

Smlouva o podnájmu

č. PnS/1697/2009/1

1/21/4400/027

uzavřená podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. v platném znění
a zákona č. 116 / 1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor

mezi účastníky :



TSKRP0024ABY

1)

Obchodní firmou : **RYBRATEX s.r.o.**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle C, vložka 89815
se sídlem Praha 10, Korytná 1538/4, PSČ 100 00

jednající : Jaroslav Vilkus a Evgeniya Mikryukova, jednatele společnosti

IČO: 267 25 959

DIČ: CZ26725959

bankovní spojení : Raiffeisenbank a.s.

číslo účtu : 1065005763/5500

na straně jedné jako nájemce

a

2)

Obchodní firmou : **CDSw – City Data Software, spol. s r.o.**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle C, vložka 9845
se sídlem Praha 10, Nepravidelná 156/2, PSČ 102 00

jednající : Ing. Zdeněk Horčík, jednatel společnosti

IČO: 452 78 482

DIČ: CZ45278482

bankovní spojení : Česká spořitelna, a.s.

číslo účtu : 8918369/0800

na straně druhé jako podnájemce

Čl. I.

Úvodní ustanovení

Společnost RYBRATEX s.r.o. je na základě nájemní smlouvy č. NS/1240/2006/1 ze dne 13.6.2006 uzavřené na dobu určitou do 30.09.2015 oprávněným nájemcem nemovitostí, jež jsou předmětem nájmu dle této podnájemní smlouvy a je oprávněna předmět nájmu dát do podnájmu třetím osobám.

Se shora uvedeného titulu je tedy společnost RYBRATEX s.r.o. oprávněným nájemcem:

- budovy – administrativní budovy o celkové výměře 532 m²
nacházející se na pozemku parc.č. 4327, včetně pozemku

v k.ú. Strašnice, obec Praha, zapsaných na LV 2442 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Čl. II.

Předmět smlouvy a cena podnájmu

1. Nájemce přenechává touto smlouvou podnájemci do podnájmu :

Soubor kanceláří o celkové výměře 136m² se samostatným uzamykatelným vchodem, nacházející se v 1. patře v objektu administrativní budovy na pozemku parc.č. 4327 ve sjednané výši 30.000,-Kč bez DPH měsíčně

- **společné prostory nezbytné pro provoz, tj. vstup. prostory, chodby a WC** nacházející se v objektu na pozemku parc.č. 4327 a přístupové a příjezdové cesty z veřejné komunikace do předmětu podnájmu a společných prostor nacházející se na pozemku parc.č. 4330/1

vše v k.ú. Strašnice, na LV 2442, obec Praha, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha tak, jak je znázorněno v situačním snímku, který tvoří nedílnou přílohu č.2 této smlouvy, dále jen "předmět podnájmu".

Celkem nájemné tedy bude činit :

Měsíčně 30.000,- Kč bez DPH,

ročně tedy 360.000,-Kč bez DPH.

Podnájemce se zavazuje nájemci hradit nájemné za předmět podnájmu ve shora uvedené výši.

2. Dále se podnájemce zavazuje nájemci hradit služby spojené s užíváním předmětu podnájmu.

a) **náklady na ostrahu**

ve sjednané výši 2.050,-Kč bez DPH měsíčně

b) **náklady na služby související s dodávkou elektrické energie**

- na základě podružného elektroměru bude elektrická energie přefakturována dle skutečné spotřeby zjištěné k poslednímu dni kalendářního měsíce a dodavatelských cen měsíčně pozadu + 3% manipulační přírážka *(režie-náklady na odečty, cestovné, zpracování podkladů pro přefakturaci, fakturace, poštovné aj. s tímto související).*

c) Nájemce umožní podnájemci využívat existující připojení na vysokorychlostní internet. Podnájemce se zavazuje hradit měsíčně náklady za toto připojení ve výši odpovídající poměrné části celkových měsíčních nákladů nájemce na internetové připojení od externího dodavatele, dle dohodnuté přidělené rychlosti připojení.

