

Níže uvedeného roku, měsíce a dne

RENOVO-SD s.r.o.

se sídlem: Závodní 391/96 C, 360 18 Karlovy Vary-Dvory

jednající: Viktor Hulínský, jednatel společnosti

IČ: 280 43 359

DIČ: CZ 280 43 359

číslo účtu: 258537921/0300

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni v oddíle C, vložka 22532

(dále jen „nájemce“ nebo „smluvní strana“)

a

Česká republika – Ministerstvo práce a sociálních věcí

organizační složka státu

se sídlem: Na Poříčním právu 1/376, 128 01 Praha 2

zastoupená: Mgr. Ladislavem Šimánkem, ředitelem odboru vnitřní správy

IČ/DIČ: 00551023

Bank. spoj.: ČNB Praha 1

Č. ú.

(dále jen „podnájemce“ nebo „smluvní strana“)

(společně též jako „smluvní strany“)

uzavřely ve shodě s ustanovením § 2215 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „Zákon“) tuto

podnájemní smlouvu:

Článek I Předmět podnájmu

1.1. Nájemce má uzavřenou platnou nájemní smlouvu na administrativní budovu č. pop.391/96C, ulice Závodní, Karlovy Vary, postavenou na pozemku parc. č. 527/156 – zastavěná plocha a nádvoří, zapsané pro katastrální území Dvory, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary, se všemi součástmi a příslušenstvím s vlastníkem stavby společností Dům služeb Karlovy Vary s.r.o., se sídlem: Závodní 391/96 C, 360 18 Karlovy Vary-Dvory, IČ: 291 24 786 (dále jen „pronajímatel“). Nájemce si uvedenou nájemní smlouvou pronajal celou administrativní budovu za účelem dalšího pronajímání jednotlivých prostor podnájemcům, a to na dobu neurčitou.

1.2 Pronajímatel má uzavřenou platnou nájemní smlouvu ze dne 7. 11.2008, č. ev. M322/2008, s předkupním právem s vlastníkem pozemku, na kterém se nachází nemovitost specifikovaná v odst. 1.1 tohoto článku, Karlovarským krajem.

1.3 Předmětem podnájmu jsou prostory sloužící podnikání umístěné v administrativní budově dle odst. 1.1 tohoto článku o výměře 160,80 m², jejichž přesná specifikace a umístění v této administrativní budově je uvedena v příloze č. 2 této podnájemní smlouvy, a to včetně vybavení uvedeného v příloze č. 2 této podnájemní smlouvy (dále jen „**předmět podnájmu**“).

Článek II

Účel a předmět podnájemní smlouvy

2.1 Nájemce se tímto za podmínek této Smlouvy zavazuje předat a přenechat k užívání (podle požadavků podnájemce) podnájemci předmět podnájmu specifikovaný v odst. 1.3 článku I této podnájemní smlouvy s účinností od 1. 5. 2018 k zajištění administrativní činnosti podnájemce jako organizační složky státu.

2.2 Podnájemce je dále oprávněn využívat technického příslušenství budovy a výtahy.

2.3 Podnájemce je rovněž oprávněn užívat zařízení, nacházející se v pronajatých prostorách specifikovaných v článku I., odst. 1. 3. této smlouvy a jejichž soupis tvoří přílohu č. 4, a to bez úplaty.

Článek III

Doba trvání podnájemního vztahu

3.1 Podnájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou, počínaje od 1. 5. 2018.

Článek IV

Nájemné

4.1 Nájemné za užívání Předmětu podnájmu si smluvní strany sjednávají ve výši stanovené ve výpočtovém listu nájemného, který je přílohou č. 3 této smlouvy (dále jen „**Výpočtový list**“), ke kterému se následně přičte částka odpovídající aktuální sazbě daně z přidané hodnoty (DPH), vyčíslená ze základní hodnoty nájemného, která je uvedena ve Výpočtovém listu. Výpočtový list tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemné je splatné do 20. dne kalendářního měsíce, za který nájemné náleží. První nájemné se platí za měsíc květen 2018. Nájemce a podnájemce se dohodli, že pro účely DPH vystaví nájemce podnájemci na nájemné splátkový kalendář ust. §§ 31 a 31a zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů.

