

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2201 a násl. a § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) a § 12a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

I. Smluvní strany

Nájemce:

Lubomír Batelka s.r.o., IČO: 19751605, DIČ: CZ19751605, sídlo: [REDAKCE], [REDAKCE] zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 391044 zastoupena Lubomírem Batelkou, jednatelem (dále jen „nájemce“)

Podnájemce:

Česká republika - Okresní soud v Kladně, sídlo: náměstí E. Beneše 1997, 272 55 Kladno, zastoupena Mgr. Petrou Novákovou, předsedkyní soudu, IČO: 00024511 (dále jen „podnájemce“)

II. Předmět podnájmu

1. Nájemce přenechává podnájemci do podnájmu kancelářské prostory o ploše 120 m², nacházející se ve 2. nadzemním podlaží budovy na adrese Milady Horákové 2726, Kladno (dále jen „prostory“); budova – stavba bez čp/če je součástí pozemku parc.č. 1244/2 o výměře 205 m², zapsané na LV č. 38 940 pro k.ú. Kročehlavy, obec Kladno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno. Nájemce prohlašuje, že disponuje souhlasem vlastníka nemovitosti k přenechání kancelářských prostor do podnájmu.
2. Prostory budou využívány výhradně pro skladování šanonů a spisů (archiv).
3. Plánek prostor je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.
4. Maximální zatížení podlahy je stanoveno na 500 kg/m². Tato váha nesmí být podnájemcem překročena. V případě překročení zatížení podlahy v rozporu s touto smlouvou odpovídá podnájemce za veškeré škody, které v důsledku toho vzniknou, a to jak nájemci, tak třetím osobám.
5. Nájemce se zavazuje zajistit podnájemci dodávku elektřiny, plynu a studené vody.
6. O předání prostor bude sepsán písemný protokol, stejně jako o jejich vrácení.

III. Doba podnájmu

1. Podnájemní smlouva je uzavřena na dobu 5 let s tříměsíční výpovědní lhůtou. Výpověď ze smlouvy mohou podat nájemce i podnájemce v souladu s čl. VIII. této smlouvy.

2. Podnájemce má právo na prodloužení této smlouvy na období dalších 5ti let v případě, že o prodloužení podnájemce požádá písemně doporučeným dopisem, a to nejpozději 3 měsíce před uplynutím sjednané doby, za podmínky, že podnájemce závažným způsobem neporušuje ustanovení této smlouvy, zejména není ve zpoždění s úhradou nájemného a záloh na služby související s užíváním nebytových prostor, neužívá nebytové prostory v rozporu s účelem podnájmu sjednaným touto smlouvou.
3. Podnájem je sjednán s účinností od zveřejnění smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nejdříve dnem 1. června 2025.
4. Jestliže podnájem skončí v důsledku ukončení nájemní smlouvy mezi vlastníkem nemovitosti a nájemcem, je povinen nájemce zaplatit podnájemci smluvní pokutu ve výši 3 měsíčních nájmů stanovených ke dni skončení podnájmu.

IV. Nájemné a zálohy na služby

1. Nájemné činí 20 000 Kč (dvacet tisíc korun českých) měsíčně. Nájemné nepodléhá cenové regulaci a jeho výše nepřekračuje obvyklou výši nájemného za srovnatelný prostor v Kladně v době uzavření smlouvy.
2. Zálohy na služby, tj. energie a dodávku vody činí 3 000 Kč (tři tisíce korun českých) měsíčně. Záloha na dodávku plynu činí 2.400 Kč, záloha na dodávku elektřiny činí 500 Kč a záloha na vodné a stočné činí 100 Kč. V závislosti na skončení zúčtovacího období každé dodávané komodity provede nájemce vyúčtování zaplacených záloh, nejpozději vždy ke každému 30. dubnu následujícího kalendářního roku. Vyúčtování cen dodávek energií, vodného a stočného je podnájemce povinen zaplatit nájemci do 30 dnů od doručení vyúčtování těchto služeb podnájemci, přeplatek na ceně dodaných služeb je splatný na účet podnájemce ve lhůtě 30 dnů od doručení vyúčtování podnájemci a sdělení čísla účtu pro zaplacení přeplatku, nejpozději do 30. června roku následujícího po zúčtovacím období.
3. Nájemné, zálohy na služby a nedoplatek vyúčtované ceny služeb budou hrazeny na účet nájemce číslo: [REDACTED], vedený Raiffeisenbank a.s., pod variabilním symbolem 272610.
4. Nájemné a zálohy na služby dodávky energií, vodného a stočného budou hrazeny nejpozději vždy do 10. dne daného kalendářního měsíce.
5. Nájemné bude každoročně upraveno o míru inflace zveřejněnou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, nejvýše o 20 % za tři roky. První navýšení proběhne od 1. 3. 2027. Výši nového nájemného na období od 1. 3. do konce měsíce února následujícího roku nájemce písemně sdělí podnájemci nejpozději do posledního dne měsíce února bezprostředně předcházejícího zvýšení nájemného.
6. Podnájemce uhradí první nájemné do 10 pracovních dnů od podpisu smlouvy. Pokud tak neučiní, má nájemce právo na odstoupení do této smlouvy s okamžitou účinností ke dni doručení odstoupení od smlouvy podnájemci.