ve sjednané výši 4.500,-Kč bez DPH měsíčně

d) **náklady za služby spojené s dodávkou vody a odváděním odpadních vod**

ve sjednané výši 1.200,-Kč bez DPH měsíčně

- e) náklady za služby spojené s odvodem srážkových vod
ve sjednané výši 204,-Kč bez DPH měsíčně
- f) náklady na služby související s vytápěním užívaných prostorů + TUV
ve sjednané výši 3.396,-Kč bez DPH měsíčně
- g) náklady na služby související s úklidem společných prostor
ve sjednané výši 1.250,-Kč bez DPH měsíčně
- h) náklady na služby související s odvozem odpadu
ve sjednané výši 500,-Kč bez DPH měsíčně
- i) Nájemce přenechá podnájemci 1 přímou telefonní linku do předmětného souboru kanceláří.
Podnájemce bude provozovat tuto telefonní linku na své náklady.
- j) Ostatní služby nebudou v souvislosti s podnájemem poskytovány nájemcem a podnájemce si je případně zajistí sám na své náklady a riziko.

Čl. III. Způsob úhrady

1. Nájemce se zavazuje podnájemci vystavit fakturu na :
 - a) nájemné vždy s dvoutříměsíčním předstihem, tj. nájemné za daný měsíc a následně dva měsíce.
Nájemce tedy při podpisu smlouvy vystaví podnájemci fakturu na nájemné za část měsíce října (od 15.10.2009), listopad a prosinec 2009, která bude uhrazena do 3 dnů od podpisu smlouvy, a do 10.11.2009 pak vystaví fakturu za měsíc leden 2009, atd..
Dle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění u těchto dílčích plnění dle této podnájemní smlouvy bude den uskutečnění zdanitelného plnění, kdy vznikne povinnost uplatnit daň na výstupu, vždy den vystavení daňového dokladu.
 - b) služby související s nájmem, jejichž úhrada je sjednána paušální částkou, vždy do 10.dne daného měsíce
Dle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění bude den uskutečnění zdanitelného plnění, kdy vznikne povinnost uplatnit daň na výstupu, den vystavení daňového dokladu nebo den poskytnutí služby, a to tím dnem, který nastane dříve.
 - c) služby, které dle této smlouvy budou přefakturovávány dle faktur vystavených pronajímatelem nebo dle podružného měřidla budou podnájemci přefakturovávány do 15 dnů ode dne, v němž bude dodavatelská faktura nebo přefaktura pronajímatele doručena nájemci nebo ode dne odečtu podružného měřidla.
Dle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění bude den uskutečnění zdanitelného plnění, kdy vznikne povinnost uplatnit daň na výstupu den zjištění, tj. den doručení faktury pronajímatele nebo den odečtu podružného měřidla.
- Doba splatnosti faktur bude 14 dnů.
Podnájemce se zavazuje nájemci hradit nájemné a služby dle faktury nájemce. Dnem uhrazení faktury se rozumí den, kdy fakturovaná částka bude připsána na účet nájemce nebo den, kdy tato částka bude hotově uhrazena v pokladně nájemce, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

K nájemnému a ke službám bude připočtena daň z přidané hodnoty dle platných právních předpisů.

2. Podnájemce se zavazuje, že nebude hradit podnájemné a služby související formou zápočtu, nedohodnou-li se smluvní strany písemnou formou jinak.

Čl. IV. Účel podnájmu

Podnájemce je oprávněn užívat výše uvedený předmět podnájmu pro účely zajištění své podnikatelské činnosti, k níž je oprávněn na základě živnostenského oprávnění a zápisu v obchodním rejstříku, viz. příloha č.1.

Čl. V. Doba podnájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou. Podnájemní vztah vzniká dnem 15.10.2009.

Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po prokazatelném doručení výpovědi.

1. V případě, že bude podnájemce o více než 15 dnů v prodlení s placením podnájemného a služeb, sjednávají si smluvní strany ukončení podnájemního poměru takto :
 - nájemce je od 15-tého dne prodlení dlužníka oprávněn smlouvu vypovědět, přičemž tímto dnem začíná běžet 30 denní výpovědní lhůta. Podnájemní poměr končí v tomto případě uplynutím výpovědní lhůty.
2. V případě, že dojde k ukončení nájemního vztahu dle bodu 1 tohoto článku, je podnájemce povinen předmět podnájmu do doby uplynutí výpovědní lhůty vyklidit a vrátit nájemci. Podnájemce je povinen uhradit nájemci veškeré ostatní náklady, které nájemci vzniknou v souvislosti s takto ukončeným smluvním vztahem.
3. Pro případ prodlení podnájemce s vyklizením a vrácením předmětu podnájmu v souladu s podmínkami uvedenými v této smlouvě si nájemce a podnájemce sjednávají smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý i započatý den prodlení.
4. Pro případ, že podnájemce neuhradí nájemci nájemné nebo úplatu za služby poskytované v souvislosti s podnájemem, a to i jejich části ve splatnosti faktury může nájemce podnájemci vystavit fakturu s úroky z prodlení s odkazem na nařízení vlády č. 142/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví výše úroku z prodlení podle Občanského zákoníku.

