

Smlouva o podnájmu

I.

Smluvní strany

Jakub Fabel, r.č.: [REDACTED], bytem Praha 3 - Žižkov, Radhošťská 15
Petr Linda, r.č.: [REDACTED], bytem Praha 10-Hostivař, Tenisová 956/13
Ondřej Beránek, r.č.: [REDACTED], bytem Praha 1, Bílkova 122/6
(dále společně jen podnájematel)

a

Česká republika - Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy

sídlo: Kongresová 2, 140 21 Praha 4 - Nusle
IČ: 75151472
DIČ: CZ75151472
zastoupená: plk. Ing. Pavlem Dombrovským, náměstkem ředitele krajského ředitelství policie hl.m.
Prahy pro ekonomiku
kontaktní adresa: Krajské ředitelství policie hl.m.Prahy, poštovní příhrádka 122, 110 01 Praha 1
bankovní spojení: ČNB Praha 8, pobočka 701
číslo účtu: [REDACTED]
(dále jen podnájemce)

se níže uvedeného roku, měsíce a dne dohodly na následujícím:

II.

Úvodní ustanovení

Podnájematel prohlašuje, že jako nájemce má uzavřenu smlouvu o nájmu s občanským sdružením „Sportovní kluby Praha 4“, které je oprávněným a výlučným vlastníkem domu č.p. 59 v obci Praha, k.ú. Podolí, postaveného na pozemku parc. č. st. 2037/4, pozemků parc. č. st. 2037/4 a parc. č. 2037/5, ostatní plocha, to vše v obci Praha, k.ú. Podolí, zapsaných na LV č. 5114 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha pro obec Praha, k. ú. Podolí. Podnájematel prohlašuje, že osoby označené jako podnájematel jsou členy sdružení podle §829 Občanského zákoníku.

Tato smlouva v platném znění bude na vyžádání podnájemce předložena k nahlédnutí, případně se souhlasem podnájematele i k pořízení kopie smlouvy. Nemovitosti uvedené v tomto odstavci jsou využívány především jako sídlo Českého veslařského klubu Praha (dále též jen „ČVK Praha“), který je členem výše nadepsaného občanského sdružení. Souhrn všech zde uvedených nemovitostí je pro účely této smlouvy dále označován také jen „Areál ČVK Praha“. Podnájematel prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy, uzavřené mezi ním a vlastníkem v tomto článku uvedených nemovitostí oprávněn uzavřít tuto Smlouvu o podnájmu.

III. Předmět podnájmu

1. Předmětem podnájmu jsou:

- a) Nebytové prostory ve druhém nadzemním podlažím domu č.p. 59 v obci Praha, k.ú. Podolí o čisté výměře podlahové plochy cca 578,6 m², situované na pozemku p.č.2037/4 Nákres stavební dispozice v podobě odsouhlasené podnájemcem včetně výměr jednotlivých ploch, je Přílohou č. 1 podnájemní smlouvy. K prostorům náleží podlahová plocha věže a požárního schodiště.
- b) Podnájematelem upravená část pozemku parc. č.237/5 o výměře 44m², vyznačená v Příloze č.2 jako B) „kotviště“;
- c) Podnájematelem upravená část pozemku parc. č.237/5 o výměře 200m² vyznačená v Příloze č.2 jako C) „parkoviště“.
- d) Dočasná plechová stavba určená k užívání jako kompresorová stanice umístěná na části pozemku parcelní č.237/5 jak je vyznačeno v Příloze č. 2 této smlouvy (označeno jako D)
- e) Část pozemku parc. č. 237/5 o celkové výměře 32 m², vyznačená v Příloze č. 2 a upravená podnájematelem do podoby zpevněné plochy vhodné k umístění plechové dočasné stavby ve vlastnictví podnájemce k umístění vozíků na lodě (označeno jako F).
- f) Část pozemku parc. č. 237/5 o celkové výměře 350 m², vyznačená v Příloze č. 2 a upravená podnájematelem do podoby zpevněné plochy vhodné k parkování potápěčské techniky (označeno jako E).

2. Podnájemce je dále oprávněn bezplatně užívat za účelem přístupu, resp. příjezdu do prostor, které jsou Předmětem podnájmu tyto další části Areálu ČVK Praha:

- a) Vnitřní prostor vyhlídkové věže od 1.NP nahoru (schodiště) a terasa na vyhlídkové věži;
Přístup ke vstupu do vyhlídkové věže (vyznačeno v Příloze č.2 jako plocha S1)
- b) Vjezd do Areálu a příjezd k parkovišti (vyznačeno v Příloze č.2 jako plocha S2)
- c) Asfaltové hřiště (vyznačeno v Příloze č.2 jako plocha (S3) – bude používáno pro přístup pěších do prostoru „kotviště“ tak, aby bylo minimálně narušeno sportovní užívání hřiště Pronájematelem.

V případě potřeby přejezdu techniky do prostoru „Kotviště“ má Nájemce, resp. Podnájemce přednost před sportovní činností Pronájematele.

