

Podnájemní smlouva č. 10601

o přenechání nebytových prostor do užívání
(dále jen „podnájemní smlouva“)

uzavřená ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“) a zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů

mezi těmito smluvními stranami:

Nájemce:

TermoReal s.r.o.

se sídlem: U Teplárny č. p. 1300, Nová Paka, PSČ 509 01

zastoupená: [REDACTED]

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové oddíl C, vložka 17636

IČO: 25961004

DIČ: CZ25961004

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo bankovního účtu: [REDACTED]

(dále jen „Nájemce“)

a

Podnájemce:

Česká republika - Generální finanční ředitelství

se sídlem: Lazarská 15/7, Praha 1 - Nové Město, PSČ 117 22

zastoupená: [REDACTED]

IČO: 72080043

DIČ: CZ72080043

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo bankovního účtu: [REDACTED]

č. AVIS^{ME}: 18/2707/0007

adresa pro doručování písemností a faktur: Generální finanční ředitelství, Oddělení hospodářské správy, Horova 17, 500 02 Hradec Králové

(dále jen „Podnájemce“)

společně také jako „smluvní strany“

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Město Nová Paka je vlastníkem pozemku parc. č. 24 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 707 m², jehož součástí je budova č. p. 1 – stavba občanského vybavení na adrese Masarykovo náměstí č. p. 1, 509 01 Nová Paka (dále jen „budova“), zapsaném na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, pro kat. území Nová Paka, obec Nová Paka.

2. Nájemce prohlašuje, že je uživatelem a poživitelem budovy, a to na základě smlouvy o pachtu uzavřené dne 27. 7. 2018 s Městem Nová Paka jako propachtovatelem. Dle smlouvy o pachtu je Nájemce oprávněn přenechat do užívání třetí osobě část propachtovaného majetku (nebytové prostory včetně vybavení). Nájemce předložil Podnájemci před podpisem této podnájemní smlouvy prohlášení propachtovatele stvrzující tuto skutečnost.
3. Podnájemní smlouva se uzavírá v souladu s ust. § 12a odst. 1) zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

Předmět podnájmu

1. Za podmínek stanovených touto podnájemní smlouvou přenechává Nájemce Podnájemci do dočasného užívání nebytové prostory nacházející se v 1. podzemním podlaží budovy, a to kanceláře se soc. zařízením o celkové výměře 66,10 m² v členění: kancelářská plocha o výměře 37,40 m² a ostatní plocha o výměře 28,70 m² (dále jen „předmět podnájmu“). Zákres předmětu podnájmu tvoří přílohu č. 1 této podnájemní smlouvy.
2. Předmět podnájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání. Podnájemce se před podpisem podnájemní smlouvy seznámil se stavem předmětu podnájmu a v tomto stavu jej přejímá do užívání. O předání a převzetí předmětu podnájmu včetně počtu předaných klíčů bude sepsán písemný předávací protokol, který podepíší oprávnění zástupci obou smluvních stran.

Čl. III.

Účel užívání

1. Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.
2. Pro jiný účel podnájmu je nutný předchozí souhlas Nájemce.

Čl. IV.

Nájemné

1. Podnájemce je povinen hradit Nájemci za užívání předmětu podnájmu nájemné. Nájemné se stanovuje dohodou smluvních stran v souladu s ust. odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši 900,45 Kč/m²/rok a činí celkem 59.520,00 Kč/rok.
K takto sjednanému nájemnému bude připočtena DPH se sazbou dle platných právních předpisů.
2. Nájemné je splatné čtvrtletně předem ve výši a termínech stanovených ve splátkovém kalendáři, který tvoří přílohu č. 2 smlouvy. První splátkový kalendář je vystaven na období od 1. 9. 2018 (nejdříve však ode dne uveřejnění podnájemní smlouvy v registru smluv) do 31. 3. 2019. Další splátkový kalendář bude z důvodu valorizace nájemného dle odst. 4. tohoto článku s účinností od 1. 4. přísl. kalendářního roku vystaven vždy na období od 1. 4. přísl. kalendářního roku do 31. 3. následujícího kalendářního roku.
Úhrada nájemného bude provedena na základě splátkového kalendáře bezhotovostním převodem na účet Nájemce uvedený v záhlaví smlouvy s variabilním symbolem = číslo smlouvy. Nájemné se považuje za uhrazené okamžikem připsání na účet Nájemce.
3. Pokud podnájemní vztah dle této podnájemní smlouvy vznikne nebo bude ukončen

