

# Smlouva o podnájmu

uzavřená dle § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

## Smluvní strany:

**Česká republika – Technologická agentura České republiky**

Sídlo: **Evropská 1692/37, 160 00 Praha 6**

IČ: **72050365**

Bankovní spojení: **Česká národní banka, Na Příkopě 28, Praha 1**

Číslo účtu: **000-3125001/0710**

Zastoupená: **Ing. Petrem Očkem, Ph.D., předsedou TA ČR**

Kontaktní osoba: **Ing. Radim Klimeš, ředitel sekce provozní TA ČR**

(dále jen jako „**Nájemce**“) na straně jedné

a

**Česká republika – Ústav pro studium totalitních režimů**

Sídlo: **Siwiewcova 2, 130 00, Praha 3**

IČ: **75112779**

Bankovní spojení: **Česká národní banka, Na Příkopě 28, Praha 1**

Číslo účtu: **19-2720001/0710**

Zastoupená: **Mgr. Zdeňkem Hazdrou, Ph.D., ředitelem ÚSTR**

Kontaktní osoba: **Ing. Mgr. Michael Pelíšek, ředitel Kanceláře ÚSTR**

(dále jen jako „**Podnájemce**“) na straně druhé

společně též jako „**Smluvní strany**“ nebo samostatně jako „**Smluvní strana**“

## Čl. I

### Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je podnájem níže uvedených prostor, za podmínek dále stanovených, které jsou ke dni podpisu této smlouvy v nájmu Nájemce, to vše za výslovného souhlasu Pronajímatele.

2. Nájemce prohlašuje, že je na základě Nájemní smlouvy ze dne 22. 12. 2010 ve znění Dodatku č. 3 k Nájemní smlouvě ze dne 29. 9. 2016 (dále jen „Nájemní smlouva“), uzavřené s Hadovka property, s.r.o. se sídlem Praha 6, Evropská 2591/33D, 160 00 (dále jen „Pronajímatel“), Nájemcem prostor v budově č.p. 2589, č.o. 33c, umístěné na pozemku parc. č. 843/27, v katastrálním území Dejvice, obec Praha (dále jen „Budova“). Jde o kancelářské prostory ve čtvrtém nadzemním podlaží (3. patro) Budovy včetně 3 garážových stání v suterénu o celkové výměře **874,84 m<sup>2</sup>**, vyznačených na plánu v Příloze č. 1 Specifikace předmětu podnájmu (dále jen „Předmět podnájmu“).

3. Součástí Předmětu podnájmu je kancelářské vybavení a 3 parkovací místa umístěná v suterénu Budovy.

4. Nájemce dále prohlašuje, že je dle čl. 4.1 Nájemní smlouvy, oprávněn Předmět podnájmu dále podnajímt, tj. přenechat k užívání třetí osobě – Podnájemci – na základě písemného souhlasu Pronajímatele, který byl udělen v Dodatku č. 3 k Nájemní smlouvě ze dne 29. 9. 2016.

5. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce pronajímá Podnájemci předmět podnájmu, který je jednotlivými prostorami, jejich výměrou, vnitřním zařízením a kancelářským vybavením blíže specifikován v Příloze č. 1 (Specifikace předmětu podnájmu) a Příloze č. 2 (Seznam vybavení, které je součástí nájmu) této smlouvy a Podnájemce tento od Nájemce přijímá za účelem a za podmínek dále uvedených.

6. Předmět podnájmu se Podnájemci přenechává pro užití jako kanceláře (a garážová stání) v souladu s čl. 3.1 a 3.2. Nájemní smlouvy.

7. Podnájemce prohlašuje, že Předmět podnájmu bude užívat v souladu se zákonem a touto smlouvou.

8. Smluvní strany potvrzují, že Nájemce přenechává Předmět podnájmu Podnájemci ve stavu způsobilém k provozování činností dle odst. 6. tohoto článku smlouvy.

9. Ohledně předání Předmětu podnájmu strany sepíší Protokol o předání a převzetí Předmětu podnájmu, ve kterém je zachycen jeho stav v době předání. Vzor Protokolu o předání a převzetí předmětu podnájmu tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy.

