

Smlouva o podnájmu nebytových prostor

dle § 2274 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

(dále jen „Smlouva“)

Nájemce:

Inovační centrum Ústeckého kraje, z. s.
zastoupené Ing. Martinem Matou, MBA, ředitelem
Pasteurova 3544/1, 400 01 Ústí nad Labem – Centrum
IČO: 04542088
DIČ: CZ04542088
Bankovní spojení: Fio banka, a.s., číslo účtu: 2900901268, kód banky: 2010

Spolek je zapsaný v rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem pod spisovou značkou L 9705.

Podnájemce:

Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest
Zastoupena Ing. Patrikem Reichlem, MBA, generálním ředitelem
Adresa: Štěpánská 15, Praha 2, 120 00
IČO: 71377999
DIČ: CZ71377999
Bankovní spojení: Česká národní banka, č.ú.: 535021/0710

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o podnájmu nebytových prostor

Článek I. Předmět smlouvy

1. Nájemci je na základě Nájemní smlouvy se společností DE-Tower, s.r.o., se sídlem Velká Hradební 2800/54 400 01 Ústí nad Labem, zastoupené Ing. Michalem Eisnerem, jednatelem, IČO: 075 33 594 (majitelem budovy) uděleno oprávnění pronajímat prostory jemu svěřené. Nájemní smlouva byla uzavřena dne 17. 7. 2020.
2. Předmětem této Smlouvy je úprava podmínek, dle kterých Nájemce přenechává do podnájmu prostory v budově Velká Hradební 2800/54, v Ústí nad Labem. Pozemek parc. č. 2493/39 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt k bydlení č. p. 2800, vše zapsané na listu vlastnictví LV č. 23 vedeném pro katastrální území Ústí nad Labem Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem.
3. Předmětem podnájmu jsou prostory určené k podnikání nacházející se ve 2. NP (1. patro) Budovy: Celkem 236 m² plochy sestávající se z 86 m² místností č. 2.11 a 2.12, které jsou určeny výhradně

pro potřeby regionální kanceláře Podnájemce a dále ze 150 m² sdílených prostor, a to 123 m² místnosti č. 2.11 (JZ část místnosti, zahrnující společnou jednací část, a tzv. relax zónu, viz půdorys interiéru) a zasedací místnost č. 2.10 o výměře 27 m². Prostory určené k podnikání specifikované v tomto odstavci jsou dále v Podnájemní smlouvě souhrnně označovány jen jako „Předmět podnájmu“. Schématický plán Předmětu podnájmu a jeho umístění v Budově tvoří přílohu č. 1 této Podnájemní smlouvy.

4. Podnájemce je na základě této podnájemní smlouvy oprávněn užívat též přístupovou cestu od vchodu z Budovy k Předmětu podnájmu, společné chodby, toalety a osobní výtah.
5. Podnájemce je dle této Smlouvy oprávněn provozovat svou činnost v Předmětu podnájmu po všechny dny v týdnu, včetně sobot, nedělí a svátků, a to v čase od 7:00 do 22:00 hodin.
6. Podnájemce je oprávněn zřídit si sídlo v Předmětu podnájmu, resp. na jeho adrese.
7. Podnájemce je oprávněn zasídlit do Předmětu pronájmu zaměstnance spolupracujících organizací Agentury pro podnikání a inovace a České agentury na podporu obchodu/CzechTrade, které budou v Předmětu podnájmu provozovat svou činnost.
8. Účelem podnájmu dle Podnájemní smlouvy je užívání Předmětu podnájmu Podnájemcem k provozování veškerých činností Podnájemce, ke kterým je oprávněn dle zákona č. 47/2002 Sb., o podpoře malého a středního podnikání a dle svého Statutu a též k činnostem s tím souvisejícím.
9. V případě, že Předmět podnájmu nebude z jakýchkoliv důvodů vyhovovat činnosti Podnájemce, je Podnájemce na základě předchozího, písemného a výslovného souhlasu Nájemce oprávněn provést na svůj náklad a nebezpečí úpravy Předmětu podnájmu. Přitom je však povinen dodržet obecně závazné právní předpisy a tuto Smlouvu.

Článek II.

