



## S M L O U V A

### podnájmu nebytových prostor

Smluvní strany :

1. **RADNICE a.s.** se sídlem v Hradci Králové, Velké náměstí 1, zastoupená podle stanov  
předsedou představenstva Ivanem Tejklem  
IČO : 25265083  
DIČ : 228-25265083  
Bankovní spojení : IC Banka ,a.s., Gočárova 549, Hradec Králové  
Číslo účtu : 020000964/6100  
dále jen "**nájemce**" na straně jedné

a

2. **Český telekomunikační úřad** se sídlem Klimentská 27, Praha 1 pošt. př. 02,  
225 02 Praha 025  
zastoupena : ing. Boženou Vaňkovou,  
ředitelkou ekonomicko-organizačního odboru  
IČO : 70106975  
DIČ : 001-70106975  
Bankovní spojení : ČNB Praha  
Číslo účtu : 725-001/0710  
dále jen "**podnájemce**" na straně druhé

uzavírají v souladu s ustanovením paragrafu 720 občanského zákoníku, podle ustanovení paragrafu 6 zákona č. 116/90 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších změn a doplňků , tuto smlouvu o podnájmu nebytových prostor :

### Článek I

#### Předmět smlouvy

1/ Nájemce na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 14.1. 1997 s pronajímatelem Městem Hradec Králové užívá v nájmu objekt domu čp. 1 včetně stp. č. parc. 93 na Velkém náměstí v Hradci Králové v němž se nachází soubor nebytových prostor. Předmětný objekt je zapsán na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a kat. území Hradec Králové u Katastrálního úřadu v Hradci Králové.

2/ Předmětem této smlouvy je podnájem níže uvedených nebytových prostor v objektu domu uvedeném v odst.1 za podmínek dále stanovených.

## **Článek 2**

### **Vymezení předmětu podnájmu**

1/ Nájemce přenechává do podnájmu podnájemci tyto nebytové prostory v 1.,3. a 4. podlaží.:

a/	č.322 o výměře 24,49 m2,	b/	č.321 o výměře 28,91 m2,
c/	č.318 o výměře 52,73 m2,	d/	č.317 o výměře 30,12 m2,
e/	č.315 o výměře 51,62 m2,	f/	č.313 o výměře 43,75 m2,
g/	č.312 o výměře 47,74 m2,	h/	č.115 o výměře 16,15 m2,.
i/	č.421 o výměře 26,09 m2.		

Celková plocha nebytových prostor poskytnutých do podnájmu činí 321,60 m2.

Bližší specifikace nebytových prostor je uvedena v situačním plánu tvořícím nedílnou součást této smlouvy jako příloha č.1.

2/ Nebytové prostory přenechává nájemce do užívání podnájemci se souhlasem pronajímatele uděleného nájemci ve smyslu ust. § 6 zák.č. 116/90 Sb. v rámci smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 14.1. 1997 uvedené v čl. 1 odst.1 této smlouvy.

3/ Pro označení obchodního jména firmy podnájemce a pro jeho uvedení v orientačním systému objektu poskytne nájemce podnájemci do užívání vymezené plochy na fasádě a v interiéru budovy za podmínky, že podnájemce bude respektovat podmínky grafického zpracování i rozměrů nosičů textu při zadání jejich výroby, z důvodů potřeby jejich jednotného provedení v objektu památkového charakteru. Náklady na výrobu označení své firmy v orientačním systému nese podnájemce. Podnájemce se tímto zavazuje realizovat označení své firmy takto stanoveným způsobem.

4/ Podnájemce prohlašuje, že si předmětné nebytové prostory poskytnuté do podnájmu řádně prohlédl, seznámil se s jejich stavebnětechnickým stavem a shledal je plně způsobilé k užívání ve smyslu této smlouvy.

## **Článek 3**

### **Účel podnájmu**

Nájemce přenechává podnájemci předmětné nebytové prostory uvedené v čl.2 této smlouvy k účelu vymezenému předmětem činnosti ČTÚ v oblasti telekomunikací pro administrativní provoz ve východočeském regionu v souladu se smlouvou o nájmu, cit. v čl. m1.

## **Článek 4**

### **Doba trvání podnájmu**

1/ Tato smlouva o podnájmu nebytových prostor se sjednává na dobu určitou, a to od 01.01.2001 do 30.9.2004