4.2 Peněžité platby za nájem dle této podnájemní smlouvy budou podnájemcem hrazeny převodem na účet nájemce uvedený v záhlaví této podnájemní smlouvy (dále jen „Účet nájemce“). Platba je splacena řádně a včas, pokud byla odepsána z účtu povinného na Účet nájemce nejpozději v den její splatnosti.

4.3 Nájemce bude podnájemci zajišťovat i služby spojené s užíváním předmětu nájmu specifikované ve Výpočtovém listu. Podnájemce se zavazuje za tyto služby platit spolu s běžným nájemným i zálohy či paušální platby (pokud je ve Výpočtovém listu uvedeno, že se jedná o paušální platby) stanovené ve Výpočtovém listu.

4.4 V případě zvýšení plateb za služby placených Nájemcem dodavatelům těchto služeb je Nájemce oprávněn jednostranným písemným úkonem zvýšit odpovídajícím způsobem i měsíční zálohy nebo měsíční paušální platby dle čl. IV. odst. 4.3 této smlouvy Podnájemci. Jejich zvýšení je pro Podnájemce závazné následujícím platebním termínem po termínu doručení takového jednostranného právního jednání Nájemcem.

4.5 Konečné vyúčtování služeb spojených s nájmem (pokud tyto nebyly sjednány jako paušální) bude provedeno vždy jedenkrát ročně na základě faktur od dodavatelů služeb. Případné nedoplatky

odečtení záloh dle čl. IV. odst. 4.4 této smlouvy jsou splatné na základě faktury Nájemce vystavené Podnájemci s 14 (slovy: čtrnácti) denní splatností od jejího vystavení, která bude Podnájemci doručena spolu s konečným vyúčtováním a rozúčtováním dle podlahové plochy. Případné přeplatky za služby budou Podnájemci vráceny do 14 (slovy: čtrnácti) kalendářních dnů od doručení vyúčtování Nájemcem, a to bezhotovostně převodem na účet Podnájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.

4.6 V případě prodlení Podnájemce s jakoukoliv platbou nájemci dle tohoto článku této smlouvy je podnájemce povinen zaplatit Nájemci kromě této platby také smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení. Tato smluvní pokuta je splatná do 1 týdne ode dne doručení nájemcovy výzvy Podnájemci. Tím není dotčeno právo nájemce na náhradu škody, přičemž smluvní strany se tímto výslovně odchyľují od ustanovení § 2050 Zákona.

Článek V

Práva a povinnosti smluvních stran

5.1 Podnájemce je oprávněn provádět stavební úpravy, změny či opravy předmětu podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem nájemce či pronajímatele uvedeného v odstavci 1.1 článku I této podnájemní smlouvy.

5.2 Podnájemce je povinen užívat předmět podnájmu řádně a v souladu s účelem této podnájemní smlouvy a dbát o jeho dobrý stav, provádět jeho běžnou údržbu. Za běžnou údržbu se považuje udržování, které je spojeno s každodenním užíváním Předmětu podnájmu, bez něhož nelze Předmět podnájmu užívat pro účely uvedené v této smlouvě, a to včetně revizí a oprav technických zařízení, které jsou ve vlastnictví podnájemce.

5.3 Podnájemce je povinen dbát na to, aby užíváním předmětu podnájmu neobtěžoval nad míru obvyklou uživatele ostatních prostor v budově a uživatele okolních nemovitostí a dbát na to, aby i jeho zaměstnanci a osoby, které s jeho souhlasem předmět podnájmu navštěvují, takto uživatelům ostatních prostor v budově a uživatelům sousedních nemovitostí nebránili v řádném užívání.

5.4 Nájemce je povinen zajistit podnájemci nerušené užívání předmětu podnájmu a povinen předat předmět podnájmu řádně a včas ve stavu způsobilém k účelu podnájmu, o čemž bude sepsán předávací protokol.

5.5 Nájemce předá podnájemci předmět podnájmu společně se sadou klíčů, a v minimálním počtu jednoho exempláře od každých uzamykatelných dveří, vč. hlavního vchodu (vstupního kódu nebo karty). Podnájemce je oprávněn pořídit si na vlastní náklady libovolný počet duplikátů klíčů, přičemž při skončení předmětu nájmu je povinen vrátit nájemci pouze takový počet klíčů, který od něho při převzetí předmětu nájmu dostal.

