

1. **HOLOUBEK PROTECT a.s.**, se sídlem Vodičkova 682/20, Praha 1, 110 00  
zapsána v OR u Městského soudu v Praze pod značkou B/6803  
korespondenční adresa: HOLOUBEK PROTECT a.s.,  
Průmyslová 382, Pardubice, PSČ 533 01

IČ: 64361314

DIČ: CZ64361314

zastoupena: předsedou představenstva Ing. Janem Vinšem, MBA

bankovní spojení: Komerční banka Karlovy Vary

č. účtu [REDACTED]

(dále jen "**Nájemce**")

a

2. **Památník zámeček Pardubice, příspěvková organizace**,  
se sídlem Pernštýnské náměstí 1, 530 02 Pardubice – Staré Město  
zapsána v OR u Krajského soudu v Hradci Králové pod značkou Pr/1690

IČ: 09812806

zastoupena: Mgr. Viktor Janák, ředitel příspěvkové organizace

tel.: 720 123 604

bankovní spojení: Fio banka, a.s.

č. účtu: [REDACTED]

(dále jen "**Podnájemce**")

(Nájemce a podnájemce dále společně jako „Smluvní strany“)

tuto

**smlouvu o podnájmu**  
nebytových prostor dle zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

## 1. Smluvní strany

Nájemce je na základě nájemní smlouvy včetně všech jejích dodatků uzavřené dne 1. 4. 1997 subjektem oprávněným dále přenechat, níže specifikovanou část nemovitosti Pardubice - Černá za Bory dle L.V.č. 12112 zapsanou na Katastrálním úřadu Pardubice pro Katastrální území Pardubičky, do podnájmu třetí osobě.

## 2. Předmět a účel podnájmu

Touto smlouvou Nájemce podnájímá Podnájemci část nebytových prostor v nemovitosti uvedené v bodu 1.1 této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím (dále jen „Předmět podnájmu“) ke smluvně určeným účelům jako 2 kanceláře o celkové výměře 40 m<sup>2</sup> umístěnou v administrativní budově za účelem samostatné provozní činnosti.

## 3. Vznik podnájmu

Podpisem této smlouvy podnájímá Nájemce Předmět podnájmu Podnájemci za podmínek dále uvedených a k účelu uvedenému v bodě 2. této smlouvy. Podnájemce tento podnájem za těchto podmínek akceptuje.

## 4. Doba podnájmu

Podnájemní smlouva se sjednává na dobu neurčitou, a to **od 4. 8. 2023**, přičemž platnost smlouvy nastává podpisem obou smluvních stran a účinnost k datu 4. 8. 2023.

## 5. Podnájem

Podnájemce není oprávněn zřídit třetí osobě užívací právo k Předmětu podnájmu či jeho části bez předchozího písemného souhlasu. Zřídí-li Podnájemce třetí osobě užívací právo k Předmětu podnájmu či jeho části bez souhlasu Nájemce, považuje se to za hrubé porušení Podnájemcových povinností způsobující Nájemci vážnější újmu.

## 6. Výše a splatnost nájemného

- 6.1. Smluvní strany se dohodly na nájemném ve výši [REDACTED] **Kč/m<sup>2</sup>/rok**. Výše ročního nájemného tak činí [REDACTED] **Kč**. Slovy [REDACTED] korun českých.
- 6.2. Nájemné je Podnájemce povinen platit v pravidelných měsíčních splátkách ve výši [REDACTED] **Kč** na základě daňového dokladu vystaveného Nájemcem, přičemž zdanitelné plnění nastává 1. dnem daného měsíce. Nájemce je povinen zaplatit fakturu ve lhůtě splatnosti.
- 6.3. Bude-li Podnájemce v prodlení s placením nájemného, popřípadě s úhradou poplatků za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu, je Nájemce oprávněn účtovat za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,1 % z včas neuhrazené částky. Podnájemce se v takovém případě zavazuje smluvní pokutu uhradit.