v průběhu čtvrtletí, náleží Nájemci pouze poměrná část nájemného odpovídající době, po kterou právo užívání předmětu podnájmu trvalo.

4. Smluvní strany se dohodly na valorizaci nájemného. Nájemce je oprávněn počínaje rokem 2019 vždy od 1. 4. příslušného kalendářního roku navýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou zvýšením ročního průměrného indexu cen v tržních službách L682 – Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí v České republice uveřejněného za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Základem pro výpočet inflace bude výše nájemného k 31. 12. předchozího kalendářního roku. Nájemné bude navýšeno automaticky bez nutnosti uzavírat dodatek ke smlouvě a nová výše nájemného bude Podnájemci oznámena Nájemci po zveřejnění tohoto ukazatele Českým statistickým úřadem formou písemného oznámení a zasláním nového splátkového kalendáře. Do okamžiku prokazatelného doručení nového splátkového kalendáře Podnájemci je Podnájemce povinen hradit Nájemci nájemné ve stávající výši. Nájemné navýšené o inflaci bude Podnájemcem hrazeno počínaje první platbou nájemného následující po doručení nového oznámení a nového splátkového kalendáře Podnájemci.

ČI V. **Služby**

1. Nájemce se zavazuje zajišťovat Podnájemci služby spojené s užíváním předmětu podnájmu, a to dodávku vody (vodné a stočné), plynu k vytápění a elektrické energie (dále jen „služby“) a Podnájemce se zavazuje nést náklady na tyto služby.
2. Náklady na služby budou Podnájemcem hrazeny následovně:
 - náklady na dodávku plynu a elektrické energie:
předmět podnájmu je osazen samostatnými podružnými měřidly. Náklady budou hrazeny dle skutečné spotřeby po doručení vyúčtování dodavateli služeb,
 - náklady na dodávku vody (vodné a stočné):
náklady budou rozúčtovány ve smyslu vyhlášky č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích),
 - náklady na zajištění osvětlení společných prostor v budově:
podíl Podnájemce na nákladech bude stanoven z celkových nákladů na budovu po odečtení nákladů účtovaných jednotlivým uživatelům nebytových prostor v budově (včetně nákladů Podnájemce), a to dílem stanoveným jako poměr kancelářské plochy předmětu podnájmu k celkové užívané kancelářské ploše v budově.
3. Náklady na služby budou Podnájemcem hrazeny na základě daňových dokladů – faktur vystavených Nájemcem po obdržení vyúčtování služeb od dodavatelů. Daňový doklad – faktura musí obsahovat všechny náležitosti dle platných právních předpisů, zejména dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a náležitosti ve smyslu ustanovení § 435 občanského zákoníku. Daňový doklad – faktura musí dále obsahovat náležitosti dle § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 235//2004 Sb.).
4. Splatnost daňového dokladu – faktury je 21 dnů ode dne jeho doručení Podnájemci na adresu pro doručování uvedenou v záhlaví podnájemní smlouvy.
5. Podnájemce je oprávněn vrátit bez zaplacení daňový doklad – fakturu, pokud nebude obsahovat náležitosti stanovené platnými právními předpisy a podnájemní smlouvou nebo budou-li tyto údaje uvedeny chybně. Nájemce podle povahy nesprávnosti daňový doklad – fakturu opraví nebo nově vyhotoví. Do doby doručení doplněného či opraveného daňového dokladu – faktury není Podnájemce v prodlení s úhradou.

Okamžikem doručení doplněného či opraveného daňového dokladu - faktury počíná běžet nová lhůta splatnosti v délce 21 dnů ode dne jeho doručení Podnájemci.

