



374/RK - 06/07

Dnešního dne, měsíce a roku

Správa nemovitostí Královéhradeckého kraje, a.s.

se sídlem Wonkova 1142, 500 12 Hradec Králové
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové,
oddíl B, vložka 2632
zastoupená Ivanem Doležalem, předsedou představenstva a
Ing. Petrem Kubátem, místopředsedou představenstva
IČ: 275 21 087
DIČ: CZ 27521087
bankovní spojení: Komerční banka Hradec Králové
č.ú. 35-9824100267 / 0100
(dále jen Správa nemovitostí nebo nájemce)

a

Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest

se sídlem Štěpánská 15, 120 00 Praha 2
zastoupená Mgr. Alexandrou Rudyšarovou, pověřenou řízením
IČ 713 779 99
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Praha 1
číslo účtu: 84639-011/0100
kontaktní osoba: Martina Chamasová, vedoucí regionální kanceláře, tel. 495 817 557
e-mail: martina.chamasova@czechinvest.org
(dále jen podnájemce)

uzavřely tuto

smlouvu o podnájmu nebytových prostor

I.

Úvodní ustanovení

Správa nemovitostí na základě uzavřené Nájemní (leasingové) smlouvy (dále jen „Leasingová smlouva“) se společností IMMORENT ČR s.r.o., IČ: 25118749, se sídlem Národní 973/41, 110 00 Praha 1 se stala nájemcem těchto nemovitostí:

- a) pozemky: parc. č. st. 66 - zastavěná plocha o výměře 412 m², parc. č. st. 68 - zastavěná plocha o výměře 278 m², parc. č. st. 69 - zastavěná plocha o výměře 3909 m², parc. č. st. 70 - zastavěná plocha o výměře 1505 m², parc. č. st. 71 - zastavěná plocha o výměře 83 m², parc. č. st. 72 - zastavěná plocha o výměře 91 m², parc. č. st. 73 - zastavěná plocha o výměře 2183 m², parc. č. st. 1728 - zastavěná plocha o výměře 69 m², parc. č. 122 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 36 m², parc. č. st. 64 - zastavěná plocha o výměře 482 m², parc. č. 52/2 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 179 m², parc. č. 53/2 - zahrada o výměře 295 m², parc. č. 57/4 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 76 m² a parc. č. 138/21 - ostatní plocha o výměře 319 m², jakož i
- b) budovy: stavba pro administrativu č.p. 54 Hradec Králové na parc. č. st. 66, stavba pro administrativu č.p. 56 Hradec Králové na parc. č. st. 68, stavba pro výrobu a skladování

č.p. 358 Hradec Králové na parc. č. st. 69, stavba pro výrobu a skladování č.p. 57 Hradec Králové na parc. č. st. 70, zemědělská stavba na parc. č. st. 71, jiná stavba na parc. č. st. 72, budova občan. vybavenost na parcele č. st. 73, jiná stavba na parc. č. st. 1728 a stavba pro administrativu č.p. 53 Hradec Králové na parc. č. st. 64, včetně zařízení, zapsané v katastru nemovitostí České republiky na listu vlastnictví č. 20617, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, katastrálního pracoviště Hradec Králové pro obec a katastrální území Hradec Králové. Správa nemovitostí prohlašuje, že je plně oprávněna dát předmět nájmu podnájemci do podnájmu.

Vlastník nemovitosti společnost IMMORENT provedla na svůj náklad přestavbu a rekonstrukci výše uvedeného a specifikovaného objektu bývalého pivovaru v Hradci Králové na základě GP č 1308-225/2007 ze dne 18.9.2007 došlo ke změně označení pozemků a na základě vydaného kolaudačního rozhodnutí č. 83967/2007/ST1/Sob ze dne 30.10.200, právní moc dne 31.10.2007 byl areál Administrativního centra Královéhradeckého kraje zkolaudován a předán do užívání k využití pro administrativní a komerční účely. Smluvní strany berou na vědomí, že došlo k novému označení objektu a nyní je užíván pro označení reálu název RegioCentrum Nový pivovar.

