

Podnájemní smlouva č. 2657011517

interní označení „A“

Smíchov Station Development, a.s.

se sídlem Praha 8, U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka č. 9949

IČO: 272 44 164

Bankovní spojení: [REDAKCE] číslo účtu: [REDAKCE]

zastoupená Ing. Petrem Králem, předsedou představenstva a Ing. Leošem Anderlem, místopředsdou představenstva

(dále jen „**nájemce**“)

a

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

se sídlem Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1 – Nové Město

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. A 48384

IČO: 70994234

DIČ: CZ70994234

bankovní spojení: [REDAKCE] číslo účtu: [REDAKCE]

zastoupena Ing. Vladimírem Filipem, ředitelem Oblastního ředitelství Praha

Korespondenční adresa: Správa železniční dopravní cesty, s.o., Oblastní ředitelství Praha, Partyzánská 24, 170 00 Praha 7

(dále jen „**podnájemce**“)

uzavírají podle § 2215 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o podnájmu (dále jen „**smlouva**“).

I.

Předmět podnájmu

1. Předmětem podnájmu dle této smlouvy tvoří:

prostory sloužící k hlavní činnosti podnájemce dle přílohy č. 1 v budově na pozemku p. č. 5019/1 v k.ú. Smíchov, obec Praha 5, objekt inv.č. IC 5000145285 (objekt v SAP 1000/1/249 – Praha Smíchov žst. – severní nástupiště B):

Objekt IC.5000145285

0P01	šatna	o výměře	9,00 m ²
0P02	šatna	o výměře	19,50 m ²
0P03	chodba	o výměře	5,30 m ²
0P04	WC	o výměře	1,54 m ²
0P05	umývárna	o výměře	1,54 m ²
0P06	dopravní kancelář	o výměře	45,90 m ²
0P09	zádveří	o výměře	3,50 m ²

Celkem podnájato 86,28 m² prostor .

(dále také jako „**předmět podnájmu**“).

2. Předmětem této podnájemní smlouvy je závazek nájemce předat předmět podnájmu vymezený v čl.I bod 1 této smlouvy do dočasného užívání podnájemci a současně závazek podnájemce tento předmět podnájmu převzít a platit za jeho užívání podnájemné ve výši a způsobem stanoveným touto smlouvou.
3. Nájemce touto smlouvou dává a podnájemce přebírá do podnájmu předmět podnájmu specifikovaný v čl. I, bod 1 této smlouvy.
4. Podnájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu podnájmu. Stav předmětu podnájmu je uveden v předávacím protokolu, pořízeném při předání a převzetí předmětu podnájmu.

II.

Účel podnájmu

1. Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu výhradně ke sjednanému účelu: k provozování hlavní činnosti podnájemce, a to jako dopravní kancelář, administrativní prostory, sklady a reléová místnost, způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.
2. Umístí-li v předmětu podnájmu podnájemce svoji provozovnu, pak předmět podnikání v provozovně musí být v souladu s předmětem podnikání podnájemce (předmět činnosti podnájemce dle výpisu z OR nebo ŽL) uvedeném v obchodním rejstříku / živnostenském rejstříku/ jiné evidenci.
3. Podnájemce nemá bez předchozího písemného souhlasu nájemce právo provozovat v podnájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu podnájmu, a to ani v případě nepodstatné změny ve smyslu § 2304 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

III.