10. V případě, že bude Podnájemce za dobu trvání podnájemního vztahu chtít činit jakékoli stavební či jiné úpravy, které překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchyľují, podléhají tyto úpravy předchozímu společnému projednání s Nájemcem i Pronajímatelem a jejich písemnému souhlasu. Současně strany sjednávají, že veškeré tyto stavební či jiné úpravy bude činit Podnájemce výhradně na svůj vlastní náklad a že si nebude nárokovat na Nájemci ani Pronajímateli úhradu investic takto vložených do Předmětu podnájmu, a to ani při skončení podnájemního vztahu.

## Čl. II

### Doba podnájmu

1. Podnájem je podmíněn schválením rozpočtu České republiky na rok 2017 Poslaneckou sněmovnou Parlamentu České republiky v podobě, která umožní provedení rekonstrukce budovy sídla Podnájemce na adrese Siwiewcova 2, Praha 3, 130 00.

2. Podnájem se za podmínky uvedené v odstavci 1 tohoto článku sjednává na dobu určitou, a to s účinností od 1. 1. 2017 do 17. 2. 2018.

## Čl. III

### Nájemné a úhrady služeb spojených s užíváním Předmětu podnájmu

1. Nájemné hradí Nájemce Pronajímateli s ohledem na § 66 odst. 2 zákona č. 218/2000 Sb. o rozpočtových pravidlech, jelikož organizační složky státu neposkytují náhrady za užívanou plochu na pozemku nebo ve stavbě, se kterými hospodaří jiná organizační složka státu nebo příspěvková organizace. Smluvní strany se dohodly, že Předmět podnájmu poskytuje Nájemce Podnájemci bezplatně.

2. Podnájemce se zavazuje hradit čtvrtletně Pronajímateli formou záloh poplatky za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu. Výše těchto záloh bude určena na základě vyúčtování záloh a úhrad za služby za předchozí kalendářní rok. Úklid Předmětu podnájmu si bude zajišťovat Podnájemce sám, proto není součástí poskytovaných služeb a není zahrnut v poplatku za služby.

3. Úhrady Záloh jsou splatné na základě faktury Pronajímatele, a to čtvrtletně předem, nejpozději k 15. dni druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, a to bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele č. 801171-002/2700, vedený u UniCredit Bank Czech Republic, a.s., nebo na jiný účet, který Pronajímatel písemně určí. Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet Pronajímatele. Úhrady za služby za první kalendářní čtvrtletí doby podnájmu Podnájemce uhradí do 10 dní od data zahájení doby nájmu.

4. Vyrovnání Záloh vůči podílu na skutečném poplatku za všechny služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu probíhá najednou, a to do poloviny roku následujícího po roce, v němž se zálohy platily.

5. Pokud bude podíl Podnájemce na skutečném poplatku za služby za rok vyšší než částka zaplacená Podnájemcem jako Záloha, zaplatí Podnájemce Pronajímateli částku rovnající se tomuto rozdílu do 30 dnů po obdržení takového oznámení. Pokud bude částka, kterou Podnájemce Pronajímateli zaplatil jako Zálohu, vyšší než podíl Podnájemce na skutečném poplatku za služby, bude mít Podnájemce právo na vrácení tohoto přeplatku do 30 dnů.

6. Podnájemce je oprávněn provést do 30 dnů od převzetí výpisu skutečného poplatku za služby, na základě oznámení zaslaného Pronajímateli v přiměřené době předem, kontrolu účetních knih a záznamů Pronajímatele, týkajících se položek ovlivňujících poplatků za služby za předchozí kalendářní rok. Pokud Podnájemce zašle do 15. dne od konce období, na které byla provedena tato kontrola, Pronajímateli písemné oznámení prokazující, že kontrola dokázala, že skutečné poplatky za služby za daný kalendářní rok byly nadhodnoceny, Pronajímatel Podnájemci tento rozdíl započte do 15 dnů po obdržení prokazujícího oznámení o tomto rozdílu.

#### Čl. IV

##### Další ujednání stran

1. Označení Předmětu podnájmu bude vždy projednáno předem společně s Nájemcem a Pronajímatelem. V případě ukončení podnájemního vztahu je povinen Podnájemce tato označení odstranit ve lhůtě, v níž je povinen vyklidit a předat vyklizený Předmět podnájmu Nájemci.

