

# Smlouva o podnájmu prostor

Smluvní strany:

**Dopravní vzdělávací institut, a.s.,**

se sídlem Prvního pluku 621/8A, Karlín, 186 00 Praha 8

IČ: 273 78 225, DIČ: CZ273 78 225,

Bankovní spojení: 

číslo účtu: 

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 10168,  
společnost zastupuje: 

(dále jen „nájemce“)  
na straně jedné

a

**ČD Cargo, a.s.**

se sídlem Jankovcova 1596/2c, 170 00, Praha 7 - Holešovice

IČ: 281 96 678, DIČ: CZ28196678

Bankovní spojení: 

Číslo účtu: 

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 12844  
společnost zastupuje: 

(dále jen „podnájemce“)  
na straně druhé

uzavřeli podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o podnájmu prostor (dále jen „smlouva“)

I.

## Předmět smlouvy a Předmět podnájmu

1. Nájemce tímto prohlašuje, že je na základě Nájemní smlouvy č. 31502361, ve znění pozdějších dodatků uzavřené dne 27.06.2017 mezi společnostmi Dopravní vzdělávací institut, a.s. jako nájemcem a společností Arcona Capital RE Bohemia s.r.o., IČ: 28438353, se sídlem Politických vězňů 912/10, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním věstníku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu C, vložce 141523 jako pronajímatelem, oprávněna užívat prostory sloužící podnikání,

keré se nacházejí na pozemku parc. č. [REDAKCE] jehož součástí je budova bez čp. v katastrálním území Karlín, obec Praha zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na LV [REDAKCE] pro obec Praha a k. ú. Karlín.

2. Společnost Arcona Capital RE Bohemia s.r.o. (dále jen „pronajímatel“) udělila nájemci písemný souhlas k přenechání části předmětu nájmu do podnájmu třetí osobě.
3. Nájemce touto smlouvou předává a podnájemce přejímá do podnájmu prostory specifikované jako místnosti č. [REDAKCE] a část chodby o výměře [REDAKCE]
4. Stav předmětu podnájmu bude stranami uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí předmětu podnájmu do užívání, který vyhotoví ke dni předání nájemce.
5. Předmět podnájmu je podnájemce oprávněn užívat jako kancelářské prostory a učebny. Předmět podnájmu může být užíván pouze k tomuto stanovenému účelu podnájmu.
6. Podnájemce nemá bez předchozího písemného souhlasu nájemce právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z předmětu podnájmu.

## II.

### Výše podnájemného

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu podnájmu uvedeného v čl. I této smlouvy podnájemné ve výši [REDAKCE] v takto sjednaném podnájemném nejsou zahrnuty úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu
2. Celkové roční podnájemné bude hrazeno v pravidelných měsíčních splátkách ve výši [REDAKCE] uvedený v záhlaví této smlouvy, a to vždy předem do [REDAKCE] dne příslušného kalendářního měsíce.
3. Na základě ustanovení §56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, nájemce u předmětu podnájmu specifikovaného v článku I. uplatní DPH ve výši dle platných právních předpisů.
4. V případě prodlení podnájemce s úhradou podnájemného dle odst. 2 tohoto článku, nebo za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním místností dle článku IV. odst. 4 této smlouvy, je podnájemce povinen zaplatit nájemci úroky z prodlení ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody.
5. Smluvní strany se dohodly, že od 1. ledna 2023 do skončení podnájmu bude podnájemné podléhat indexaci založené na růstu indexu spotřebitelských cen v České republice, a bude upravováno nájemcem ke každému 1. březnu

příslušného kalendářního roku, o průměrnou roční míru inflace odpovídající přírůstku indexu spotřebitelských cen předchozího kalendářního roku v České republice vyhlášenou Českým statistickým úřadem k datu 31. ledna předcházejícího relevantnímu 1. březnu. Úprava podnájemného bude podnájemci doručena vždy do 10. března příslušného kalendářního roku. Nájemce je oprávněn za výše uvedených podmínek předložit podnájemci návrh dodatku k této smlouvě.

6. Nájemce má právo požadovat úpravu výše podnájemného, pokud dojde k změnám v obvyklých cenách podnájemného pro daný účel nájmu s ohledem na místní podmínky. Podnájemné bude upraveno na základě dohody smluvních stran dodatkem.