- 2/ Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže :
- a/ podnájemce užívá nebytový prostor v rozporu s touto smlouvou,
  - b/ i přes písemné upozornění nájemcem podnájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením úhrady za podnájem nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájemem,
  - c/ podnájemce užívá nebytové prostory k jinému účelu než ke kterému byly poskytnuty do podnájmu,
  - d/ podnájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek v domě,
  - e/ bylo rozhodnuto o změnách stavby, které brání užívání nebytového prostoru,
  - f/ podnájemce přenechá nebytové prostory nebo jejich část do dalšího podnájmu třetím osobám bez souhlasu nájemce, nebo pokud je bude podnájemce užívat na základě smlouvy o sdružení ve smyslu ust. § 829 občán. zák. bez předchozího souhlasu nájemce.
  - g/ dostane-li od pronajímatele výpověď z předmětného nájmu nebytových prostor
  - h/ podnájemce hrubě porušuje ustanovení této smlouvy
- 3/ Podnájemce může písemně tuto smlouvu vypovědět před uplynutím sjednané doby, jestliže
- a/ ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor pronajal,
  - b/ nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání
- 4/ Výpovědní lhůta je tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi s výjimkou výpovědi danou nájemcem podle odst. 2. písm. b).
- 5/ Zánikem nájmu zaniká i podnájem s tím, že podnájemce se zavazuje nebytové prostory bez zbytečného odkladu vyklidit.
- 6/ V případě ukončení podnájmu jsou oba účastníci smlouvy povinni vypořádat vzájemná práva a povinnosti, t.j. eventuelní přeplatky a nedoplatky do 30-ti dnů od ukončení podnájmu.

## **Článek 5**

### **Práva a povinnosti podnájemce**

- 1/ Podnájemce se zavazuje, že bude nebytové prostory užívat pouze k zajištění předmětu své činnosti v rámci sjednaného účelu.
- 2/ Podnájemce je povinen zajistit na vlastní náklad úklid a běžnou údržbu užívaných nebytových prostor v min v rozsahu nař. vl. č. 258/95 Sb., které se použije přiměřeně. Podnájemce není oprávněn provádět v těchto prostorách stavební úpravy, popřípadě jiné podstatné změny bez předchozího souhlasu nájemce .
- 3/ Podnájemce je povinen na své náklady zabezpečit veškerá opatření s provozem své činnosti. Dále je povinen dodržovat obecně platné předpisy pro provoz své činnosti v užívaných nebytových prostorách.
- V případě porušení shora uvedených povinností odpovídá podnájemce nájemci za škodu, která by mu tímto porušením povinnosti vznikla. Podnájemce je povinen na své náklady hradit veškeré pokuty a poplatky spojené s jeho činností v nebytových prostorách, bude-li o nich za doby trvání podnájmu rozhodnuto příslušným orgánem.
- 4/ Podnájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu nájemce poskytnout nebytové prostory do dalšího podnájmu nebo je užívat ve sdružení ve smyslu ust. § 829 občán. zák.

5/ Podnájemce je povinen platit řádně a včas na účet nájemce nájemné, zálohy na energie a služby jakož i doplatky po jejich vyúčtování nájemcem. Dále je povinen dodržovat provozní řád budovy bude-li vydán nájemcem.

6/ Podnájemce je povinen umožnit pověřeným osobám nájemce, na základě předchozího oznámení nájemce vstup do předmětu podnájmu za účelem dodržování této smlouvy, provedení nezbytných oprav a údržby.

7/ Podnájemce se zavazuje užívat nebytové prostory tak, aby svým jednáním neomezoval ostatní podnájemce a nájemce t.j. je povinen zejména dodržovat klid a pořádek.

8/ Podnájemce je povinen při ukončení podnájmu předat nájemci nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám které provedl se souhlasem nájemce. Pokud podnájemce ke dni ukončení podnájmu nevyklidí a řádně nepředá nebytové prostory je povinen platit nájemci smluvní pokutu ve výši 2 000,00 Kč za každý započatý den prodlení s řádným předáním těchto prostor. Smluvní pokuta je splatná do 15-ti dnů od jejího vyúčtování nájemcem.

9/ Nepředá-li podnájemce předmět podnájmu nájemci v uvedené lhůtě, podnájemce výslovně souhlasí s tím, že je nájemce oprávněn vstoupit do prostor, jež jsou předmětem podnájmu a tyto vyklidit na náklady podnájemce a vyklizené věci uložit na místě k tomu vhodném rovněž na náklady podnájemce. V ostatním se nakládání s věcmi podnájemce řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, zejména ustanoveními o zástavním a zadržovacím právu.

## **Článek 6**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1/ Nájemce se zavazuje projednat u pronajímatele pojištění budovy proti živelným událostem a škodám z vodovodního zařízení.

2/ Nájemce je oprávněn vstupovat do prostor poskytnutých do podnájmu dle čl. 5 odst.7 této smlouvy.

## **Článek 7**

### **Úhrada za podnájem**

1/ Úhrada za podnájem se sjednává v souladu se zák.č. 526/90 Sb. v platném znění dohodou účastníků takto :

-nebytové prostory za 1. podlaží dle čl. 2 této smlouvy 2.000,00 Kč/1m2/rok  
-nebytové prostory za 3. podlaží dle čl. 2 této smlouvy 2.423,10 Kč/1m2/rok  
-nebytové prostory za 4. podlaží dle čl. 2 této smlouvy 2.423,10 Kč/1m2/rok  
Celkem roční úhrada činí 772.435,90 Kč bez DPH.  
z toho měsíční úhrada činí 64.369,70 Kč bez DPH.

