

**ZARDUM s.r.o.**  
se sídlem Karlova 149/21, Praha 1, PSČ 110 00  
zapsaná v obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze,  
oddíl C, vložka 125889  
IČ: 26 34 79 62      DIČ: CZ26347962  
číslo účtu: 27-3586110277/0100  
zastoupena: Janou Mudrovou, jednatelkou společnosti  
na straně jedné (dále jen jako „nájemce“)

a

**ČR - Státní pozemkový úřad**  
se sídlem Husinecká 1024/11a, Praha 3, PSČ 130 00  
IČ: 013 12 774 ; DIČ: CZ01312774  
zastoupen: JUDr. Petrem Šťovíčkem, Ph.D., ústředním ředitelem  
na straně druhé (dále jen jako „podnájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**SMLOUVU O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR č. C201 302 0104**  
dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

## I.

### Úvodní ustanovení

1. Nájemce má na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor právo užívat administrativně výrobní areál na adrese Chebská 48 / 73, 360 06 Karlovy Vary zapsaný na listu vlastnictví číslo 120, KÚ 663549 Karlovy Vary – Dvory na pozemku p.p.č.42/6.
2. Vlastník nemovitostí udělil nájemci souhlas k přenechání nemovitostí do podnájmu třetí osobě.
3. Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci do podnájmu níže uvedené nebytové prostory v nemovitostech v rozsahu a za podmínek uvedených v této smlouvě.

## II.

### Předmět a účel podnájmu

1. Předmětem podnájmu dle této smlouvy jsou kancelářské prostory v 1.a 2. patře na adrese Chebská 48 / 73, 360 06 Karlovy Vary viz. výpis a mapa z KÚ 663549 Karlovy Vary – Dvory na pozemku p.p.č.42/6. Jedná se o tyto nebytové prostory:

Druh	Plocha
kanceláře č. 1 - 24	498,90 m <sup>2</sup>

Předmětem podnájmu je dále i část společných chodeb a toaleta.  
(dále jen „předmět podnájmu“).

Specifikace předmětu podnájmu tvoří **Přílohu č. 2** této smlouvy (kopie půdorysu).

2. Nájemce přenechává podnájemci do podnájmu tyto nebytové prostory, které budou využívány pro účely administrativní činnosti podnájemce (účel podnájmu).

### III. Doba podnájmu

1. Smlouva o podnájmu nebytových prostor se sjednává na dobu neurčitou s účinností, počínaje dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, tedy dnem .....02.01.2013
2. Nájemce i podnájemce jsou oprávněni vypovědět kdykoliv písemně tuto smlouvu bez udání důvodu.
3. Pro případ ukončení nájemního vztahu výpovědí (bez uvedení důvodu) se obě smluvní strany dohodly na tříměsíční výpovědní lhůtě, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. Obě smluvní strany se dále dohodly, že ukončení této smlouvy o podnájmu nebytových prostor je možno provést kdykoliv za dobu trvání nájmu písemnou dohodou smluvních stran s tím, že podmínky ukončení nájmu budou v této dohodě písemně specifikovány.
5. Nájemce i podnájemce jsou dále oprávněni tuto smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v ustanovení § 9 odst. 2 resp. 3 zákona č. 116/1990 S., v platném znění. V takových případech činí výpovědní doba jeden měsíc a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď jedné strany druhé straně doručena.

### IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen předat podnájemci předmět podnájmu ke dni účinnosti této smlouvy a to ve stavu, způsobilém ke smluvenému užívání. Převzetí předmětu podnájmu, včetně drobného investičního majetku bude protokolováno ve zvláštním zápise o předání, který podepíší nájemce a podnájemce.
2. Nájemce je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv podnájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu podnájmu dle této smlouvy.
3. Obsahem povinností dle předchozího bodu tohoto článku této smlouvy o podnájmu nebytových prostor je zejména zajištění dodávek elektrické energie, plynu a vody, odvodu použité vody, odvozu odpadu, osvětlení společných prostor a úklidu společných prostor. Dodávky těchto služeb zajistí pro podnájemce nájemce svým jménem na základě smluvních vztahů s poskytovateli těchto služeb. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byla v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu práv podnájemce dle této smlouvy. Nájemce se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně nájemce, kterou nájemce nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
4. Nájemce nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu podnájmu spolu s osobou oprávněnou podnájemcem, a to v pracovních dnech v běžných provozních hodinách podnájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou podnájemce je doba od 08:00 hod. do 16.30 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je podnájemce v předmětu této smlouvy přítomen. Současně je nájemce oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu podnájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí nájemce podnájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu podnájmu, jestliže nebylo možno podnájemce informovat předem.
5. Nájemce se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu přístupových chodeb a schodiště k pronajatému prostoru, jakož i přístupu do budovy vně objektu na jeho pozemku, a to v rámci běžné údržby těchto prostor a míst, a to tak, aby mohl podnájemce nerušeně užívat předmětu podnájmu v souladu s touto smlouvou sjednaným účelem.