5.6 Nájemce je povinen udržovat po celou dobu trvání této podnájemní smlouvy platnou a účinnou pojistnou smlouvu vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (zejm. elementární vlivy-živly). Nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu této podnájemní smlouvy uzavřel pojistnou smlouvu vztahující se na škody způsobené poškozením budovy a na výzvu podnájemce předloží tuto smlouvu k nahlédnutí.

5.7 Po skončení podnájemního vztahu je podnájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej nájemci ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V případě prodlení Podnájemce s vyklizením a předáním Předmětu podnájmu ke dni skončení podnájmu, je Podnájemce

povinen platit Nájemci smluvní pokutu odpovídající dvojnásobku výši měsíčního nájemného za užívání Předmětu podnájmu dle čl. IV. této smlouvy, a to za každý, byť i započatý, měsíc prodlení.

5.8 Nájemce se zavazuje zajišťovat podnájemci současně s užíváním předmětu nájmu tyto služby, jejichž cena je stanovena ve Výpočtovém listu:

- a) dodávky elektrické energie,
- b) dodávka tepla,
- c) dodávky TUV,
- d) dodávky studené vody, odvod stočného a srážkové vody,
- e) zajištění stavebně technické údržby prostor, zajištění úklidu okolí domu, separace a likvidace odpadu vč. poplatků za komunální služby, dislokačních poplatků, úhrady ceny za odvoz odpadu, zajištění sítě internetu, úklid předmětu podnájmu, úklid společných prostor,
- f) zajištění plnění povinností na úseku požární ochrany v předmětu nájmu zejména v rozsahu §5, odst. 1a, d, e Zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění ve společných prostorách dle obecně závazných právních předpisů (Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, Vyhláška č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), v platném znění ad.).

5.9 Podnájemce se zavazuje dodržovat v Předmětu podnájmu všechny zásady a předpisy požární ochrany na základě zákona Zákon č.133/1985 Sb., o požární ochraně ve všech prostorech, které užívá k provozované činnosti.

5.10 Nájemce je oprávněn provést kontrolu předmětu podnájmu do 24 hodin poté, co takový požadavek sdělí podnájemci. V případě živelné pohromy či jiné neodkladné situace je nájemce oprávněn okamžitě provést neodkladné úkony k ochraně života, zdraví a majetku osob spočívající i ve vstupu a zásahu do předmětu podnájmu. Podnájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit nájemci nebo jím pověřené osobě přístup do předmětu podnájmu, a to za účelem provedení údržby a oprav v předmětu podnájmu a údržby a oprav zařízení zde umístěných včetně měřidel spotřeby tepla, TUV, vody a odečtu hodnot na těchto měřidlech naměřených.

5.11 V případě, že podnájemce poruší smluvní povinnosti dle odstavců 5.1 tohoto článku, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 1 týdne doručení písemného vyrozumění nájemce podnájemci o porušení těchto povinností. Tím není dotčeno právo nájemce na náhradu škody, přičemž smluvní strany se tímto výslovně odchylují od ustanovení § 2050 Zákona.

5.12 Smluvní strany se dohodly, že paušální ceny za dodávky energií účtované poskytovatelem se s účinností od 1. 1. každého kalendářního roku vždy navýší o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok to dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem. Přestane-li být daný index publikován, použije se index věcně nejbližší. Navýšení cen se poprvé aplikuje k 1. 1. 2019, a to na základě statistickým údajů za kalendářní rok 2018. Navýšení cen oznámí nájemce podnájemci doručením oznámení o úpravě paušálních částek za energie spolu s aktualizovaným výpočtovým listem.

5.13 Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že nájemce je za trvání nájmu oprávněn vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje rokem 2019, jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je nájemce povinen podnájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

Článek VI Skončení podnájemního vztahu

6.1 Podnájemní vztah je možné skončit:

- a) dohodou Stran
- b) výpovědí kterékoliv smluvní strany

6.2. Kterákoliv smluvní strana je oprávněna ukončit tuto smlouvu výpovědí s 3 měsíční výpovědní dobou, která začne plynout první den měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé straně.

6.3 Pro případ prodlení Podnájemce s placením nájemného platí možnost výpovědi ze strany Nájemce s výpovědní dobou 3 měsíce podle ustanovení § 2309 a 2310 zák. č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku v platném znění, která začne plynout první den měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé straně.