II.

Předmět a účel podnájmu

Správa nemovitostí v souladu s touto smlouvou přenechává do podnájmu podnájemci nebytové prostory v prvním nadzemním podlaží nemovitosti v Hradci Králové, Soukenická ulice čp. 54/8 na par.č.st. 66 dle LV 20617, a označené dle projektové dokumentace jako objekt SO5. Podnájemce bude užívat na základě této smlouvy prostory o celkové výměře 101,3 m², a to kanceláře č. N1.27 o velikosti 38,5 m², N1 28 o velikosti 31,7 m² a N1 29 o velikosti 31,1 m², společné prostory, kterými se rozumí přístupová chodba, kuchyňka a sociální zařízení a příslušenství nacházející se v předmětné nemovitosti. Předmět podnájmu je dále blíže vyznačen v příloze, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Nájemce prohlašuje, že na základě kolaudačního rozhodnutí je předmět podnájmu stavebně a technicky určen k užívání pro sjednaný účel dle této smlouvy.

Správa nemovitostí podnájímá touto smlouvou podnájemci shora specifikované nebytové prostory za účelem využití těchto prostor k administrativním činnostem Agentury pro podporu podnikání a investic CzechInvest, které podnájemce koná v rámci své činnosti. Podnájemce je na základě této smlouvy oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory ke smluvenému účelu. Zároveň s pronajatými prostorami je oprávněn užívat společné prostory v budově a rozsahu obvyklém a přiměřeném.

Užití telefonní linky a připojení na internet si zajistí podnájemce dohodou s Krajským úřadem Královéhradeckého kraje, případně s nájemcem podle technického zajištění těchto služeb jednotlivými poskytovateli o kterých bude vždy bez zbytečného odkladu nájemcem informován.

IV.

Doba trvání podnájmu

1. Tato podnájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.12.2007 do 31.12.2012.
2. Právo užívat nebytové prostory vzniká podnájemci okamžikem podpisu této smlouvy a protokolu o předání a převzetí nebytového prostoru ke dni 1.12.2007.

V.

Cena za podnájem

1. Cena za podnájem shora označených prostor činí 4 000,-- Kč (čtyři tisíce korun českých) / m²/rok. Nájemné je osvobozeno od plateb DPH.
2. Celková cena nájmu činí 405 200,--Kč / rok (slovy čtyři sta pět tisíc dvě stě korun českých).
3. Cena podnájmu se počínáje rokem 2008 vždy k 1. červenci valorizuje indexem spotřebitelských cen za bezprostředně předešlý kalendářní rok zjištěným a publikovaným Českým statistickým úřadem. Provedení valorizace ceny podnájmu a její výši je Správa nemovitostí povinna podnájemci zvlášť písemně oznamovat, nejpozději 2 měsíce před provedením valorizace.
4. V ceně podnájmu není zahrnuta cena služeb.

VI.

Platby za služby

1. Platby za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu budou přefakturovány nájemcem měsíčně, dle skutečné spotřeby, s příslušnou sazbou DPH. Jedná se o vodné, stočné, teplo, chlad, el. energie, úklid, ostraha, odvoz odpadu, revizní a servisní služby.
2. Služby zahrnují zejména: dodávku vody a odvádění odpadních vod, dodávku tepla, úklid kanceláří a společných prostor, vytápění společných prostor, spotřeba elektrické energie ve společných prostorech, odvoz odpadků, ostrahu, servisní služby.

VII.