Čl. VI. Valorizační doložka

Nájemce a podnájemce se dohodli na tom, že vždy k 01.01. kalendářního roku se úhrada za poskytované služby související s nájmem upraví o částku rovnající se jejich meziročnímu nárůstu (snížení) dle koeficientu změny, potvrzené externím dodavatelem poskytovaných služeb za minulý rok.

Nájemce je oprávněn úpravu ceny výše úplaty za služby poskytované v souvislosti s nájmem uplatnit nejpozději do 30.06. roku, v němž k úpravě dochází. Podnájemce (příp. nájemce) je povinen, v případě změny výše úplaty za služby, doplatit druhé straně rozdíl nově vypočtené výše úplaty za služby a skutečně uhrazené úplaty za služby od ledna roku, v němž k úpravě úplaty za služby dochází, a to na základě daňového dokladu (dobropisu).

Nájemce je oprávněn shora uvedenou úpravu výše úplaty za služby poskytované v souvislosti s nájmem upravit jednostranným právním úkonem, který nevyžaduje souhlasného projevu vůle podnájemce. Oznámení o úpravě ceny služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem je nájemce povinen podnájemci oznámit písemnou formou a prokazatelně doručit na adresu sídla společnosti, a to prostřednictvím poštovního úřadu nebo osobně k rukám statutárního zástupce podnájemce.

ČL VII. Stavební a jiné úpravy

Podnájemce je oprávněn na vlastní náklad provést stavební a jiné úpravy v podnajatých prostorách pouze po předchozím písemném souhlasu nájemce. Provedené úpravy musí odpovídat platným předpisům. Po ukončení podnájmu není podnájemce oprávněn požadovat uhrazení nákladů vynaložených na takové úpravy.

ČL VIII. Pojištění

Podnájemce je odpovědný za veškerá pojištění vztahující se k jeho majetku a majetku zaměstnanců a k činnostem v podnajatých prostorách.

ČL IX. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen předat předmět podnájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
2. Nájemce je povinen zajistit řádný a nerušený výkon podnájemních práv podnájemce po celou dobu podnájemního vztahu.
3. Nájemce je oprávněn vstupovat do předmětu podnájmu v přítomnosti podnájemce nebo jeho zástupce za účelem kontroly dodržování podmínek smlouvy, stavu měřidel mědií a provedení nutných oprav, které má provést nájemce.
4. Jestliže si to vyžádá náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost je nájemce oprávněn vstoupit do předmětu podnájmu bez doprovodu podnájemce. O tomto musí nájemce podnájemce neprodleně uvědomit. Podnájemce předá nájemci jmenný seznam zaměstnanců firmy, kteří mají klíče od hlavního vchodu, s adresami a tel. čísly pro případ havárie. Seznam bude průběžně aktualizován.

Čl. X.

Práva a povinnosti podnájemce

Podnájemce je oprávněn:

1. obdržet předmět podnájmu k převzetí ve stavu způsobilém k smluvenému užívání, v této souvislosti podnájemce prohlašuje, že předmět podnájmu jak stojí a leží ke dni podpisu této smlouvy je zcela způsobilý pro účely užívání podnájemcem dle této smlouvy
2. užívat předmět podnájmu v rozsahu dohodnutém ve smlouvě
3. poskytnout předmět podnájmu podnajaté touto smlouvou do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem nájemce obdrženého na základě písemné žádosti adresované nájemci. V případě, že podnájemce tento písemný souhlas neobdrží v termínu do 30 dní ode dne prokazatelného doručení žádosti dle předchozí věty nájemci, má se za to že souhlas byl udělen
4. podnájemce není oprávněn bez předchozí písemné dohody s nájemcem umístit na budově žádné reklamní ani jiné nápisy nebo jiné předměty s výjimkou názvu firmy při splnění podmínek stanovených stavebním zákonem.

