

Smlouva o podnájmu nebytových prostor

číslo smlouvy nájemce:

I. Článek - Smluvní strany

ČEZ, a. s.

Se sídlem: Praha 4, Duhová 2/1444, PSČ 140 53

Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1581

IČ: 45274649

DIČ: CZ45274649

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

Zastoupen na základě plné moci zmocněncem:

ČEZ Korporátní služby, s.r.o.

Se sídlem: 28. října 3123/152, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 55500

IČ: 26206803

DIČ: CZ26206803

Zastoupena: Ing. Sylvou Vidlákovou, vedoucí oddělení Smluvní vztahy a Ing. Ladislavem Matějkou, specialistou správy nemovitostí, oba na základě plné moci (dále jen „nájemce“) na straně jedné

a

Centrum vedecko-technických informací SR

Jednající: prof. RNDr. Ján Turňa, CSc., generální ředitel

Sídlo: Lamačská cesta 8/A, 811 04 Bratislava

IČO: 00151882

IČ DPH: SK2020798395

číslo účtu: Štátna pokladnica, 7000064743/8180

(dále jen „podnájemce“) na straně druhé

společně též jako „smluvní strany“ nebo samostatně jako „smluvní strana“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o podnájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva“).

II. Článek - osoby zmocněné k jednání

1. Za nájemce ve věcech smluvních: Martina Foldynová, technik smluvních vztahů
tel.: 591113956
e-mail: martina.foldynova@cez.cz
2. Za nájemce ve věcech technických: Eva Boudová, specialista pro evropskou agendu
tel. +32474 302 343
e-mail: eva.boudova@cez.cz
3. Za podnájemce ve věcech smluvních: Ľubomír Bilský, riaditeľ sekcie podpory vedy
tel.: +421 2 69253 103
e-mail: ľubomir.bilsky@cvtisr.sk
4. Za podnájemce ve věcech technických: Ľubomír Bilský, riaditeľ sekcie podpory vedy
tel.: +421 2 69253 103
e-mail: ľubomir.bilsky@cvtisr.sk
5. Změny osob uvedených v odst. 1 až 4 tohoto článku této smlouvy budou prováděny jednostranným písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně, a to bezodkladně po každé takovéto změně a nepodléhají povinnosti uzavřít písemný dodatek k této smlouvě.

III. Článek - předmět smlouvy

1. Tato smlouva se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor“) a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).
2. Nájemce prohlašuje, že na základě nájemní smlouvy ze dne 16.12.2011 uzavřené mezi nájemcem a SPRL Trone 60 Leasehold je nájemcem objektu č. 60, ulice Rue du Trône v Bruselu (čtvrť Ixelles). Na základě této smlouvy je nájemce oprávněn přenechat pronajaté nebytové prostory do užívání třetí osobě. Uvedená nájemní smlouva je podnájemci k dispozici k nahlédnutí.
3. Touto smlouvou nájemce přenechává podnájemci do užívání nebytový prostor o následujících parametrech: **kanceláře č. 6.06 a 6.07** o celkové podlahové ploše **45 m²**, nacházející se v 6. patře budovy v objektu č. 60, ulice Rue du Trône v Bruselu (čtvrť Ixelles) a společné prostory v přízemí a šestém patře (společný sklad, toalety, kuchyňka, zasedací místnosti, chodby, výtah, schodiště, vstupní recepce). Přesná specifikace nebytových prostor je uvedena ve formě plánu v příloze č. 1 této smlouvy.
4. Podnájemce se zavazuje, že za podmínek v této smlouvě uvedených, bude nebytové prostory, specifikované v čl. III. odst. 3. této smlouvy (dále jen „předmětné nebytové prostory“) užívat ke sjednanému účelu a za jejich užívání bude nájemci sjednaným způsobem a ve sjednané výši platit nájemné a náklady související s užíváním a provozem.

IV. Článek - účel užívání nebytových prostor

1. Účelem užívání předmětných nebytových prostor je provozování kanceláře podnájemce.
2. Bude-li podnájemce předmětné nebytové prostory užívat k jinému než sjednanému účelu, je to důvodem k vypovězení smlouvy ze strany nájemce podle čl. V. odst. 4. písm. b) této smlouvy.

