

# Smlouva o podnájmu prostor

Číslo IDSK: DS/0106/05792291/2023

*kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tyto smluvní strany:*

**Nájemce:** **Transdev Střední Čechy s.r.o.**  
Se sídlem: Lubenská 1588, 269 01 Rakovník  
IČO: 05661692  
DIČ: CZ05661692  
Spisová značka: C 268512 vedená u Městského soudu v Praze  
zastoupená: [REDAKCE] a

**Podnájemce:**  
Integrovaná doprava Středočeského kraje, příspěvková organizace  
se sídlem: Sokolovská 100/94, 186 00 Praha 8 - Karlín  
IČO: 05792291  
DIČ: CZ05792291  
Spisová značka: Pr 1564 vedená u Městského soudu v Praze zastoupená:  
[REDAKCE]

## I.

### Preambule a předmět podnájmu

- 1.1. Nájemce prohlašuje, že je na základě smlouvy o nájmu ze dne 21. 8. 2021 výlučným nájemcem objektu č. p. 2609, nábř. Dr. Beneše v obci Rakovník II. Vlastníkem objektu je společnost ANEXIA s.r.o., se sídlem Lubenská 1588, Rakovník II, PSČ 269 01, IČO 45148996.
- 1.2. Objekt je umístěn na Autobusovém nádraží v Rakovníku (dále jen „AS“). Objekt je součástí pozemku parc.č st. 5532 (zastavěná plocha a nádvoří) a je zapsán na LV č. 2335 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník.
- 1.3. Nájemce prohlašuje, že jeho právo přenechat prostory objektu či jeho části do užívání Podnájemci není nijak omezeno a že mu byl vlastníkem objektu udělen výslovný souhlas s podnájmem objektu.
- 1.4. Nájemce předává touto smlouvou podnájemci nebytové prostory v objektu do výlučného užívání a podnájemce tyto prostory přejímá a zavazuje se platit za jejich užívání sjednané nájemné. Jedná se o prostory umístěné v 1. nadzemním podlaží objektu sestávající z prostoru kanceláře vč. kuchyňského koutu, sociálního zařízení sdíleného se zaměstnanci nájemce a prostoru pro cestující, o celkové výměře 38 m<sup>2</sup>, vše dle specifikace v plánu, který je přílohou této smlouvy.

## II.

### Stav předmětu podnájmu

- 2.1 Smluvní strany shodně prohlašují, že se seznámily se stavem nebytového podnajímaných prostor, je jim dostatečně znám a prostory jsou způsobilé ke smluvenému účelu podnájmu.

## III.

### Účel podnájmu

- 3.1 Nájemce přenechává prostory podnájemci do užívání za účelem výkonu veřejné služby (rozvoj dopravního systému v oblasti odbavení cestujících, formou dlouhodobých cestovních dokladů, zajištění a distribuce informačních a propagačních materiálů k provozu veřejné dopravy, vzdělávací a osvětová činnost v oblasti dopravních systémů). Podnájímané prostory jsou užívány jako kancelář a prostor pro odbavení cestujících.

#### IV.

##### Doba podnájmu

- 4.1 Podnájem sjednaný touto smlouvou se uzavírá na dobu neurčitou.
- 4.2 Podnájem nebytových prostor začíná dnem (protokolárního) předání předmětných prostor podnájemci, nejdříve v den podpisu této smlouvy na místě samém.

