

Operační program Technická pomoc  
OPTP 2014-2020  
Projekt „Zajištění publicity ESI fondů“  
Reg. č.: CZ.08.1.125/0.0/0.0/15\_001/0000047

Č.j.: 43311/2016-28  
Číslo v CES: 5526  
Číslo úkolu: 3691/5164/16/28 EU zdroje  
a 3691/5164/15/28 SR ČR

## SMLOUVA O PODNÁJMU KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR

Smluvní strany:

### **Státní fond rozvoje bydlení**

Se sídlem: Praha 2, Vinohradská 1896/46, PSČ 120 00  
Zastoupený: xxxxx  
IČO: 70856788  
DIČ: neplátce DPH  
Bankovní spojení: xxxxx  
č. účtu xxxxx

(dále jen „Nájemce“)

a

### **Česká republika – Ministerstvo pro místní rozvoj**

Se sídlem: Praha 1, Staroměstské náměstí 6, PSČ 110 15  
Zastoupena: xxxxx  
IČO: 660 02 222  
DIČ: neplátce DPH  
Bankovní spojení: xxxxx  
č. účtu: xxxxx

(dále jen „Podnájemce“)

Smluvní strany uzavřely dále uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**občanský zákoník**“) smlouvu o podnájmu kancelářských prostor (dále jen „**smlouva**“)

## **Článek I Předmět smlouvy**

1. Nájemce je z titulu Smlouvy o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním ze dne 23. 4. 2001, ve znění dodatků č. 1 – 6, uzavřené mezi Nájemcem na straně jedné a Správou domovního fondu města Olomouce (dále jen „Pronajímatel“) na straně druhé oprávněn dočasně užívat budovu č. p. 192 jako kancelářské prostory. Budova je na adrese Dolní náměstí 192/9, 779 00 Olomouc a je zapsána na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc pro katastrální území Olomouc-město (dále jen „Předmět nájmu“).
2. Nájemce prohlašuje, že mu byl Pronajímatelem udělen písemný souhlas k poskytnutí Předmětu nájmu Podnájemci do užívání v rozsahu uvedeném níže v odst. 3 tohoto článku a že v tomto rozsahu hodlá Předmět nájmu Podnájemci do užívání přenechat.
3. Nájemce touto smlouvou přenechává v Předmětu nájmu podnájemci do užívání kancelářské prostory o podlahové ploše 39,66 m<sup>2</sup> a čajovou kuchyň o podlahové ploše 5,46 m<sup>2</sup> umístěné ve 4. nadzemním podlaží a příslušný podíl na vedlejších plochách ve 2. – 4. nadzemním podlaží budovy (9,44 % z plochy 752,90 m<sup>2</sup>).
4. Podnájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajatých prostor, že odpovídají jeho záměrům a účelu podnájmu a v tomto stavu je přijímá do podnájmu a zavazuje se hradit sjednané nájemné a cenu za služby poskytované v souvislosti s užíváním pronajatých prostor v rozsahu dle čl. IV této smlouvy.
5. O předání a převzetí pronajatých prostor bude pořízen protokol, který podepíše vždy alespoň jeden ze zaměstnanců smluvních stran uvedených v čl. V této smlouvy.

## **Článek II Účel podnájmu**

1. Podnájemce bude užívat pronajaté kancelářské prostory pro činnost Eurocentra.
2. Pronajaté prostory bude Podnájemce užívat v souladu s jejich stavebním určením.
3. Pronajaté prostory bude Podnájemce užívat tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.
4. Pronajaté prostory nesmí být užívány způsobem, který by ohrozil dobré jméno Pronajímatele či Nájemce.
5. Využití pronajatých prostor k jinému účelu než uvedenému v odstavci 1 tohoto článku je možné pouze po předchozím písemném souhlasu Nájemce.
6. Podnájemce není oprávněn převést svá práva vyplývající z této smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Nájemce.
7. Porušení povinností uvedených v tomto článku bude považováno za hrubé porušení smluvních povinností a Nájemce má právo tuto smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi Podnájemci.