- 6.4. Bylo dohodnuto, že při podpisu této smlouvy zaplatí Podnájemce Nájemci kauci na nájemné ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního nájemného včetně služeb tj. ████████ Kč. Tato kauce bude udržována po celou dobu trvání smluvního vztahu a bude sloužit pro případné vyrovnání závazků Podnájemce vůči Nájemci, vzniklých z této smlouvy. Podnájemce je povinen udržovat tuto kauci po celou dobu trvání smluvního vztahu v plné výši. Nájemce se zavazuje, po ukončení smluvního vztahu a řádném vyrovnání všech závazků Podnájemce vůči Nájemci, vzniklých z této smlouvy, vrátit složenou kauci Podnájemci.

## 7. Inflační ustanovení

Smluvní strany se dohodly, že cena nájemného bude vždy k 1. lednu každého kalendářního roku trvání této smlouvy zvyšována o míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.

Mírou inflace se pro účely této smlouvy rozumí přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za posledních dvanáct měsíců proti průměru předchozích dvanácti měsíců.

## 8. Poplatky za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu

- 8.1. Podnájemce je vedle nájemného povinen platit za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu dle přiložené výpočtové tabulky uvedené v příloze č.1. tohoto dodatku, a to v měsíčních splátkách ve výši ████████ Kč včetně příslušné DPH na základě daňového dokladu, který vystaví Nájemce. Jedná se zde o služby (el. energie, vodné, stočné a srážková voda, teplo, ostraha a EZS, odvoz odpadu, revize, deratizace, hasící přístroje, úklid společných prostor). Zdanitelné plnění bude první den sledovaného měsíce. Podnájemce je povinen zaplatit fakturu ve lhůtě splatnosti.

## 9. Zánik práv a povinností

- 9.1. Tato smlouva zaniká dohodou účastníků, skončení doby podnájmu nebo uplynutím výpovědní lhůty, jak je níže uvedeno.
- 9.2. Účastníci uzavírají tuto smlouvu se záměrem umožnit její jednostranné rozvázání pouze v případech ve smlouvě výslovně uvedených.
- 9.3. Nájemce může tuto smlouvu vypovědět jestliže:
- a) má být nemovitost, v níž se Předmět podnájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu podnájmu, a Nájemce to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat;
  - b) Podnájemce užívá Předmět podnájmu v rozporu s účelem sjednaným dle této smlouvy
  - c) je Podnájemce v prodlení s úhradou nájemného či služeb spojených s užíváním Předmětu podnájmu po dobu delší než jeden měsíc
  - d) porušuje-li Podnájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím způsobí. Nájemci značnou újmu.

- 9.4 Podnájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu jestliže:
- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět podnájmu pronajal;
  - b) pokud se Předmět podnájmu bez zavinění Podnájemce stane nezpůsobilým ke smlouvenému užívání;
  - c) porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Podnájemci
- 9.5. Výpovědní lhůta při výpovědi dle bodu 9.3. písm. a) a bodu 9.4.a), b) a c) činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- Při výpovědním důvodu uvedeném v bodech 9.3. písm. b), c) a d) je Nájemce oprávněn vypovědět tuto Podnájemní smlouvu bez výpovědní doby. Výpověď je v takovém případě účinná okamžikem jejího doručení Podnájemci.
- 9.6. Nájemce i Podnájemce mohou tuto smlouvu vypovědět kdykoliv bez uvedení důvodu, v tomto případě činí výpovědní lhůta tři měsíce a počíná běžet dnem doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 9.7. Ke dni zániku Podnájemního vztahu je Podnájemce povinen pronajatý prostor vyklidit a jako vyklizený jej předat Nájemci ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k míře běžného opotřebení. O zpětném předání bude vyhotoven písemný protokol případně příslušná fotodokumentace, přičemž v případě rozsáhlejšího poškození Předmětu podnájmu, než by odpovídalo běžnému opotřebení, bude v protokolu uveden charakter poškození a předpokládaná výše vzniklé škody a způsob a lhůtu pro její odstranění či též její úhrady.

## **10. Práva a povinnosti smluvních stran**

### **10.1. Práva a povinnosti Podnájemce**

- 10.1.1. Podnájemce se zavazuje, že bude Předmět podnájmu včetně jeho součástí a příslušenství užívat opatrně a šetrně a chovat se tak, aby svým jednáním nebo činností v Předmětu podnájmu nenarušoval klid a řádné užívání ostatních nebytových prostor dalšími podnájemci.

