

SMLOUVA O PODNÁJMU

ev.č.: 19985/19, čj.: OSM/19/639/VAV

uzavřená ve smyslu ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
(dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany:

Město Turnov

se sídlem Antonína Dvořáka 335, Turnov 511 01

zastoupená

IČO: 00276227, DIČ: CZ00276227

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „nájemce“)

na straně jedné

a

Ing. Michal Charvát

Jana Zajíce 2021, Turnov 511 01

IČO: 72937475, DIČ: CZ6807170084

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „podnájemce“)

na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O PODNÁJMU:

I.

Předmět smlouvy

1. Nájemce prohlašuje, že má pronajaté níže uvedené pozemky, na základě nájemní smlouvy mezi městem Turnov a Lesy České republiky, s.p.

Číslo parcely	Druh pozemku	Výměra v m ²	Pronajímaná výměra v m ²	Katastrální území	LV	Obec
1245/3	ostatní plocha	963	963	Mašov u Turnova		Turnov
Celkem			963			

Uvedený pozemek (dále také „**předmětný pozemek**“ nebo „**předmět nájmu**“) je zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily.

2. Nájemce se zavazuje přenechat na základě této Smlouvy podnájemci předmět nájmu uvedený v odst. 1. tohoto článku o celkové výměře 963 m² k dočasnému úplatnému užívání.
3. Smluvní strany prohlašují, že hranice předmětu nájmu jsou jim spolehlivě známy a nevzbuzují jakýchkoli pochybností.

4. Podnájemce prohlašuje, že se se stavem předmětu nájmu řádně a dostatečně seznámil a že jej shledává ke dni uzavření této Smlouvy způsobilým ke smluvenému účelu podnájmu dle této Smlouvy. Snímek katastrální mapy s přesným zákresem předmětu podnájmu je nedílnou přílohou č. 1 k této Smlouvě.
5. Právo podnájmu podle této Smlouvy nezahrnuje zejména právo výkonu myslivosti, rybářské právo a právo těžby nerostů.
6. Podnájemce bere na vědomí, že pronajímaný pozemek je potencionálně dotčen restitučním nárokem, se všemi právními důsledky, které mohou z případného oprávněného uplatnění tohoto restitučního nároku vyplývat.
7. Právo podnájmu podle této smlouvy dále nezakládá podnájemci jakákoliv práva k trvalým porostům nacházejícím se na předmětu nájmu. Podnájemce je povinen zejména upozornit na kalamitu, škodu na porostech, apod.
8. Nájemce výslovně upozorňuje podnájemce, že pronajímané pozemky se nacházejí v I. zóně CHKO Český Ráj. Veškeré prováděné činnosti je proto podnájemce povinen na svou odpovědnost přizpůsobit této skutečnosti, rovněž je povinen zajistit si pro své zamýšlené činnosti příslušná povolení orgánů státní správy, jsou-li tato potřebná. Podnájemce s uvedeným výslovně souhlasí a přijímá veškerou odpovědnost za porušení právních předpisů, která jeho jednáním či opomenutím vzniknou.
9. Nárok na náhrady dle zvláštních právních předpisů, např. v případech, na něž dopadá vyhláška Ministerstva zemědělství č. 55/1999 Sb., o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na lesích, náleží pronajímateli, tj. Lesům České republiky, s.p.

II.

Účel nájmu

Podnájemce se zavazuje předmět nájmu uvedený v článku I. odst. 1. této Smlouvy užívat výlučně za účelem, jako zázemí k budově č.p. 24, k.ú. Mašov u Turnova, kde je provozováno občerstvení. Nájemce prohlašuje, že je vlastníkem budovy čp. 24, k.ú. Mašov u Turnova. Předmět podnájmu bude sloužit k podnikatelským účelům.

III.

Nájemní doba

1. Nájemce na základě této Smlouvy přenechává podnájemci a podnájemce od nájemce přebírá do dočasného úplatného užívání předmět podnájmu uvedený v čl. I. odst. 1. této Smlouvy o celkové výměře 963 m², a to na dobu určitou od 1.4.2019 do 31.3.2024.
2. Tato Smlouva může být prodloužena vzájemnou dohodou smluvních stran za podmínky, že podnájemce bude řádně plnit veškeré své povinnosti, které mu z této Smlouvy či právních předpisů vyplývají.
3. Podnájem dle této Smlouvy skončí:
 - a) uplynutím doby, na níž byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) písemnou výpovědí s výpovědní dobou učiněnou kteroukoli ze smluvních stran za níže uvedených podmínek.
4. Před uplynutím sjednané doby podnájmu lze tento skončit výpovědí ze strany nájemce z těchto důvodů:
 - a) podnájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, a to i přes písemnou výzvu nájemce k dodatečné úhradě svého dluhu,
 - b) podnájemce užívá předmět nájmu v rozporu s ustanoveními této Smlouvy i přes písemnou výzvu nájemce k odstranění závadného stavu s určením přiměřené lhůty ke zjednání nápravy,
 - c) podnájemce porušil své povinnosti plynoucí z této Smlouvy, a to i přes písemné upozornění nájemce,
 - d) podnájemce na předmětu nájmu umístil jakékoli stavby bez předchozího písemného souhlasu nájemce,
 - e) podnájemce ztratil oprávnění k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal,

