

SMLOUVA O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená podle §2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*občanský zákoník*“) (dále jen „*Smlouva*“)

Článek 1 Smluvní strany

Správa železnic, státní organizace

Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1

IČO: 70994234

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 48384

zastoupená Ing. Tomášem Čockem, Ph.D., náměstkem GŘ pro ekonomiku

(dále jen „*Nájemce*“)

a

Vysočanská ASSET s.r.o.

Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1

IČO: 032 65 374

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 229389

zastoupená Martinem Mafkou, jednatelem a Davidem Musilem, jednatelem

(dále jen „*Podnájemce*“)

společně dále též jen „*Smluvní strany*“ uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku

tuto Smlouvu:

Článek 2 Úvodní prohlášení a Předmět Smlouvy

- 2.1 Nájemce je na základě Nájemní smlouvy č.j. 9524/SFDI/340153/14569/2024 ze dne 3.9. 2024 uzavřené mezi ním jako nájemcem na straně jedné a Státním fondem dopravní infrastruktury jako pronajímatelem na straně druhé (dále jen „*Nájemní smlouva*“) oprávněn v budově č. p. 1955/278, v Praze 9, Sokolovská 1955/278, tak jak je zapsáno na LV č. 2003 pro kat. území 730891 Libeň, obec 554782 Praha, vedeném v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro hl.m. Prahu (dále jen „*Budova*“), dočasně užívat prostory nacházející se v 1. nadzemním podlaží Budovy blíže specifikované v Příloze č. 1 této Smlouvy. Nájemce prohlašuje, že je v souladu s Nájemní smlouvou oprávněn přenechat výše uvedené prostory do podnájmu Podnájemci, přičemž neexistují okolnosti, které by bránily jeho oprávnění dát tyto prostory do podnájmu.
- 2.2 Nájemce Podnájemci touto Smlouvou a za podmínek uvedených v této Smlouvě přenechává do podnájmu prostory v 1. nadzemním podlaží Budovy o celkové výměře 221,57 m² za účelem provozování podnikatelské činnosti (a to zejména jako zázemí pro osoby připravující či realizující stavbu „MOCCA Rezidence Vysočany“), přičemž tyto

2.3 Smluvní strany se dohodly, že Předmět podnájmu bude Nájemcem Podnájemci předáván postupně na základě písemných předávacích protokolů - ke dni 2. 9. 2024 jsou Nájemci předány do podnájmu prostory uvedené v předávacím protokolu, který je přílohou č. 3 této Smlouvy, další prostory pak na základě výzvy Nájemce adresované Podnájemci alespoň 10 dní předem. Smluvní strany se zavazují podepsat předávací protokol do 5 dnů od doručení výzvy Nájemce. V případě že nedojde na základě výzvy Nájemce k převzetí části Předmětu podnájmu, má se za to, že je převzato 15. dnem po doručení výzvy Podnájemci. Orientační nezávazný harmonogram postupného předání je uveden v Příloze č. 2 této Smlouvy.

Úhrada za podnájem a úhrada služeb

- [illegible]

- 3.4 XX
XX

3.5 Na úhradu měsíční úhrady za podnájem bude Podnájemci vždy měsíčně vystavena Nájemcem faktura. První faktura bude vystavena Podnájemci k 1. září 2024 po tomto datu. Další faktury budou Podnájemci zasílány měsíčně předem. Podnájemce je povinen uhradit fakturu do 30 dnů od data jejího doručení Podnájemci. Na dodávky služeb a dalších plateb dle odst. 3.4 tohoto článku s podnájemem nebytových prostor spojených budou vystaveny samostatné faktury (měsíčně bude vystavena jedna souhrnná faktura pro všechny služby s rozdělením plnění dle odst. 3.2 tohoto článku) v každém kalendářním měsíci se splatností faktury do 30 dnů od data jejího doručení Podnájemci. Faktury budou Nájemcem Podnájemci zasílány na e-mailovou adresu

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a/nebo na jinou e-mailovou adresu sdělenou písemně ze strany Podnájemce Nájemci.

- 3.6 Nájemce stanovuje jistotu ve výši jednoměsíční úhrady za podnájem včetně záloh na služby a další platby, tedy ve výši XXXXXXXX. Podnájemce je povinen do 10 pracovních dnů ode dne účinnosti této Smlouvy uhradit jistotu na účet Nájemce č. XXXXXXXXXX pod variabilním symbolem XXXXXXXXXX. Jistota bude použita pro úhradu dlužné úhrady za podnájem či jiných plateb, k nimž je Podnájemce povinen podle Smlouvy. Nevyčerpaná část jistoty bude vrácena Podnájemci do 20 dnů po dni ukončení této Smlouvy.
- 3.7 V případě prodloužení s úhradou nájemného je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci úrok z prodloužení v zákonné výši.
- 3.8 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn jednostranně zvýšit cenu – úhradu za podnájem o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zveřejněnou na internetových stránkách Českého statistického úřadu pro předcházející kalendářní rok, v každém kalendářním roce, počínaje měsícem září 2025, po jejím vyhlášení Českým statistickým úřadem, a to písemným oznámením doručeným Podnájemci.

