

SMLOUVA O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

č. smlouvy Pronajímatele: **ZSO2550003**

uzavřená mezi:

- 1) Společnost:** **Želivská provozní a.s.**
Sídlo: K Horkám 16/23, Praha 10, PSČ 102 00
IČO: 29131804
DIČ: CZ29131804
Zapsaná: U Městského soudu v Praze, odd. B, vložka 19766
Bankovní spojení: XXXXXXXX XXXXX
Číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXXX
Zástupce: XXXX XXXX XXXXX, výkonný ředitel na základě plné moci ze dne 20.12.2022
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

- 2) Společnost:** **Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s.**
Sídlo: Nábřeží 90/4, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO: 47116901
DIČ: CZ47116901
Zapsaná: U Městského soudu v Praze, odd. B, vložka 1930
Bankovní spojení: XXXXXXXX XXXXX
Číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Zástupce: XXXX XXXX XXXXX, ředitel divize 01 na základě plné moci ze dne 31.1.2024
(dále jen „**Podnájemce**“)

(Pronajímatel a Podnájemce dále společně jen „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě jen „**Smluvní strana**“)

Preamble

- (A) Pronajímatel uzavřel dne 15. 3. 2013 s účinností od 6. 11. 2013 Smlouvu o nájmu, správě a provozování vodovodu pro veřejnou potřebu ve vlastnictví společnosti Úpravna vody Želivka, a.s. „**Nájemní smlouva**“
- (B) Pronajímatel má mj. v nájmu prostory v areálu úpravny vody Želivka, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, na listu vlastnictví č. 303 pro obec Hulice, katastrální území Hulice, na adrese Hulice 106, 257 63 Trhový Štěpánov ve vlastnictví VODA Želivka, a.s., se sídlem K Horkám 16/23, Praha 10, IČO: 26496224, zapsané v OR vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 7437 („**Vlastník**“). Pronajímatel prohlašuje, že je na základě souhlasu Vlastníka uvedeném v bodě 17 čl. V Nájemní smlouvy oprávněn k uzavírání podnájemních smluv.
- (C) Smluvní strany hodlají sjednat podmínky podnájmu níže uvedených nebytových prostor v areálu ÚV Želivka a za tímto účelem uzavírají tuto smlouvu o podnájmu nebytových prostor (dále jen „**Smlouva**“).

1 Předmět nájmu

- 1.1 Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Podnájemci k dočasnému užívání následující prostory v areálu úpravní vody Želivka v objektu Pomocné provozy II na adrese Hulice 106, 257 63 Trhový Štěpánov:

Kanceláře č. 311 a 312 (budova Pomocné provozy II) 76 m²
(dále společně jen „**Prostory**“)

2 Účel nájmu

- 2.1 Podnájemce je oprávněn Prostory užívat pouze pro účely odpovídající předmětu činnosti správce stavby v souvislosti se zakázkou „PI18018 Modernizace ÚVŽ, 3. stavba (rekonstrukce F1)“, kterou Podnájemce zajišťuje pro mateřskou společnost Pronajímatele – VODA Želivka, a.s.; IČO: 26496224.
- 2.2 V Prostorech bude Podnájemcem vykonávána především administrativní činnost související s činnostmi viz 2.1, tj. pronajaté prostory nebudou sloužit výrobě.
- 2.3 Změna činností Podnájemce vykonávaných v Prostorech je možná pouze s předchozím souhlasem Pronajímatele učiněným v písemné formě.

3 Předání a převzetí Prostor

- 3.1 Prostory budou předány Podnájemci a Podnájemce převezme Prostory od Pronajímatele ke dni zahájení účinnosti této smlouvy, a to se vším, co je třeba k jejich řádnému užívání.
- 3.2 O předání a převzetí Prostor bude sepsán předávací protokol.