### **Článek III**

#### **Doba podnájmu, výpověď**

1. Podnám se sjednává na dobu nezbytně nutnou, a to ode dne předání a převzetí pronajatých prostor dle čl. I, odst. 5. této smlouvy, přičemž Podnámce bere na vědomí, že Podnám dle této smlouvy lze zřídit jen na dobu nájmu, která svědčí Nájemci.
2. Smluvní strany se dohodly, že podnám lze vypovědět písemnou výpovědí bez uvedení důvodu v tříměsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. S ohledem na odst. 1 tohoto čl. III podnám skončí též tehdy, skončí-li nájem Nájemci.

### **Článek IV**

#### **Cena nájmu a služeb s ním spojených, platební podmínky**

1. Nájemné činí za kalendářní rok celkem 71 074,00 Kč, jedná se o 9,44% nájemného, hrazeného Nájemcem Pronajímateli za plochu 2. – 4. nadzemního podlaží budovy.
2. Spolu s podnájmem jsou sjednány další služby:
  - a) vytápění objektu
  - b) vodné, stočné
  - c) provoz výtahu
  - d) odvoz a likvidace odpadu TDO
  - e) komíny
  - f) osvětlení
  - g) srážkové
  - h) elektrická energie
  - i) úklid
  - j) ostraha
  - k) telefonní linka
  - l) připojení k internetu

Úhrady za služby bude Podnámce hradit ve výši podílu pronajímaných podlahových ploch k celkové ploše budovy (7,10 % z plochy 1 004,05 m<sup>2</sup>), dle Podnámce skutečně spotřebované služby (telefonní linka) nebo dle příslušného měsíčního paušálního poplatku (internetové připojení) na základě částek vyúčtovaných Nájemci jednotlivými dodavateli. Jednotlivá vyúčtování služeb bude Nájemce provádět vždy do 30 dnů od obdržení vyúčtování/vyúčtování služby od dodavatele. Termín splatnosti vyúčtování každé jednotlivé služby je stanoven na 14 dnů od jeho doručení Podnámce. Vyúčtování bude obsahovat větu „Hrazeno z projektu OPTP 2014-2020 „Zajištění publicity ESI fondů, reg. č CZ.08.1.125/0.0/0.0/15\_001/0000047“. Úhrady bude Podnámce provádět na účet Nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.

3. Úhrada nájemného bude Podnámce prováděna čtvrtletně ve výši 17 768,50 Kč na účet Nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy, a to vždy nejpozději do 10. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí.
4. V případě, že nájem vznikne nebo zanikne v průběhu kalendářního měsíce, bude nájemné a cena služeb dle odst. 2 hrazena v alikvotní výši.
5. Povinnost Podnámce zaplatit je splněna připsáním příslušné částky na účet Nájemce.
6. V případě zpoždění úhrady nájemného a úhrady za jednotlivé služby se Podnámce zavazuje uhradit Nájemci zákonný úrok z prodlení.

## **Článek V Kontaktní a oprávněné osoby**

1. Smluvní strany se dohodly na určení kontaktních osob pro smluvní, organizační a provozní záležitosti:

a) za Nájemce:           xxxxx  
                                  xxxxx  
                                  xxxxx  
                                  xxxxx  
                                  xxxxx  
                                  xxxxx

b) za Podnájemce:       xxxxx  
                                  xxxxx  
                                  xxxxx  
  
                                  xxxxx  
                                  xxxxx  
                                  xxxxxxx

2. Případné změny v osobách uvedených v odst. 1 tohoto článku oznámí dotčená smluvní strana neprodleně na e-mailové adresy kontaktním osobám druhé smluvní strany. Změna v osobách uvedených v odst. 1 tohoto článku bude provedena oznámením zaslaným druhé smluvní straně do datové schránky bez nutnosti uzavírání dodatku ke smlouvě.

