

Smlouva o podnájmu nebytových prostor

dle § 2274 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

(dále jen Smlouva)

Nájemce:

Inovační centrum Ústeckého kraje, z. s.

Zastoupené: Ing. Martinem Matou, MBA, LL.M., ředitelem

Adresa: Velká Hradební 2800/54, 400 01 Ústí nad Labem – Centrum

IČO: 04542088

DIČ: CZ04542088

Bankovní spojení: Fio banka, a.s., číslo účtu: 2900901268, kód banky: 2010

Spolek je zapsaný v rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem pod spisovou značkou L 9705.

Podnájemce:

Dům zahraniční spolupráce

Zastoupené: Michalem Uhlem, ředitelem

Adresa: Na Poříčí 1035/4, 110 00 Praha 1

IČO: 61386839

Počátek od: 1.10.2025

Zvolený tarif: kancelář č. 3.15

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o podnájmu nebytových prostor

1.

Předmět smlouvy

I.

Nájemci je na základě smlouvy se společností DE-Tower (majitelem budovy) uděleno oprávnění pronajímat prostory jemu svěřené. Předmětem této smlouvy jsou prostory v budově Velká Hradební 2800/54, v Ústí nad Labem. Pozemek parc. č. 2493/39 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt k bydlení č. p. 2800, vše zapsané na listu vlastnictví LV č. 23 vedeném pro katastrální území Ústí nad Labem Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem.

II.

Účelem podnájmu dle Podnájemní smlouvy je užívání Předmětu podnájmu Podnájemcem k provozování veškerých činností Podnájemce, ke kterým je oprávněn dle zápisu ve veřejném rejstříku a též k činnostem s tím souvisejícím (dále jen „činnost“).

III.

Podnájemce je na základě této podnájemní smlouvy oprávněn užívat též přístupovou cestu od vchodu z Budovy k Předmětu podnájmu a osobní výtah.

IV.

Podnájemce je dle Podnájemní smlouvy oprávněn provozovat svou Činnost v Předmětu podnájmu po všechny dny v týdnu, včetně sobot, nedělí a svátků, režim 24/7.

V.

Podnájemce je oprávněn zřídit si sídlo v Předmětu podnájmu, resp. na jeho adrese.

VI.

V případě, že Předmět podnájmu nebude z jakýchkoliv důvodů vyhovovat Činnosti Podnájemce, je Podnájemce na základě předchozího, písemného a výslovného souhlasu Nájemce oprávněn provést na svůj náklad a nebezpečí úpravy Předmětu podnájmu. Přitom je však povinen dodržet obecně závazné právní předpisy a tuto Podnájemní smlouvu.

2. Výše nájemného a způsob jeho placení

I.

Podnájemci je vypočtena platba na částku **12 167,- Kč bez DPH** a to konkrétně:

Kancelář č. 3.15	4 973,- Kč bez DPH
Poměrná část společných prostor	5 544,- Kč bez DPH
Elektřina	1 000,- Kč bez DPH
Teplo, TUV, vodné a stočné	500,- Kč bez DPH
Úklid (1x týdně)	150,- Kč bez DPH

za výhradní vlastní prostory a za sdílené prostory, a to vždy k 15. dni měsíce, předcházejícímu měsíci, za který se podnájem platí.

Podnájemce bude hradit od 1.10.2025 **nájemné ve výši 12 167,- Kč bez DPH**.

Podnájemce se zavazuje uhradit podnájemné a úhradu za společné užívání prostor na základě faktury na účet nájemce, vedený u Fio banky, č. ú. 2900901268/2010, variabilní symbol číslo faktury.

III.

Podnájemné se platí pouze za dobu ode dne protokolárního předání a převzetí Předmětu podnájmu nebo jeho příslušné části do užívání Podnájemci podle skutečné výměry pronajatých prostor. V případě, že Předmět podnájmu nebo jeho příslušná část bude předána Podnájemci v průběhu kalendářního měsíce, a ne k jeho prvnímu dni, Podnájemné za tento první měsíc se poměrně snižuje dle počtu skutečně užívaných dní Podnájemcem v tomto kalendářním měsíci od předání Předmětu podnájmu nebo jeho části Podnájemci.

IV.