4 Práva a povinnosti Podnájemce

- 4.1 Podnájemce je oprávněn užívat Prostory v souladu s účelem podnájmu dle článku 2 této Smlouvy.
- 4.2 Podnájemce se zavazuje dodržovat pravidla stanovená touto Smlouvou a právním řádem České republiky.
- 4.3 Podnájemce se dále zavazuje užívat Prostory v souladu s jejich určením a dodržovat veškeré provozní, domovní, bezpečnostní, hygienické, protipožární či jiné předpisy, které se k Prostorům vztahují (dále jen „**Vnitřní předpisy**“) a zajistit dodržování Vnitřních předpisů též ze strany všech osob, kterým umožní do Prostor přístup.
- 4.4 Pronajímatel je oprávněn podmínky Vnitřních předpisů jednostranně měnit, ale je v takovém případě povinen Podnájemce o změně příslušného Vnitřního předpisu informovat, a to alespoň s předstihem 10 dnů před datem účinnosti takové změny. Podnájemce je povinen dodržovat Vnitřní předpisy vždy v jejich účinném znění. V případě rozporu mezi ustanoveními této Smlouvy a Vnitřními předpisy mají přednost ustanovení této Smlouvy.
- 4.5 Podnájemce je povinen užívat Prostory a společné prostory Budovy tak, aby na Prostorech, Budově či jiném majetku Pronajímatele a/nebo třetích osob nedocházelo k jakýmkoli škodám. Je zároveň povinen Prostory a společné prostory Budovy užívat pouze takovým způsobem, jímž ostatní uživatelé včetně Pronajímatele nebudou rušeni ve výkonu svých práv, zejména hlukem, zápachem, vibracemi, prachem a jinými emisemi či imisemi.
- 4.6 Podnájemce je povinen užívat Prostory způsobem, který neohrozí bezpečnost a zdraví všech osob nacházejících se v Budově.
- 4.7 Podnájemce je odpovědný za řádnou likvidaci případného nebezpečného odpadu, a to na vlastní náklady.

- 4.8 Podnájemce je povinen bezodkladně písemně oznámit Pronajímateli jakékoli poškození Prostor a/nebo potřebu oprav v Prostorech a umožnit jejich provedení. Pro účely provedení oprav Prostor je Podnájemce v nezbytném rozsahu povinen snášet omezení v jejich užívání.
- 4.9 Podnájemce je povinen provádět na vlastní náklady běžný úklid Prostor.
- 4.10 Podnájemce není oprávněn přenechat Prostory nebo jakoukoli jejich část do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Udělením takového souhlasu Pronajímatelem nejsou nijak dotčeny závazky Podnájemce vyplývající ze Smlouvy.
- 4.11 Podnájemce se zavazuje informovat Pronajímatele o všech okolnostech, které mají či mohou mít negativní vliv na plnění povinností Podnájemce vyplývajících ze Smlouvy. Podnájemce zároveň prohlašuje, že si ke dni podpisu Smlouvy není takových okolností vědom.

5 Práva a povinnosti Pronajímatele

- 5.1 Pronajímatel je povinen umožnit plný a nerušený výkon práv Podnájemce spojených s nájmem Prostor, a to po celou dobu trvání nájmu podle Smlouvy a zároveň se zavazuje udržovat Prostory v takovém stavu, aby mohly sloužit tomu užívání, pro které byly pronajaty.
- 5.2 Za účelem kontroly dodržování povinností Podnájemce podle Smlouvy a/nebo kontroly stavu Prostor jsou Pronajímatel nebo jím pověřená osoba oprávněni vstoupit do Prostor spolu s osobou určenou Podnájemcem, a to v termínu a čase stanoveném Pronajímatelem po projednání s Podnájemcem.
- 5.3 V případě havárie či hrozby havárie, kdy se dá důvodně předpokládat, že by mohla vzniknout škoda, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Prostor i bez osoby pověřené Podnájemcem a bez předchozího oznámení Nájemci. O této skutečnosti je Pronajímatel povinen bez odkladu vyrozumět Podnájemce, a to včetně sdělení důvodu vstupu do Prostor.
- 5.4 Pronajímatel se zavazuje informovat Podnájemce o všech okolnostech, které mají či mohou mít negativní vliv na plnění povinností Pronajímatele vyplývajících ze Smlouvy.
- 5.5 Pronajímatel není oprávněn požadovat úhradu Nájemného ze strany Podnájemce po dobu, po kterou nejsou Prostory způsobilé ke smlouvenému užívání Podnájemcem. Toto neplatí, způsobil-li nezpůsobilost prostor sám Podnájemce.

6 Nájemné

- 6.1 Podnájemce se zavazuje platit Pronajímateli za podnájem Prostor uvedených v článku 1 **měsíční nájemné ve výši 8 000,- Kč bez DPH** (dále jen „**Nájemné**“).
- 6.2 Nájemné bude hrazeno Podnájemcem měsíčně, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem vždy k desátému dni příslušného měsíce se splatností 30 dnů.
- 6.3 V souvislosti s nájmem bude Pronajímatel poskytovat Podnájemci související služby, tj. zejména osvětlení a vytápění Prostor atp. Související služby jsou zahrnuty v nájemném dle čl. 6.1.
- 6.4 Pronajímatel se zavazuje umožnit Podnájemci používat telefonní linky dle potřeb Podnájemce. Tato služba je zahrnuta v nájemném dle čl. 6.1.

