

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA č. 3004/2020

prostor sloužících k podnikání

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ust. § 2215 zák. č.89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění

u z a v ř e l i:

Smluvní strany:

Nájemce: **Městské lesy Hradec Králové a.s.**
se sídlem Přemyslova čp. 219, 500 08 Hradec Králové
zastoupená Ing. Milanem Zerzánem, předsedou představenstva a
MUDr. Jiřím Maškem, členem představenstva
IČ: 25962523
DIČ: CZ25962523
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci
Králové v oddíle B, vložka 2220
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx číslo účtu: xxxxxxxxxxxx

na straně jedné

a

Podnájemce: **2010 s.r.o.**
se sídlem č.p. 242, 534 01 Chvojenec
zastoupená Antonínem Jablonským, jednatelem
IČ: 287 84 774
DIČ: CZ287 84 774
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci
Králové v oddíle C, vložce 27215
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx, číslo účtu: xxxxxxxxxxxx

společně pak označeni jako „účastníci“ nebo „smluvní strany“

Článek 1

Úvodní ustanovení

1.1. Statutární město Hradec Králové, IČ: 002 68 810, se sídlem Československé armády 408/51, 502 00 Hradec Králové (jako „Pronajímatel“) a Nájemce uzavřeli dne 22.10.2019 nájemní smlouvu č. 3058/2019 (dále jen „**Nájemní smlouva**“), na základě, které Pronajímatel jako vlastník autokempu „Stříbrný rybník“ udělil souhlas nájemci k poskytnutí předmětu nájmu do podnájmu třetím osobám. Jedná se o pozemky a jejich součásti, tj. stavby v areálu autokempu Stříbrný rybník, které jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, pro obec Hradec Králové a katastrální území Malšova Lhota, na listu vlastnictví č. 10001 (dále označeny jako „**Pozemky**“).

1.2. Předmětem podnájmu dle této smlouvy je:

- a) budova restauračního zařízení ve kterém je umístěna provozovna
- b) prostor pro umístění mobilního kiosku do 30m² s názvem Kolobar – viz. situační plán

Budova restauračního zařízení je součástí pozemku parc.č. 276 v k.ú. Malšova Lhota. Kiosek s názvem Kolobar bude umístěn na pozemku (viz. situační plán) parc.č. 181/5 v k.ú. Malšova Lhota, vše zapsané na listu vlastnictví č. 10001 u katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové. (dále společně označeny jako „**nebytové prostory**“).

1.3. Bližší specifikace nebytových prostor je uvedena v pasportech a situačním plánu, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.

Článek 2 Předmět a účel podnájmu

2.1. Nájemce se na základě této Smlouvy zavazuje přenechat Podnájemci Předmět podnájmu k jeho dočasnému užívání. Podnájemce Předmět podnájmu do svého dočasného užívání přijímá a zavazuje se za užívání Předmětu podnájmu platit Nájemci sjednanou úhradu za podnájem.

2.2. Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci do podnájmu sloužícího k podnikání nebytové prostory vymezené shora v článku 1 za podmínek dále uvedených a podnájemce tento předmět podnájmu přijímá do svého užívání za podmínek dále uvedených.

2.3. Nájemce přenechává Podnájemci Předmět podnájmu za účelem provozování podnikatelské činnosti Podnájemce. V případě, že bude třeba souhlasu nájemce k vydání rozhodnutí správních orgánů nebo provedení oznámení v rámci realizace podnikatelské činnosti podnájemce v předmětu podnájmu, je nájemce oprávněn tento odmítnout nebo svůj souhlas podmínit úpravou úhrady za podnájem ve výši obvyklé pro danou lokalitu ve vztahu k prováděním úpravám a činnostem. Pokud podnájemce nebude tuto úpravu výše úhrady za podnájem akceptovat, je nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět ve výpovědní době obdobně jako v čl. 6.6. této smlouvy.

2.4. Účelem podnájmu je využívání předmětu podnájmu podnájemcem k podnikatelské činnosti, k níž má nájemce ke dni uzavření této smlouvy příslušná živnostenská oprávnění. Jedná se o tyto činnosti: **hostinská činnost spočívající v provozu restaurace a kiosků k poskytování občerstvení.**

2.5. Účastníci prohlašují, že si předmět podnájmu předali ve stavu způsobilém před podpisem této smlouvy na základě předávacího protokolu, který tvoří přílohu této smlouvy.

