

# 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, LL.M, ředitelem  
Velká Hradební 2800/54, 400 01 Ústí nad Labem – Centrum  
IČO: 04542088  
DIČ: CZ04542088  
Bankovní spojení:

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

## Podnájemce:

Jména: Energetické centrum Ústeckého kraje, příspěvková organizace  
Zastoupené: Ing. Vladimírem Skalníkem  
Adresa: Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem  
IČO:17310431  
DIČ:  
Bankovní spojení:

Zapsání v rejstříku ... Pr 1200 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem

Kontaktní údaje: (e-mail, telefon) - Ing. Vladimír Skalník, vladimir.skalnik@volny.cz  
Zvolený tarif: **Sdílené prostory 2NP - 5 stolů**  
Počátek od: 1. 9. 2022

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

## 1 Předmět smlouvy

I.

Nájemci je na základě smlouvy se společností DE-Tower (majitelem budovy) uděleno oprávnění pronajímat prostory jemu svěřené. Předmětem této smlouvy jsou 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.

## II.

Účelem podnájmu dle Podnájemní smlouvy je užívání Předmětu podnájmu Podnájemcem k provozování veškerých činností Podnájemce, ke kterým je oprávněn dle zápisu ve veřejném rejstříku a též k činnostem s tím souvisejícím (dále jen „Činnost“).

## III.

Předmětem podnájmu jsou prostory určené k podnikání nacházející se ve 2NP (1.patro) budovy. Celkem 220 m<sup>2</sup> plochy sestávající se z 40 m<sup>2</sup> prostor se stoly a zázemím (viz seznam v příloze č.1) určeným výhradně pro společnost Energetické centrum Ústeckého kraje, příspěvková organizace a dále ze 180m<sup>2</sup> sdílených prostor (zahrnující kuchyňku spolu s jídelní částí a tzv. relax zónu, viz půdorys interiéru) Prostory určené k podnikání specifikované v tomto odstavci jsou dále v Podnájemní smlouvě souhrnně označovány jen jako “Předmět podnájmu”. Schematický plán Předmětu podnájmu a jeho umístění v Budově tvoří přílohu č.1 této Podnájemní smlouvy.

## IV.

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.

## V.

Podnájemce je dle Podnájemní 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 - 22.00 hodin.

## VI.

Podnájemce je oprávněn zřídit si sídlo v Předmětu podnájmu, resp. na jeho adrese dle podmínek Inovačního centra.

## VII.

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.

## VIII.

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 Podnájemní smlouvu.

## 2 Výše nájemného a způsob jeho placení

### I.

Podnájemce se zavazuje platit po dobu trvání podnájmu částku **16000Kč bez DPH/měsíc**, za výhradní vlastní prostory a 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: energie, teplo, odvoz odpadu, vodné/stočné, úklid pracovních a sdílených prostor, vysokorychlostní internet, sdílené parkovací místo, budget na tisk a budget na užití zasedacích místností. Budget na čerpání hodin v zasedacích místnostech činí 3000kč/měs a nelze jej převést do dalšího měsíce. Budget na tisk je výši 1500kč a rovněž jej nelze převést do dalšího měsíce. Parkovací místo je sdílené s Regionální rozvojovou agenturou. Je označené nápisem RRA/ECUK a nachází se na parkovišti přiléhajícím k budově Velké Hradební.

### II.

Podnájemce se zavazuje uhradit podnájemné a úhradu za společné užívání prostor na základě faktury na účet nájemce, vedený u [REDAKCE] variabilní symbol číslo faktury.

### III.

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.

### IV.

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 podnájemného 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

vyhlašování indexu růstu cen se nájemce zavazuje uhradit navýšené nájemné při úhradě nejbližší splátky.

V.

Pro případ prodlení s placením Podnájemného se sjednává pokuta ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě splatnosti uvedené na jejím vyúčtování.

### 3 Doba trvání

I.

Podnájem se touto smlouvou sjednává na dobu **1 roku** od dne počátku podnájem dle čl. 7 odst. I. 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.

### 4 Práva a povinnosti podnájemce

I.

Podnájemce se zavazuje:

- a) Užívat pronajaté nebytové prostory v souladu s touto smlouvou, v souladu se všeobecnými obchodními a storno podmínkami nájemce, které jsou součástí a tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, v souladu s provozním řádem nájemce, který je součástí a tvoří přílohu č. 3 této smlouvy a obvyklým užíváním, a to po celou dobu trvání podnájemního vztahu.
- b) Podnájemce je povinen hradit Nájemci podnájemné a úhradu za služby poskytované v souvislosti s podnájemem ve výši, lhůtách splatnosti a způsobem dle Podnájemní smlouvy.
- c) Dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy a řídit se pokyny pronajímatele
- d) 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)
- e) 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 pracovní dobu

- f) Nedávat podnajaté nebytové prostory do podnájmu třetím osobám
- g) Strpět kontrolu nebytových prostor pronajímatelem (v přítomnosti nájemce v prostorách)
- h) Nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobenou škodu
- i) Hradit náklady spojené s obvyklým udržováním

## II.

Podnájemce je povinen posledního dne podnájemního vztahu dle Podnájemní smlouvy Předmět podnájmu uvést do původního stavu, vyklidit a vyklizený a opatřený hygienickou bílou malbou předat Nájemci, nedohodnou-li se 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.

## III.

Podnájemce potvrzuje, že převzal nebytové prostory předávacím protokolem.

## 5 Práva a povinnosti nájemce

### I.

Nájemce je povinen udržovat nebytové prostory v takovém stavu, aby byly způsobilé k řádnému užívání.