Podnájemce je povinen:

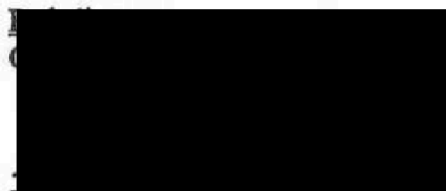
1. užívat předmět podnájmu v souladu s platnými předpisy a odpovídá za škodu vzniklou nájemci jejich porušením
2. užívat předmět podnájmu s péčí řádného hospodáře, zejména dbát na to, aby předmět podnájmu nebyl poškozován ani jinak znehodnocován nebo jeho životnost zkracována
3. vlastními náklady neprodleně odstranit škody vzniklé jeho vinou nebo vinou osob s nimiž bude podnájemce v průběhu podnájmu přicházet do styku
4. na svůj náklad provádět běžnou údržbu, úklid předmětu podnájmu a odvoz a likvidaci jakéhokoli svého odpadu
5. dodržovat předpisy požární ochrany, bezpečnosti a hygieny práce, předpisy na ochranu životního prostředí včetně předpisů upravujících nakládání s odpady a nese plnou odpovědnost za škodu způsobenou porušením těchto předpisů. Podnájemce se zavazuje na své náklady zabezpečit v předmětu podnájmu veškeré revize, vybavit předmět podnájmu zákonem předepsanou hasicí technikou a udržovat tuto v provozuschopném stavu s platnými revizemi.
6. učinit na své náklady a riziko taková opatření, která zamezí jakýmkoliv únikům nebezpečného odpadu (oleje, PHM a jiné). Na předmětu podnájmu bez příslušných povolení úřadů a souhlasu nájemce není podnájemce oprávněn zřizovat skládky nebezpečného odpadu (pneumatiky, aj.).
7. v případě ukončení podnájmu předat nájemci předmět podnájmu uklizený včetně zařízení ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, o tomto předání bude vyhotoven předávací protokol
8. neprodleně oznámit nájemci každou změnu týkající se právního postavení podnájemce
9. zdržet se jakýchkoliv zásahů do práv nájemce nad rámec dohodnutý v této smlouvě
10. podnájemce není oprávněn na předmětu podnájmu nebo na jiných prostorách areálu mýt dopravní prostředky

11. vybavení, údržbu, opravy a revize hasicích přístrojů v souladu s platnými předpisy si bude zajišťovat na své náklady a riziko sám podnájemce.

Čl. XI. Závěrečné ustanovení

1. Pokud není ve smlouvě stanoveno jinak, budou se smluvní strany řídit platnými ustanoveními příslušných předpisů, zejména tedy zák. č. 116/90 Sb. (o nájmu a podnájmu nebytových prostor) a zák. č. 40/1964 Sb. (občanského zákoníku) ve znění jejich pozdějších změn a doplňků.
2. Znění této smlouvy lze měnit na základě písemné dohody obou smluvních stran formou dodatku ke smlouvě. Smlouva je platná podpisem obou smluvních stran. Účinnosti nabývá dnem 15.10.2009, kromě ustanovení Čl. III., který nabývá účinnosti dnem podpisu smlouvy.
3. Poruší-li některá ze smluvních stran po podpisu smlouvy své povinnosti, je povinna uhradit druhé straně škody tím vzniklé.
4. Smluvní strany vyjadřují svůj souhlas s výše uvedenými podmínkami a prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.
5. Smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech z nichž smluvní strany obdrží po dvou.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je:
příloha č. 1 – výpis OR + osvědčení o registraci DPH
příloha č. 2 – situační snímek s grafickým znázorněním předmětu podnájmu

V Praze dne 1.10.2009



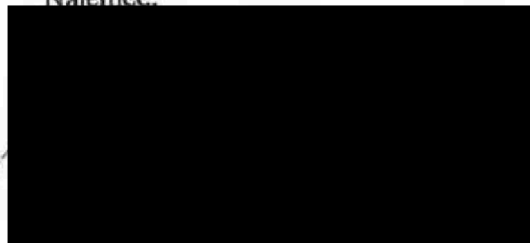
Ing. Zdeněk Horčík
jednatel společnosti

CDSw - City Data Software s.r.o.
Nepravidelná 156/2, 102 00 Praha 10
IČO: 45278482, DIČ: CZ45278482

①

V Praze dne 1.10.2009

Nájemce:



RYBRATEX, s.r.o.
Praha 10, Korytná 1538/4, PSČ 100 00
IČ: 26725959

-2-