6.4 V případě, že se předmět podnájmu přestane být způsobilý k účelům užívání stanoveným touto smlouvou a Nájemce nezajistí Podnájemci odpovídající náhradní prostor, nebo Nájemce bude hrubě porušovat své povinnosti vůči Podnájemci, má Podnájemce možnost tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 3 měsíce, která začne plynout první den měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé straně.

Článek VII Doručování a adresy pro doručování

7.1 Veškerá podání i jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, datovou schránkou nebo doporučenou listovní zásilkou.

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

- a) doručování osobně:
dnem faktického přijetí oznámení nájemcem nebo podnájemcem, nebo dnem, v němž bylo doručeno osobně na nájemcově nebo podnájemcově adrese, která je oprávněna k přebírání zásilek, nebo dnem, kdy bylo doručováno osobně na nájemcově nebo podnájemcově adrese, která je oprávněna k přebírání listovních zásilek, a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít,

- c) při doručování poštou:
dnem předání listovní zásilky pověřené osobě nájemce nebo podnájemce, která je oprávněna k přebírání listovních zásilek, nebo dnem, kdy pověřená osoba nájemce nebo podnájemce, která je oprávněna k přebírání listovních zásilek, při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzala či odmítla zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle této podnájemní smlouvy.

7.3 Ke dni podpisu této podnájemní smlouvy je:

- a) adresou pro doručování podnájemci adresa
RENOVO-SD s.r.o., Závodní 391/96 C, Karlovy Vary-Dvory

- b) adresou pro doručování nájemci adresa
Česká republika – Ministerstvo práce a sociálních věcí
Na Poříčnickém právu 1/376, 128 01 Praha 2
Ladislavem Šimánkem, ředitelem odboru vnitřní správy

Smluvní strany se dohodly, že v případě změny adresy pro doručování budou informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu. Změna adresy pro doručování se považuje za nepodstatnou změnu a nevyžaduje uzavření samostatného dodatku k podnájemní smlouvě.

7.4 Kontaktními osobami jsou:

- a) za nájemce
Ing. Jana Formánková,
b) za podnájemce
Aleš Nepomucký, e-mail: :

Smluvní strany se dohodly, že v případě změny kontaktní osoby budou informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu. Změna kontaktní osoby se považuje za nepodstatnou změnu a nevyžaduje uzavření samostatného dodatku k této podnájemní smlouvě.

Článek VIII **Závěrečná ustavení**

8.1 Tato podnájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv, nejdříve ke dni 1. 5. 2018.

8.2 Tuto podnájemní smlouvu lze měnit jen písemnou dohodou obou smluvních stran.

8.4 Změní-li se v průběhu trvání podnájemní smlouvy osoba nájemce, pronajímatel uvedený v odstavci 1.1 článku I této podnájemní smlouvy garantuje ponechat podmínky této podnájemní smlouvy v původním znění – viz Příloha č. 5.

8.5 Nedílnou součástí této podnájemní smlouvy jsou její přílohy č. 1 – 6, a to

Příloha č. 1 – Nájemní smlouva

Příloha č. 2 – Půdorys předmětu podnájmu

Příloha č. 3 – Výpočtový list

Příloha č. 4 – Vybavení předmětu podnájmu

Příloha č. 5 – Provozní řád administrativní budovy

Příloha č. 6 – Dohoda o garanci kontinuity

8.6 Stane-li se některé ustanovení této podnájemní smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, nemá to vliv na platnost, účinnost a vykonatelnost ustanovení ostatních. Pro takový případ se smluvní strany zavazují, že bez zbytečného odkladu po dni, kdy taková okolnost vyjde najevo, takové ustanovení nahradí ustanovením novým.

8.7 Tato podnájemní smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, nájemce, podnájemce a pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení.

8.8 Smluvní strany prohlašují, že tuto podnájemní smlouvu uzavírají na základě svobodné vůle, vážně a obsah této podnájemní smlouvy považují za určitý a srozumitelný, nesjednaný v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují podpisem této podnájemní smlouvy.

V Karlových Varech dne 22. 3. 2018

.....
za nájemce
Viktor Hulínský, jednatel
RENOVO-SD s.r.o.

.....
za podnájemce
Mgr. Ladislavem Šimánkem
ředitelem odboru vnitřní správy
ČR, Ministerstvo práce a sociálních věcí