V. Článek - doba užívání nebytových prostor

1. Tato smlouva se uzavírá a užívání předmětných nebytových prostor se sjednává na **dobu určitou od 1. 1. 2014 až do 31. 12. 2014**
2. Smluvní strany se dohodly na možném dalším prodloužení smlouvy za předpokladu, že:
 - a) nájemce bude mít i nadále zájem podnajímcí předmětné nebytové prostory přenechat do dalšího užívání,
 - b) podnájemce nejpozději 1 měsíc před ukončením této smlouvy požádá písemně o její prodloužení, nejpozději do 30. 11. 2014 musí být taková žádost písemně doručena na výše uvedenou adresu nájemce.

Podmínky prodloužení podnájem budou smluvními stranami sjednány v souladu platnými právními předpisy a s ohledem na aktuální podmínky trhu.

3. Po dobu platnosti a účinnosti této smlouvy může být smluvní vztah ukončen:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) výpovědí ze strany nájemce, a to pouze z důvodů uvedených v této smlouvě a v ustanovení § 9 odst. 2, Zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor s tím, že pronajímatelem podle § 9 odst. 2 výše citovaného zákona se pro účely této smlouvy rozumí nájemce a nájemcem se pro účely této smlouvy rozumí podnájemce, výpovědní lhůta je **3 měsíce** a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi podnajímcí,
 - c) výpovědí ze strany podnájemce, a to pouze z důvodu uvedených v § 9 odst. 3 Zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, s tím, že pronajímatelem podle § 9 odst. 3 výše citovaného zákona se pro účely této smlouvy rozumí nájemce a nájemcem se pro účely této smlouvy rozumí podnájemce, výpovědní lhůta je stanovena v délce **3 měsíců** a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci,
 - d) zánikem předmětných nebytových prostor.
4. Za podstatné porušení smlouvy smluvní strany považují:
 - a) prodlení podnájemce s úhradou nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním předmětných nebytových prostor déle než 45 dní,
 - b) bude-li podnájemce užívat předmětné nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou,
 - c) nebude-li nájemce plnit dlouhodobě své povinnosti, zejména jestliže nebude udržovat předmětné nebytové prostory ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu, jestliže neprovede řádně a včas nutné opravy, jestliže nebude dodávat řádně a včas sjednané služby a jestliže nezaručí plný a nerušený výkon práv podnájemce.

VI. Článek - nájemné a zálohy na náklady spojené s užíváním a provozem

1. Nájemné a cena za poskytované služby spojené s nájmem nebytových prostor jsou stanoveny dohodou smluvních stran s tím, že podnájemce se zavazuje hradit nájemci čtvrtletní nájemné a cenu za užívání předmětných nebytových prostor vyjma skladu (*místnosti č. 6.04*). Nájemné se skládá ze základního nájemného a ze záloh na náklady spojené s užíváním a provozem předmětných nebytových prostor, a to:
 - a) Základní čtvrtletní nájemné je dohodou smluvních stran stanoveno ve výši **4 157,21 €** (slovy: čtyři tisíce sto padesát sedm EUR dvacet jedna centů) bez DPH.
 - b) Zálohy na náklady spojené s užíváním a provozem předmětných nebytových prostor za příslušné čtvrtletí jsou dohodou smluvních stran stanoveny ve výši **1 048,39 €** (slovy: jeden tisíc čtyřicet osm EUR, třicet devět centů) bez DPH.

Částka za nájemné a cenu služeb dle tohoto odstavce je splatná do každého pátého dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.

2. Každoročně k výročí data podpisu smlouvy uvedené v čl. V odst. 1. bude cena nájmu dle tohoto článku odst. 1, a 4 upravena s ohledem na skutečnou výši nákladů spojených s užíváním a provozem předmětných nebytových prostor. Vyúčtování provádí nájemce písemně v termínu do 120 dní od data výročí podpisu smlouvy uvedené v čl. V. bod 1. a bezodkladně jej doručí podnájemci. Případný rozdíl bude příslušnou smluvní stranou vyrovnán bankovním převodem na účet druhé smluvní strany.
3. Základní výše nájemného dle čl. VI. odst. 1 a 4 této smlouvy bude každoročně k výročí data podpisu této smlouvy uvedené v čl. V odst. 1 zvyšována/snižována belgickým zdravotnickým indexem publikovaným v Belgian State Gazette (Moniteur Belge/Belgisch Staatsblad).
4. V případě, že se uvolní některá z obsazených kanceláří, příslušné nájemné a náklady spojené s užíváním a provozem předmětné kanceláře budou přerozděleny mezi zbývající podnájemce.
5. Nájemné a náklady spojené s užíváním a provozem předmětných nebytových prostor představují plnění osvobozené od DPH dle článku 44 §3, 2° belgického zákona o DPH.