Části nemovitosti vyjmenované v tomto odstavci č. 2 budou kromě Podnájemce užívány rovněž vlastníkem Areálu ČVK Praha a dalšími osobami, které do Areálu ČVK Praha vstupují s vědomím vlastníka.

IV. Účel podnájmu

Podnájemce je oprávněn užívat Předmět podnájmu pro kancelářské, administrativní a správní činnosti a úkoly, zabezpečované zde umístěným útvarem policie v rozsahu vyplývajícím z pravomocí a úkolů, stanovených právními či resortními předpisy nebo na jejich základě. Způsob využití jednotlivých prostor je rámcově popsán v Příloze 1.

V. Doba podnájmu

Tato podnájemní smlouva se uzavírá na dobu 20 let. Podnájematel Podnájemci předmět podnájmu předá a tento jej převezme do užívání na základě předávacího protokolu, který se po jeho vzájemném podepsání stane nedílnou součástí této podnájemní smlouvy.

VI. Podnájemné

- a) Strany se dohodly na ročním podnájemném ve výši 2.160.000,- Kč (slovy dvě miliony jednošedesát tisíc korun českých). Podnájemné bude hrazeno v měsíčních platbách ve výši 180.000,-Kč (slovy jednošedesát tisíc korun českých), které je splatné dopředu k prvnímu dni kalendářního měsíce na účet Podnájematele, vedený u ČSOB, č. účtu [REDAKCE] v. symbol (číslo faktury, bude upřesněno s každou fakturací). První podnájemné bude uhrazeno tak, aby částka podnájemného byla připsána na výše uvedený účet nejpozději do 20-ti kalendářních dní od data předání a převzetí předmětu nájmu.
- b) Pro účely této smlouvy se celkové roční podnájemné se skládá z podnájemného za jednotlivé části Předmětu podnájmu takto:
podnájemné za Předmět podnájmu popsany v článku III./1 a) činí 1 800 000,-Kč ročně;
podnájemné za Předmět podnájmu popsany v článku III./1 b) a c) činí 200 000,-Kč ročně;
podnájemné za Předmět podnájmu popsany v článku III./1 d) a f) činí 160 000,-Kč ročně;
- c) Bude-li v době platnosti této Smlouvy měna České republiky nahrazena jednotnou evropskou měnou (EUR) jako jediným zákonným platidlem v České republice, potom jakékoliv platby podle této Smlouvy budou automaticky, bez dalšího, hrazeny v této měně. Pro výpočet kurzu a převod na jednotnou evropskou měnu se použije kurz určený pro převod české měny na jednotnou evropskou měnu určený orgány Evropské unie.
- d) Strany berou na vědomí, že cena a platby za podnájem nebytových prostor byly sjednány a budou účtovány bez DPH na základě toho, že plnění, která jsou předmětem podnájemní smlouvy, jsou osvobozeny od DPH dle §56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Pokud by v budoucnu došlo ke změně legislativy v tom smyslu, že osvobození od DPH za předmětná plnění by nebylo možno uplatňovat, bude cena navýšena o DPH ve výši dle aktuálně platných předpisů.
- e) Podnájemné podléhá valorizaci o roční míru inflace zveřejněnou ČSÚ za uplynulý rok (za období leden až prosinec předchozího roku); takto upravené podnájemné pak náleží podnájemateli vždy od

ledna (i zpětně po zveřejnění míry inflace s tím, že rozdíl se jednorázově vyrovná při nejbližší platbě nájemného následující po zveřejnění míry inflace) až do prosince dalšího roku včetně. Valorizace se takto uplatní poprvé v podnájemném za leden 2010. Navýšení podnájemného v důsledku valorizace o roční míru inflace uplatní podnájemník u podnájemce vždy písemně formou dodatku smlouvy. Strany se zavazují, že v případě obecného a podstatného poklesu nájemného za nebytové prostory, tzn. že cena nájmu v čase a místě obvyklá bude mít dlouhodobě klesající trend, budou o výši podnájemného v souvislosti s valorizací jednat za účelem dosažení oboustranně akceptovatelné změny výše podnájemného.

VII. Služby

V souvislosti s tímto podnájemem jsou poskytovány následující služby, nezahrnuté do podnájemného:

- a) Spotřeba plynu pro přípravu tepla a teplé vody v předmětu nájmu je měřena samostatným měřidlem (plynoměrem). Spotřebu plynu od stavu zjištěného při předání a převzetí předmětu nájmu si bude hradit podnájemce. Přehlášení odběrného místa z nájemce na podnájemce bude provedena za vzájemné součinnosti obou stran.
- b) Spotřeba elektrické energie v předmětu nájmu je měřena podružným elektroměrem. Spotřebu el. energie od stavu zjištěného při předání a převzetí předmětu nájmu bude hradit podnájemce měsíčně dle faktur vystavených podnájemcem. Kromě předepsaných náležitostí, která musí faktura jako účetní doklad obsahovat, bude fakturovaná částka vždy vycházet ze spotřeby určené jako rozdílový stav nového a předcházejícího odečtu. Sazba za jednotku spotřeby bude stejná, jako sazba za jednotku hrazenou ve stejném období PREDistribuci a.s.
- c) Vodné a stočné, náklady na přečerpávání odpadních vod z ostrova, případně podplatek za odkanalizování dešťové vody hradí vlastník Areálu ČVK dohromady za celý areál a alikvotní část ceny vodného a stočného vztahující se výhradně a pouze k Předmětu podnájemného bude podnájemci přeučtovávána prostřednictvím podnájemce podle skutečné spotřeby podnájemce změřené podružným vodoměrem.
- d)
- e) Likvidaci a odvoz komunálního odpadu si zajistí Podnájemce na své vlastní náklady. Umístění odpadových nádob na pozemku určí Podnájemce.
- f) Telekomunikační poplatky si hradí Podnájemce, Podnájemník mu umožní instalaci telefonních nebo jiných datových linek a zařízení.
- g) Jakékoli otázky týkající se služeb souvisejících s užíváním Předmětu podnájemného, dodávek médií atd. budou Strany v případech zvláště zde neupravených (i v případě, že se objeví potřeba využívat i další služby) řešit tak, že bude-li to provozně možné, umožní podnájemník podnájemci přímý odběr služeb od dodavatele a podnájemce si tento odběr na své náklady zřídí resp. smluvně zajistí.
- h) Podnájemce bude po dobu trvání podnájemného zajišťovat vlastním nákladem zabezpečení, případně podle své úvahy i ostrahu Předmětu podnájemného.
- i) Podnájemník není povinen zajistit podnájemci poskytování jakýchkoliv služeb potřebných nebo nutných k užívání Předmětu podnájemného jiných, než v této smlouvě výslovně ujednaných. Jakékoliv a

veškeré takové služby je povinen zajistit podnájemce sám na vlastní náklady, včetně úhrady jakýchkoliv cen za poskytování takových služeb třetím osobám. Takto podnájematel výslovně upozornil, že nezajišťuje zejména úklid v prostorách, které jsou předmětem podnájmu, ani údržbu a úklid přístupových cest.

VIII.

Práva a povinnosti podnájematele

- a) Podnájematel je povinen zajistit podnájemci řádné a nerušené užívání Předmětu podnájmu v souladu s účelem podnájmu dle této smlouvy.
- b) Podnájematel je oprávněn zasahovat resp. vstupovat do Předmětu podnájmu, pokud to bude nutné k zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrozících škod, dále potom za účelem provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu; podnájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět. Podnájematel je však povinen, je-li to možné, předem včas nájemce o takovém zásahu vyrozumět.
- c) Podnájematel je oprávněn provádět kontroly dodržování povinností podnájemcem. Podnájemce je povinen podnájemateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků.
- d) Podnájematel je povinen zajistit podnájemci takové podmínky, které podnájemci nebudou bránit v odebrání služeb. Podnájematel neodpovídá za dodávky služeb zajišťovaných samotným podnájemcem nebo jím smluvně sjednanými třetími osobami.
- e) Podnájematel při předání odevzdá nebytový prostor podnájemci ve stavu způsobitelném ke smlouvenému účelu podnájmu a v tomto stavu jej bude svým nákladem udržovat, nestanoví – li tato smlouva výslovně jinak.
- f) Podnájematel bude svým nákladem udržovat řádný stav jím instalovaných slaboproudých rozvodů.
- g) Nebude-li v konkrétních případech dohodnuto jinak, podnájemce, respektive osoby vstupující do Areálu ČVK Praha v souvislosti s působením podnájemce omezí svou činnost a pohyb v Areálu ČVK Praha na Předmět podnájmu a na společně užívané části specifikované v odst. 3 tohoto čl. I. K zajištění tohoto omezení pohybu osob v Areálu ČVK Praha přijme podnájemce potřebná vlastní režimová opatření, nebo ve spolupráci s podnájematelem zajistí potřebná technická opatření (např. informační systém, zábradlí, vyznačení přístupové cesty apod.).

IX.

Práva a povinnosti podnájemce

- a) Podnájemce je oprávněn umožnit užívání Předmětu podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem podnájematele.
- b) Podnájemce je oprávněn umístit na Předmět podnájmu jakákoliv signalizační, informační nebo obdobná zařízení, která jsou obvyklá k označení umístění sídla podnájemce na/do Předmětu podnájmu nebo taková zařízení, která jsou potřebná, obvyklá nebo nutná nebo zákonem či jiným právním předpisem stanovená pro užívání Předmětu podnájmu podnájemcem ke stanovenému účelu.
- c) Podnájemce je oprávněn umístit v předmětu podnájmu své technické vybavení i speciální kusy nábytku. Podnájematel však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Podnájematel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.
- d) Podnájemce je povinen v předmětu podnájmu dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména platná ustanovení o požární ochraně, o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci apod. a za tím účelem kontrolovat a udržovat stav předmětu podnájmu.