**V.**  
**Práva a povinnosti podnájemce**

1. Podnájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu podnájemního vztahu.
2. Podnájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Podnájemce je povinen hradit úhrady za plnění poskytovaná nájemci v souvislosti s užíváním předmětu podnájemnímu dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
4. Podnájemce se zavazuje k udržování pořádku a dodržování běžných norem soužití uživatelů domu s důrazem na nepřekročení běžné hlučnosti.
5. Podnájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu nájemci veškeré změny, které nastaly na předmětu podnájemnímu, a to jak zapříčiněním podnájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu oprav, které má nájemce provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti nájemci vznikla. Veškeré opravy do částky 1.000,- Kč za jednotlivý případ si hradí podnájemce, v případě větších oprav je třeba neprodleně vyrozumět nájemce.
6. Podnájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru v případě, že byly způsobeny jeho zaviněním. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost podnájemce nebo nájemce.
7. Podnájemce se zavazuje v předmětu podnájemnímu zajistit na své náklady běžný úklid pokud si podnájemce s nájemcem nedomluví jinou variantu.

**VI.**  
**Podnájem**

1. Podnájemce není oprávněn přenechat předmět podnájemnímu, jakož i jeho část do podnájemnímu bez předchozího písemného souhlasu nájemce.

**VII.**  
**Stavební a jiné úpravy**

1. Podnájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení bodu 2. tohoto článku a násl.
2. Veškeré úpravy prováděné podnájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu nájemce. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti podnájemce.
3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu podnájemnímu, podstatně měnící předmět podnájemnímu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Výslovně se zakazuje vrtat a to i do dřevěných konstrukcí včetně oken a dveří.
4. Podnájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází předmět podnájemnímu, informační tabuli s uvedením jména a jeho činnosti – po písemném odsouhlasení nájemcem a dle informačního systému nájemce, který v budově a areálu bude. K umístění jiných reklam či informací ve vlastním provozu podnájemce je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu nájemce.

5. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je podnájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět podnájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem nájemce. Odchyłka od tohoto ustanovení je možná dohodou stran.
6. Podnájemce může do počítačové sítě připojit pouze takové zařízení, které je odsouhlasené nájemcem a to v místech kde mu to nájemce umožní. Například internetové připojení lze provozovat pouze přes centrální RACK rozvodnu v suterénu budovy, jiným způsobem pouze po dohodě s nájemcem.

### Článek VIII. Nájemné a cena služeb souvisejících s užíváním

1. V souladu s ustanovením čl. V bodu 2. této smlouvy je podnájemce povinen platit nájemci nájemné.
2. Nájemné činí celkem částku uvedenou v tabulce níže. Nájemné je uvedeno bez DPH. Nájemce je ke dni uzavření této smlouvy plátcem DPH. Podnájemce ke dni uzavření této smlouvy není plátcem DPH.

#### Výpočet základního nájemného:

Pronajaté prostory kanceláře	Plocha m <sup>2</sup>	Sazba m <sup>2</sup>	Celkem (v Kč)
Celkem nájemné ročně	498,90	2.500,-	1.247.250,-
Celkem nájemné měsíc	498,90	208,-	103.938,-

Obě smluvní strany se dohodly, že nájemné počínaje dalším kalendářním rokem bude každoročně vypočítáváno podle následujícího vzorce:

$$N_{BR} = N_{MR} * (100 + I_{MR}) / 100$$

Kde:

- $N_{BR}$       nájemné běžného roku  
 $N_{MR}$       nájemné minulého roku  
 $I_{MR}$       procentem vyjádřený index nárůstu spotřebních cen, vydaný Českým statistickým úřadem v Praze pro uplynulý rok

Obě smluvní strany se dohodly, že do doby zveřejnění indexu nárůstu spotřebních cen Českým statistickým úřadem v Praze pro uplynulý rok budou měsíční splátky nájemného placeny v běžné výši s tím, že do 30-ti dnů od oznámení shora uvedeného indexu nárůstu spotřebních cen bude vypočítáno nájemné běžného roku a zbývající měsíční splátky rovnoměrně upraveny tak, aby roční nájemné bylo poslední splátkou celé splaceno.

**Kauce ve výši jednoho měsíčního nájmu** bude zaplácena při podpisu této smlouvy a může být použita v případě splatných pohledávek nájemce resp. na úhradu škody prokazatelně způsobené podnájemcem na majetku nájemce. Pokud nebude kauce použita, bude při ukončení podnájmu vrácena do 10 dnů od předání předmětu podnájmu.

3. Měsíční nájemné se platí bezhotovostním způsobem na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy na základě faktury vystavené nájemcem a to vždy do 14 – ti dnů ode dne vystavení faktury, přičemž zdanitelné plnění nastává prvního pracovního dne daného měsíce.  
V případě, že nebude mít faktura náležitosti daňového dokladu, vrátí jí podnájemce zpět nájemci a v takovém případě se nedostává podnájemce do prodlení s úhradou fakturované částky.