Výše nájemného a způsob jeho placení

1. Podnájemce se zavazuje platit po dobu trvání podnájmu měsíčně částku 18 000,- Kč/měsíc za výhradní vlastní prostory a 260,- Kč/měsíc za sdílené prostory, a to vždy ke **15.** dni měsíce, předcházejícímu měsíci, za který se podnájem platí. Cena dle odst. 1 tohoto článku zahrnuje nájemné a tyto služby: teplo a TUV, odvoz odpadu, vodné/stočné, úklid sdílených prostor jsou určeny paušálními částkami. Viz příloha č. 2 - Rozpis nájemného a služeb. Cena za nájemné (bez na uvedené služby) je v režimu nulového DPH. Paušální náklady za služby budou fakturovány včetně DPH v zákonné výši.
2. Dále se sjednává: samostatný paušální poplatek za elektrickou energii ve výši 2200,- Kč/měsíc. Paušální náklady za elektrickou energii budou fakturovány včetně DPH v zákonné výši.
3. Podnájemce se zavazuje uhradit nájemné a služby na základě faktury na bankovní účet Nájemce, vedený u Fio banky, č. ú. 2900901268/2010, variabilní symbol číslo faktury.
4. Nájemné se platí pouze za dobu ode dne protokolárního předání a převzetí Předmětu podnájmu nebo jeho příslušné části do užívání Podnájemci podle skutečné výměry pronajatých prostor. V případě, že Předmět podnájmu nebo jeho příslušná část bude předána Podnájemci v průběhu kalendářního měsíce, a ne k jeho prvnímu dni, Podnájemné za tento první měsíc se poměrně snižuje dle počtu skutečně užívaných dní Podnájemcem v tomto kalendářním měsíci od předání Předmětu podnájmu nebo jeho části Podnájemci.
5. Nájemce je oprávněn upravit výši dohodnutého nájemného v závislosti na oficiálně vyhlášené míře inflace Českým statistickým úřadem za jednotlivý rok o dobu trvání podnájemního vztahu, založeného touto smlouvou. Úprava nájemného takto provedená se promítne do výše splátek vždy k 1. 1. roku následujícího po roce, k němuž se inflační nárůst váže. S ohledem na termín vyhlášení indexu růstu cen se Podnájemce zavazuje uhradit navýšené nájemné při úhradě nejbližší splátky.

6. Pro případ prodlení s placením Podnájemného se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě splatnosti uvedené na jejím vyúčtování.

Článek III. Doba trvání

1. Nájem se touto Smlouvou sjednává na dobu neurčitou od dne účinnosti této Smlouvy.
2. Tuto Smlouvu lze vypovědět písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

Článek IV. Práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce se zavazuje:
 - a) Užívat pronajaté nebytové prostory v souladu s touto smlouvou a obvyklým užíváním, a to po celou dobu trvání podnájemního vztahu.
 - b) Dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy a řídit se pokyny pronajímatele, tj. společnosti DE Tower, s.r.o.
 - c) Neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Podnájemce je oprávněn umístit na místě určeném Nájemcem reklamní a informační zařízení o své činnosti dle Podnájemní smlouvy (informační tabule o své firmě či provozu).
 - d) Zdržet se veškerého jednání, kterým by rušil ostatní ve svých právech, zejména nesmí rušit ostatní uživatele objektu hlukem, vibracemi, jakož i jinými činnostmi, které by vykonával nad míru přiměřenou poměrům, zejména mimo provozní dobu.
 - e) Nedávat podnajaté nebytové prostory do podnájmu třetím osobám.
 - f) Strpět kontrolu nebytových prostor pronajímatelem (v přítomnosti nájemce v prostorách).
 - g) Nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobenou škodu.
 - h) Hradit náklady spojené s obvyklým udržováním.
 - i) Podnájemce je povinen hradit Nájemci podnájemné a úhradu za služby poskytované v souvislosti s podnájemem ve výši, lhůtách splatnosti a způsobem dle této Smlouvy.
2. Podnájemce je povinen posledního dne podnájemního vztahu dle této Smlouvy Předmět podnájmu vyklidit a vyklizený a opatřený hygienickou bílou malbou předat Nájemci, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pro případ prodlení s vyklizením a předáním Předmětu podnájmu Nájemci je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý den prodlení.
3. O předání Předmětu podnájmu bude Nájemcem sepsán Předávací protokol se specifikací stavu podnájemných prostor a jejich vybavení. Předávací protokol bude podepsán zástupci smluvních stran. Každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení Předávacího protokolu.

Článek V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen udržovat Předmět podnájmu v takovém stavu, aby byly způsobilé k řádnému užívání.