6. Úklid předmětu podnájmu si zajišťuje Podnájemce na vlastní náklad. Podnájemce je povinen zajistit společně s ostatními uživateli nebytových prostor v budově i úklid společných prostor v budově v rozsahu: schodiště z 1. NP. do 1. PP, vstup do budovy a zádveří v 1. NP.

ČI VI.

Úrok z prodlení

1. Při prodlení Podnájemce s úhradou nájemného nebo služeb je Nájemce oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů.

ČI VII.

Výpůjčka nezuživatelných věcí

1. Smluvní strany tímto uzavírají i smlouvu o výpůjčce v souladu s přísl. ustanoveními § 2193 a násl. občanského zákoníku (dále v textu „smlouva o výpůjčce“), jejímž předmětem jsou nezuživatelné věci (vybavení předmětu podnájmu), které jsou tímto Nájemcem jako půjčitelem bezplatně přenechány Podnájemci jako vypůjčitelé do dočasného užívání a jejichž soupis je uveden v příloze č. 3 této smlouvy (dále jen „předmět výpůjčky“).
2. Smlouva o výpůjčce se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu od 1. 9. 2018 do 31. 12. 2021, nejdéle však po dobu účinnosti této podnájemní smlouvy.
3. O předání a převzetí předmětu výpůjčky včetně jeho stavu bude sepsán písemný předávací protokol, který podepíše oprávnění zástupci obou smluvních stran.
4. Při skončení účinnosti této smlouvy o výpůjčce předá Podnájemce Nájemci předmět výpůjčky na základě písemného protokolu, který podepíše oprávnění zástupci obou smluvních stran a ve kterém bude uveden zejména stav předmětu výpůjčky a případné závady.

ČI VIII.

Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce přenechává Podnájemci předmět podnájmu a předmět výpůjčky do užívání ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání, zavazuje se v tomto stavu jej po dobu trvání podnájemního vztahu udržovat a zajistit Podnájemci řádný a nerušený výkon jeho práv tak, aby byl dosažen účel užívání předmětu podnájmu dle této podnájemní smlouvy.
2. Nájemce je povinen odstranit v co nejkratší době od nahlášení Podnájemcem vady předmětu podnájmu nebo předmětu výpůjčky, které je povinen odstranit, kromě vad způsobených vyšší mocí a pojistných událostí, které se Nájemce zavazuje odstranit ve lhůtě dohodnuté s Podnájemcem v každém jednotlivém případě.

3. Nájemce je povinen zajistit Podnájemci řádně a včas dodávku služeb specifikovaných v článku V. podnájemní smlouvy. Nájemce neodpovídá Podnájemci za poruchy v dodávkách od dodavatelů. Nájemce je povinen Podnájemce informovat o plánovaných odstávkách dodávky služeb od dodavatelů.

ČI IX.