- e) Podnájemce je povinen na svůj náklad zabezpečovat obvyklou údržbu předmětu podnájmu v rozsahu dle §6, nařízení vlády č. 258/1995 Sb., v platném znění, kterým se provádí občanský zákoník. Kromě této obvyklé údržby je dále povinen zajišťovat v předmětu nájmu výměnu nefunkčních zářivkových trubec, žárovek a odstraňovat netěsnosti instalovaných vodovodních výtoků a baterií a drobné opravy Předmětu podnájmu. Pro účely výkladu předchozí věty se podnájemce a podnajímatel dohodli na přiměřeném použití nařízení vlády č. 258/1995 Sb., v platném znění, kterým se provádí občanský zákoník. Podnájemce je povinen udržovat Předmět podnájmu a společné prostory, které užívá v čistotě. V případě, že se na Předmětu podnájmu vyskytne závada, jejíž původ přesahuje rámec povinností obvyklé údržby zajišťované podnájemcem, je podnájemce povinen bez zbytečného odkladu upozornit podnajímatele na potřebu takovýchto oprav, a pokud opravy vyžadují přístup do Předmětu podnájmu, umožnit podnajímateli jejich provedení. V případě, že tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- f) Podnájemce je povinen po předchozím ohlášení umožnit podnajímateli kontrolu Předmětu podnájmu a to včetně doprovodu třetích osob. Podnájemce umožní za stejných podmínek kontrolu Předmětu podnájmu i vlastníkově Areálu ČVK a je srozuměn s oprávněním Správního výboru ČVK požadovat vysvětlení, případně projednání záležitostí týkajících se zejména stavu předmětu podnájmu a způsobu užívání Předmětu podnájmu.

X. Zánik podnájmu

- a) Podnájemní vztah podle této smlouvy je sjednán na dobu určitou. Podnájemci přísluší opční právo na prodloužení podnájemní smlouvy za týchž podmínek o dalších 5 let, pokud o uzavření dodatku požádá písemně nejpozději tři měsíce před ukončením sjednané doby nájmu.
- b) Podnájem založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nevyužije-li podnájemce možnost prodloužení doby podnájmu.
- c) Tato smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí jedné ze smluvních stran za podmínek uvedených v § 9 odst. 2 a 3 zák. 116/1990 Sb., není – li dále stanoveno jinak.
- d) Účastníci výslovně ujednali, že podnájemce není oprávněn vypovědět tuto podnájemní smlouvu v případě, ztratí – li způsobilost k provozování činnosti, pro které si Předmět nájmu podnájal.
- e) Dojde – li ke zrušení této smlouvy výpovědí podnajímatele z důvodů porušení povinností podnájemce uvedených v § 9, odst. 2, zákona č. 116/1990 Sb., je podnájemce v případě porušení povinností vedoucí k výpovědi této smlouvy povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši, která se určí násobkem měsíčního podnájemného platného ke dni doručení výpovědi a počtu měsíců zbývajících do uplynutí doby podnájmu stanovené touto smlouvou. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů ode dne, kdy nastanou účinky zrušení smlouvy výpovědí. Důvodem sjednání podmínek skončení podnájmu výpovědí zahrnující zaplacení smluvní pokuty je velký rozsah nákladů na uvedení předmětu podnájmu do stavu odpovídajícího specifickým potřebám podnájemce. Vedle smluvní pokuty pak již nebude podnajímatel vůči podnájemci uplatňovat žádné další nároky vyplývající z předčasného skončení podnájmu.
- f) Strany se dohodly, že v případě uplatnění písemné výpovědi, činí výpovědní lhůta tři měsíce. Strany se dále zavazují, že před uplatněním výpovědi poskytnou druhé straně dostatečnou lhůtu k nápravě negativní skutečnosti, na které může být jednostranná výpověď založena.
- g) Jakékoli změny provedené podnájemcem v pronajatých prostorách nebo zabudované vybavení instalované nebo připojené k pronajatým prostorám podle dohody s podnajímatelem buď zůstanou

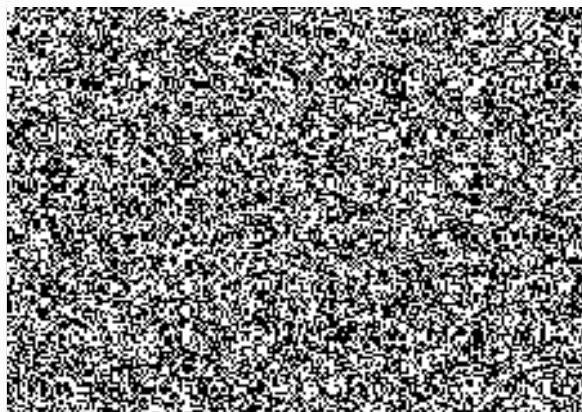
součástí podnájatých prostor nebo z nich budou odstraněny podnájemcem nejpozději do ukončení nájemního vztahu tak, aby byly prostory předány ve stavu běžného opotřebení. V téže lhůtě je podnájemce povinen na své náklady odstranit všechna firemní loga apod.

