*Níže uvedeného roku, měsíce a dne*

RENOVO – SD s. r. o.

*se sídlem: Jindřichovice 140, 358 01*

*jednající: Viktor Hulínský, jednatel společnosti*

*IČ: 280 43 359*

*DIČ: CZ 280 43 359*

*číslo účtu: XXXXXXXXXXXXX*

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

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

*a*

Regionální rada regionu soudržnosti Severozápad

*se sídlem: Berní 2261/1, Ústí nad Labem 400 01*

*zastoupená: Ing. Petrem Navrátilem, předsedou Regionální rady regionu soudržnosti Severozápad*

*IČ: 750 821 36*

*DIČ: není plátcem DPH*

*číslo účtu: 2673372/0800*

*(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. Nájemce má uzavřenou platnou nájemní smlouvu na administrativní budovu č. pop. 391/96C, ulice Závodní, Karlovy Vary, jako součásti parcely parc. č. 527/156, 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 podnájímání jednotlivých prostor podnájemcům, a to na dobu neurčitou. Výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 1 této podnájemní smlouvy.
  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.
  3. Předmětem podnájmu jsou nebytové prostory umístěné v administrativní budově dle odst. 1.1 tohoto článku o výměře 509,1 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. 3 této podnájemní smlouvy (dále jen „předmět podnájmu“).

***Článek II***

***Účel a předmět podnájemní smlouvy***

* 1. Nájemce tímto za podmínek dále uvedených přenechává podnájemci předmět podnájmu dle odst. 1.3 článku I této podnájemní smlouvy včetně vybavení dle přílohy č. 3 této podnájemní smlouvy do užívání za účelem zabezpečování úkolů podnájemce spojených s činnostmi Regionální rady. V případě změny činnosti podnájemce, která by podstatným způsobem ovlivnila využití předmětných nebytových prostor, je podnájemce povinen tuto změnu nájemci písemně oznámit.
  2. Podnájemce je dále oprávněn využívat technického a komunikačního příslušenství budovy a výtahy.
  3. V případě, že podnájemce bude užívat předmět podnájmu v rozporu s účelem této podnájemní smlouvy, je povinen zaplatit nájemci na jeho účet smluvní pokutu ve výši   
     10.000,- Kč do 1 týdne od doručení písemného vyrozumění nájemce podnájemci o porušení této povinnosti. Tím není dotčeno právo nájemce na náhradu škody, přičemž smluvní strany se tímto výslovně odchylují od ustanovení § 2050 Zákona.

***Článek III***

***Doba trvání podnájemního vztahu***

* 1. Podnájemní vztah se sjednává na dobu určitou od 1. 12. 2014 do 31. 12. 2015 s opcí na další prodloužení této podnájemní smlouvy.

***Článek IV***

***Nájemné***

* 1. Nájemné za užívání předmětu podnájmu si smluvní strany sjednávají ve výši stanovené ve výpočtovém listu nájemného, který je přílohou č. 4 této podnájemní smlouvy (dále jen „Výpočtový list“), přičemž nájemné je splatné do 20. dne kalendářního měsíce, za který nájemné náleží. První nájemné se platí za měsíc prosinec 2014 k 20. 12. 2014. Za případný první a poslední neúplný kalendářní měsíc podnájmu je podnájemce povinen zaplatit poměrnou část měsíčního nájemného v poměru počtu dní v měsíci, kdy nájemní poměr trval a čísla 30.
  2. Nájemce vystaví podnájemci daňový doklad na zaplacené nájemné a tento doklad odešle podnájemci do 7 dnů od zaplacení nájemného
  3. 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 připsána na Účet nájemce nejpozději v den její splatnosti.
  4. 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 paušální platby stanovené ve Výpočtovém listu.
  5. Peněžité platby za služby dle této podnájemní smlouvy budou podnájemcem hrazeny převodem na Účet nájemce. Platba je splacena řádně a včas, pokud byla připsána na Účet nájemce nejpozději v den její splatnosti.
  6. V případě prodlení podnájemce s jakoukoliv platbou nájemci dle odstavců 4.1, 4.3, 4.4 a 4.5 tohoto článku 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 odchylují od ustanovení § 2050 Zákona.

***Článek V***

***Práva a povinnosti smluvních stran***

* 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. Podnájemce je oprávněn umístit na zevní stěnu budovy, v níž se nachází předmět podnájmu, resp. u vstupu do předmětu podnájmu, informační tabuli s označením podnájemce. Případné světelné reklamy mohou být na zevní stěnu budovy osazeny jen s předchozím písemným souhlasem nájemce či pronajímatele.
  2. Podnájemce je povinen užívat předmět podnájmu řádně a v souladu s účelem této podnájemní smlouvy a dbát o jeho dobrý stav.
  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.
  4. Podnájemce se seznámil se stavem předmětu podnájmu a prohlašuje, že je způsobilý ke smluvenému způsobu užívání dle odstavce 2.1 článku II této podnájemní smlouvy, což potvrzuje podpisem této podnájemní smlouvy.
  5. Nájemce je povinen zajistit podnájemci nerušené užívání předmětu podnájmu a povinen předat předmět podnájmu ve stavu způsobilém k účelu podnájmu, o čemž bude sepsán předávací protokol.
  6. Nájemce předá podnájemci předmět podnájmu společně se sadou klíčů, a to 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.
  7. 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.
  8. 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.
  9. Nájemce se zavazuje zajišťovat podnájemci současně s užíváním předmětu podnájmu tyto služby, jejichž cena je stanovena ve Výpočtovém listu:

1. dodávky elektrické energie,
2. dodávky tepla,
3. dodávky TUV,
4. dodávky studené vody, odvod stočného a srážkové vody,
5. 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 personální a technické ostrahy, zajištění a provozuschopnost telekomunikační sítě a sítě internetu, užívání vyhrazené poštovní schránky ve vstupním vestibulu budovy, úklid předmětu podnájmu (v rozsahu specifikovaném v Příloze č. 5 této podnájemní smlouvy), úklid společných prostor,
6. 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.),
7. 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 podnájemní smlouvě, a to včetně revizí a oprav technických zařízení umístěných v předmětu podnájmu.
   1. Nájemce je oprávněn provést kontrolu předmětu podnájmu do 24 hodin poté, co takový požadavek sdělí podnájemci. V případě havárie, živené 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.
   2. V případě, že podnájemce poruší smluvní povinnosti dle odstavců 5.1, 5.2 a 5.3 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.
   3. 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 2016, 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.
   4. Podnájemce je podle ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných výdajů. Nájemce je povinen poskytnout požadované informace a dokumentaci zaměstnancům nebo zmocněncům podnájemce, Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva financí, Evropské komise, Evropského účetního dvora, Nejvyššího kontrolního úřadu, příslušného finančního úřadu a dalších oprávněných orgánů státní správy a vytvořit uvedeným orgánům podmínky k provedení kontroly předmětu podnájmu a poskytnout jim součinnost. Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru podnájemce souhlasí nájemce se zveřejněním veškerých údajů týkajících se či souvisejících s plněním dle této podnájemní smlouvy podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

***Článek VI***

***Skončení podnájemního vztahu***

* 1. Podnájemní vztah je možné skončit písemnou dohodou obou smluvních stran.
  2. Smluvní strany mohou vypovědět podnájemní vztah jen z důvodů uvedených v Zákoně, tj. podnájemce bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je 2 měsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

***Článek VII***

***Doručování a adresy pro doručování***

* 1. Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, datovou schránkou nebo doporučenou listovní zásilkou.
  2. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručené:

1. při doručování osobně:

dnem faktického přijetí oznámení nájemcem nebo podnájemcem; nebo

dnem, v němž bylo doručeno osobě na nájemcově nebo podnájemcově adrese, která je oprávněna k přebírání listovních zásilek; nebo

dnem, kdy bylo doručováno osobě na nájemcově nebo podnájemcově adrese, která je oprávněna k přebírání listovních zásilek, a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít;

1. při doručování datovou schránkou:

dnem, kdy se do datové schránky přihlásila osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu, nebo

desátým dnem ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky;

1. 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.

* 1. Ke dni podpisu této podnájemní smlouvy je:

1. adresou pro doručování podnájemci adresa

RENOVO – SD s. r. o., Závodní 391/96 C, Karlovy Vary – Dvory.

1. adresou pro doručování nájemci adresa

Regionální rada regionu soudržnosti Severozápad, Berní 2261/1 Ústí nad Labem, PSČ 400 01.

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 této podnájemní smlouvě.

* 1. Kontaktními osobami jsou:

1. za nájemce

xxxxxxxxxxxxxx, e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxx, telefon: xxxxxxxxxxxxxxxxxx,

1. za podnájemce

xxxxxxxxxxxxxxx, e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxx, telefon: xxxxxxxxxxxxxxxxxx.

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 ustanovení***

* 1. Tato podnájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
  2. Tuto podnájemní smlouvu lze měnit jen písemnou dohodou obou smluvních stran formou dodatků číslovaných vzestupnou řadou, s výjimkou změn dle odstavců 7.3 a 7.4 článku VII této podnájemní smlouvy.
  3. Pronajímatel souhlasí s dalším podnájímáním nebytových prostor v administrativní budově dle odst. 1.1 článku I této smlouvy.
  4. Změní-li se v průběhu trvání této 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 Přílohu č. 6.
  5. Nedílnou součástí této podnájemní smlouvy jsou její přílohy č. 1 – 6, a to

Příloha č. 1 – výpis z katastru nemovitostí,

Příloha č. 2 – půdorys předmětu podnájmu,

Příloha č. 3 – vybavení předmětu podnájmu,

Příloha č. 4 – výpočtový list,

Příloha č. 5 – rozsah úklidových služeb,

Příloha č. 6 – garance pronajímatele

* 1. 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.
  2. Tato podnájemní smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, nájemce, podnájemce a pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení.
  3. 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 tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují podpisem této podnájemní smlouvy.

|  |  |
| --- | --- |
| V Jindřichovicích dne 5.11. 2014 | V Ústí nad Labem dne 5.11. 2014 |
| ..............................................…….. | ..............................................…….. |
| za nájemce | za podnájemce |
| *Viktor Hulínský, jednatel RENOVO – SD s. r. o.* | *Ing. Petr Navrátil, předseda Regionální rady regionu soudržnosti Severozápad* |
| ..............................................…….. |
| za pronajímatele |
| *Zdena Hulínská, jednatelka*  *Dům služeb Karlovy Vary s. r. o.* |