Po celou dobu trvání podnájemního vztahu je Podnájemce povinen zajišťovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy nebytových prostor a udržovat jej tak v provozuschopném stavu.

Ostatní údržbu a opravy nebytových prostor provádí Nájemce na své náklady. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit Nájemci potřebu oprav, které má Nájemce za povinnost provést a současně mu umožnit jejich provedení v rámci svých možností tak a v té míře, aby to co nejméně narušilo provoz Podnájemce v Předmětu nájmu. Jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti Podnájemci vznikla.

- 10.1.2. Veškeré stavební úpravy nebo změny na Předmětu podnájmu je Podnájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu Nájemce. Stavební úpravy či změny nebo jiné úpravy nebo opravy vyvolané potřebami Podnájemce, které budou mít charakter technického zhodnocení pronajatého majetku ve smyslu zvláštní právní úpravy, je Podnájemce oprávněn učinit rovněž jen po předchozím písemném souhlasu Nájemce a svými výdaji, nedohodnou-li se smluvní strany písemným způsobem jinak. Bez souhlasu Nájemce není Podnájemce oprávněn provést zejména takové změny, které by změnily charakter Předmětu podnájmu a jeho původní určení. Smluvní strany se dohodly, že výdaje Podnájemcem prokazatelně vynaložené a spojené s technickým zhodnocením pronajatého majetku, k jejichž úhradě se nezavázal, má Podnájemce právo uplatnit ve svém účetnictví a odepisovat po celou dobu trvání Podnájmu.
- 10.1.3. Podnájemce je povinen bezodkladně oznámit Nájemci veškeré vzniklé škody související s podstatou Předmětu podnájmu. Neprovede-li Podnájemce toto oznámení včas, zavazuje se uhradit Nájemci z takového opomenutí vzniklé škody.
- 10.1.4. Za poškození Předmětu podnájmu, jakož i za poškození jeho součástí, příslušenství a zařízení náležejícím k Předmětu podnájmu, je Podnájemce povinen uhradit škodu v případě, že byla způsobena jím, popřípadě třetími osobami vyskytujícími se v Předmětu podnájmu v souvislosti s podnikatelskou (provozní) činností Podnájemce.
- 10.1.5. Podnájemce je povinen v Předmětu podnájmu udržovat pořádek a čistotu a zabezpečovat požární ochranu a bezpečnost práce v souladu s obecně platnými právními předpisy.
- 10.1.6. V oblasti požární ochrany v Budově uvedené v bodě 1. této smlouvy se Podnájemce řídí zejména ustanoveními zákona ČNR č. 133/85 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů, prováděcí vyhláškou č. 246/2001 Sb. o požární prevenci a prováděcí vyhláškou č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb. Osoba odpovědná za plnění povinností na úseku požární ochrany je vždy statutární zástupce Podnájemce. Tato osoba je povinna plnit úkoly na úseku požární ochrany v součinnosti s ostatními uživateli objektu. Stanovení celkového rozsahu zajištění PO v Předmětu podnájmu s ohledem na charakter vykonávané činnosti v souladu s touto smlouvou je plně v kompetenci Podnájemce, který je za splnění této povinnosti plně zodpovědný vůči orgánům Státní správy a majiteli objektu (určení osoby odpovědné za plnění povinností na úseku PO vč. plnění všech dalších zákonných povinností, např. vypracování veškeré stanovené dokumentace PO, provádění školení v PO atd.). Podnájemce plní své povinnosti na úseku PO v potřebné součinnosti s ostatními Podnájemci a Nájemcem v objektu. Rozsah všech povinností na úseku PO je stanoven shora uvedenými legislativními předpisy. Podnájemce je dále povinen vybavit Předmět podnájmu uvedený v bodě 2. této smlouvy hasicími přístroji dle požadavků platných předpisů, a tyto udržovat v trvale provozuschopném stavu.

10.1.7. Podnájemce se zavazuje pojistit, případně rozšířit pojištění svého majetku vneseného do Předmětu podnájmu proti zničení, poškození nebo odcizení a zavazuje se uzavřít

i přiměřené pojištění proti škodám na majetku Nájemce vzniklých zejména v souvislosti s jeho provozní činností. Stejně tak se Nájemce zavazuje pojistit proti škodám, které může svou činností či z titulu vlastnictví objektu způsobit na majetku Podnájemce.