VII. článek - platební podmínky

1. Nájemné včetně nákladů spojených s užíváním a provozem předmětných nebytových prostor dle čl. VI. odst. 1 a 4 této smlouvy hradí podnájemce bezhotovostním převodem na výše uvedený účet nájemce.
2. Po skončení této smlouvy se smluvní strany zavazují vypořádat případné prokázané nedoplatky či přeplatky, které by v souvislosti s užíváním předmětných nebytových prostor vznikly.
3. Podnájemce se tímto zavazuje, že nájemci spolu s první platbou zašle na výše uvedený účet nájemce vratnou kauci ve výši **5 205,60 €** (slovy: pět tisíc dvě stě pět EUR šedesát euro centů). Tato kauce zajišťuje úhradu všech závazků podnájemce vzniklých na základě této smlouvy, které podnájemce neuhradí do doby jejich splatnosti. Kauce či její příslušná část bude podnájemci vrácena po skončení podnájmu, po splnění všech jeho závazků vůči nájemci vyplývajících z této smlouvy.
4. U každé platby je podnájemce povinen uvést variabilní symbol

VIII. článek - práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen předat podnájemci předmětné nebytové prostory ke dni **1. 1. 2014** ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a zajistit podnájemci podmínky pro plný a nerušený výkon práv souvisejících s jejich užíváním po celou dobu smluvního stavu. O předání a převzetí předmětných nebytových prostor bude pořízen protokol, jehož vzor je uveden v příloze č. 2 této smlouvy.
2. Nájemce je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s užíváním a provozem předmětných nebytových prostor specifikovaných v příloze č. 3 této smlouvy.
3. Nájemce je povinen umožnit zaměstnancům uživatele nebo třetím osobám, které se v těchto prostorách zdržují s jeho souhlasem, přístup do užívaných nebytových prostor.
4. Nájemce nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětných nebytových prostor spolu s osobou oprávněnou jednat jménem podnájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách uživatele, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalších vedení, jestliže je toho zapotřebí. Toto ustanovení se nevztahuje na případy řešení mimořádných - havarijních situací, kdy bude nutné zamezit případným škodám na majetku.

5. Nájemce je dále povinen poskytnout podnájemci informace a pokyny v českém jazyce ohledně provozu a obvyklého užívání předmětných nebytových prostor (zejména v souvislosti s protipožárními a bezpečnostními opatřeními, které je povinen zde zajistit, s evakuací osob, poskytnutím první pomoci apod.)

IX. článek - práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce je povinen užívat předmětné nebytové prostory s řádnou péčí tak, aby byly chráněny před zničením nebo poškozením nad míru obvyklého opotřebení. Po skončení podnájemce dle této smlouvy je podnájemce povinen vrátit předmětné nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. Podnájemce je povinen hradit náklady spojené s udržováním a opravami nad rámec běžné údržby užívaných nebytových prostor. Nájemce je povinen seznámit podnájemce s plánem údržby a oprav nad rámec běžné údržby, a to včetně vyčíslení nákladů, a to nejméně do 4 měsíců před jejich provedením. Pokud tak neučiní, nemá na úhradu uvedených nákladů nárok. Obdobně bude podnájemce hradit náklady spojené s obvyklým udržováním u případných zařízení, která budou součástí užívaných nebytových prostor, která budou sloužit výlučně potřebám podnájemce.
3. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřeby provedení oprav nad rámec uvedený v předchozím odstavci a poskytnout mu nezbytnou součinnost k jejich provedení.
4. Podnájemce je povinen umožnit přístup zaměstnancům nájemce nebo jím pověřené osobě pro výkon oprávnění specifikovaného v čl. VIII. odst. 4. této smlouvy.

X. článek - další ujednání

1. Nájemce neodpovídá za ztrátu, poškození či jinou škodu na věcech podnájemce umístěných v předmětných nebytových prostorách. Podnájemce je povinen tyto věci pojistit na svůj náklad a nájemci písemnou formou oznámit číslo pojistné smlouvy.
2. Podnájemce odpovídá za škody, které by nájemci vznikly v souvislosti s užíváním nebytových prostor zaviněním zaměstnanců podnájemce nebo třetích osob, které se v těchto prostorách zdržují s jeho souhlasem. Podnájemce se zavazuje sjednat pro tyto účely pojištění odpovědnosti za škody.