#### V.

##### Nájemné, jeho splatnost a změna výše nájemného

- 5.1 Smluvní strany se dohodly na nájemném za užívání prostor uvedených ve článku I. a to ve výši **6 000,00 Kč bez DPH měsíčně**. K nájmu bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši dle platné a účinné právní úpravy vždy k datu zdanitelného plnění.
- 5.2 Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude podnájemce nájemci hradit bezhotovostním převodem na bankovní účet nájemce, a to na základě fakturace nájemce v termínu splatnosti uvedeném na faktuře.
- 5.3 Nájemné sjednané smluvními stranami nezahrnuje platby za služby, které jsou spojeny s užíváním prostor.
- 5.4 Za den platby je považován vždy den připsání příslušné platby na účet nájemce.
- 5.5 Nájemce je počínaje rokem následujícím po nabytí účinnosti této smlouvy oprávněn zvýšit jednostranně nájemné s účinností vždy k 1. 1. příslušného kalendářního roku, a to o výši míry nárůstu indexu spotřebitelských cen vyhlášených za uplynulý rok Českým statistickým úřadem. V takovém případě je nájemce povinen podnájemci písemně oznámit o jakou výši se nájemné na daný kalendářní rok zvyšuje. Toto oznámení je nájemce povinen učinit nejpozději do 30. 4. daného kalendářního roku, jinak výše nájemného zůstává pro daný rok beze změny. Bude-li platné zvýšení nájemného řádně a včas ohlášeno podnájemci, je podnájemce povinen uhradit rozdíl mezi již v daném kalendářním roce uhrazeným nájemným a nájemným, které bylo zvýšeno o míru inflace, v souladu s podmínkami uvedenými v tomto článku smlouvy, a to nejpozději do 15. 5. daného kalendářního roku. Nájemce však nemusí toto ustanovení využít a bude zvažovat jeho využití vždy po posouzení ziskovosti podnikání podnájemce v předmětu podnájmu.

#### VI.

##### Služby spojené s užíváním prostor

- 6.1 Podnájemce je povinen platit nájemci nad rámec sjednaného nájemného dále náklady na služby spojené s užíváním podnájmu, a to spotřebu elektřiny, vody a tepla. Podnájemce se zavazuje platit nájemci zálohy na služby v níže uvedené výši:

elektrická energie:	1.100,00 Kč/měsíc
voda	500,00 Kč/měsíc
teplo: 1.700,00 Kč/měsíc pronájem a provoz telefonní linky č.:	
██████████	500,- Kč/měsíčně

provoz EZS s napojením do PCO: zdarma (zahrnuto do ceny  
nájemného)

**Celkem zálohy za služby: 3.800,00 Kč/měsíc.**

- 6.2 Tato částka bude fakturována jako záloha na služby a na faktuře bude uváděna odděleně samostatnou položkou vedle nájemného s připočtením vždy platného DPH ve výši dle platné právní úpravy k datu zdanitelného plnění. Splatnost daňových dokladů činí 21 dní od data jejich doručení podnájemci.
- 6.3 Nájemce je povinen vyúčtovat služby spojené s užíváním prostor do konce 4. (čtvrtého) měsíce kalendářního roku následujícího po roce, za který byly služby placeny. K ročnímu vyúčtování služeb budou vždy připojeny kopie vyúčtovacích faktur dodavatelů všech médií za uplynulý kalendářní rok.
- 6.4 Podnájemce bere na vědomí, že podnajímané prostory nejsou k datu podpisu této smlouvy vybaveny samostatnými (podružnými) měřidly elektrické energie, vody a tepla, které by umožňovaly provedení odečtů vlastní spotřeby pro účely přesného rozúčtování nákladů spojených s podnájemem. Z toho důvodu byly dohodnuty podíly podnájemce na celkových nákladech za dodávku konkrétního média do objektu takto:

elektrická energie:  $\frac{1}{2}$  (poloviční) podíl z celkového vyúčtování za uplynulý kalendářní rok, voda  
 $\frac{1}{4}$  (čtvrtinový) podíl z celkového vyúčtování za uplynulý kalendářní rok, teplo:  $\frac{1}{2}$   
(poloviční) podíl z celkového vyúčtování za uplynulý kalendářní rok,

Podnájemce s tímto postupem výslovně souhlasí.