7 Platební podmínky

- 7.1 Veškeré platby hrazené dle Smlouvy budou považovány za zaplacené včas za předpokladu, že příslušná platba bude nejpozději v poslední den lhůty splatnosti připsána ve prospěch účtu Pronajímatele uvedeného v záhlaví této Smlouvy (dále jen „**Účet Pronajímatele**“).
- 7.2 Pokud nájem Prostor netrval celý kalendářní měsíc, Nájemné se hradí poměrně.

- 7.3 K Nájemnému hrazenému dle této Smlouvy bude připočtena DPH ve výši stanovené právními předpisy.
- 7.4 V případě prodlení Podnájemce s úhradou jakékoli částky, kterou je podle Smlouvy povinen uhradit Pronajímateli, je Podnájemce povinen zaplatit Pronajímateli úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Tím není dotčen nárok Pronajímatele domáhat se vedle úroků z prodlení náhrady škody v plné výši.
- 7.5 Veškeré částky, které je Podnájemce dle Smlouvy povinen platit Pronajímateli, bude Podnájemce platit na Účet Pronajímatele uvedený na faktuře.

8 Doba nájmu

- 8.1 Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 3. 11. 2025, a to nejpozději do plného dokončení zakázky (viz čl. 2.1) a nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu s tím, že smluvní strany stvrzují, že rozhodné datum pro zahájení plnění smlouvy je den protokolárního předání.
- 8.2 Užívá-li Podnájemce Prostory i po skončení nájmu podle této Smlouvy a nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, nedochází k jejímu automatickému obnovení; ustanovení § 2230 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ode dne jeho účinnosti se pro účely této Smlouvy výslovně vylučuje.

9 Předčasné ukončení Smlouvy

- 9.1 Předčasně ukončit tuto Smlouvu lze pouze na základě písemné dohody Smluvních stran nebo na základě výpovědi či odstoupení oprávněné Smluvní strany z níže uvedených důvodů.
- 9.2 Strany jsou oprávněny tuto Smlouvu zcela nebo částečně kdykoliv vypovědět, a to i bez udání důvodu, přičemž výpovědní lhůta v trvání tří (3) měsíců počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla příslušné straně doručena písemná výpověď této Smlouvy.
- 9.3 Pronajímatel může Smlouvu vypovědět také z následujících důvodů:
- a) Podnájemce užívá Prostory v rozporu se Smlouvou a/nebo obecně závaznými právními předpisy a nezjedná nápravu ani ve lhůtě 15 dnů od upomínky Pronajímatele;
 - b) Podnájemce je o více než 10 dnů v prodlení s placením Nájemného a nezjedná nápravu ani v dodatečně poskytnuté lhůtě 10 dnů od upomínky Pronajímatele;
 - c) pokud bylo rozhodnuto o odstranění nebo změnách, které brání užívání Prostor v souladu se Smlouvou;
 - d) Podnájemce dá Prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - e) z jiného důvodu stanoví-li tak právní předpis.
- 9.4 Podnájemce může vypovědět Smlouvu také z následujících důvodů:
- a) Prostory se stanou bez zavinění Podnájemce nezpůsobilé ke smlouvenému užívání a Pronajímatel nezjedná nápravu ani ve lhůtě 15 dnů od výzvy Podnájemce;
 - b) Pronajímatel opakovaně přes písemné upozornění Podnájemce hrubě porušuje některou z povinností stanovenou touto Smlouvou nebo obecně závaznými předpisy, je-li v důsledku toho Nájemci znemožněno užívat Prostory po dobu delší než 15 dnů;
 - c) Podnájemce nebude již vykonávat jakoukoliv činnost v areálu úpravny vody pro pronajímatele;
 - d) pokud bylo rozhodnuto o odstranění Budovy nebo jejích změnách, které brání užívání Prostor v souladu se Smlouvou;
 - e) z jiného důvodu stanoví-li tak právní předpis.