Splatnost nájemného a úhrady za služby

1. Cena podnájmu je splatná čtvrtletně vždy nejpozději do 25. dne prvního měsíce ve čtvrtletí na základě faktury vystavené Správou nemovitostí, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Úhrada bude provedena na základě faktury vystavené Správou nemovitostí bankovním převodem na účet Správy nemovitostí uvedený v záhlaví této smlouvy. Faktura musí splňovat náležitosti daňového dokladu. Splatnost faktury je 14 dnů od jejího doručení do podatelny (účetárny) podnájemce. Pokud faktura nebude splňovat náležitosti daňového dokladu nebo náležitosti uvedené výše, je podnájemce oprávněn ji do data splatnosti vrátit s tím, že Správa nemovitostí je poté povinna vystavit novou fakturu s novým termínem splatnosti. V takovém případě není podnájemce v prodlení s úhradou faktury.

2. První úhrada za podnájem měsíce prosince 2007 bude s ohledem na datum uzavření podnájemní smlouvy a převzetí předmětu podnájmu uhrazena nejpozději ke dni 20. prosince 2007 na základě faktury vystavené Správou nemovitostí dne 5.12.2007.
3. Cena podnájmu a úhrada za služby se považuje za zaplacenou dnem připsání na účet Správy nemovitostí.
4. Pro případ prodloužení se zaplacením ceny podnájmu a úhrady za služby sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení.

VIII.

Běžná údržba a opravy

Náklady na běžné opravy a běžnou údržbu hradí podnájemce ze svých prostředků. Podnájemce zajišťuje běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu na svůj náklad, a to v rozsahu stanoveném analogicky jako pro nájemce bytu nařízením vlády č. 258/1995 Sb, kterým se provádí Občanský zákoník, nebude-li smluvními stranami sjednáno jinak.

V případě jakýchkoliv dalších potřeb a požadavků na opravy, údržbu nebo zajištění servisních služeb je podnájemce oprávněn požádat o zajištění součinnosti realizace oprav a nutné údržby Správu nemovitostí.

IX.

Práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce je povinen pečovat o pronajaté prostory, s péčí řádného hospodáře, nepoškozovat je a včas oznámit Správě nemovitostí potřebu provedení udržovacích prací a případných oprav.
2. Způsobí-li podnájemce v souvislosti s užíváním pronajatých prostor škodu, nad rámec běžného opotřebení a vyvolá potřebu zvýšených udržovacích nákladů, nebo potřebu opravy, je povinen tyto zvýšené náklady Správě nemovitostí uhradit.
3. Podnájemce nesmí v podnájímaných prostorách provádět žádné úpravy, vyjma běžné údržby. Podnájemce zejména nesmí provádět bez souhlasu Správy nemovitostí žádné stavební úpravy, ani takové, které nepodléhají ani stavebnímu povolení, ani ohlášení stavebnímu úřadu.
4. Instalaci nebo použití elektrospotřebičů s větším příkonem než 2000 W je podnájemce povinen oznámit Správě nemovitostí. Správa nemovitostí může instalaci a použití takového spotřebiče podnájemci zakázat, pokud by došlo k překročení kapacity elektroinstalace, pojistek, nebo jističů. Podnájemce na vyžádání předloží správě nemovitostí revizní správy k jím používaným elektrospotřebičům. Podnájemce na vyžádání předloží Správě nemovitostí revizní zprávy k jím používaným elektrospotřebičům.
5. Podnájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních a jiných předpisů v podnájímaných prostorách.
6. Podnájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, plynu, telefonů, počítačové sítě a dalších rozvodů.
7. V případě, že Správa nemovitostí zjistí, že podnájemce provedl bez jeho písemného souhlasu stavební úpravy pronajatých prostor, jiné zásahy nad rámec běžné údržby a běžných oprav, nebo zásahy do sítí, je Správa nemovitostí oprávněna všechny provedené úpravy na náklady podnájemce svými silami nebo prostřednictvím třetích osob odstranit.