- 6.5 Podnájemce je oprávněn podat námitky do 15 dní od předložení vyúčtování a nájemce je povinen do 15 dnů tyto námitky vypořádat.
- 6.6 Pro úhradu přeplatků z vyúčtování služeb či nedoplatků platí lhůta 30ti dnů od převzetí písemného vyúčtování služeb za dodávku elektrické energie, vody a tepla podnájemcem.
- 6.7 Ostatní služby spojené s užíváním prostor, které nejsou specifikovány v tomto článku smlouvy, si zajistí podnájemce sám vlastním jménem a na vlastní náklady.

## VII.

### Jistota

- 7.1 Smluvní strany se dohodly, že nebudou sjednávat poskytnutí jistoty podnájemcem.

## VIII.

### Změny a úpravy prováděné na předmětu podnájmu

- 8.1 Stavební úpravy podnájemce, nebo jiné úpravy prostor trvalejšího charakteru podnájemcem je podnájemce oprávněn na prostorách provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu nájemce. Smluvní strany se dohodly, že veškerá úhrada nákladů spojených s takovými úpravami jde na vrub podnájemce a nájemce nebude hradit ničeho, a to ani v budoucnosti před či po skončení podnájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- 8.2 Umístění reklamy a označení prostor obchodním jménem podnájemce si pořizuje podnájemce výhradně na své náklady a hradí rovněž všechny náklady a poplatky s tím spojené. Tato označení je podnájemce povinen při skončení podnájmu odstranit a uvést místa jejich upevnění na objektu, kde se prostory nachází do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- 8.3 Po ukončení podnájmu uvede podnájemce prostory do původního stavu, v jakém prostory přebral, pokud se nedohodne s nájemcem jiným způsobem.

- 8.4 Veškeré náklady spojené s úpravami trvalejšího charakteru podle tohoto článku smlouvy nese pouze podnájemce, a to i v případě skončení této smlouvy. Podnájemce není oprávněn žádat po nájemci vyrovnání podle míry zhodnocení, pokud se nedohodne s nájemcem jiným způsobem.

## **IX.**

### **Další podnájem**

- 9.1 Smluvní strany se dohodly na tom, že podnájemce není oprávněn dát předmět podnájmu do dalšího podnájmu další osobě, pokud se strany nedohodnou jinak. Při porušení této povinnosti se má za to, že podnájemce hrubě porušil své povinnosti vyplývající ze smlouvy.

## **X.**

### **Užívání, údržba a opravy předmětu podnájmu**

- 10.1 Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu výhradně pro účely specifikované v čl. III této smlouvy.
- 10.2 Podnájemce se zavazuje, že bude o pronajaté prostory řádně pečovat a provede na vlastní náklady opravy, které budou v podnajímaných prostorách potřebné, pokud se nebude jednat o opravy vážných poškození způsobených ve stavebně technické podstatě samotného objektu, kde se prostory nachází.
- 10.3 Podnájemce je odpovědný vůči nájemci za každé poškození prostor samých nebo s nimi souvisejícími a společných zařízení a je povinen škodu odstranit, pokud poškození způsobil on, jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci, dodavatelé nebo neodborná či jinak smlouvě odporující péče o ně, či pokud poškození vzniklo na základě zanedbání údržby, kterou je povinen dle této smlouvy, dle obecných či jiných předpisů provádět.
- 10.4 Pokud podnájemce neodstraní jím způsobené vady, a to ani v přiměřené lhůtě poskytnuté a písemně oznámené podnájemci nájemcem, je nájemce oprávněn nechat tyto vady odstranit a na uhrazení nákladů posléze požadovat po podnájemci.
- 10.5 Pokud by došlo k vážnému poškození prostor je podnájemce povinen oznámit toto poškození nájemci bez zbytečného odkladu. Podnájemce je povinen nahradit škody způsobené opožděným oznámením takového poškození nájemci.