## **Článek VI Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Podnájemce prohlašuje, že:

- a) je mu znám stav pronajímaných prostor, které odpovídají účelu sjednanému touto smlouvou a že prostory v tomto stavu do užívání přijímá,
- b) bude pronajaté prostory řádně užívat,
- c) bude pronajaté prostory chránit před poškozením, ztrátou nebo zničením,
- d) nepřenechá pronajaté prostory k užívání třetí osobě bez předchozí dohody s Nájemcem,
- e) pronajaté prostory vrátí, jakmile je nebude potřebovat, nejpozději však do konce stanovené doby přenechání užívání,
- f) bude pronajaté prostory udržovat v takovém stavu, který odpovídá běžnému opotřebení,
- g) se zdrží jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích či nájemních práv v budově,
- h) zajistí běžnou údržbu související s užíváním pronajatých prostor,
- i) zajistí u svých zaměstnanců dodržování obecně závazných právních předpisů a vnitroresortních předpisů v oblasti ochrany majetku, požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci,

- j) potřebu oprav, jejichž provedení je povinností Pronajímatele, je Podnájemce povinen hlásit Nájemci. V opačném případě odpovídá Podnájemce za škodu, která takto vznikne.
2. Nájemce se zavazuje zajistit u Pronajímatele případnou údržbu, opravy či rekonstrukce budovy specifikované v čl. I této smlouvy v pracovní dny v době od 6:30 do 18:00 hod., nebude-li v konkrétním případě sjednáno jinak.
  3. Podnájemce je povinen bez náhrady snášet omezení svého práva užívat pronajaté prostory za účelem provádění oprav, údržby či modernizace technologického vybavení předmětu nájmu Pronajímatelem. Provádění opravy, údržby či modernizace oznámí Nájemce Podnájemci vždy nejméně do dvou pracovních dní od doby, kdy se o nich dozví od Pronajímatele, nebude-li se jednat o případ, který nesnese odkladu a kdy je Podnájemce povinen umožnit Pronajímateli vstup bez zbytečného prodlení. V případě, že Podnájemce není schopen ze závažných důvodů stanovený termín dodržet, může Nájemce po vzájemné dohodě požádat Pronajímatele o stanovení termínu nového. Podnájemce je dále povinen po předchozí výzvě uskutečněné nejméně 2 pracovní dny předem umožnit Pronajímateli přístup do pronajatých prostor za účelem vykonávání správy objektu; kontroly stavu a způsobu užívání předmětu Podnájemce; provádění kontroly a revizí elektrické požární signalizace; revizí, oprav a výměny přenosných hasicích přístrojů; provádění kontroly a revizí hydrantů; nebude-li se jednat o opravy, které nesnesou odkladu a kdy je Podnájemce povinen umožnit Pronajímateli vstup bez zbytečného odkladu. V případě, že Podnájemce není schopen ze závažných důvodů stanovený termín dodržet, může Nájemce po vzájemné dohodě požádat Pronajímatele o stanovení termínu nového. V případě mimořádné situace, která si z provozních nebo bezpečnostních důvodů vyžádá vstup Pronajímatele či jiných osob (např. zásah hasičského záchranného sboru) do prostor Podnájemce, umožní Podnájemce vstup.
  4. Podnájemce nesmí provádět stavební úpravy, stavební vylepšení, vestavby, instalace technických zařízení, nebo provádět změny stávajících technologických zařízení.
  5. Podnájemce je oprávněn na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru budovy vhodné označení své osoby (název), resp. označení Eurocentra. Umístěné označení musí být v souladu s obecně platnými předpisy. Podnájemce je oprávněn zajistit na vlastní náklad vnitřní informační systém (tabulky u dveří, směrové tabule apod.).
  6. Nájemce je ve smyslu ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále „ZFK“), osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných výdajů nebo z veřejné finanční podpory, tj. Nájemce je povinen podle § 13 ZFK poskytnout požadované informace a dokumentaci kontrolním orgánům (Řídicímu orgánu Operačního programu Technická pomoc Ministerstva pro místní rozvoj ČR, Ministerstvu financí ČR, Evropské komisi, Evropskému účetnímu dvoru, Evropskému úřadu pro boj proti podvodům, Nejvyššímu kontrolnímu úřadu, příslušnému finančnímu úřadu a dalším oprávněným orgánům) a vytvořit kontrolním orgánům podmínky k provedení kontroly vztahující se ke smluvnímu vztahu a poskytnout jim součinnost.