8. Podnájemce v plném rozsahu odpovídá za škodu, kterou Správě nemovitostí způsobí provedením nepovolených úprav nebo zásahy do sítí a je povinen nahradit Správě nemovitostí případnou škodu.
9. Podnájemce se zavazuje v plném rozsahu uhradit Správě nemovitostí škodu na společných prostorech a společných zařízeních způsobenou jeho zaměstnanci, pracovníky, nebo návštěvníky, a to i v případě, že zaměstnanec nebo návštěvník jednal v rozporu s pokyny nebo příkazy podnájemce.
10. Podnájemce je povinen dodržovat provozní řád, požární řád a další závazné pokyny Správy nemovitostí týkající se provozu a bezpečnosti budovy RegioCentra Nový pivovar, zejména se jedná o dodržování pravidel týkajících se požárního zabezpečení budovy, zajištění ostrahy budovy a na to navazující provozní doby budovy. Podnájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že byl seznámen s výše uvedenými řády a pokyny a zavazuje se je dodržovat.
11. Správa nemovitostí resp. jím pověřená osoba je oprávněna po předchozí dohodě s podnájemcem vstupovat do podnájímaných prostor spolu s osobou oprávněnou jednat jménem podnájemce v pracovních hodinách podnájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění oprav, které má Správa nemovitostí za povinnost provádět, jakož i kontroly elektrické instalace a zdravotně – technické instalace. V případě havárie, či jiného ohrožení nebo zjištění, že podnájemce nedodržel řády a pokyny uvedené v odst. 9 tohoto článku je Správa nemovitostí oprávněna vstoupit do podnájímaných prostor mimo pracovní dobu podnájemce.
12. Podnájemce je povinen zpracovat požární řád včetně požárního evakuačního plánu vycházející z požárního řádu RegioCentra Nový pivovar a na výzvu Správy nemovitostí tento řád předložit, nebude-li smluvními stranami sjednáno jinak.
13. Nájemce na základě žádosti podnájemce udělí souhlas s umístěním identifikačního označení podnájemce na budově RegioCentra Nový pivovar s umístěním označení podnájemce v rámci informačního systému budovy, nebude-li smluvními stranami sjednáno jinak.
14. Správa nemovitostí prohlašuje, že objekt je pojištěn a předmětem pojištění je živelné pojištění nemovitosti proti všem rizikům, zvláště pro případ živelných pohrom, tj. požáru, výbuchu, úderu blesku, zřícení letounu, vystoupení vody, zátopě a záplavě, krádeži, loupeži, kouři, sesutí půdy a aerodynamickému třesku a jiných škodných událostí.
15. Podnájemci se doporučuje zajistit svým nákladem pojištění movitých věcí ve vlastnictví podnájemce proti krádeži a loupeži a pojištění odpovědnosti za škody.
16. Podnájemce je povinen umožnit Správě nemovitostí nebo jím písemně zmocněným osobám, vždy však po předchozí dohodě vstup do pronajatých prostor za účelem provedení kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, nebo dodržování této smlouvy.

XI.

Ukončení podnájmu

1. Podnájem může zaniknout:
 - a) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
 - b) písemnou výpovědí z důvodů uvedených v ustanovení § 9 zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění
 - c) písemnou výpovědí bez uvedení důvodu

2. Výpovědní lhůta je tři měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

XII.

Společná ustanovení

1. Podnájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu nebytový prostor vyklidit a vyklizený jej předat Správě nemovitostí nebo jeho zástupci ve stavu úměrném přiměřenému opotřebení a užívání, nejpozději v den ukončení podnájmu, případně v den uplynutí výpovědní lhůty.
2. Podnájemce je povinen nejpozději ke dni zániku nájmu odstranit z budovy své označení a odstranit poškození budovy způsobené instalací a odstraněním označení.
3. Pro případ, že podnájemce nebytový prostor nejpozději do 7 (sedmi) dnů ode dne skončení podnájmu nevyklidí, nebo nesplní povinnost uvedenou v odst. 1, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 50,-- Kč/m²/den (padesát korun českých za každý metr čtvereční neoprávněně užívaného nebytového prostoru denně), počínaje prvním dnem následujícím po ukončení podnájmu. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do jednoho týdne ode dne, kdy na ni správa nemovitostí uplatní u podnájemce nárok.