Článek 4

Doba podnájemů

- 4.1 Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou v trvání 4 let ode dne 1. 9. 2024. Tento podnájemní vztah lze před uplynutím lhůty, na kterou se podnájem sjednává, ukončit písemnou dohodou Smluvních stran, písemnou výpovědí s dvouměsíční výpovědní dobou dle odst. 4.2 této Smlouvy. Tato Smlouva končí též skončením Nájemní smlouvy. Výpovědní doba počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena výpověď druhé Smluvní straně.
- 4.2 Nájemce a Podnájemce jsou oprávněni vypovědět podnájem před uplynutím sjednané doby s dvouměsíční výpovědní dobou bez uvedení důvodu.
- 4.3 Případný přeplatek na uhrazené úhradě za podnájem bude Podnájemci vrácen v alikvotní výši do 30 dnů ode dne skončení podnájemů.
- 4.4 Pro Smluvní strany je vyloučeno prodloužení doby podnájemů dle § 2230 NOZ.

Článek 5

Ostatní ujednání

- 5.1 Státní fond dopravní infrastruktury jakožto pronajímatel dle Nájemní smlouvy zajišťuje ostrahu Budovy pro Nájemce. Nájemce však nenese odpovědnost za vnesený majetek, zařízení a věci používané Podnájemcem. Případná škoda jde k tíži Podnájemce. Podnájemce je povinen mít po celou dobu trvání této Smlouvy sjednané pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou Podnájemcem v souvislosti s užíváním Předmětu podnájemů dle této Smlouvy v minimální výši pojistného plnění XXXXXXXXXX. Do 10 dnů od účinnosti této Smlouvy předá Podnájemce Nájemci kopii předmětné pojistné smlouvy.

- 5.2 Po skončení podnájmu je Podnájemce povinen vrátit Předmět podnájmu ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předmět podnájmu musí být vyklizený a čistý. O vrácení Předmětu podnájmu se sepíše zápis o předání a převzetí.
- 5.3 Pokud touto Smlouvou není stanoveno jinak, Podnájemce se zavazuje udržovat Předmět podnájmu ve stavu způsobilém k účelu užívání stanovenému touto Smlouvou. Podnájemce není oprávněn činit změny, k jejichž provedení se vyžaduje stavební povolení nebo ohlášení.
- 5.4 Úhradu služeb údržby, drobných oprav a výměny drobných součástí v Předmětu podnájmu hradí Podnájemce s tím, že tuto činnost zajišťuje na žádost Podnájemce či v případě havárie Nájemce ve spolupráci s pronajímatelem - Státním fondem dopravní infrastruktury, přičemž jejich cenu (za náklady rozumně vynaložené a doložené) následně Nájemce přefakturuje Podnájemci dle dodavatelské faktury. Nájemce zajistí výše uvedené služby bez zbytečného odkladu po jejich ohlášení, nejpozději do 21 dnů, vždy však s přihlédnutím k rozsahu oprav; havárie budou řešeny bez zbytečného odkladu. Přefakturace služeb bude probíhat měsíčně po jejich realizaci.
- 5.5 Hromadné požadavky na služby údržby, drobných oprav a výměny drobných součástí na příslušný kalendářní měsíc budou Podnájemcem zasílány Nájemci a zároveň pronajímateli - Státnímu fondu dopravní infrastruktury na e-mailovou adresu: osbam@sfdi.cz nejdéle do sedmého dne příslušného kalendářního měsíce.
- 5.6 Smluvní strany pro účely této Smlouvy vymezují drobné opravy a výměny drobných součástí takto:
- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
 - c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů a osvětlovacích těles;
 - d) opravy sanitárních zařízení;
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody;
 - f) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských linek a vestavěných skříní;
 - g) opravy uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů ústředního topení mimo oprav radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
- 5.7 Jestliže Podnájemce, jeho zaměstnanci nebo osoby, které s ním Předmět podnájmu užívají, nebo se v nich na přechodnou dobu s vědomím Nájemce zdržují, způsobí jakoukoliv škodu na majetku Předmětu podnájmu, je Podnájemce povinen neprodleně tyto škody na své náklady odstranit, a to bez ohledu na zavinění a výši nákladů. Pokud se tak nestane a Nájemce zjistí takto vzniklou škodu, má právo ji sám odstranit na náklady Podnájemce, jestliže Podnájemce škodu neodstraní ani v přiměřené, nejméně 15denní lhůtě ode dne, kdy k tomu bude Nájemcem vyzván. Odstranit škody na své náklady není Podnájemce povinen, pokud škoda byla způsobena Nájemcem, osobami pro něj činnými či jinými nájemci nebo podnájemci.