### II.

Nájemce je povinen mít uzavřenou pojistnou smlouvu, vztahující se na škody způsobené na majetku nájemce. Za jiné škody, zejména za škody způsobené na majetku podnájemce, nájemce neodpovídá a není povinen v tomto smyslu uzavřít jinou pojistnou smlouvu.

### III.

Nájemce je povinen podnájemci zajistit plné a nerušené užívání prostor k účelu k němuž byly pronajaty.

### IV.

Nájemce je povinen umožnit Podnájemci, jeho zaměstnancům a dalším osobám určených Podnájemcem počínaje příslušným dnem počátku podnájmu dle této Podnájemní smlouvy vstup do Předmětu nájmu či jeho příslušné části za účelem jeho nerušeného užívání. Současně je Podnájemce povinen umožnit vstup do Předmětu nájmu či jeho části jakýmkoli třetím osobám,

keré z jakéhokoli důvodu přicházejí za Podnájemcem, jeho zaměstnanci či dalšími osobami určenými podnájemcem či přicházení z důvodů souvisejících s činností Podnájemce v Předmětu podnájmu.

## V.

Obsahem povinností dle předchozího odstavce Podnájemní smlouvy je mimo jiného zajištění dodávek elektrické energie, vody, odvodu použité a srážkové vody, jakož i dodávek tepla a užitkové vody.

## VI.

Nájemce je oprávněn vstoupit do Předmětu podnájmu ve výjimečných případech i 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, případně i bez přítomnosti Podnájemce či jiné pověřené osoby, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost Podnájemce upozorní.

## VII.

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.

## VIII.

Nájemce má právo měnit/aktualizovat všeobecné obchodní a storno podmínky, které tvoří přílohu č. 2 této smlouvy s tím, že o změně/aktualizaci bude podnájemce vždy informován (prostřednictvím e-mailu) s 10denní lhůtou pro vyjádření. V případě, že se v 10denní lhůtě podnájemce nevyjádří, nezašle nesouhlasné stanovisko, má se za to, že s všeobecnými obchodními a storno podmínkami souhlasí.

## 6 Oznamování, pojištění a řešení sporů

### I.

Veškerá oznámení jakož i další zásilky vč. zásilek 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.

II.

Oznámení se zasílají na adresu sídla Nájemce zapsanou v obchodním rejstříku v den odeslání oznámení a na adresu sídla Podnájemce zapsanou ve veřejném rejstříku v den odeslání oznámení.

III.

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.

IV.

Nájemce neodpovídá za případné škody vzniklé Podnájemci na jeho majetku umístěném v Předmětu podnájmu.

V.

Smluvní strany se zavazují, že jakékoliv problémy vzniklé v souvislosti s výkladem Podnájemní smlouvy nebo týkající se práv a závazků dle Podnájemní smlouvy a jejich plnění budou řešit vzájemnou dohodou. Nedojde-li k dohodě, bude věc předložena k rozhodnutí obecnému soudu.

## 7 Závěrečná ustanovení

I.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dne 1. 9. 2022. Práva a povinnosti neupravené Smlouvy se řídí Občanským zákoníkem.

II.

Veškeré změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně po vzájemné dohodě, a to číslovanými dodatky.

III.

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 ni připojují své podpisy.

IV.

Jakákoli smluvní pokuta mezi smluvními stranami musí být sjednána pouze písemně, a to výlučně v podobě listiny podepsané (nikoli elektronicky) oběma Smluvními stranami.

V.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních.

VI.

Součástí smlouvy jsou všeobecné obchodní podmínky, provozní řád a dále příloha s půdorysně vyznačenými prostory

V Ústí nad Labem dne: 26. 8. 2022

**Nájemce:**

**Podnájemce:**

.....  
Inovační centrum Ústeckého kraje, z. s.  
Ing. Martin Mata, MBA, LL.M, ředitel

.....  
Energetické centrum Ústeckého kraje  
Ing. Vladimír Skalník



## Příloha č. 1 – Půdorys prostor, seznam nábytku

20HM00001-1/55	A1R	stůl pracovní pravý se skříní s posuvnými dveřmi (A1R)	12 513,00	ICUK open space
20HM00001-1/63	A1R	stůl pracovní pravý se skříní s posuvnými dveřmi (A1R) - L	12 513,00	ICUK open space
20HM00001-1/64	A1R	stůl pracovní pravý se skříní s posuvnými dveřmi (A1R) - L	12 513,00	ICUK open space
20HM00001-1/65	A1R	stůl pracovní pravý se skříní s posuvnými dveřmi (A1R) - L	12 513,00	ICUK open space
20HM00001-1/66	A1L	stůl pracovní levý se skříní s posuvnými dveřmi (A1L)	12 513,00	ICUK open space
20HM00001-2/145	M1	židle kancelářská (M1)	6 546,96	ICUK open space
20HM00001-2/146	M1	židle kancelářská (M1)	6 546,96	ICUK open space
20HM00001-2/147	M1	židle kancelářská (M1)	6 546,96	ICUK open space
20HM00001-2/148	M1	židle kancelářská (M1)	6 546,96	ICUK open space
20HM00001-2/149	M1	židle kancelářská (M1)	6 546,96	ICUK open space
20HM00001-2/198	M4	křeslo jednomístné celočalouněné - u stolů, pytlů	3 775,80	ICUK open space
20HM00001-2/199	M4	křeslo jednomístné celočalouněné - u stolů, pytlů	3 775,80	ICUK open space
20HM00001-3/29	A7	stůl konferenční (A7) u vaků - mřížové nohy	2963,50	ICUK open space
20HM00001-4/9	A9	skříň středně vysoká s dveřmi (A9) - kancelářské okolo zdí	5 324,00	ICUK open space
20HM00001-5/39	M7	segment trojúhelníkový spojovací 90°	3 269,28	ICUK open space