2. Nájemce je povinen mít uzavřenou pojistnou smlouvu, vztahující se na škody způsobené na majetku. Za jiné škody, zejména za škody způsobené na majetku podnájemce, nájemce neodpovídá a není povinen v tomto smyslu uzavřít jinou pojistnou smlouvu.
3. Nájemce je povinen Podnájemci zajistit plné a nerušené užívání Předmětu podnájmu k účelu k němuž byly pronajaty.
4. Nájemce je povinen umožnit Podnájemci, jeho zaměstnancům a dalším osobám určených Podnájemcem počínaje příslušným dnem počátku podnájmu dle této smlouvy vstup do Předmětu podnájmu či jeho příslušné části za účelem jeho nerušeného užívání. Současně je Podnájemce povinen umožnit vstup do Předmětu podnájmu či jeho části jakýmkoli třetím osobám, které z jakéhokoli důvodu přicházejí za Podnájemcem, jeho zaměstnanci či dalšími osobami určenými podnájemcem či přicházení z důvodů souvisejících s činnostmi Podnájemce v Předmětu podnájmu.
5. Obsahem povinností dle předchozího odstavce této Smlouvy je mimo jiného zajištění dodávek elektrické energie, vody, odvodu použité a srážkové vody, jakož i dodávek tepla a užitkové vody.
6. Nájemce je oprávněn vstoupit do Předmětu podnájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu Podnájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. Nájemce je povinen Podnájemce bez zbytečného odkladu po takovém vstupu do Předmětu podnájmu uvědomit, jestliže nebylo možno Podnájemce informovat předem. Rovněž v případě, že Nájemce bude požádán o provedení oprav a úprav v Předmětu podnájmu, je povinen tyto opravy a úpravy provést i mimo výše stanovenou dobu, případně i bez přítomnosti Podnájemce či jiné pověřené osoby, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost Podnájemce upozorní.
7. V případě, že Nájemce bude sám nebo prostřednictvím třetích osob provádět takové nezbytné úpravy nebo opravy Budovy, v níž se nachází Předmět podnájmu, nebo Předmětu podnájmu, které dočasně omezí nebo znemožní možnost Podnájemce užívat Předmět podnájmu nebo jeho část, je povinen Podnájemce na tuto skutečnost prokazatelně upozornit nejméně týden předem a současně i sdělit předpokládanou dobu omezení či znemožnění užívání. Podnájemce je povinen dočasné omezení či znemožnění strpět, pokud doba omezení nepřekročí 7 dnů.

Článek VI. Oznamování, pojištění a řešení sporů

1. Veškerá oznámení jakož i další zásilky vč. zásek o právních jednáních (např. výpověď, odstoupení apod.) (dále jen „oznámení“) která je podle Smlouvy zapotřebí či možné učinit, budou v písemné formě a mohou být učiněna doporučenou poštou s dodejkou, datovou schránkou nebo osobním doručením.
2. Oznámení se zasílají na adresu sídla Nájemce zapsanou ve veřejném rejstříku v den odeslání oznámení a na adresu sídla Podnájemce.
3. Oznámení se považuje za řádně doručené i v případě, že smluvní strana, jíž je oznámení doručeno, oznámení z jakéhokoliv důvodu nepřevzme. Pro tento případ se sjednává, že oznámení bylo doručeno třetího dne po odeslání, a při osobním doručení dnem, kdy je adresát nepřevzal.
4. Smluvní strany se zavazují, že jakéhokoliv problémy vzniklé v souvislosti s výkladem této Smlouvy nebo týkající se práv a závazků dle této Smlouvy a jejich plnění budou řešit vzájemnou dohodou. Nedojde-li k dohodě, bude věc předložena k rozhodnutí obecnému soudu.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
2. Práva a povinnosti neupravené Smlouvy se řídí Občanským zákoníkem.
3. Veškeré změny a doplňky této Smlouvy lze činit pouze písemně po vzájemné dohodě, a to číselnými dodatky.
4. Podnájemce je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že povinnosti dle tohoto zákona v souvislosti s uveřejněním této Smlouvy zajistí Podnájemce.
5. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
6. Účastníci této Smlouvy prohlašují, že si text Smlouvy důkladně přečetli, s obsahem souhlasí a že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich skutečné, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho pod ní připojují své podpisy.
7. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá strana obdrží dvě (2) vyhotovení.
8. Součástí této Smlouvy je:
 - Příloha č. 1 s půdorysně vyznačenými prostory.
 - Příloha č. 2 s rozpisem nájemného a služeb

V Ústí nad Labem dne: 1. 10. 2020

V Praze dne: 1. 10. 2020

Nájemce:

Podnájemce:

.....
Ing. Martin Mata, MBA
Ředitel
Inovační centrum Ústeckého kraje z.s.

.....
Ing. Patrik Reichl, MBA
Generální ředitel
Agentura pro podporu podnikání a investic
CzechInvest

Příloha č. 2
Rozpis nájemného a paušálních služeb

nebytových prostor v objektu čp. 2800, Ústí nad Labem, PSČ 400 01, nacházející se ve 2. NP (1. patro) Budovy: Celkem 236 m² plochy sestávající se z 86 m² místností č.2.11 a 2.12, které jsou určeny výhradně pro potřeby regionální kanceláře Agentury CzechInvest a dále ze 150 m² sdílených prostor, a to 123 m² místnosti č. 2.11 (JZ část místnosti, zahrnující společnou jednací část a tzv. relax zónu) a zasedací místnost č 2.10 o výměře 27m².

Rozpis nájemného a služeb

	Plocha (m²)	Nájem za m²/měsíc (Kč)	Topení a TUV (Kč)	Úklid společných prostor	Vodné a stočné (Kč)	Odvoz a likvidace odpadu (Kč)	Celkem Kč/měsíc
Prostory k výhradnímu užívání							
Sdílené prostory							
		17.425,-					18.260,-

Celkový předpis měsíčního nájemného je 17.425,- Kč

Celkový předpis měsíčních paušálních cen za služby činí 835,- Kč

Veškeré uvedené ceny za služby jsou bez DPH

.....

Nájemce, dne

.....

Podnájemce, dne