- f) předmět nájmu přestal být využitelný pro sjednaný účel nájmu.
5. Před uplynutím sjednané doby podnájmu lze podnájem skončit výpovědí ze strany podnájemce z těchto důvodů:
- a) nájemce ztratil oprávnění k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal,
 - b) nájemce porušil své povinnosti vůči podnájemci vyplývající z této Smlouvy, a to i přes písemné upozornění nájemce,
 - c) předmět nájmu přestal být využitelný pro sjednaný účel nájmu.
6. Pro výpověď dle odst. 4. a odst. 5. tohoto článku se sjednává tříměsíční výpovědní doba, která počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
7. Ke dni skončení podnájmu je podnájemce povinen odevzdat nájemci předmět podnájmu ve stavu odpovídajícímu způsobu využití pro účely dle čl. II. odst. 1. této Smlouvy, resp. v takovém stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Toto ustanovení se netýká trvalých porostů, které se na předmětných pozemcích nacházejí. O předání bude sepsán písemný protokol opatřený datem a podpisy oprávněných pracovníků nájemce a podnájemce.

IV.

Nájemné

1. Podnájemce se zavazuje platit nájemci za předmět nájmu v období od března do října nájemné ve výši 34,863 Kč/m²/rok. Nájemné tak činí 22.382,- Kč (slovy: dvacetdvatisíctřistaosmdesát dva korun českých). A v období od listopadu do února nájemné ve výši 5,80 Kč. Nájemné tak činí 1.861,- Kč (slovy: jedentisícosmsetšedesát jedna korun českých). Celkové roční nájemné tak činí 24.243,- Kč (slovy: dvacetčtyřitisícdvěšestčtyřicettři korun českých). Takto ujednané nájemné bylo stanoveno dohodou.
2. Nájemné dle předchozího odstavce tohoto článku je bez daně z přidané hodnoty. K takto ujednanému nájemnému bude tedy připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými a účinnými předpisy o dani z přidané hodnoty pro dané období.
3. Pronajímatel bude nájemné fakturovat 1x ročně, a to nejpozději k 30. 9. běžného roku. Lhůta splatnosti faktury činí 14 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení. Dnem úhrady se rozumí den připsání částky ve prospěch účtu pronajímatele. Úhrada nájemného bude prováděna ve prospěch účtu organizační jednotky pronajímatele uvedeného v záhlaví této Smlouvy. V případě ukončení nájemního vztahu založeného touto Smlouvou v průběhu roku bude poměrně upravena výše nájemného.
4. Faktura je řádně vystavena, pokud splňuje veškeré náležitosti daňového a účetního dokladu podle příslušných právních předpisů a další náležitosti dle této Smlouvy, pokud byly smluvními stranami dohodnuty. V případě, že faktura nebyla vystavena řádně, je smluvní strana, které je faktura určena, oprávněna fakturu vrátit, a to ve lhůtě pěti pracovních dnů od jejího doručení s uvedením chybných či chybějících náležitostí. Pokud bude faktura v uvedené lhůtě oprávněně vrácena, je smluvní strana, které byla faktura vrácena, povinna řádně vystavit a doručit bezvadnou (opravenou či doplněnou) fakturu, a to ve lhůtě pěti pracovních dnů od jejího vrácení. Nová lhůta splatnosti počíná běžet ode dne vystavení bezvadné (tj. opravené či doplněné) faktury.
5. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel se rozhodl uplatnit na vztah založený touto Smlouvou, tj. nájem pozemku, daň z přidané hodnoty, a to ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
6. Nájemné bude na každé další roky valorizováno vždy k 1.1. aktuálního kalendářního roku podle skutečně dosažené míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 posledních měsíců předcházejícího kalendářního roku zveřejněného Českým statistickým úřadem. Nájemné bude automaticky upravováno bez písemného oznámení nájemci. K prvnímu zvýšení nájmu o inflaci takto dojde s účinností od 2020.
7. Podnájemce se zavazuje platit nájemci nájemné v souladu s touto Smlouvou řádně a včas.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Podnájemce je povinen využívat předmět podnájmu řádným způsobem a pouze k dohodnutému a příslušnými úřady povolenému účelu, užívat jej v souladu s ustanoveními této Smlouvy a v záležitostech touto Smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy.
2. Podnájemce je dále povinen na své náklady řádně udržovat na předmětu podnájmu se nacházející předměty a zařízení, pokud se jedná o běžné záležitosti spojené s jeho užíváním.
3. Podnájemce se zavazuje neprovádět žádné úpravy na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Podnájemce je povinen umožnit pronajímateli a nájemci, vstup na předmět nájmu za účelem zjištění jeho stavu a kontroly jeho užívání podnájemcem v souladu s touto Smlouvou.
5. Podnájemce je povinen na předmětu nájmu umožnit pronajímateli, Lesům České republiky, s.p. výkon činností souvisejících s hospodařením v lese dle zák. č. 289/1995 Sb., lesní zákon, ve znění pozdějších předpisů a platného lesního hospodářského plánu, nebude-li příslušným rozhodnutím orgánů státní správy rozhodnuto jinak. Podnájemci se zakazuje jakékoli kácení trvalých porostů bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Podnájemce není oprávněn umístit na předmětu nájmu jakékoli stavby bez předchozího písemného souhlasu nájemce a pronajímatele.
7. Nájemce je oprávněn kontrolovat, jak podnájemce plní povinnosti, které pro něj vyplývají z této Smlouvy.
8. Rozhodne-li příslušný orgán státní správy pravomocným rozhodnutím o uložení pokuty nájemci v souvislosti s porušením zákonných povinností, ke kterým došlo jednáním nebo opomenutím podnájemce dle této Smlouvy, je podnájemce povinen zaplatit pronajímateli částku ve výši uložené pokuty včetně případných dalších nákladů pronajímatele s tímto spojených, zejména pak nákladů řízení, a to vše do 5 pracovních dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě.
9. Podnájemce není oprávněn přenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
10. Podnájemce se zavazuje na vlastní náklady odstranit újmu, která na předmětu podnájmu jeho činností nebo činností třetích osob vznikne, a to ve lhůtě 30 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k odstranění újmy.
11. Podnájemce se zavazuje neuskladňovat a nelikvidovat odpady vzniklé jeho činností nebo činností třetích osob na předmětu podnájmu. Za odvoz odpadu z předmětu podnájmu a jeho následnou likvidaci odpovídá výlučně podnájemce. Odvoz a likvidaci provede podnájemce na vlastní náklady do 7 dnů od zjištění závadného stavu.
12. Podnájemce se zavazuje, že bude svá práva podle této Smlouvy vykonávat pouze tak, aby nedocházelo k újmě na okolních lesních porostech na pozemcích, které nejsou součástí předmětu podnájmu a nebyly dotčeny zájmy ochrany přírody.
13. Podnájemce nese plnou odpovědnost za veškerou újmu, která jím prováděnou činností nebo porušením jeho povinností založené touto Smlouvou či právním předpisem vznikne pronajímateli či třetím osobám, a to i v případě, že by újma vznikla v důsledku činnosti podnájemcem najatých právnických či fyzických osob v souvislosti s prováděnou činností.
14. Smluvní strany ujednávají, že právo podnájmu dle této Smlouvy se nezapiše do veřejného seznamu.
15. Smluvní strany sjednávají pro případ porušení povinností uvedených v článku V. této Smlouvy smluvní pokutu ve výši 10 % aktuálního ročního nájemného, nejméně však 5 000 Kč, za každý jednotlivý případ. Stanovením smluvní pokuty není dotčeno právo poškozené strany na náhradu škody a zaplacená smluvní pokuta se na náhradu škody nezapočítává. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů od doručení výzvy smluvní straně, která porušila své povinnosti.