2.6. Nájemce není povinen zajišťovat Podnájemci dodávky služeb na Předmět podnájmu.

Článek 3 Úhrada za podnájem, způsob úhrady, splatnost

3.1. Podnájemce se zavazuje platit Nájemci úhradu za podnájem takto:

- a) Pevnou částku ve výši ve výši **504 000,-- Kč bez DPH** za kalendářní rok splatnou ve dvou splátkách po 252 000,-- Kč bez DPH, a to první splatná k 15.3. a druhá splatná k 15.8. daného roku na účet nájemce č. xxxxxxxxxxxxxx0 vedený u Hradec Králové.
- b) Pohyblivou částku vypočtenou z veškerých tržeb podnájemce v předmětu podnájmu na základě odsouhlasených podkladů prodeje (EET) v měsíční výši stanovené podle vzorce:

$$VPČ = xxx\% MT - 504\ 000,--Kč$$

VPČ – výše pohyblivé měsíční částky
MT – veškeré měsíční tržby podnájemce v předmětu podnájmu bez DPH
504 000,--Kč bez DPH pevná částka za podnájem za daný rok

Přílohou je evidence vyúčtování tržeb dle měsíců – viz. příloha č.6.

Pohyblivá částka nad pevnou částku nájmu je splatná měsíčně vždy do 15. dne následujícího měsíce na účet č. xxxx vedený u xxxxxxxxxxxx. V případě, že by výše 8% MT nedosáhla výše poměrné části pevné částky za podnájem za daný měsíc (PČPČ), nebude pohyblivá částka uplatněna.

K sjednané úhradě za podnájem bude připočtena DPH dle platné zákonné sazby.

3.2. Podnájemce se zavazuje následující pracovní den po skončení každého kalendářního měsíce předložit nájemci, popřípadě jím pověřené osobě k odsouhlasení podklady prodeje (EET) na základě kterých bude vpočtena VPČ, kterou bude podnájemce povinen dle čl. 3.1. písm. b) uhradit. Pokud bude v prodlení s plnění této povinnosti, zavazuje se zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 1 000,-- Kč, za každý den prodlení. V případě, že bude podnájemce v prodlení více než 10 dnů, je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit. Nárok za zaplacení smluvní pokuty však zůstává zachován.

3.3. V úhradě za podnájem nejsou zahrnuty úhrady za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu.

3.4. Pokud bude podnájemce v prodlení s úhradou podnájemného, zavazuje se nájemci zaplatit dohodnutou smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení, na základě jejího vyúčtování, a to do 5 dnů od jejího vyúčtování. V případě, že bude podnájemce v prodlení s úhradou za podnájem více než 10 dnů, je nájemce oprávněn tuto smlouvu okamžitě vypovědět. Podnájem pak končí ke dni doručení výpovědi.

Článek 4

Služby spojené s užíváním předmětu podnájmu

4.1. Podnájemce je povinen platit nájemci úhradu za služby spojené s podnájemem, tj. za dodávku:

elektrická energie záloha ve výši 150 000,-- /ročně
vodné a stočné záloha ve výši 80 000,-- /ročně
odvoz odpadů paušální platba ve výši 50 000,-- /ročně bez DPH (bude zpětně přehodnocena a doúčtována dle skutečných nákladů za celý areál dohodou v podílu jedné třetiny skutečných nákladů k 31.12.).

celková výše záloh **230 000,-- Kč /ročně**
celková výše paušální platby **50 000,-- Kč/ročně bez DPH**

4.2. Podnájemce se zavazuje zaplatit nájemci zálohu na služby spojené s podnájemem a paušální platbu ve dvou splátkách, a to částku ve výši 140 000,-Kč nejpozději do 15. 3. a částku 140 000,-Kč nejpozději do 15.7. příslušného kalendářního roku, a to na účet Nájemce č. ú. xxxxxx, vedený u xxxxxxxx pod VS xxxxxxxxxxxx. Peněžitý závazek Podnájemce je splněn dnem připsání příslušné částky z účtu Podnájemce ve prospěch čísla účtu Nájemce. Číslo bankovního účtu uvedené v tomto odstavci je Nájemce oprávněn kdykoli za dobu trvání této Smlouvy jednostranně měnit, a to s účinností ode dne doručení oznámení o změně druhé smluvní straně.

4.3. Zaplacené zálohy budou nájemcem vyúčtovány vždy zpětně, nejméně jedenkrát ročně na základě vyúčtování od dodavatelských společností a dle skutečné spotřeby zjištěné na příslušných měřidlech. V případě, že pro zjištění skutečných nákladů nebudou samostatná měřidla, bude za skutečnou spotřebu považována celková spotřeba areálu zjištěná na vstupním měřidle ponížena o odečty podružných měřidel. Podnájemce se zavazuje, že uhradí veškeré nedoplatky vzniklé za dobu trvání podnájmu na poskytovaných službách spojených s užíváním nebytového prostoru, a to i v případě, že k vyúčtování dojde až po skončení podnájmu. Případný nedoplatek nebo přeplatek zjištěný při vyúčtování je splatný nejpozději ve lhůtě 15 dnů od doručení vyúčtování, a to v hotovosti.

4.4. Dojde-li během trvání doby podnájmu ke zvýšení cen, za které jsou služby spojené s užíváním nebytového prostoru poskytované dodavatelskými společnostmi, je nájemce oprávněn jednostranně odpovídajícím způsobem zvýšit zálohy na tyto služby. Zvýšené zálohy za služby je podnájemce povinen hradit od měsíce následujícího po doručení písemné výzvy k úhradě navýšených záloh.