Pronajímatel je oprávněn upravit výši dohodnutého nájemného v závislosti na oficiálně vyhlášené míře inflace Českým statistickým úřadem za jednotlivý rok o dobu trvání podnájemního vztahu, založeného touto smlouvou. Úprava podnájemného takto provedená se promítne do výše splátek vždy k 1. 1. roku následujícího po roce, k němuž se inflační nárůst váže. S ohledem na termín vyhlášení indexu růstu cen se nájemce zavazuje uhradit navýšené nájemné při úhradě nejbližší splátky.

V.

Pro případ prodlení s placením Podnájemného se sjednává pokuta ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě splatnosti uvedené na jejím vyúčtování.

VI.

Veškeré náklady na dodávky energií (zejména elektřiny, tepla, TUV, vodného a stočného) jsou hrazeny Podnájemcem formou měsíčních záloh. Skutečná výše spotřeby bude vyúčtována jednou ročně na základě skutečně spotřebovaného množství energií dle odečtu měřidel a stanovené metodiky rozúčtování.

3. Doba trvání

I.

Podnájem se touto smlouvou sjednává do 31.12.2027 od dne počátku podnájmu dle čl. 7 odst. I. Smlouvu lze vypovědět písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

4. Práva a povinnosti podnájemce

I.

Podnájemce se zavazuje:

- a. Užívat pronajaté nebytové prostory v souladu s touto smlouvou, v souladu se všeobecnými obchodními a storno podmínkami nájemce, které jsou součástí a tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, v souladu s provozním řádem nájemce, který je součástí a tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a obvyklým užíváním, a to po celou dobu trvání podnájemního vztahu.
- b. Podnájemce je povinen hradit Nájemci podnájemné a úhradu za služby poskytované v souvislosti s podnájemem ve výši, lhůtách splatnosti a způsobem dle Podnájemní smlouvy.

II.

Podnájemce je povinen posledního dne podnájemního vztahu dle Podnájemní smlouvy Předmět podnájmu vyklidit a vyklizený a opatřený hygienickou bílou malbou předat Nájemci. Pro případ prodloužení s vyklizením a předáním Předmětu podnájmu Nájemci je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý den prodloužení.

III.

Podnájemce potvrzuje, že převzal nebytové prostory předávacím protokolem.

5. Práva a povinnosti nájemce

I.

Nájemce je povinen udržovat nebytové prostory v takovém stavu, aby byly způsobilé k řádnému užívání.

II.

Nájemce je povinen mít uzavřenou pojistnou smlouvu, vztahující se na škody způsobené na majetku nájemce. Za jiné škody, zejména za škody způsobené na majetku podnájemce, nájemce neodpovídá a není povinen v tomto smyslu uzavřít jinou pojistnou smlouvu.

III.

Nájemce je povinen podnájemci zajistit plné a nerušené užívání prostor k účelu k němuž byly pronajaty.

IV.

Nájemce je povinen umožnit Podnájemci, jeho zaměstnancům a dalším osobám určených Podnájemcem počínaje příslušným dnem počátku podnájmu dle této Podnájemní smlouvy vstup do Předmětu nájmu či jeho příslušné části za účelem jeho nerušeného užívání. Současně je Podnájemce povinen umožnit vstup do Předmětu nájmu či jeho části jakýmkoli třetím osobám, které z jakéhokoli důvodu přicházejí za Podnájemcem, jeho zaměstnanci či dalšími osobami určenými podnájemcem či přicházení z důvodů souvisejících s činností Podnájemce v Předmětu podnájmu.

V.

Obsahem povinností dle předchozího odstavce Podnájemní smlouvy je mimo jiného zajištění dodávek elektrické energie, vody, odvodu použité a srážkové vody, jakož i dodávek tepla a užitkové vody.

VI.

Nájemce je oprávněn vstoupit do Předmětu podnájmu ve výjimečných případech i bez doprovodu Podnájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. Nájemce je povinen Podnájemce bez zbytečného odkladu po takovém vstupu do Předmětu podnájmu uvědomit, jestliže nebylo možno Podnájemce informovat předem. Rovněž v případě, že Nájemce bude požádán o provedení oprav a úprav v Předmětu podnájmu, je povinen tyto opravy a úpravy provést, případně i bez přítomnosti Podnájemce či jiné pověřené osoby, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost Podnájemce upozorní.

VII.

V případě, že Nájemce bude sám nebo prostřednictvím třetích osob provádět takové nezbytné úpravy nebo opravy Budovy, v níž se nachází Předmět podnájmu, nebo Předmětu podnájmu, které dočasně omezí nebo znemožní možnost Podnájemce užívat Předmět podnájmu nebo jeho část, je povinen Podnájemce na tuto skutečnost prokazatelně upozornit nejméně týden předem a současně i sdělit předpokládanou dobu omezení či znemožnění užívání. Podnájemce je povinen dočasné omezení či znemožnění strpět, pokud doba omezení nepřekročí 7 dnů.