XI. Ostatní ustanovení

- a) Jakékoliv změny nebo doplňky této Smlouvy je možné provádět pouze písemnou formou.
- b) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti podpisem předávacího protokolu o předání a převzetí Předmětu podnájmu. Podnájemce je oprávněn nepřevzít Předmět podnájmu v případě, pokud nebude Předmět podnájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání k účelu stanovenému touto smlouvou, či nebudou provedeny veškeré stavební úpravy a splněny podmínky, uvedené v Příloze č. 1 smlouvy o smlouvě budoucí podnájemní.
- c) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. To potvrzují svým podpisem. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž podnájemce obdrží 2 výtisky a podnajímatel rovněž 2 výtisky.
- d) Vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí , Občanským zákoníkem, případně zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
- e) Pokud by se některé ustanovení této smlouvy ukázalo jako zcela nebo zčásti právně neúčinné, není tímto dotčena platnost ostatních ujednání. V takovém případě je třeba smlouvu vykládat (provádět) dle jejího obsahu (účelu).
- f) Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto Přílohy:
 - Příloha č. 1 – Stavební dispozice
 - Příloha č.2 – Situační plánek předmětu nájmu s výkazem výměr jednotlivých ploch

V Praze dne : 1.6.2009

Podnajímatel:

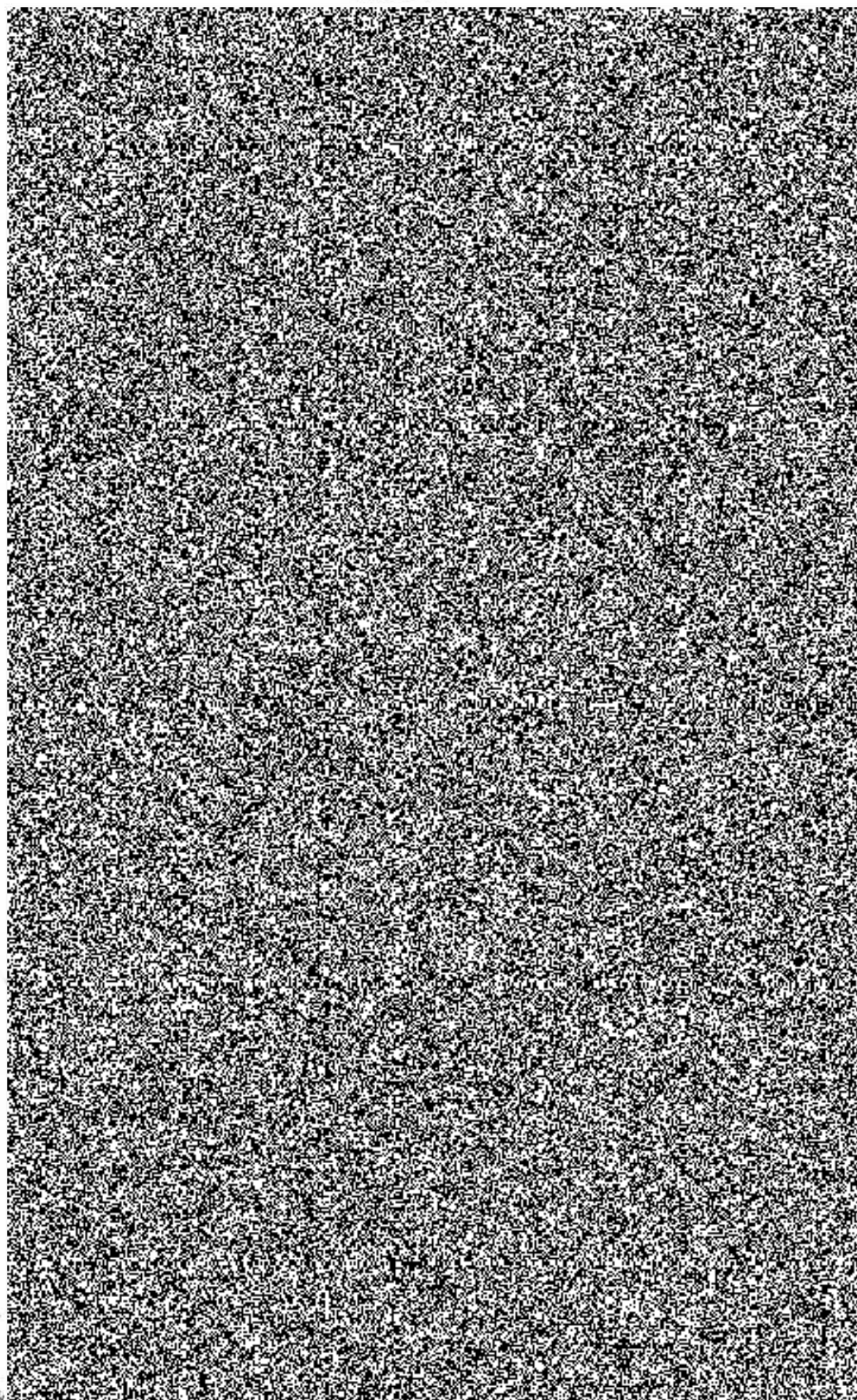


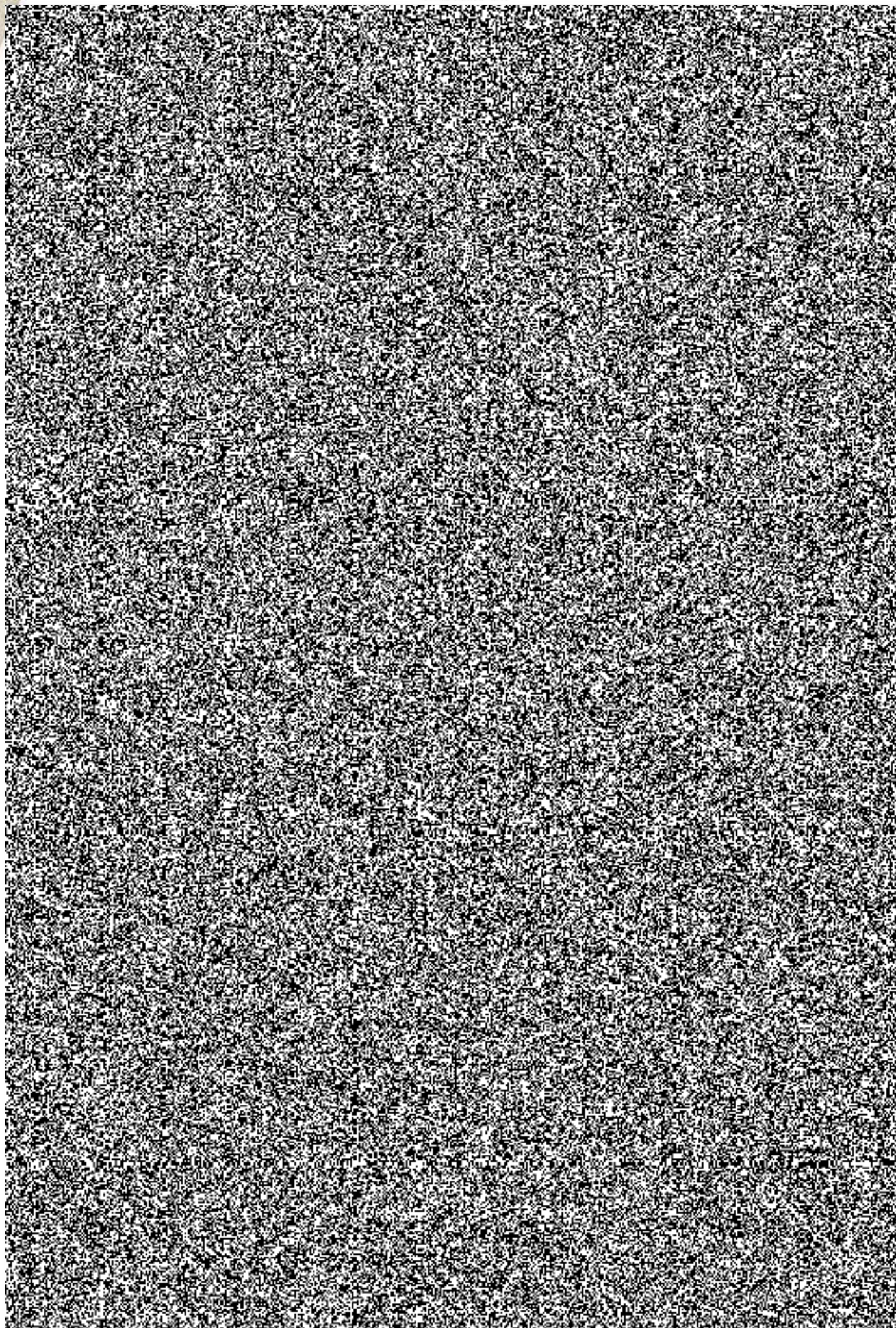
Podnájemce:

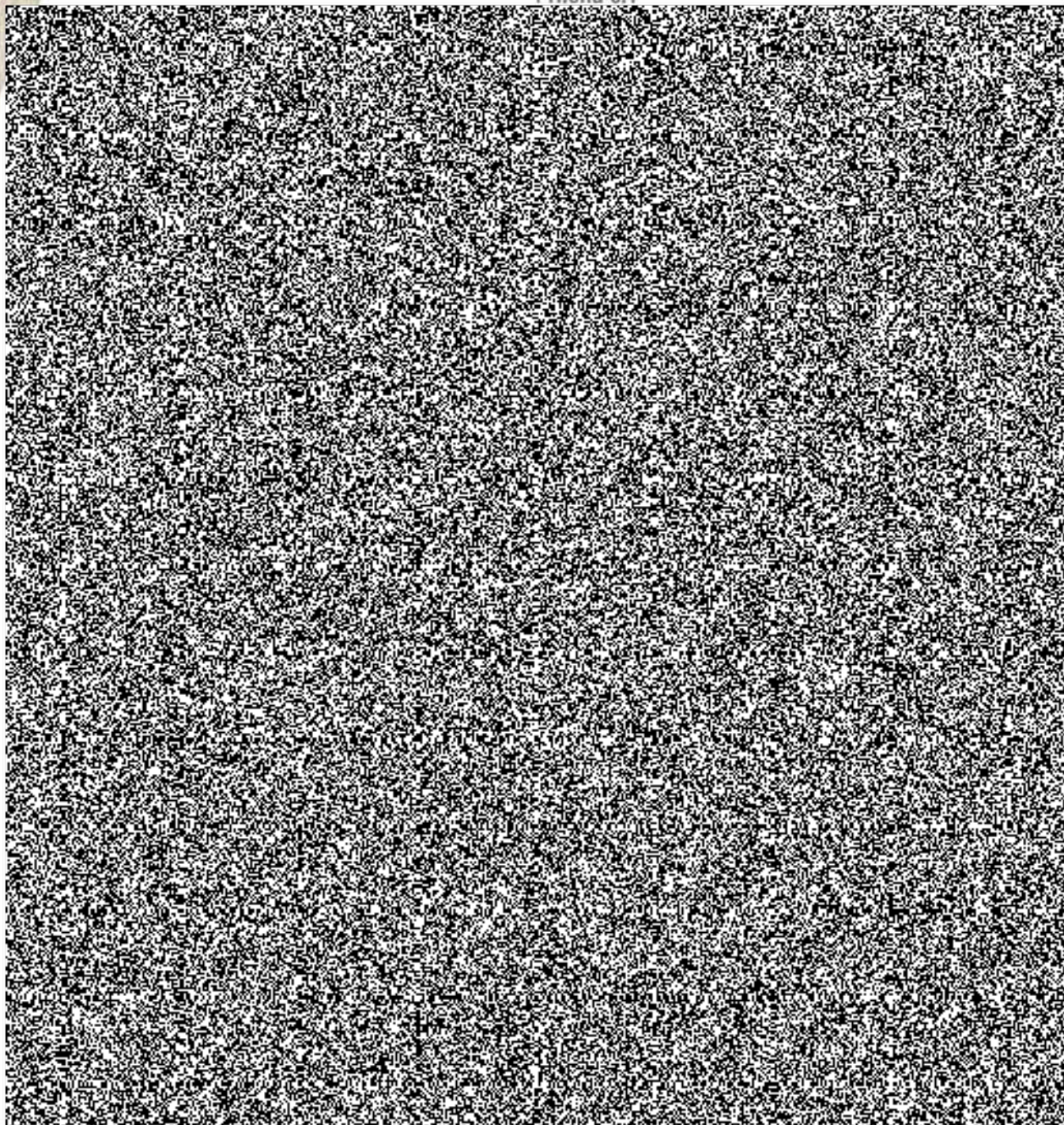


.....
.....vský
náměstek ředitele Krajského ředitelství policie
hl.m. Prahy pro ekonomiku