Výše podnájemného

1. Podnájemce bude platit nájemci za předmět podnájem smluvní podnájemné
za 1 m² kancelářských prostor 2.000,-Kč/rok, tj. za 45,90 m² 91.800,00 Kč/rok + DPH
za 1 m² ostatních prostor 600,-Kč/rok, tj. za 40,38 m² 24.228,00 Kč/rok + DPH
celkem za rok 116.028,00 Kč/rok + DPH.
2. Celkové roční podnájemné ve výši 116.028,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na bankovní účet nájemce specifikovaný v záhlaví této smlouvy pod variabilním symbolem 2657011517, a to vždy do 16. dne daného měsíce dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č.2 této smlouvy a je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
3. Smluvní strany konstatují, že podnájemce užíval předmět podnájem bez písemného smluvního vztahu v období od 1.1. 2018 do 31.8. 2018. Dále smluvní strany konstatují, že za toto období užívání předmětu podnájem nebyla podnájemcem uhrazena žádná úhrada za užívání předmětu podnájem. Za toto užívání uhradí podnájemce nájemci částku 77.352,00 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem. Splatnost úhrady je dne 16.9. 2018 na bankovní účet č. [REDAKCE] pod variabilním symbolem 2657011517.
4. Pro splnění závazku na placení podnájemného platí doručovací princip, tj. že částka je splněna připsáním placené částky na účet nájemce u jeho banky.
4. Na základě ustanovení §56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „ZDPH“), nájemce u předmětu podnájem specifikovaného v článku I. uplatní DPH ve výši dle platných právních předpisů.
5. Podnájemce prohlašuje, že je plátcem DPH.
6. V případě prodlení podnájemce s úhradou podnájemného dle čl. III. této smlouvy nebo s úhradou služeb a spotřeb, jejichž poskytovatelem je nájemce, je podnájemce povinen zaplatit nájemci úroky z prodlení ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody.
7. Podnájemné bude každoročně navyšováno o míru inflace. Míra inflace je vyjádřena v procentech a pro účely podnájemní smlouvy se jí rozumí přírůstek průměrného ročního indexu cen pronájmu vlastních nemovitostí. Míra inflace je vyhlášována každoročně Českým statistickým úřadem, případně jeho právním nástupcem, za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je vyhlášována. Zvýšení podnájemného bude účinné vždy od 01. ledna kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlášována.
8. Nájemce je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené podnájemné a podnájemce je povinen upravené podnájemné platit podle termínů dohodnutých výše. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu podnájemného jako závazný způsob určení ceny podnájemného pro další období v souladu s § 2, zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.
9. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu podnájem není součástí podnájemného.
10. Podnájemce nemá nárok na slevu podnájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice.

IV.

Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru sloužícího k podnikání

1. Podnájemce je povinen hradit externímu dodavateli za služby, spotřeby elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vázající se k předmětu podnájem a sjednanému účelu užívání.

2. Smlouvy uzavřené s externími poskytovateli se podnájemce zavazuje neprodleně předložit nájemci.
3. Podnájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených se zřízením samostatného měření elektrické energie, připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro podnájemce.

V.

Povinnosti smluvních stran

1. Podnájemce je povinen:
 - a) před započatím činnosti v předmětu podnájmu sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel podnájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru a doložit nájemci,
 - b) užívat předmět podnájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran a vydání změny účelu užívání od příslušného stavebního úřadu,
 - c) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu podnájmu zahrnující údržbu vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, včetně výměny ovladačů a jejich opotřeбенých částí, výměna podlahové krytiny, vymalování, obnova ochranných nátěrů a provozem poškozených omítek, zasklívání oken a dveří a výměna těsnění všeho druhu, deratizaci) a další srovnatelnou údržbu,
 - d) provádět stavební úpravy či opravy předmětu podnájmu nebo stavby na předmětu podnájmu pouze po předchozím písemném souhlasu nájemce a vlastníka nemovitostí a při dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o drahách ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje.
 - e) navýšení příkonu el. energie projednat s energetikem (*konkrétní OS*). Revizní zprávy předkládat pronajímateli dle vyhlášky č.100/1995 Sb., kterou se stanoví podmínky pro provoz, konstrukci a výrobu určených technických zařízení a jejich konkretizace (Řád určených technických zařízení), ve znění pozdějších předpisů. Revize provádí revizní technik s oprávněním skupiny „D“,
 - f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu podnájmu z důvodu mimořádných událostí, na tuto dobu je možné sjednat po dohodě mezi oběma smluvními stranami snížené podnájemné; podnájemce nemá právo na náhradu ušlého zisku, ani na přidělení náhradních prostor,
 - g) neomezovat svou činností nájemce a umožnit zaměstnancům nájemce vstup do předmětu podnájmu za účelem kontroly jejich stavu po předchozím oznámení,
 - h) udržovat na vlastní náklady předmět podnájmu včetně společných prostor v čistotě a označit jej čitelně a viditelně názvem a obchodní činností podnájemce,
 - i) ke dni skončení doby podnájmu uvést předmět podnájmu na vlastní náklady do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřeбенí, tj. ke dni zahájení užívání předmětu podnájmu ke sjednanému účelu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
 - j) vyklizený předmět podnájmu předat nájemci nejpozději do 30 dnů po uplynutí sjednané doby podnájmu nebo výpovědní doby. Při nevyklizení předmětu podnájmu do 30 dnů po uplynutí sjednaného podnájemního vztahu se podnájemce zavazuje zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 2.500,- Kč denně, zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo nájemce na