4. V případě prodlení podnájemce s platbou nájemného je nájemce oprávněn požadovat po podnájemci úrok z prodlení ve výši 0,05% z fakturované částky za každý započatý den, počínaje dnem doručení písemného upozornění na tuto skutečnost.

#### IX.

##### Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

1. Podnájemce je dále povinen platit nájemci každý měsíc částku dle platebního výměru, který tvoří **Přílohu č. 1** této smlouvy jako zálohu na úhrady za služby v tomto výměru specifikované.
2. Záloha na úhrady za plnění souvisejících s podnájemním vztahem budou podnájemcem placeny měsíčně. Záloha je splatná ve stejné lhůtě a stejným způsobem jako nájemné.
3. Zálohy na úhrady za plnění souvisejících s nájemním budou vyúčtovány podnájemci dle skutečného stavu s ohledem na distributory energií následujícího roku za rok předcházející. Přeplatek nebo nedoplatek se smluvní strany zavazují vypořádat do jednoho měsíce od vyúčtování. Vyúčtování za dodávku médií (voda, el. energie, topení, úklid atd.) bude provedeno poměrně podle pronajaté plochy.
4. V případě prodlení podnájemce s platbou nájemného je nájemce oprávněn požadovat po podnájemci úrok z prodlení ve výši 0,05% z fakturované částky za každý započatý den, počínaje dnem doručení písemného upozornění na tuto skutečnost.

#### X.

##### Pojištění

1. Nájemce je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (zejména elementární vlivy - živly). Nájemce neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

#### XI.

##### Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Veškeré změny této smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
2. Salvatorní ustanovení:  
V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží po jednom z nich.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
5. Obě smluvní strany se dohodly, že v jakémkoliv případě ukončení podnájemního vztahu, pokud bude podnájemce v prodlení s vyklizením delším než 10 dní, může nájemce vyklidit pronajaté nebytové prostory a uložit věci podnájemce do skladu na náklady podnájemce.

Pro případ prodlení podnájemce s předáním vyklizených pronajatých nebytových prostor se obě smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení ve prospěch nájemce.

Zaplacením smluvní pokuty není dotčen případný nárok nájemce na náhradu škody, a to i ve výši převyšující výši smluvní pokuty.

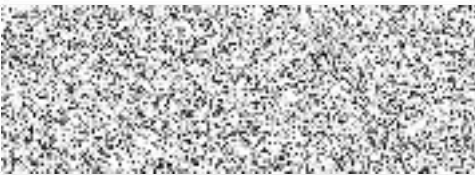
6. Případné změny nebo doplňky smluvních ujednání je možno učinit pouze na základě vzájemné dohody smluvních stran a to zásadně písemnou formou.
7. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami; dnem účinnosti této smlouvy se ruší smlouva o podnájmu nebytových prostor č. C201 104 0101 včetně všech dodatků.

V Prose dne 2.1.2013

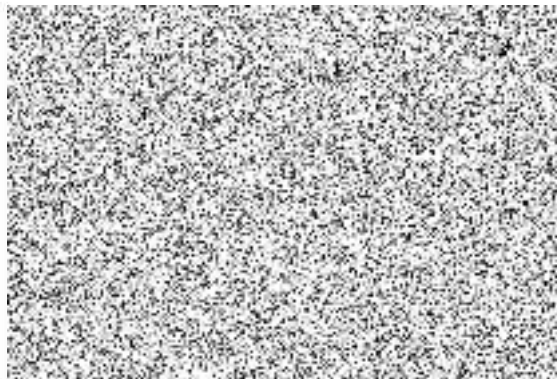
Přílohy:

příloha č.1 - Platební výměr

příloha č.2 - Půdorys nájmu



Nájemce  
**ZARDUM s.r.o.**  
Jana Mudrová  
jednatelka společnosti



CR - Státní pozemkový úřad  
JUDr. Petr Šťovíček, Ph.D.  
ústřední ředitel

**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**  
Husinecká 1024/11a  
130 00 Praha 3

7



Příloha č.1 ke smlouvě o podnájmu nebytových prostor č. C201 302 0104

Platební výměr - ČR - Státní pozemkový úřad - kanceláře

	m <sup>2</sup>	Kč / rok bez DPH	DPH	Kč / rok s DPH	Kč / měsíc bez DPH	DPH	Kč / měsíc s DPH
1. Cena za pronajatou plochu:	1,00	2 500			208		
	498,90	1 247 250			103 938		
2. Cena za poskytované služby:	1,00	750			63		
(voda, elektřina, vytápění, úklid, odpady, osvětlení)	498,90	374 175			31 181		
K této částce bude účtována DPH dle platných předpisů.							
<b>Celkem</b>		<b>1 621 425</b>			<b>135 119</b>		



Jana Mudrová  
jednatelka  
ZARDUM s.r.o.



JUDr. Petr ŠTŮVÍČEK, Ph.D.  
ústřední ředitel  
ČR - Státní pozemkový úřad