2. Podnájemce je oprávněn užívat Předmět podnájmu ke sjednanému účelu a současně i společné prostory v budově, v níž se předmět podnájmu nalézá, přičemž je povinen respektovat práva ostatních nájemců. Nájemce je povinen dodržovat Provozní řád budovy a Provozní řád garáží, a dále Příručku pro užívání budovy. Jakékoli změny řádu přijaté Pronajímatelem budou Podnájemci zaslány písemně.

3. Podnájemce se zavazuje Předmět podnájmu udržovat ve stavu způsobilém k dalšímu užívání a provádět úklid, péči, opravy pro zlepšení vzhledu a ostatní běžnou údržbu a drobné opravy na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na Předmětu podnájmu a jsou využívány výlučně Podnájemcem.

4. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Nájemci potřebu těch oprav, které je povinen provést Pronajímatel ve vztahu k nájemci a umožnit jejich provedení, jinak podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě, že Nájemce neodstraní vady nebo poškození, které mu Podnájemce včas oznámí, bez zbytečného odkladu a řádně, je Podnájemce oprávněn je odstranit sám a požadovat po Nájemci náhradu všech nákladů, které odůvodněně na jejich odstranění vynaložil.

5. Podnájemce vůči Nájemci odpovídá za škody, které způsobí na předmětu podnájmu on, jeho zaměstnanci nebo jím pověřeni řemeslníci, dodavatelé, zákazníci či jiné osoby, které k němu mají vztah, ledaže podnájemce nezavinil příčinu škody, a to ani prostřednictvím jmenovaných osob.

6. Podnájemce je povinen umožnit Nájemci a Pronajímateli nebo jimi pověřeným osobám (i společně se zájemci o nájem, resp. podnájem) vstupovat do podnajatých prostor kdykoliv během pracovní doby Podnájemce po předchozí dohodě s Podnájemcem.

7. Podnájemce prohlašuje, že byl seznámen se všemi smluvními dokumenty uzavřenými mezi nájemcem a pronajímatelem, tedy Nájemní smlouvou a dodatky k této smlouvě č. 1 až 3, včetně příloh, a dále s Uživatelskou příručkou budovy ze dne 2. 5. 2016.

## Čl. V Zánik podnájmu

1. Podnájemní vztah založený touto smlouvou může zaniknout kdykoli písemnou dohodou mezi Nájemcem a Podnájemcem.

2. Podnájemní vztah zaniká rovněž v případě, kdy dojde k ukončení nájmu sjednaného Nájemcem s Pronajímatelem na základě nájemní smlouvy, a to ke dni, kdy nájem Nájemce zanikne.

3. Při zániku podnájmu je Podnájemce povinen Předmět podnájmu vyklidit a umožnit vyklizení kancelářského vybavení Nájemci tak, aby vše bylo do dne zániku podnájmu vyklizené. Podnájemce se zavazuje umožnit Nájemci uvedení předmětu podnájmu do stavu způsobilého k předání Pronajímateli ke dni zániku Podnájemní smlouvy. Podnájemce je

povinen předat Nájemci Předmět podnájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s ohledem na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit Nájemce. O předání Předmětu podnájmu se strany zavazují sepsat zápis, v němž zachytí stav předávaného prostoru a stavy měřidel u jednotlivých médií.

4. V případě že si Podnájemce ponechá Předmět podnájmu v držení po zániku této Nájemní smlouvy, zaplatí Podnájemce Nájemci dohodnutou smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každý den prodlení.

## Čl. VI Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.

2. Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé Smluvní straně náleží jeden stejnopis.

3. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma Smluvními stranami.

4. Nájemce a Podnájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

5. Podnájemce prohlašuje, že souhlasí se zveřejněním této Smlouvy v rozsahu a za podmínek vyplývajících z příslušných právních předpisů (zejména zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném a účinném znění, či zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném a účinném znění).

Příloha č. 1 – Specifikace předmětu nájmu

Příloha č. 2 – Seznam vybavení, které je součástí nájmu

Příloha č. 3 – Předávací protokol

Za stranu Podnájemce

Za stranu Nájemce

.....  
Mgr. Zdeněk Hazdra, Ph.D.

.....  
Ing. Petr Očko, Ph.D.

V Praze dne .....

V Praze dne .....