### III.

#### **Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním místnosti**

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu není součástí podnájemného.
2. Podnájemce se zavazuje uhradit nájemci spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, úklid a další případné platby vážící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání.
3. Smluvní strany se dohodly, že výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním místností bude vypočtena jako zálohová paušální částka, a to jako poměrný podíl podnájemce. Poměrným podílem podnájemce se rozumí poměr výměry nebytových prostor přenechaných do užívání podnájemci dle této Smlouvy, k celkové výměře pronajatých nebytových prostor pronajatých nájemci.
4. Podnájemce se zavazuje hradit za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním místností uvedená v předchozím odstavci v pravidelných měsíčních splátkách zálohově částku ve výši [redacted] na bankovní účet nájemce (dle variabilního symbolu), uvedený v záhlaví této smlouvy, a to vždy předem do pátého (5) dne příslušného kalendářního měsíce.
5. Výši těchto záloh stanovil nájemce k jím předpokládané celkové výše roční úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn navrhnout podnájemci takto stanovenou výši záloh v průběhu kalendářního roku změnit, pokud se změní cena některého z plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu.
6. Nájemce je povinen provést vždy, v návaznosti na vyúčtování výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru sloužícího k podnikání za předchozí kalendářní rok provedené pronajímatelem, vyúčtování záloh podnájemci a předložit ho podnájemci.

### IV.

#### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Podnájemce je povinen:
  - a) užívat předmět podnájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít

- pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran,
- b) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu podnájmu zahrnující údržbu vnitřního zařízení a vybavení,
  - c) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení nebo omezení užívání předmětu podnájmu z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy, na tuto dobu je možné sjednat po dohodě mezi oběma smluvními stranami snížené podnájemné s tím, že pokud podnájemce nebude moci užívat předmět podnájmu vůbec, není povinen v této době hradit nájemné; nájemce je povinen podnájemce předem písemně informovat o plánovaném přerušení nebo omezení užívání předmětu podnájmu. Podnájemce nemá právo na přidělení náhradních prostor,
  - d) neomezovat svou činností pronajímatele a nájemce nebo další nájemce a umožnit zaměstnancům pronajímatele a nájemce předem ohlášený vstup do předmětu podnájmu za účelem kontroly jejich stavu,
  - e) udržovat na vlastní náklady předmět podnájmu a označit jej čitelně a viditelně názvem podnájemce,
  - f) ke dni skončení doby podnájmu uvést předmět podnájmu na vlastní náklady do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, tj. ke dni zahájení užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak,
  - g) vyklizený předmět podnájmu předat nájemci nejpozději v poslední den sjednané doby podnájmu nebo výpovědní doby za předpokladu součinnosti nájemce, v případě, kdy nájemce neposkytne součinnost k předání předmětu podnájmu, je předmět podnájmu považován za předaný nejpozději v poslední den sjednané doby podnájmu nebo výpovědní doby.
2. Podnájemce bude ke dni počátku podnájmu seznámen nájemcem s provozním řádem budovy. Podnájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o životním prostředí, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, způsobených výlučně jeho činnostmi nebo osob, které se s jeho vědomím nacházejí v předmětu podnájmu po dobu trvání podnájemního vztahu dle této smlouvy a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí, udělených nájemci nebo pronajímateli formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených obecně platných předpisů.
  3. Podnájemce nesmí bez písemného souhlasu nájemce přenechat předmět podnájmu do podnájmu či užívání třetím osobám.
  4. V případě, že podnájemce nebude respektovat opatření v oblasti bezpečnosti (včetně požární bezpečnosti) vydaná pronajímatelem, může být nájemcem z tohoto důvodu smlouva vypovězena.
  5. Nájemce je povinen umožnit podnájemci užívání předmětu podnájmu. Nájemce je povinen zdržet se všech činností, které by bránily podnájemci řádně užívat předmět podnájmu.
  6. Nájemce se zavazuje, s přiměřeným časovým předstihem, písemně informovat podnájemce o provádění činností v sousedství předmětu podnájmu, které jsou provázány nadměrným hlukem, otřesy, prašností apod.
  7. Nájemce se zavazuje, že ve vztahu k předmětu podnájmu, v případě vzniku jakékoliv mimořádné události, která má vliv na bezpečnost, ochranu zdraví, života a majetku, bude neprodleně informovat kontaktní osobu podnájemce.


## V.

### Smluvní pokuta

1. Pokud podnájemce poruší povinnost předat včas vyklizený předmět podnájmu nájemci, za každý den takového prodlení bude povinen platit nájemci smluvní pokutu ve výši 1/15měsíčního podnájemného, ve výši platné ke dni předcházejícímu dni ukončení nájmu dle této smlouvy. V případě, kdy podnájemce nepředá nájemci vyklizený předmět podnájmu ani po výzvě k vyklizení (s lhůtou k vyklizení v délce nejméně 10 pracovních dnů), je nájemce oprávněn předmět podnájmu na náklady podnájemce vyklidit.
2. V případě, že nájemci budou uloženy sankce a pokuty za jednání podnájemce a osob nacházejících se s jeho vědomím v předmětu podnájmu, je podnájemce povinen tyto sankce a pokuty nájemci na písemnou výzvu zaplatit pouze v případě, kdy bude prokazatelně prokázáno že uložené sankce a pokuty jsou způsobeny výhradně jednáním nájemce a osob nacházejících se s jeho vědomím v předmětu podnájmu.