10.1.8. Vyžadují -li právní či jiné závazné předpisy v souvislosti s předmětem podnikatelské činnosti Podnájemce a užíváním Předmětu podnájmu (např. prodej potravinářského zboží, činnost s látkami ekologicky závadnými apod.) pro toto užívání Předmětu podnájmu rozhodnutí orgánů státní správy, obecní samosprávy (např. OHS, odbor životního prostředí atd.) je Podnájemce povinen tato rozhodnutí poskytnout Nájemci při podpisu této podnájemní smlouvy.

10.1.9. Podnájemce se zavazuje, že v Předmětu podnájmu nebudou skladovány zbraně a nebezpečné látky (např.: narkotika, psychotropní látky, jedy atd.).

10.1.10. V době tří měsíců před skončením podnájmu, je-li smluvním stranám den skončení nájmu znám a Předmět podnájmu má být znovu pronajat, je Podnájemce povinen umožnit novým zájemcům přístup do Předmětu podnájmu za účelem prohlídky, a to v přítomnosti Podnájemce a Nájemce.

## **11. Stav Předmětu podnájmu**

Podnájemce prohlašuje, že je obeznámen se stavem Předmětu podnájmu, a to i stavem stavebně technickým. Předmět podnájmu je v souladu s účelem podnájmu.

## **12. Změny smlouvy**

Změny této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou s projevy obou stran na téže listině.

## **13. Oddělitelnost ustanovení**

Je-li nebo stane-li se v budoucnosti kterékoliv ustanovení smlouvy neplatným nebo nevynutitelným, nedotkne se tato skutečnost platnosti či vynutitelnosti ostatních ustanovení této smlouvy. Účastníci této smlouvy v takovém případě učiní vše, co je v jejich silách, aby smlouva byla pozměněna či doplněna způsobem, který zajistí uspořádání vztahů tak, jak vyplývá z nynější podoby smlouvy.

## **14. Doručování**

14.1. Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám je třeba doručit osobně nebo poštou.

14.2. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručeno:

a) při doručování osobně, datem uvedeným na potvrzení příjemce,

b) při doručování poštou sedmým pracovním dnem po odeslání doporučeného dopisu

**15. Ustanovení přechodná a závěrečná**

- 15.1. Tato smlouva je projevem svobodné a shodné vůle obou smluvních stran. Účastníky byla přečtena a na důkaz toho byla jako správná podepsána.
- 15.2. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom z nich, jedno zprostředkovatel.

**Přílohy:** Příloha č.1. Stanovení výše paušálních měsíčních plnění za služby

V Pardubicích dne 2.8.2023

.....  
Nájemce  
Ing. Jan Vinš, MBA  
předseda představenstva

.....  
Podnájemce  
Mgr. Viktor Janák  
ředitel příspěvkové organizace

**Příloha č. 1 – Výpis plnění spojených s užíváním Předmětu podnájmu a stanovení výše paušálních měsíčních plnění:**

	<b>Služba</b>	<b>Způsob platby</b>	<b>Cena bez DPH</b>	<b>Výše DPH</b>	<b>Cena s DPH</b>
1.	El. energie	Paušálně	■■■■ Kč	21 %	■■■■ Kč
2.	Vodné a stočné, srážková voda	paušálně	■■■■ Kč	10 %	■■■■ Kč
3.	Teplo	paušálně	■■■■ Kč	10 %	■■■■ Kč
4.	Ostraha a EZS	paušálně	■■■■ Kč	21 %	■■■■ Kč
5.	Odvoz odpadu	paušálně	■■■■ Kč	21 %	■■■■ Kč
6.	Revize a deratizace, hasící přístroje	paušálně	■■■■ Kč	21 %	■■■■ Kč
7.	Úklid společných prostor	paušálně	■■■■ Kč	21 %	■■■■ Kč
	<b>CELKEM</b>		■■■■ Kč		■■■■ Kč

\*Elektrická energie bude účtována každý měsíc dle aktuálních cen na trhu.