Práva a povinnosti Podnájemce

1. Podnájemce je povinen dodržovat domovní řád města Nová Paka, se kterým Nájemce seznámí Podnájemce před podpisem této podnájemní smlouvy.
2. Změny předmětu podnájemní smlouvy a předmětu výpůjčky je Podnájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Nájemce. V případě souhlasu Nájemce s provedením změn předmětu podnájemní smlouvy nebo předmětu výpůjčky se smluvní strany zavazují uzavřít smlouvu v písemné formě upravující zejména podmínky provádění změn předmětu podnájemní smlouvy nebo předmětu výpůjčky a náhradu nákladů spojených s těmito změnami.
3. Podnájemce je povinen zabezpečit předmět podnájemní smlouvy a předmět výpůjčky proti odcizení, požáru apod. a dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy i ostatní obecně závazné předpisy vztahující se k jeho činnosti. Podnájemce se seznámil s požárně nebezpečnými místy, rozmístěním a použitím požárního zařízení v budově. Podnájemce zajišťuje na vlastní náklad pravidelné revize a prohlídky vlastních elektrických spotřebičů, ostatní revize v předmětu podnájemní smlouvy zajišťuje na vlastní náklad Nájemce.
4. Podnájemce není oprávněn přenechat předmět podnájemní smlouvy bez písemného souhlasu Nájemce do užívání třetí osobě.
5. Podnájemce je povinen předmět podnájemní smlouvy a předmět výpůjčky užívat s péčí řádného hospodáře a hradit náklady spojené s běžnou údržbou (např. malování, údržby podlah a obložení, odhmyzení) a drobné opravy. Pro vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav se pro účely této podnájemní smlouvy použije podpůrně nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
6. Podnájemce je povinen po předchozím projednání nebo upozornění Nájemcem umožnit Nájemci přístup do předmětu podnájemní smlouvy za účelem kontroly, zda je Podnájemce předmět podnájemní smlouvy a předmět výpůjčky užívá řádným způsobem, a ta za účasti osoby pověřené Podnájemcem.
7. Podnájemce je povinen umožnit Nájemci přístup do předmětu podnájemní smlouvy a snášet omezení v užívání předmětu podnájemní smlouvy nebo předmětu výpůjčky v rozsahu nezbytně nutném pro provedení oprav, prováděných na náklady vlastníka budovy nebo Nájemce.
8. Nájemce souhlasí s umístěním označení osoby Podnájemce na plášti budovy a uvnitř budovy v předem odsouhlaseném formátu a provedení informační cedule, a to výhradně jen na dobu trvání této podnájemní smlouvy.

ČI X.

Účinnost smlouvy.

1. Podnájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu od 1. 9. 2018 do 31. 12. 2021.

2. Nájemní vztah založený touto podnájemní smlouvou může být ukončen před uplynutím sjednané doby:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran k dohodnutému datu,
 - b) písemnou výpovědí:
 - i) učiněnou kteroukoliv smluvní stranou bez udání důvodů s výpovědní dobou 6 měsíců,
 - ii) učiněnou Podnájemcem s výpovědní dobou 3 měsíce, přestanou-li být splněny podmínky ve smyslu ust. § 12a odst. 1) zákona č. 219/2000 Sb.
Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně,
 - iii) stanoví-li tak zákon a za podmínek stanovených zákonem,
 - c) písemným odstoupením od podnájemní smlouvy:
 - ii) stanoví-li tak zákon.
Odstoupení od podnájemní smlouvy musí obsahovat důvody odstoupení od podnájemní smlouvy. Odstoupením od podnájemní smlouvy se podnájemní smlouva neruší od počátku. Účinky odstoupení od podnájemní smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.
3. Ke dni ukončení podnájemního vztahu je Podnájemce povinen předmět podnájmu vyklidit a vyklizený předat Nájemci ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to na základě písemného předávacího protokolu, který podepíší oprávnění zástupci obou smluvních stran a ve kterém bude uveden zejména stav předmětu podnájmu a případné závady.
4. V případě, že podnájemní vztah skončil odstoupením od podnájemní smlouvy, předá Podnájemce Nájemci předmět podnájmu do 20ti pracovních dnů ode dne doručení odstoupení od podnájemní smlouvy druhé smluvní straně, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

Článek XI.

Oprávněné osoby

1. Osoba oprávněná jednat za Nájemce ve věcech provozních a smluvních:



Osoba oprávněná jednat za Podnájemce ve věcech smluvních:



Osoba oprávněná jednat za Podnájemce ve věcech provozních:



2. Změna oprávněné osoby není považována za podstatnou změnu podnájemní smlouvy s nutností uzavírat dodatek k podnájemní smlouvě. Případnou změnu oprávněné osoby si sdělí smluvní strany písemně (doporučeným dopisem).

Čl. XII.