**VI.
Ostatní ujednání**

Podnájemce se zavazuje nevydávat stanoviska či vyjádření třetím osobám k dotčení či omezení ve využívání předmětu podnájmu nebo jeho části.

**VII.
Sankční ujednání**

Pro případ prodlení s úhradou nájemného se podnájemce zavazuje zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Právo nájemce na náhradu škody vzniklé z porušení smluvních povinností podnájemce či právo tuto Smlouvu vypovědět ve smyslu čl. III. této Smlouvy tím není dotčeno.

**VIII.
Závěrečná ustanovení**

1. Pokud není v této Smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými obecně platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
2. V případě změny identifikačních údajů smluvních stran se tyto zavazují vzájemně se o této skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně informovat.
3. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
4. Smlouva je v souladu se Statutem LČR (čl. 5.4.4.), zákonem o státním podniku a zákonem o lesích, pro její platnost již není nutný souhlas Ministerstva zemědělství.
5. Záměr města podnajímtout předmětný pozemek byl řádně zveřejněn na úřední desce města od 12.2.2019 do 28.2.2019. Podnájem za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen radou města dne 13.3.2019, usnesením č. ... [redacted] nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem 1.4.2019. V případě povinnosti uveřejnění je účinnost podmíněna uveřejněním v registru smluv.
7. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
8. Nájemce je oprávněn zveřejnit Smlouvu a její dodatky včetně metadat v rozsahu a způsobem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), příp. dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Zveřejnění zajistí pronajímatel. Nájemce je se zveřejněním Smlouvy včetně metadat srozuměn.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.
9. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 snímek katastrální mapy s předmětem nájmu

V Turnově, dne 28. 03. 2019

V Turnově, dne 28. 03. 2019

Nájemce:

Podnájemce:

[redacted signature area]

[redacted]