náhradu škody včetně smluvních sankcí uložených v souvislosti s porušením této smlouvy podnájemcem, poskytnout zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech) plynoucích ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí.

- k) Nájemce se zavazuje se zdržet jakékoliv činnosti, která by byla způsobilá ukončit předčasně účinnost nájemní smlouvy s Českými drahami, a.s. a potažmo i této podnájemní smlouvy. Pro případ porušení této povinnosti se zavazuje uhradit podnájemci vícenáklady spojené s užíváním náhradních prostor dle výběru podnájemce a vícenáklady na činnosti, které jsou předmětem činnosti podnájemce a vznikly v souvislosti s nemožností užívání prostor, které jsou předmětem této podnájemní smlouvy. Tím není dotčeno právo nájemce a podnájemce tuto smlouvu vypovědět dle čl. VII. odst. 2 této smlouvy.

VI.

Sankce

1. V případě, že nájemci budou uloženy sankce a pokuty prokazatelně doložené za jednání podnájemce a osob nacházejících se s jeho vědomím v předmětu podnájmu, je podnájemce povinen tyto sankce a pokuty nájemci na písemnou výzvu zaplatit.

VII.

Doba podnájmu

1. Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1. 9. 2018.
2. Nájemce i podnájemce může smlouvu vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní doba činí šest měsíců a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Nájemce může smlouvu vypovědět s výpovědní dobou dva měsíce v níže uvedených případech:
 - a) prodlení podnájemce s placením podnájemného nebo úhrady za služby o více jak 2 měsíce po alespoň jedné písemné výzvě,
 - b) v případě, že je předmět podnájmu užíván v rozporu s účelem podnájmu dle článku II. této smlouvy,
 - c) v případě kdy podnájemce provádí jakékoliv stavební úpravy či opravy předmětu podnájmu bez písemného souhlasu nájemce nebo přenechá předmět podnájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez písemného souhlasu nájemce.
4. Podnájemce je povinen nejpozději do 30 dnů po uplynutí nájemního vztahu vyklizený předmět podnájmu předat nájemci. Předání předmětu podnájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami.

VIII.

Ostatní ujednání

1. Jakékoliv vzdání se práva, prominutí dluhu nebo uznání závazku je platné pouze za předpokladu, že bude učiněno dohodou smluvních stran uzavřenou v listinné podobě a podepsanou oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. Jakékoliv písemnosti předvídané v této smlouvě, musí učiněny, není-li ve smlouvě výslovně stanoven opak, písemně v listinné podobě a musí být s vyloučením ust. § 566 zákona 89/2012 Sb.,

občanského zákoníku, řádně podepsané oprávněnými osobami. Jakékoliv jiné písemnosti, včetně e-mailové korespondence, jsou bez právního významu, není-li ve smlouvě výslovně stanoveno jinak.