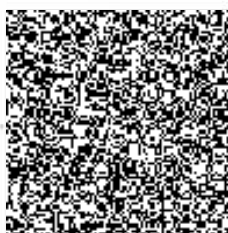




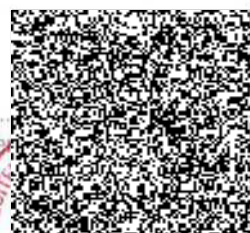




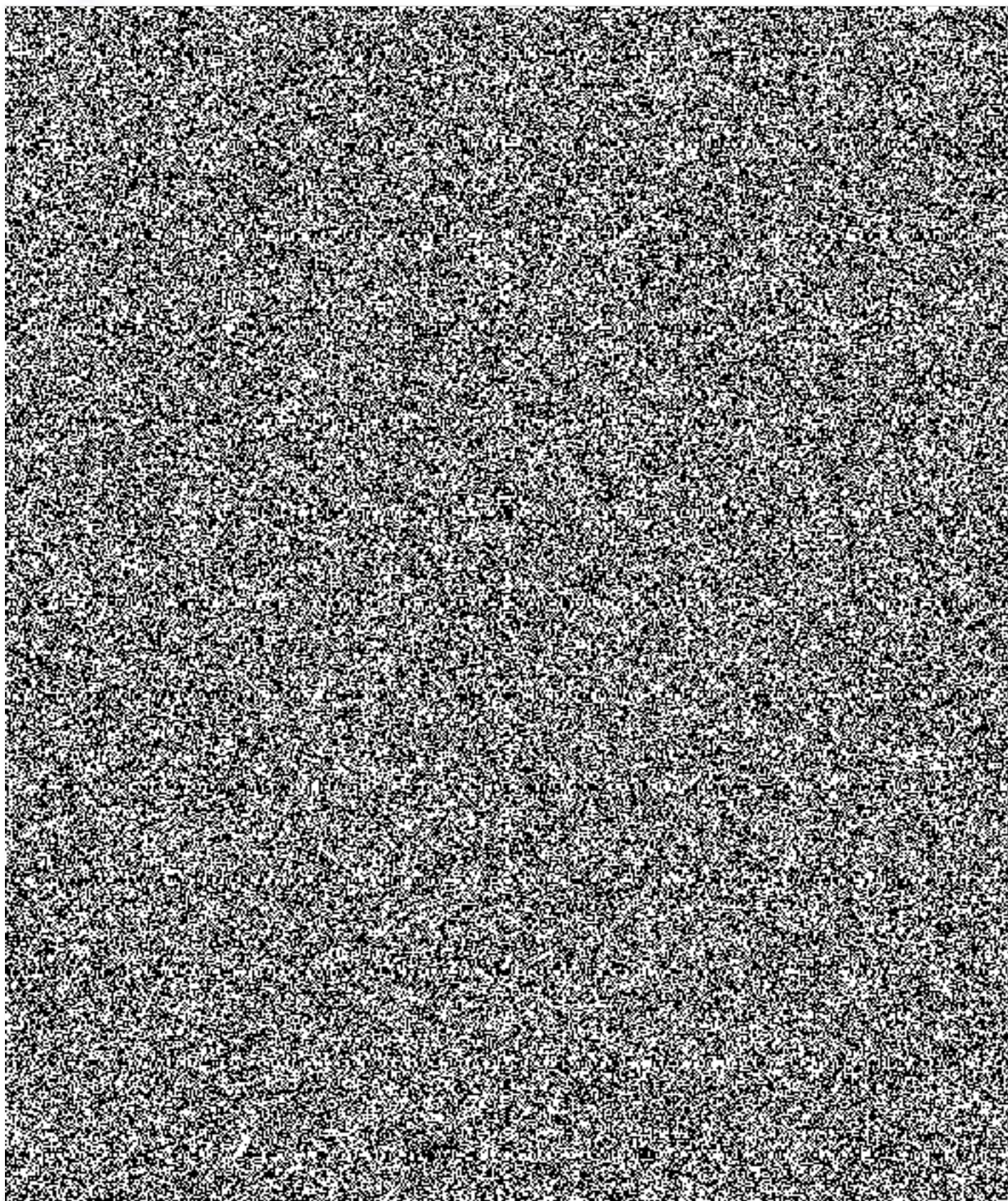
Jakub Fabel



podnáje



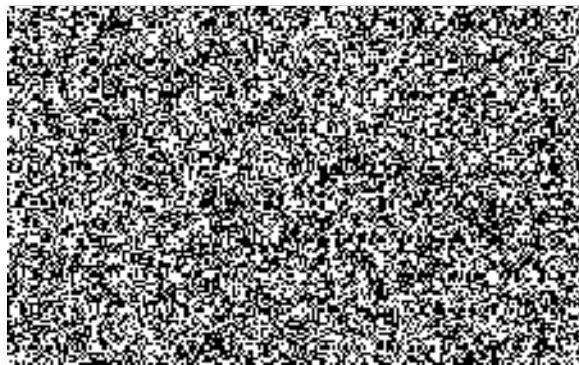
Soupis jednotlivých prostor pronájmu a jejich vybavení



Soupis jednotlivých prostor pronájmu a jejich vybavení

A) Nebytové prostory ve druhém nadzemním podlaží domu č.p.59 v obci Praha, k.ú. Podolí o čisté čisté výměře plochy cca 600m² (Skutečná čistá výměra plochy bude podnajímatelem určena po dokončení stavebních úprav předmětu nájmu)

B) Kotviště - podnajímatelem upravená část pozemku parc. č. 237/5 o výměře 44m²



C) Parkoviště - podnajímatelem upravená část pozemku parc. č. 237/5 o výměře 200m²

D) Dočasná plechová stavba určená k užívání jako kompresorová stanice umístěná na části pozemku parcelní č. 237/5



E) Část pozemku parc. č. 237/5 o celkové výměře 350m², vyznačená v Příloze č. 2 a upravená podnajímatelem do podoby zpevněné plochy vhodné k parkování potápěčské techniky (označeno jako E).

F) Část pozemku parc. č. 237/5 o celkové výměře 32m², vyznačená v Příloze č. 2 a upravená podnajímatelem do podoby zpevněné plochy vhodné k umístění plechové dočasné stavby ve vlastnictví podnájemce k umístění vozíků na lodě (označeno jako F).

S1) Vyhlídková věž



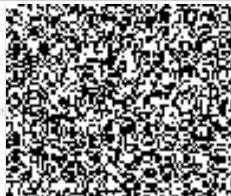
S2) Vjezd do areálu a příjezd k parkovišti

S3) Asfaltové hřiště (není předmětem nájmu, slouží jen pro přístup na pozemek E)

- umístění kamer :



Jakub Fabel



podnájemce