XI. článek - sankce

1. V případě prodlení uživatele s placením nájemného si smluvní strany dohodly úrok z prodlení ve výši min 7 % z dlužné částky ročně. Skutečná výše úroku z prodlení bude vycházet z ujednání čl. 10. smlouvy uvedené v čl. III. odst. 2 této smlouvy. Zaplacením úroků z prodlení není dotčen nárok nájemce na náhradu vzniklé škody.
2. Nevyklidí-li podnájemce předmětné nebytové prostory ke dni skončení podnájemce, zavazuje se zaplatit nájemci za každý den prodlení vedle částky odpovídající průměrnému dennímu sjednanému nájemnému i smluvní pokutu ve výši **EUR 100,-**.

XII. Článek - užívání nebytových prostor třetími osobami

1. Podnájemce je oprávněn dát předmětné nebytové prostory do užívání třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem nájemce.

XIII. Článek- stavební úpravy, rekonstrukce, adaptace

1. Stavební úpravy, rekonstrukce a adaptace nesmí podnájemce provádět bez předchozího písemného souhlasu nájemce.

XIV. Článek - závěrečná ustanovení

1. Podnájemce prohlašuje, že je mu stav předmětných nebytových prostor dobře znám a tyto do užívání přebírá ve stavu způsobilém k plnému a nerušenému výkonu práv dle této smlouvy.
2. Tato smlouva, jakož i smluvní vztahy touto smlouvou neupravené, se řídí příslušnými obecně závaznými právními předpisy České republiky.
3. Pokud by se z jakéhokoliv důvodu jakékoliv ustanovení této smlouvy stalo neplatným nebo nevymahatelným, neplatnost nebo nevymahatelnost takového ustanovení nebude mít vliv na platnost a účinnost zbývajících ustanovení této smlouvy, pokud z povahy tohoto ustanovení nebo z jeho obsahu nevyplyvá, že neplatné nebo nevymahatelné ustanovení nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy. Pokud se jakékoliv ustanovení této smlouvy stane neplatným nebo nevymahatelným, zahájí smluvní strany jednání za účelem nové úpravy vzájemných vztahů tak, aby byl zachován původní záměr smlouvy. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
4. Jakékoliv změny nebo doplnění této smlouvy lze provést pouze formou písemných vzestupně číslovaných dodatků, které budou za dodatek této smlouvy výslovně označené a podepsané oprávněnými zástupci obou smluvních stran, není-li v této smlouvě upraveno jinak. Smluvní strany jinou než písemnou formu dodatku v listinné podobě vylučují.
5. Smluvní strany potvrzují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly, vyslovují s ním bezvýhradný souhlas a že tato smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli.
6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu neuzavírají v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem následujícím po dni jejího zveřejnění v Centrálním registru smluv Slovenské republiky. Smluvní strany shodně konstatují, že se podmínkami sjednanými v této smlouvě řídí na základě vzájemné dohody od 01. 01. 2014, to znamená, že svá vzájemná plnění poskytnutá od uvedeného dne do data nabytí účinnosti této smlouvy považují za plnění poskytnutá dle této smlouvy.

8. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech v jazyce českém s platností originálu, z nichž po dvou exemplářích obdrží každá smluvní strana.

Za nájemce:

V Ostravě dne 30. 12. 2013

Za podnájemce:

V Bratislavě dne 31. 12. 2013

Za ČEZ, a.s.

ČEZ Korporátní služby, s.r.o.

Ing. Sylva Vidláková

vedoucí oddělení Smluvní vztahy

dle plné moci

**Centrum vedecko-technických
informací SR**

prof. RNDr. Ján Turňa, CSc.,

generální ředitel

Za ČEZ, a.s.

ČEZ Korporátní služby, s.r.o.