## **Článek VII Mlčenlivost**

Smluvní strany jsou povinny dodržovat mlčenlivost o všech skutečnostech týkajících se činnosti Nájemce či Podnájemce či jiných skutečnostech, o nichž se dozvěděli v souvislosti s podnájemem podle této smlouvy a které nejsou veřejně přístupné, vyjma plnění povinností

stanovených právními předpisy a vyjma případů, kdy se sdělením takových skutečností Nájemce a Podnájemce písemně souhlasí. Nájemce i Podnájemce jsou povinni zajistit dodržování stanovené povinnosti mlčenlivosti u veškerých svých pracovníků. Povinnost mlčenlivosti není časově omezena.

## **Článek VIII Utvrzení závazku**

V případě, že některá ze smluvních stran poruší povinnost dle čl. VII, zavazuje se uhradit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 20 000 Kč za každý případ porušení této povinnosti.

## **Článek IX Závěrečná ustanovení**

1. Nestanoví-li tato smlouva jinak, řídí se právní vztahy založené mezi účastníky touto smlouvou zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Není-li dohodnuto výslovně písemně jinak, musí být jakékoli oznámení dle této smlouvy doručeno na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, a to písemně a v českém jazyce jedním z následujících způsobů:
  - a) osobně;
  - b) doporučeným dopisem;
  - c) kurýrní službou;
  - d) elektronickou poštou;
  - e) do datové schránky.
3. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce je od této smlouvy oprávněn odstoupit, pokud nebude schválena částka ze státního rozpočtu následujícího roku, která je potřebná k úhradě za plnění poskytované podle této smlouvy v následujícím roce. Podnájemce prohlašuje, že do 30 dnů po vyhlášení zákona o státním rozpočtu ve Sbírce zákonů oznámí Nájemci, jestliže nebyla schválena částka ze státního rozpočtu následujícího roku, která je potřebná k úhradě za plnění poskytované podle této smlouvy v následujícím roce.
4. Strany prohlašují, že při jednání o této smlouvě měly rovné postavení a žádná z nich nejednala tak, jako by byla slabší smluvní stranou. Strany se navzájem ujišťují, že ujednání v této smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy.
5. Pokud jedna nebo více částí této smlouvy budou z jakéhokoliv důvodu uznány za neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, neovlivňuje tato skutečnost v žádném případě platnost, účinnost ani vykonatelnost zbylých částí smlouvy a smluvní strany budou brát neplatnou, neúčinnou či nevykonatelnou část smlouvy tak, jako by ve smlouvě nebyla nikdy obsažena.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem předání a převzetí pronajatých prostor v souladu s čl. I, odst. 5. této smlouvy.
7. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, veškeré změny a doplňky smlouvy jsou možné pouze formou písemných, oboustranně podepsaných a chronologicky číslovaných dodatků.
8. Podnájemce souhlasí s uveřejněním textu smlouvy v registru smluv Nájemcem.

9. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž Nájemce obdrží dva a Podnájemce rovněž dva stejnopisy.

**Podnájemce**

V Praze dne 19. 1. 2017

**Nájemce**

V Praze dne 19. 1. 2017

.....  
**Česká republika - Ministerstvo pro místní  
rozvoj**  
XXXXX  
XXXXX  
XXXXX

.....  
**Státní fond rozvoje bydlení**  
XXXXX  
XXXXX