## **XI.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen:
  - a) umožnit podnájemci nerušeně užívat prostory v souladu s touto smlouvou;
  - b) udržovat prostory tak, aby je podnájemce mohl užívat ke sjednanému účelu;
  - c) bezodkladně provádět nutné opravy prostor, které podle této smlouvy nemá provést podnájemce, nebo za které není odpovědný podnájemce, nebo osoby s ním předmět podnájmu užívající, anebo osob do prostor vstupujících v souvislosti s výkonem podnikatelské činnosti podnájemce.
2. Nájemce má právo vstupu do prostor, jestliže to podnájemci oznámí v přiměřené době (nejméně 3 pracovní dny) předem, nejde-li o okolnosti, kdy je nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení (nehody, havárie, požáry apod.).

## **XII.**

### **Práva a povinnosti podnájemce**

- 12.1 Podnájemce je povinen:
- řádně zajistit prostory a přístupové cesty tak, aby zabránil pohybu nepovolaných osob po objektu;
  - platit řádně a včas sjednané nájemné, zálohy a platby za služby, jakož i další platby a poplatky ze smlouvy vyplývající;
  - poskytnout nájemci součinnost a zpřístupnit pronajímané prostory k provádění oprav prostor, nelze-li je odložit na dobu po skončení podnájmu;
  - ke dni skončení podnájmu předat nájemci prostory ve stavu, v jakém je do podnájmu převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení za dobu podnájmu;
  - zajistit si v předmětu podnájmu řádný úklid.
- 12.2 Podnájemce má právo:
- pokud se s nájemcem písemně nedohodne jinak, užívat spolu se svými zaměstnanci předmět podnájmu v souladu s touto smlouvou pouze k účelu, ke kterému byl pronajat;
  - umístit na budovu, kde se nacházejí prostory, znamení, jejichž umístění předpokládá nebo nařizuje jiný právní předpis, a to způsobem, na místo a v úpravě schválené nájemcem.

## **XIII.**

### **Skončení podnájmu prostor**

- 13.1 Podnájem sjednaný touto smlouvou skončí:
- písemnou dohodou smluvních stran k datu dohodou sjednanému, nebo
  - písemnou výpovědí některé ze smluvních stran.
- 13.2 Nájemce i podnájemce mají právo dát výpověď z podnájmu i bez uvedení důvodu v 6 (šestiměsíční) výpovědní době, která začne plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 13.3 Veškeré dodatečné úpravy prostor provedené podnájemcem budou odstraněny. Souhlas nájemce s těmito úpravami nemá vliv na platnost tohoto článku. Případná jiná dohoda obou smluvních stran nebude řešena v rámci této smlouvy, ale samostatnou smlouvou.
- 13.4 Pokud podnájemce nevyklidí předmět podnájmu ani do deseti dnů od skončení podnájmu, je nájemce oprávněn vstoupit do předmětu podnájmu a tento vyklidit a veškeré věci podnájemce uskladnit na náklady podnájemce. Nájemce je bez zbytečného odkladu povinen podnájemce vyzvat k převzetí věcí v termínu do 3 (tří) měsíců od ukončení podnájmu. Pokud si podnájemce tyto uskladněné věci nevyzvedne ani do 3 (tří) měsíců od ukončení podnájmu dle této smlouvy, má se za to, že výslovně souhlasí s tím, že je nájemce je oprávněn uskladněné věci prodat za ceny obvyklé a uspokojit z prodeje svou pohledávku na náklady za vyklizení prostor, případného dlužného podnájmu a další související náklady.

## **XIV.**

### **Ustanovení společná a závěrečná**

- 14.1 Tato smlouva bude v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“), uveřejněna v registru smluv. Její uveřejnění zajistí podnájemce.
- 14.2 Tato smlouva nabývá platnosti podpisem poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

14.3 Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými a v řadě  
číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami této smlouvy.

14.4 Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují a konstatují, že tato smlouva byla sepsána a jimi  
podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že si její text před podpisem řádně přečetly,  
rozumí mu a bez výhrad s ním souhlasí.

Příloha: Plánek nebytového prostoru

V Rakovníku dne 19.12.2023

*Nájemce:*

V Praze dne 28.12.2023

*Podnájemce:*

---

---



Příloha: Plánek nebytového prostoru

