájemci uplatnit úrok z prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý byt započatý den s prodlením platby nájemného.

XIII.

Závěrečná ustanovení

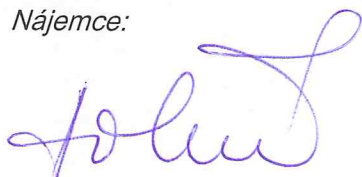
1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran.
2. Tato smlouva se řídí českým právním řádem, zejména pak ustanoveními občanského zákoníku.
3. Tato smlouva může být měněna toliko písemnými a v řadě číslovanými dodatky.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, kdy nájemce obdrží dva (2) stejnopisy a podnájemce jeden (1) stejnopis.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho k ní připojují své podpisy.

V Plzni dne ... 24 -02- 2016

V Praze dne ... 1.3.2016

Nájemce:



Ing. Libor Holšán, předseda
představenstva MONTAN Group a.s.

Podnájemce:



PharmDr. Zdeněk Blahuta
ředitel Státního ústavu pro kontrolu léčiv

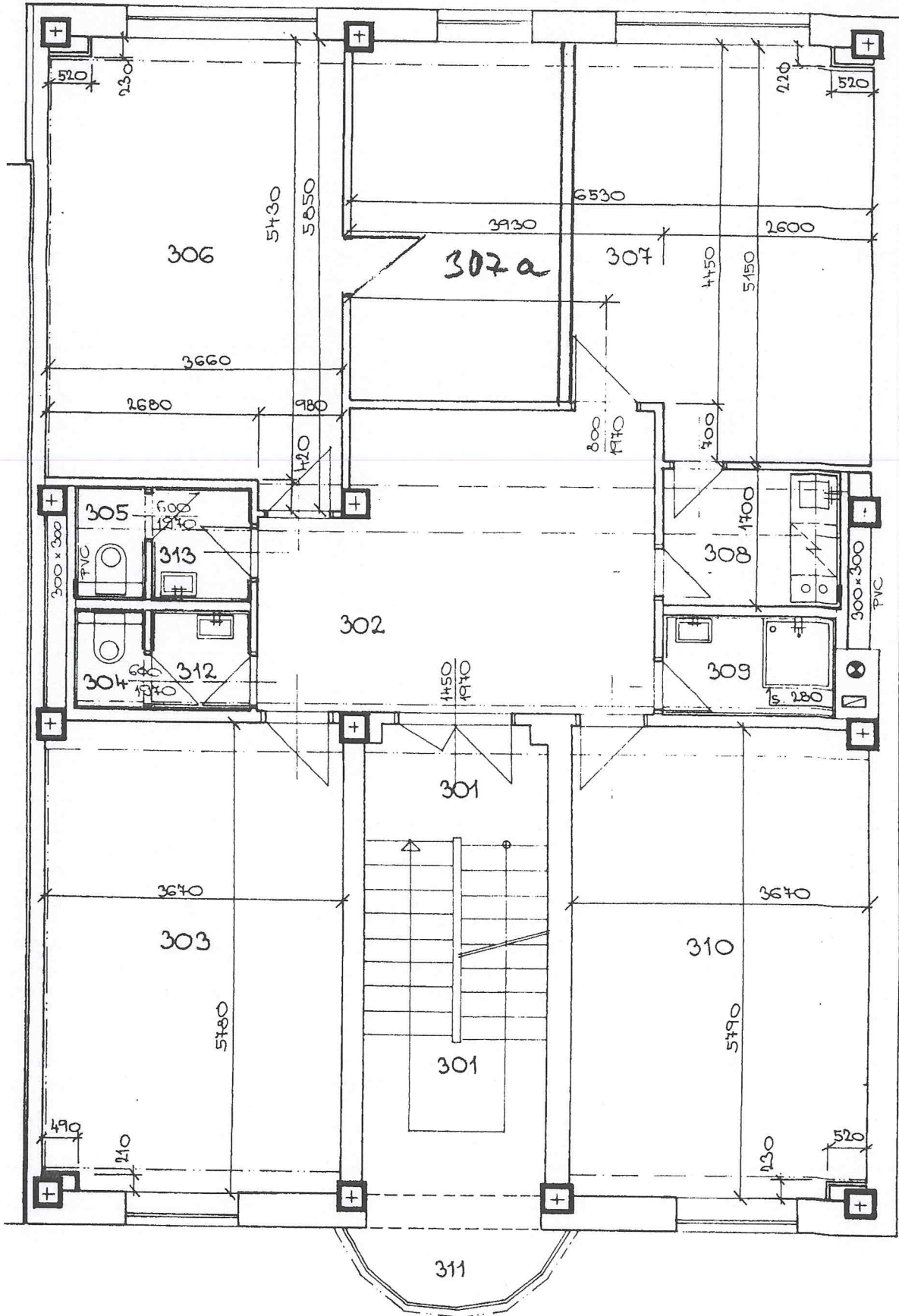
Státní ústav pro kontrolu léčiv
Šrobárova 48
100 41 Praha 10
(100)

Příloha: plánek prostor

Plánek

Prostor

J. n. p.



S