- 5.8 Podnájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu jakékoliv škody, poškození, závady či potřeby oprav, které vznikly na Předmětu podnájmu a které má nést Nájemce, a umožnit jejich provedení. Při porušení této povinnosti Podnájemce odpovídá za vzniklou škodu.
- 5.9 Za účelem kontroly, zda Podnájemce užívá Předmět podnájmu řádným a sjednaným způsobem, je Podnájemce povinen umožnit Nájemci přístup do Předmětu podnájmu pouze za přítomnosti Podnájemce v předem dohodnutém termínu.
- 5.10 Tato Smlouva a závazky z ní vyplývající přechází na právní nástupce Smluvních stran a Smluvní strany se zavazují případné právní nástupce řádně a včas informovat o této Smlouvě.
- 5.11 Smluvní strany nejsou odpovědny za důsledky neplnění svých závazků, je-li příčinou takového neplnění vyšší moc, pokud strana neplnící závazky učinila vše pro to, aby vzniku vyšší moci zabránila.
- 5.12 Nájemce uzavřením této Smlouvy výslovně souhlasí s tím, aby Předmět podnájmu užívali (na základě podnájmu či jiného právního titulu) třetí osoby dodávající Podnájemci výrobky, služby či jiné plnění týkající se přípravy či realizace stavby „MOCCA Rezidence Vysočany“, a to zejména dodavatelé a subdodavatelé příslušných prací.

Článek 6 **Závěrečná ujednání**

- 6.1 Právní vztahy touto Smlouvou založené, ale jí neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, případně jinými platnými právními předpisy České republiky.
- 6.2 Pokud by se v budoucnu stala kterákoliv část Smlouvy neplatnou na základě změny právních předpisů, nemá tato skutečnost vliv na ostatní části Smlouvy a neplatná ustanovení budou nahrazena v souladu s platnými právními předpisy.
- 6.3 Smluvní strany se zavazují vzájemně se informovat o skutečnostech či změnách, které mohou mít vliv na plnění povinností dle této Smlouvy.
- 6.4 Tato Smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnými, oboustranně dohodnutými postupně číslovanými dodatky.
- 6.5 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany prohlašují, že se podmínkami této Smlouvy na základě vzájemné dohody řídí již ode dne 1.9. 2024 a veškerá svá vzájemná plnění poskytnutá od tohoto dne do dne nabytí účinnosti této Smlouvy považují za plnění poskytnutá podle této Smlouvy.
- 6.6 Nájemce v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, zveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), zveřejní tuto Smlouvu po jejím podpisu smluvními stranami prostřednictvím registru smluv.
- 6.7 Smluvní strany shodně konstatují, že v souvislosti s uzavřením této Smlouvy a na jejím základě si smluvní strany vzájemně předávají a i do budoucna budou předávat za účelem zajištění řádného plnění Smlouvy osobní údaje kontaktních osob, které se podílejí nebo budou podílet na plnění této Smlouvy, s uvedením jejich osobních údajů: jméno,

příjmení, titul, funkce, telefonický a e-mailový kontakt, u kterých právním důvodem pro jejich zpracování smluvními stranami, jako správci těchto osobních údajů, je jejich oprávněný zájem na splnění této Smlouvy, na kterém se v mezích své kompetence podílejí subjekty údajů. V souvislosti s tím se každá Smluvní strana zavazuje v rámci svých povinností, jako správce předaných osobních údajů, zajistit, aby subjekty těchto údajů byly při poskytnutí osobních údajů informovány dle článku 13 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) o zpracování poskytnutých osobních údajů pro účel plnění této Smlouvy, a že toto zpracování je v souladu s úpravou dle článku 6 odst. 1 písm. f) uvedeného nařízení a se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a dále, aby subjekty údajů byly informovány o svých právech v rozsahu, jak pro ně vyplývají z uvedeného nařízení a z citovaného zákona.

6.8 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 1 – Seznam a specifikace pronajatých prostor, včetně zákresu půdorysu
Předmětu podnájmu

Příloha č. 2 – Orientační nezávazný harmonogram postupného předávání

Příloha č. 3 – Předávací protokol

Příloha č. 4 – Nájemní Smlouva

6.9 Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom.

6.10 Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této Smlouvy potvrzují svými podpisy.

V Praze dne 06.09.2024

V Praze dne 06.09.2024

Nájemce:

Podnájemce:

.....
Ing. Tomáš Čoček, Ph.D.
náměstek GŘ pro ekonomiku

.....
Martin Mafka
jednatel

.....
David Musil
jednatel