VIII.

Nájemce má právo měnit/aktualizovat všeobecné obchodní a storno podmínky, které tvoří přílohu č. 2 této smlouvy s tím, že o změně/aktualizaci bude podnájemce vždy informován (prostřednictvím e-mailu) s 10denní lhůtou pro vyjádření. V případě, že se v 10denní lhůtě podnájemce nevyjádří, či nezašle nesouhlasné stanovisko, má se za to, že s všeobecnými obchodními a storno podmínkami souhlasí.

6. Oznamování, pojištění a řešení sporů

I.

Veškerá oznámení jakož i další zásilky vč. zásilek o právních jednáních (např. výpověď, odstoupení apod.) (dále jen „oznámení“) která je podle Smlouvy zapotřebí či možné učinit, budou v písemné formě a mohou být učiněna doporučenou poštou s dodejkou, datovou schránkou nebo osobním doručením.

II.

Oznámení se zasílají na adresu sídla Nájemce zapsanou v obchodním rejstříku v den odeslání oznámení a na adresu sídla Podnájemce zapsanou ve veřejném rejstříku v den odeslání oznámení.

III.

Oznámení se považuje za řádně doručené i v případě, že smluvní strana, jíž je oznámení doručeno, oznámení z jakéhokoliv důvodu nepřevzme. Pro tento případ se sjednává, že oznámení bylo doručeno třetího dne po odeslání, a při osobním doručení dnem, kdy je adresát nepřevzal.

IV.

Nájemce neodpovídá za případné škody vzniklé Podnájemci na jeho majetku umístěném v Předmětu podnájmu.

V.

Smluvní strany se zavazují, že jakékoliv problémy vzniklé v souvislosti s výkladem Podnájemní smlouvy nebo týkající se práv a závazků dle Podnájemní smlouvy a jejich plnění budou řešit vzájemnou dohodou. Nedojde-li k dohodě, bude věc předložena k rozhodnutí obecnému soudu.

7. Závěrečná ustanovení

I.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1.10.2025, nebo ke dni zveřejnění v registru smluv ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv);

dále jen „Zákon o registru smluv“), ve znění pozdějších předpisů. Pro případ pochybností Smluvní strany shodně prohlašují, že uveřejňované dokumenty neobsahují obchodní tajemství, utajované informace či další údaje, které nemohou být uveřejněny prostřednictvím registru smluv.

II.

Smluvní strany se dohodly, že splnění zákonné povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv zajistí Podnájemce nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření.

III.

Práva a povinnosti neupravené Smlouvou se řídí Občanským zákoníkem.

IV.

Nájemce bere na vědomí, že osobní údaje specifikované v této smlouvě jsou ze strany Podnájemce zpracovávány primárně v souvislosti s plněním této smlouvy a v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016, což je ze strany Podnájemce specifikováno v dokumentech Zásady zpracování osobních údajů a Informace o zpracování osobních údajů za účelem vedení agendy veřejných zakázek a smluvně závazkových dokumentů a agendy zajištění letenek/hotelů dostupných na webových stránkách Podnájemce (<https://www.dzs.cz/zpracovani-osobnich-udaju>).

V.

Veškeré změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně po vzájemné dohodě, a to číslovanými dodatky.

VI.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že si text smlouvy důkladně přečetli, s obsahem souhlasí a že tato smlouva byla uzavřena podle jejich skutečné, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho pod ni připojují své podpisy.

VII.

Jakákoli smluvní pokuta mezi smluvními stranami musí být sjednána pouze písemně, a to výlučně v podobě listiny podepsané (nikoli elektronicky) oběma Smluvními stranami.

VIII.

Tato smlouva je vyhotovena elektronicky, po připojení elektronických podpisů smluvních stran bude mít každá smluvní strana v držení digitální originál.

IX.

Součástí smlouvy jsou všeobecné obchodní podmínky, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

V Ústí nad Labem dne: 20.8.2025

V Praze den: 21.8.2025

Nájemce:

.....
Inovační centrum Ústeckého kraje, z. s.
Ing. Martin Mata, MBA, LL.M. ředitel

Podnájemce:

.....
Dům zahraniční spolupráce
Michal Uhl