- 9.5 V případě výpovědi dle článku 9.3 nebo 9.4 činí výpovědní doba jeden (1) měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla taková písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně.
- 9.6 Jakákoliv ze Smluvních stran je oprávněna od Smlouvy odstoupit, pokud je druhá Smluvní strana (i) v úpadku či jí úpadek hrozí, nebo (ii) bylo-li proti ní zahájeno insolvenční řízení nebo (iii) podala-li návrh na moratorium. Odstoupení od Smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno druhé Smluvní straně. Účinky odstoupení nastávají pátý (5.) pracovní den po doručení písemného odstoupení. Skončí-li nájem Prostor výpovědí ze strany Pronajímatele, Smluvní strany výslovně vylučují užití § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

10 Vrácení Prostor při skončení nájmu

- 10.1 Podnájemce se zavazuje, že nebude-li Smluvními stranami písemně sjednáno jinak, odevzdá Pronajímateli vyklizené a vyčištěné Prostory nejpozději do 3 pracovních dnů po skončení nájmu.
- 10.2 Dojde-li z důvodů zaviněných Podnájemcem k prodlení s vrácením Prostor, je Podnájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý započatý den prodlení. Pronajímatel je povinen Prostor na výzvu Podnájemce bezodkladně převzít.
- 10.3 Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele domáhat se vedle smluvní pokuty náhrady škody v plné výši či postupovat podle článku 10.4 Smlouvy.
- 10.4 Dojde-li k prodlení Podnájemce s vrácením vyklizených Prostor Pronajímateli podle článku 10.1 této Smlouvy a nezjedná-li Podnájemce nápravu ani v dodatečně lhůtě 5 pracovních dnů, sjednávají Smluvní strany právo Pronajímatele (i) Prostory otevřít a vstoupit do nich; a (ii) Prostory vyklidit, zejména vystěhovat veškeré movité věci umístěné v Prostorech. Vystěhované movité věci Pronajímatel uloží (sám či u třetí osoby), a to na náklady Podnájemce a na dobu 60 dnů. Nepřevezme-li si Podnájemce uložené movité věci ve shora uvedené lhůtě 60 dnů, je Pronajímatel po marném uplynutí této lhůty oprávněn uloženou věc vhodným způsobem na účet Podnájemce prodat, přičemž je oprávněn si vůči pohledávce Podnájemce na vydání výtěžku z prodeje započíst své pohledávky vzniklé na základě Smlouvy, a to včetně nákladů vynaložených Pronajímatelem na uložení movitých věcí.

11 Závěrečná ustanovení

- 11.1 Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce obou Smluvních stran. Případné postoupení práv a povinností vyplývajících pro Podnájemce z této Smlouvy podléhá souhlasu Pronajímatele. Podnájemce není oprávněn k započtení jakýchkoli svých pohledávek za Pronajímatelem vůči pohledávkám Pronajímatele podle této Smlouvy.
- 11.2 Tato Smlouva nabývá platnosti jejím podpisem oběma Smluvními stranami.
- 11.3 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby uzavřená Smlouva byla zveřejněna za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy a za předpokladu, že je zveřejnění obligatorní. Smluvní strany se dohodly, že text označený **modrou** barvou považují obě strany za neveřejný a v textu bude takto označený text nahrazen znaky „x“. Zveřejnění zajistí Pronajímatel.
- 11.4 Tato Smlouva se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
- 11.5 Jakékoli změny této Smlouvy mohou být provedeny pouze písemně formou dodatku k této Smlouvě.
- 11.6 Veškerá sdělení podle této Smlouvy budou zasílána doporučeným dopisem nebo předávána osobně proti potvrzení o převzetí na adresu uvedené v záhlaví této Smlouvy.

- 11.7 Tato Smlouva se vyhotovuje v českém jazyce ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení. V případě, že je smlouva vyhotovena v elektronické podobě, je podepsána zaručenými elektronickými podpisy zástupců smluvních stran založenými na kvalifikovaném certifikátu.
- 11.8 Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a že byla sepsána vážně a způsobem, který je pro obě Smluvní strany srozumitelný. Na důkaz toho Smluvní strany připojují své vlastnoruční podpisy.

XXXXXXXX XXXXX XXXXXX XX XXXXX XXXXXXXX XXXXX

XXXX XXXX XXXXXXXXXXX XXXX XXXXX XXXX XX

V Praze dne

V Praze dne

.....
XXXX XXXX XXXXX
výkonný ředitel
Želivská provozní a.s.

.....
XXXX XXXX XXXXX
ředitel divize 01
Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s.