2/ Podnájemce se dále zavazuje platit nájemci poměrnou část nákladů na el. energii, vodné a stočné, provoz topení a ohřev užitkové vody, zabezpečení recepční služba a ostrahy objektu, provoz výtahů (s výjimkou podnájemců zasídlených pouze v přízemí), úklid společně užívaných prostor, odvoz odpadů a to v poměru k celkovým nákladům ve výši 840,00 Kč/1m2/1rok (rozumí se včetně DPH).

3/ Na základě tohoto ustanovení se sjednává povinnost podnájemce platit měsíčně nájemci zálohu na tyto služby ve výši 22.512,00 Kč (včetně DPH) spolu s úhradou za podnájem. Vyúčtování zálohy provede nájemce vždy ročně po obdržení daňových dokladů za vyúčtování těchto služeb jejich dodavateli. Podnájemce se zavazuje případný nedoplatek nájemci zaplatit do 15-ti dnů od jeho vyúčtování. Případný přeplatek vrátí nájemce na účet podnájemce ve stejné lhůtě, nebo o výši přeplatku sníží fakturaci za nájem a služby nejbližšího následujícího fakturačního období. Celková roční záloha na služby činí 270.144,00 Kč.

4/ Celková roční úhrada za podnájem včetně záloh na služby a paušál. plateb činí 1.042.579,90 Kč, z toho měsíční úhrada za podnájem včetně záloh na služby a paušál. plateb činí 86.881,60 Kč s DPH (ve 12. měsíci úhrada činí 86.882,30).

5/ Úhrada za užívání předmětných nebytových prostor bude prvním dnem každého kalendářního roku, počínaje 1. 1. 2001, korigována objektivní mírou inflace potvrzenou za každý předcházející rok Českým statistickým úřadem a zveřejněnou ve věstníku případně zpravodaji ČSÚ. Zvýšení bude realizováno písemným dodatkem smlouvy o podnájmu, potvrzeným oběma smluvními stranami.

Podnájemce se zavazuje takto zvýšenou úhradu za podnájem platit počínaje dnem platnosti úpravy. Pokud by míra inflace byla zjištěna po splatnosti první úhrady za podnájem v kalendářním roce, zavazuje se podnájemce rozdíl zvýšené úhrady za podnájem za období od 1. 1. aktuálního roku do data zveřejnění míry inflace zaplatit jednorázově v termínu nejbližším následující splatnosti úhrady za podnájem.

6/ V případě, že dojde ke změně cen zálohovaných služeb a energií, bude upravována výše záloh, případně paušální platba dle odst.2 tohoto článku o procentní navýšení cen za tyto služby a energie při uvedení konkrétního rozpisu navýšení jednotlivých položek, a to rovněž písemným dodatkem smlouvy o podnájmu, potvrzeným oběma smluvními stranami.

Podnájemce se zavazuje takto zvýšenou zálohu ode dne jejího uplatnění nájemcem hradit.

## Článek 8

### Splatnost úhrady za podnájem a služeb, jistina

1/ Úhrada za podnájem včetně zálohy na služby a energie jakož i paušální platba je splatná měsíčně ve výši 86.881,90 Kč s DPH<sup>60</sup>, a to vždy do dvacátého pátého dne běžného měsíce za leden a únor a do desátého každého dalšího běžného měsíce přímo na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy. *+ (ve 12. měsíci úhrada činí 86.882,30 Kč).*<sup>21</sup>

2/ Nájemce je povinen vystavit podnájemci na jednotlivá plnění daňový doklad v souladu se zák.č. 588/92 Sb. o DPH.

3/ Za splnění platby ze strany podnájemce se považuje den připsání úhrady za podnájem včetně zálohy na služby a energie na účet nájemce.

*21 opa. Mlýnský  
1.8.2000*

4/ V případě prodlení podnájemce s placením úhrady za podnájem nebytových prostor a zálohy na služby a energie je podnájemce povinen zaplatit nájemci za každý den prodlení dohodnutou smluvní pokutu - úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky. Smluvní pokuta je splatná do 15-ti dnů od jejího vyúčtování nájemcem.

### Článek 9 Závěrečná ustanovení

- 1/ Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 116/90 Sb. v platném znění a občanského zákoníku.
- 2/ Smlouvu je možno měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.
- 3/ Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, po dvou pro nájemce a dvou pro podnájemce.
- 4/ Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

Hradec Králové dne 28. července 2000

Praha dne 1. srpna 2000

za nájemce :

  
RADNICE s.r.o.  
Velké náměstí 1  
500 02 Hradec Králové  
tel. & fax: 049-551 56 40  
IČO: 25 26 5083

za podnájemce :



Český telekomunikační úřad  
se sídlem Klimentská 27, Praha 1  
poštovní příhrádka 02  
225 02 Praha 025

①

Příloha : 1. Půdorysný plán pronajatých prostor  
2. Domácí řád objektu