Ing. Ladislav Matějka

specialista správy nemovitostí

dle plné moci

Přílohy:

Příloha č. 1 - plán nebytových prostor přenechaných do užívání

Příloha č. 2 - vzor protokolu o předání a převzetí předmětných nebytových prostor

Příloha č. 3 - seznam jednotlivých nákladů spojených s užíváním a provozem předmětných nebytových prostor

Příloha č. 4 - Další podmínky

Příloha č. 1 – plán nebytových prostor přenechaných do užívání



TRONE 60 _6patro OSAZOVACÍ KONCEPT _m 1:100

Příloha č. 2 – vzor protokolu o předání a převzetí předmětných nebytových prostor

Předávací protokol nebytových prostor

Nájemce:		
Podnájemce:		
se shodli, že nebytový prostor pronajatý na základě nájemní smlouvy ze dne		
na adrese:		
byl vrácen Nájemci ☐ , převzat Podnájemcem ☐ , v dobrém stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení		
Nábytek a zařízení –		
Elektroměr	Stav elektroměru: Číslo elektroměru	
Plynoměr	Stav plynoměru Číslo plynoměru	
Vodoměr	Stav vodoměru Číslo vodoměru	
Další informace		
Místo		
Datum		
Nájemce Podpis		
Podnájemce Podpis		

Příloha č. 3 - rozpis nákladů spojených s užíváním a provozem předmětných nebytových prostor a výše hrazených nákladů (tabulka celkových nákladů)

V částce nájemného a nákladů spojených s užíváním a provozem předmětných nebytových prostor je zahrnuto následující:

- a. dodávka studené a teplé vody
- b. dodávka plynu, elektrické energie
- c. běžná údržba a čištění fasád, oken z vnější strany, vnitřních a vnějších prostor náležejících k budově
- d. údržba a úklid parkoviště a zahrad
- e. údržba, kontrola a pojištění výtahů, topení a klimatizace v budově
- f. oprava světel
- g. periodická kontrola protipožárního systému
- h. správa budovy a technického zázemí budovy
- i. poplatky za zabezpečení budovy, vrátného a zaměstnanců spojených s údržbou prostor budovy a k ní náležejících
- j. pojištění budovy

Podnájemce se bude dále podílet na běžné údržbě a opravách nad rámec výše uvedených služeb, ne však na dále uvedených opravách:

- k. opravy spojené se základy budovy
- l. opravy a výměna vertikálních a horizontálních prvků konstrukce budovy
- m. opravy a výměna stěn, venkovních oken a fasády budovy
- n. výměna střechy budovy
- o. výměna výtahů budovy
- p. výměna topení a klimatizace budovy
- q. oprava elektroinstalace a vodovodní instalace umístěných ve stěnách, střepech a podlahách budovy

Příloha č. 4 – Další podmínky

I.

Smluvní strany se dohodly, že ustanovení čl. 3.3 této podnájemní smlouvy budou závazně vykládat tak, že podnájemci nemohou vzniknout jakékoli vícenáklady a dodatečné výdaje, které by měly přímou souvislost a příčinu v případném porušení povinností vyplývajících z podnájemních smluv či ukončení podnájemních smluv třetích subjektů uzavřených s nájemcem a týkajících se jakýchkoli jiných prostor v objektu č. 60, ulice Rue du Trône v Bruselu.

II.

Smluvní strany se dohodly, že ustanovení čl. 7.2 a 7.3 podnájemní smlouvy budou závazně vykládat tak, že podnájemce je povinen hradit nájemci náklady spojené s udržováním a opravami, které vznikly v průběhu platnosti a účinnosti této podnájemní smlouvy, ve zcela totožném věcném rozsahu, jako budou v souvislosti s nebytovými prostorami přenechanými do podnájmu uplatňovány vlastníkem objektu č. 60, ulice Rue du Trône v Bruselu vůči nájemci, to jest:

„Vlastník objektu je odpovědný a nese výhradně náklady spojené se zásadními strukturálními opravami podle článku 606 belgického Občanského zákoníku, a to za předpokladu, že nutnost takových oprav nebyla způsobena nájemcem. Jedná se o:

- opravy týkající se základů budovy,
- opravy a výměny vertikálních a horizontálních konstrukčních prvků budovy, včetně pronajatých prostor,
- opravy a výměny konstrukčních prvků – zdí, oken na fasádě budovy, fasády budovy, včetně pronajatých prostor,
- výměnu střechy,
- výměnu výtahů,
- výměnu systému vytápění a chlazení,
- opravy a výměny elektrických rozvodů a vodovodních/kanalizačních rozvodů uvnitř zdí, stropů a podlah“.

Všechny ostatní výdaje spojené s údržbou a opravami ponesou nájemci, resp. podnájemci.