V. Úpravy prostor a podmínky užívání

1. Nájemce zajistí do 1 měsíce od zaplacení prvního nájemného a doručení potvrzení o zveřejnění této smlouvy v registru podle zákona č. 340/2015 Sb. následující úpravy prostor:

- Instalace mříží na 5 oken v 2NP nad pochozí střechou budovy v 1. NP.
- Vyzdění příčky na schodišti a osazení protipožárními dveřmi, aby bylo patro 100 % odděleno a zabezpečeno.
- Bude instalován moderní alarmový systém, který lze propojit s nepřetržitým dohledem profesionální bezpečnostní služby a připojit na pult centrální ochrany (PCO) pro maximální zabezpečení.
- Instalace termostatu pro regulaci teploty v prostoru.

2. Náklady na úpravy prostor podle odst. 1. tohoto článku ponese nájemce. Předpokládané náklady jsou ve výši cca 100 000 Kč (sto tisíc korun českých) bez DPH.

3. V případě, že podnájemce ukončí podnájem, nebo bude podnájem ukončen výpovědí nájemce z důvodu porušování povinností podnájemce (a to pouze v těchto případech: při prodloužení podnájemce s úhradou nájemného, záloh na služby dodávky energií, vodného a stočného a jejich vyúčtování více než tři měsíce, překročení zatížení podlahy dle čl. II. odst. 4. této smlouvy ze strany podnájemce, užívání předmětu podnájem v rozporu s touto smlouvou, tj. např. k jinému účelu, než je sjednán v této smlouvě, provedení úprav v prostorách bez souhlasu nájemce) před uplynutím doby 5 let od počátku podnájem, zavazuje se podnájemce uhradit náklady na zhotovení mříží, vyzdění příčky na schodišti, osazení protipožárními dveřmi, instalaci alarmu a termostatu v plné výši v době jejich vynaložení, a to v doložené výši, nejvýše však v obvyklé ceně.

4. Nájemce je povinen doložit reálně vynaložené náklady na úpravy prostor pro podnájemce kopiemi originálních listin do jednoho měsíce od jejich vynaložení, jinak mu nevznikne nárok na jejich náhradu podle odst. 3 tohoto článku smlouvy.

5. Podnájemce je odpovědný za údržbu a správu alarmu a termostatu na své náklady, k tomu mu poskytne nájemce potřebnou součinnost.

VI. Povinnosti podnájemce

1. Podnájemce si veškeré záležitosti spojené se svým provozem a skladováním dokumentů zařizuje samostatně a na vlastní náklady.

2. Podnájemce provádí pravidelné revize hasicích přístrojů v prostorách, zajišťuje BOZP na vlastní náklady.

3. Podnájemce je povinen provádět úklid, údržbu a drobné opravy v prostorech.

VII. Vytápění a Parkování

1. Prostory jsou vytápěny radiátory napojenými na plynový kotel. Údržbu a revize topné soustavy nezajišťuje podnájemce.

2. K prostorám náleží jedno parkovací místo pro osobní vozidlo, které je specifikováno na plánu v příloze č. 1.

VIII. Ukončení podnájmu

1. Smlouvu lze ukončit:

· výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, a to bez uvedení důvodu nebo z důvodu porušení některé ze smluvních povinností či povinností vyplývajících ze zákona druhou smluvní stranou; výpovědní doba počíná plynout prvního dne následujícího po doručení výpovědi jednou smluvní stranou druhé smluvní straně.

2. Po skončení podnájmu podnájemce podnajaté prostory vrátí nájemci ve stavu, odpovídajícímu stavu, v němž je podnájemce převzal, s přihlédnutím ke běžnému opotřebení.

IX. Pojištění budovy a materiálu

1. Nájemce má budovu, v níž se prostory nacházejí, řádně pojištěnou.

2. Nájemce však nenese odpovědnost za materiál a ostatní věci vnesené do budovy podnájemcem. Podnájemce je povinen si tento materiál a ostatní věci pojistit na vlastní náklady a zabezpečit je tak, aby mu nevznikla škoda na majetku.

X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů, s tím, že smlouvu zveřejní podnájemce do jednoho dne ode dne uzavření této smlouvy. Potvrzení o zveřejnění smlouvy v registru smluv neprodleně podnájemce doručí nájemci. Jestliže nebude smlouva zveřejněna v registru do jednoho dne od podpisu oběma smluvními stranami, její zveřejnění v registru smluv je oprávněn učinit nájemce.

2. Všechna ujednání, která nejsou výslovně uvedena v této smlouvě, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

3. Jakékoliv změny této smlouvy musí být učiněny formou písemných dodatků podepsaných k tomu oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, a nikoli v tísní.

5. Kontaktní osoby:

- za nájemce: - Lubomír Batelka, tel. [REDACTED], e-mail: [REDACTED]@seznam.cz

- za podnájemce: [REDACTED] tel. [REDACTED], e-mail: [REDACTED]@osoud.kld.justice.cz

██████████ tel. ██████████,

e-mail: ██████████@osoud.kld.justice.cz

6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

Nedílnou součástí této smlouvy tvoří:

Příloha:

1. Plánek prostor

V dne *6. května 2025*

Za nájemce: Lubomír Batelka, jednatel

Podpis _____

Za podnájemce: ██████████ ováková, předsedkyně soudu

Podpis _____