## VI.

### Doba trvání podnájmu, ukončení podnájmu

1. Podnájem se sjednává na dobu do 
2. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí doručenou podnájemci, a to v případě, že podnájemce závažným způsobem porušuje povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy. Za závažný způsob porušení se považuje zejména:
  - podnájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem podnájmu stanoveným ve smlouvě,
  - podnájemce přenechá předmět podnájmu nebo jakoukoli jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu nájemce,
  - podnájemce závažným způsobem porušuje své povinnosti stanovené provozním řádem a/nebo bezpečnostními předpisy
  - je v prodlení s úhradou nájemného a/nebo úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu o více jak 3 měsíce.Výpovědní doba činí 30 dnů a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž byla výpověď doručena podnájemci.
3. Podnájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí doručenou nájemci, a to v případě, že nájemce závažným způsobem opakovaně porušuje povinnosti vyplývající pro něho ze smlouvy, přičemž v důsledku této skutečnosti podnájemce nemůže řádným způsobem vykonávat svá práva založená touto smlouvou. Výpovědní doba činí třicet (30) pracovních dnů a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení písemné výpovědi podnájemci.
4. Podnájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět kdykoliv bez udání důvodu. V takovém případě činí výpovědní doba 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci.

5. Podnájem končí společně s nájmem nájemce. Končí-li nájem, je nájemce povinen to sdělit včas podnájemci s uvedením rozhodných skutečností, kterými jsou zejména den skončení nájmu, délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.
6. Podnájemce je povinen nejpozději poslední den nájemního vztahu vyklizený předmět podnájmu předat nájemci. Předání předmětu podnájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se nájemce zavazuje poskytnout podnájemci potřebnou součinnost.

## **VII.**

### **Ostatní ujednání**

1. Jakékoliv písemnosti předvídané v této smlouvě, musí být učiněny, není-li ve smlouvě výslovně stanoven opak, písemně v listinné podobě, řádně podepsané oprávněnými osobami. Jakékoliv jiné písemnosti, včetně e-mailové korespondence, jsou bez právního významu, není-li ve smlouvě výslovně stanoveno jinak.
2. Podnájemce či nájemce není oprávněn převést svá práva a povinnosti ze smlouvy nebo její části na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany; nájemce či podnájemce si tímto vyhrazuje právo takový souhlas neudělit, a to i bez udání důvodu.

## **VIII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Předpokladem uzavření této smlouvy či jakékoli dohody o změně této smlouvy je dosažení shody o všech jejích bodech.
3. Smluvní strany se dohodly, že při výkladu ustanovení této smlouvy nebudou přihlížet k obchodním zvykostem ani k jednáním, která předcházela uzavření této smlouvy. Smluvní strany jsou vázány ve svých právech a povinnostech pouze obsahem této smlouvy.
4. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě jakéhokoli sporu z této smlouvy nebo v její souvislosti s ní, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud v České republice.
5. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.
6. Veškeré změny nebo doplnění této smlouvy musí být učiněno formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak je taková změna nebo doplnění smlouvy neplatné. Podepsané dodatky, vzestupně

číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

7. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané budou druhé straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na doručovací adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé smluvní straně. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněnou osobou smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilku vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován třetí den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla zveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu k uveřejnění zašle správci registru smluv podávajícímu.
9. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že tato smlouva obsahuje informace, jež nelze poskytnout při postupu podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím, nebo které jsou obchodním tajemstvím, a na které se vztahuje oprávnění znečitelnit jejich obsah před případným zveřejněním v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smluvní strany se shodli na tom, že ustanovení této Smlouvy, která byla zvýrazněna vyžlucením, tvoří informace, které nelze poskytnout při postupu podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím, nebo které jsou obchodním tajemstvím. V registru smluv bude smlouva uveřejněna ve znění, ve kterém budou takto zvýrazněné informace znečitelněny.
10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
11. Smluvní strany prohlašují, že se podmínkami této smlouvy na základě vzájemné dohody řídily již ode dne 1.9.2022 a veškerá svá vzájemná plnění poskytnutá ode dne 1.9.2022 do dne nabytí účinnosti této smlouvy považují za plnění poskytnutá podle tohoto dodatku (Smlouvy).
12. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, přičemž každé vyhotovení má platnost originálu a každé bude opatřeno podpisy smluvních stran a z nichž každá strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.

V Praze dne

V Praze dne

25 -10- 2022