XIII.

Závěrečná ustanovení

1. Není-li touto smlouvou nebo obecně závazným právním předpisem stanoveno jinak, řídí se právní vztahy smluvních stran ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Správa nemovitostí ve smyslu Leasingové smlouvy k zajištění všech nároků společnosti IMMORENT vůči Správě nemovitostí z Leasingové smlouvy, obzvláště povinnosti k placení leasingových splátek a provozních nákladů, postoupila společnosti IMMORENT podmíněně všechny pohledávky z této podnájemní smlouvy vůči podnájemci. Podnájemce bere toto zajišťovací postoupení na vědomí a zavazuje se, že jakmile společnost IMMORENT bude podnájemce písemně informovat, že Správa nemovitostí je v prodlení s finančním závazkem na základě Leasingové smlouvy, bude podnájemce platit cenu za podnájem a provádět veškeré ostatní platby podle této smlouvy pouze společnosti IMMORENT, a že budoucí platby na základě této Smlouvy budou prováděny společností IMMORENT do té doby, než společnost IMMORENT písemně sdělí něco jiného. V tomto případě bude podnájemce řádně plnit své finanční závazky vyplývající z této smlouvy touto přímou platbou společnosti IMMORENT.
3. Podnájemce je podle ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole, ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných výdajů.
4. Smluvní strany se dohodly, že podnájemce je od této smlouvy oprávněn odstoupit bez jakýchkoliv sankcí, 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 druhé smluvní straně (nutno konkretizovat),

zda byla schválena částka ze státního rozpočtu následujícího roku, která je potřebná k úhradě za plnění poskytované podle této smlouvy v následujícím roce.

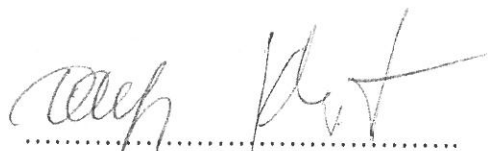
5. Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti či účinnosti, nebo ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti a místo neplatných nebo neúčinných ustanovení smlouvy se použijí ustanovení obecně závazného právního předpisu; na platnost a účinnost celé nájemní smlouvy nemá neplatnost či neúčinnost některého ustanovení žádný vliv a smlouva jako celek zůstává platnou a účinnou.
6. Tuto smlouvu lze změnit pouze písemnými dodatky, které svým podpisem potvrdí smluvní strany. Ústně sjednaná práva a závazky jsou neplatné.
7. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem uzavření.
8. S uzavřením podnájemní smlouvy byl vysloven souhlas společností IMMORENT ČR s.r.o. Praha.
9. Po přečtení této smlouvy smluvní strany prohlašují a svými podpisy potvrzují, že všem ustanovením této smlouvy porozuměly, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a vážné vůle, že žádná ze smluvních stran neuzavírá tuto smlouvu v tísní, že žádná ze smluvních stran podmínky této smlouvy nepovažuje pro sebe za nápadně nevýhodné.
10. Tato smlouva se vyhotovuje ve 5 vyhotoveních s platností originálů, z nichž 2 obdrží správa nemovitostí, 2 obdrží podnájemce a 1 obdrží IMMORENT.

Za Správu nemovitostí

Za podnájemce

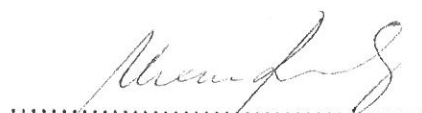
V Hradci Králové dne :

V Praze dne : 5. XII. 2004



.....
Ivan Doležal, Ing. Petr Kubát

nájemce



.....
Mgr. Alexandra Rudyšarová
Pověřena řízením
Agentury pro podporu podnikání
a investic CzechInvest
podnájemce