3. Podnájemce není oprávněn převést svá práva a povinnosti ze smlouvy nebo její části na třetí osobu bez předchozího výslovného souhlasu nájemce; Nájemce si tímto vyhrazuje právo takový souhlas neudělit, a to i bez udání důvodu. Za účelem zvážení, zda takový souhlas s převodem nájemce udělí či nikoli, je podnájemce povinen mu opatřit a dodat veškeré informace a dokumenty, o které nájemce požádá.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě jakéhokoli sporu z této smlouvy nebo v její souvislosti s ní, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud.
2. Obě strany se dohodly, že veškerá jednání a veškeré písemnosti budou vedeny v jazyce českém a veškeré případné spory se budou řešit podle českého právního řádu v jazyce českém u místně příslušného soudu.
3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.
4. Veškeré změny nebo doplnění této smlouvy musí být učiněny formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak je taková změna nebo doplnění smlouvy neplatné, vyjma úpravy ceny podnájemného inflací (a úpravy o DPH), kterou je nájemce povinen oznámit nájemci doporučeným dopisem, přičemž pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že písemná forma není zachována při právním jednání učiněném elektronickými nebo technickými prostředky ve smyslu ust. § 562 zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku, za písemnou formu se považuje pouze forma listinná. Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají součástí této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, uplatnění inflace, účtování DPH) apod.) budou druhé straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé straně. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněnou osobou smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilku vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován třetí den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.
6. Je-li nebo stane-li se kdykoli jakékoli ustanovení této smlouvy či jejího dodatku v jakémkoli ohledu nezákonným, neplatným či nevynutitelným podle kteréhokoli právního řádu, podle kterého může být jeho zákonnost, platnost či vynutitelnost posuzována, zákonnost, platnost a vynutitelnost ostatních ustanovení, stejně jako zákonnost, platnost a vynutitelnost tohoto ustanovení podle jiného právního řádu nebude jakkoli dotčena či omezena.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž podnájemce obdrží 1 a nájemce 2. Vyhotovení mají platnost originálu.
8. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (dále jen „Zákon o registru smluv“). Tato smlouva, včetně jejích příloh a případných dodatků, bude zveřejněna v registru smluv zřízeném podle výše uvedeného zákona, jestliže výše hodnoty jejího předmětu přesáhne 50.000,- Kč bez daně z přidané hodnoty.

9. Přílohy a současně nedílná součást smlouvy jsou:
Příloha č. 1 situační plánec prostor sloužících k hlavní činnosti nájemce
Příloha č. 2 splátkový kalendář

V Praze, dne.....

V Praze, dne.....

podnájemce:

nájemce:

.....
**Správa železniční dopravní cesty, státní
organizace**

Ing. Vladimír Filip, ředitel OŘ Praha

.....
Smíchov Station Development, a.s.
Ing. Petr Král, předseda představenstva

.....
Smíchov Station Development, a.s.
Ing. Leoš Anderle, místopředseda představenstva

Tato smlouva byla zveřejněna v registru smluv dne.....



**Splátkový kalendář
k Podnájemní smlouvě č. 2657011517**

Podnájemce:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace
se sídlem Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1 – Nové Město
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. A 48384
IČO: 70994234
DIČ: CZ70994234
bankovní spojení: [redacted] číslo účtu: [redacted]

zastoupena Ing. Vladimírem Filipem, ředitelem Oblastního ředitelství Praha ve věcech smluvních.
Korespondenční adresa:
Správa železniční dopravní cesty, s.o., Oblastní ředitelství Praha, Partyzánská24, 170 00 Praha 7

Nájemce:

Smíchov Station Development, a.s.
se sídlem Praha 8, U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka č. 9949
IČO: 272 44 164

Bankovní spojení: [redacted] číslo účtu: [redacted]
zastoupená Ing. Petrem Králem, předsedou představenstva a Ing. Leošem Anderlem,
místopředsedou představenstva

Variabilní symbol: 2657011517

Sjednané roční nájemné: 116.028,00 Kč + DPH

Poř. číslo	termín úhrady	DUZP	základ daně	DPH 21%	celkem k úhradě	za období
1.	16/09/2018	1/01/2018	77.352,- Kč	16.243,92 Kč	93.595,92 Kč	1.1. 2018 – 31.8. 2018
2.	16/09/2018	1/09/2018	9.669,- Kč	2.030,49 Kč	11.699,49 Kč	1.9. 2018 – 30.9. 2018
3.	16/10/2018	1/10/2018	29.007,- Kč	6.091,47 Kč	35.098,47 Kč	1.10. 2018 – 31.12. 2018

Termín úhrady je dnem uskutečnění zdanitelného plnění.

V Praze dne

Nájemce:

.....
Smíchov Station Development, a.s.