Ochrana a uveřejňování informací


1. Smluvní strany se zavazují, že zachovají jako neveřejné informace týkající se vlastní spolupráce a vnitřních záležitostí smluvních stran, o kterých se dozví za trvání tohoto

podnájemního vztahu, pokud by jejich zveřejnění mohlo poškodit druhou stranu. Smluvní strany se zavazují neposkytovat tyto informace třetím osobám a zachovávat o těchto skutečnostech mlčenlivost. Mezi tyto informace na straně Nájemce patří zejména údaje týkající se zabezpečení budovy a na straně Podnájemce veškeré informace o jeho činnosti, pokud nevyplývají z veřejně přístupných informačních zdrojů. Závazek mlčenlivosti není časově omezen, povinnost zachovávat mlčenlivost trvá i po ukončení tohoto podnájemního vztahu.

2. Smluvní strany se zavazují, že neuvolní třetí osobě důvěrné informace druhé strany bez jejího souhlasu, a to v jakékoliv formě, a že podniknou všechny nezbytné kroky k zabezpečení těchto informací.
3. Za prokázané porušení povinnosti zachovávat mlčenlivost má druhá smluvní strana právo požadovat náhradu takto vzniklé újmy.
4. Nájemce bere na vědomí, že smlouva včetně jejích příloh a případných dodatků se znečitelněním osobních údajů podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění v registru smluv zajistí Podnájemce.

ČI XII.

Zvláštní ujednání.

1. Smluvní strany berou na vědomí, že pro účely uzavření a plnění této podnájemní smlouvy jsou smluvní strany oprávněny užívat osobní údaje druhé smluvní strany i bez jejího souhlasu, neboť primárním právním titulem pro užívání těchto osobních údajů je v souladu s čl. 6 odst. 1 písm. b) GDPR (Evropské nařízení o ochraně osobních údajů) plnění uzavřené podnájemní smlouvy. Ostatní údaje týkající se zpracovávání osobních údajů Podnájemce ze strany Nájemce jsou uvedeny v Zásadách ochrany osobních údajů uveřejněných na  se kterými se Podnájemce před podpisem této smlouvy seznámil.
2. Smluvní strany souhlasí s tím, že údaje konkretizující smluvní stranu, jako např. obchodní název, sídlo, IČO, DIČ apod., mohou být použity v případě jakéhokoliv vzájemného sporu a při styku s úřady, popřípadě dalšími institucemi (pošta, banka, soud apod.).

ČI XIII.

Závěrečná ustanovení.

1. Smluvní vztahy touto podnájemní smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského.
2. Veškeré změny a dodatky podnájemní smlouvy budou provedeny v písemné formě, vzestupně označeny pořadovými čísly a řádně podepsány smluvními stranami, pokud není v podnájemní smlouvě uvedeno jinak.
3. Stane-li se některé ustanovení podnájemní smlouvy neúčinným nebo neplatným, zůstávají ostatní ustanovení podnájemní smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné nebo neplatné ustanovení smlouvy ustanovením novým, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního. Do té doby se smluvní strany zavazují řídit úpravou obecně závazných právních předpisů České republiky.

4. Smluvní strany jsou povinny se bez zbytečného odkladu vzájemně písemně informovat o jakékoliv změně údajů v této podnájemní smlouvě uvedených. Ke změně bankovního spojení včetně čísla bankovního účtu smluvních stran může dojít pouze písemným dodatkem k této podnájemní smlouvě.
5. Práva a povinnosti vyplývající z podnájemní smlouvy nelze bez písemného souhlasu druhé smluvní strany převádět na třetí osoby.
6. Podnájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 9. 2018, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.
7. Záměr pronajmout byl řádně zveřejněn a přenechání do užívání bylo odsouhlaseno usnesením Rady města č. 15/132/18/RM ze dne 28. 6. 2018 dle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto podnájemní smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a že souhlasí s jejím obsahem, což stvrzují níže svými vlastnoručními podpisy.
9. Nedílnou součástí podnájemní smlouvy jsou její přílohy:
 - Příloha č. 1 – Zákres předmětu podnájmu
 - Příloha č. 2 – Splátkový kalendář
 - Příloha č. 3 – Soupis předmětu výpůjčky

V Nové Pace dne 27. 8. 2018

Nájemce:
TermoReal s.r.o.

V Praze dne 3. 9. 2018

Podnájemce:
Česká republika – Generální finanční
ředitelství