4.5. Pokud bude podnájemce v prodlení s úhradou záloh, zavazuje se nájemci zaplatit dohodnutou smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení, na základě jejího vyúčtování, a to do 5-ti dnů od jeho vyúčtování. V případě, že bude podnájemce v prodlení s úhradou záloh více než 10 dnů, je nájemce oprávněn tuto smlouvu okamžitě vypovědět. Podnájem pak končí ke dni doručení výpovědi.

Článek 5 Práva a povinnosti smluvních stran

5.1. Nájemce se zavazuje odevzdat nebytové prostory podnájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání, zabezpečovat řádné plnění služeb, k jejichž poskytování se zavázal a umožnit podnájemci plný a nerušený výkon práv spojených s podnájmem.

5.2. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že se Podnájemce zavazuje, vybudovat vlastním jménem a na vlastní odpovědnost a náklady bez zbytečného odkladu v Předmětu podnájmu veškeré zařízení nezbytné k provozu. Současně se podnájemce zavazuje zahájit provoz v předmětu podnájmu nejpozději k 1.4.2020. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce oprávněn na něm požadovat úhradu dohodnuté smluvní pokuty ve výši 2 000,-kč za každý den prodlení. Pokud bude podnájemce v prodlení více než 30 dnů, je nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět s okamžitou účinností.

5.3. Veškerá povolení pro vybudování či užívání Předmětu podnájmu dle platných právních předpisů, pokud budou tyto pro vybudování a k provozu nezbytné, se zavazuje na své náklady zajistit Podnájemce.

5.4. Podnájemce je povinen užívat nebytové prostory v souladu se sjednaným účelem podnájmu a v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a počínat si při užívání předmět podnájmu s péčí řádného uživatele, zejména tak, aby nedocházelo k jejich nadměrnému opotřebení nebo poškození. Hodlá-li podnájemce změnit v provozovně umístěné v předmětu nájmu předmět podnikání anebo provést změnu technologie, látek a jiných vlivů na BOZP, ŽP a jiné, a ovlivní-li tato změna využití nebytových prostor, je povinen oznámit to nájemci a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas. Podnájemce se dále zavazuje v rámci provozu restaurace a občerstvení zamezit nepřiměřenému množství šíření odpadů a volit v rámci možností podávání občerstvení ve vratných obalech (např.

zálohované kelímky, nebo dřevěné příbory apod.).

5.5. Podnájemce se zavazuje na své náklady provádět běžnou údržbu a opravy předmětu podnájmu a zabezpečovat příslušné revize spojené s užíváním předmětu podnájmu. Kopie provedených revizí se zavazuje vždy bez zbytečného odkladu předat poskytovateli.

5.6. Jakékoliv zásadní změny na předmětu podnájmu, stavební úpravy, investice a terénní úpravy předmětu podnájmu bude podnájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu nájemce.

5.7. Podnájemce není oprávněn dát předmět podnájmu ani jeho část do dalšího podnájmu třetí osobě, ledaže s tím vysloví nájemce předchozí souhlas písemnou formou.

5.8. Podnájemce není oprávněn provádět na předmětu podnájmu stavební či jiné úpravy charakteru technického zhodnocení předmětu nájmu, ledaže s tím nájemce vysloví předchozí souhlas písemnou formou.

5.9. Podnájemce je povinen zajistit při své činnosti dodržování bezpečnostních, protipožárních, hygienických a dalších předpisů a norem.

5.10. Podnájemce se zavazuje umožnit Nájemci, Pronajímateli a jimi určeným osobám po předchozím požádání přístup do Předmětu podnájmu. V neodkladných případech, zejména v případě havarijních stavů vyžadujících okamžitý zásah, je Nájemce či Pronajímatel oprávněn vstoupit na Předmět podnájmu bez předchozího souhlasu Podnájemce.

5.11. Podnájemce je povinen neprodleně oznámit nájemci jakékoli havárie a současně je povinen učinit nezbytná opatření k odvrácení škod či jejich zmírnění.

5.12. V případě, že v důsledku činnosti podnájemce dojde k porušení obecně platných právních předpisů zejména v oblasti životního prostředí, hygieny, požární ochrany a bezpečnosti práce, nese za tuto činnost podnájemce plnou odpovědnost a je povinen na své náklady platit pokuty, případně plnit opatření uložená mu příslušným správním orgánem nebo soudem.

5.13. Podnájemce se zavazuje mít po celou dobu trvání podnájemního vztahu sjednáno pojištění provozní odpovědnosti a odpovědnosti za způsobenou újmu s částkou pojistného plnění nejméně 10 mil. Kč.

5.14. Podnájemce se zavazuje předat bez zbytečného odkladu při převzetí nebytového prostoru jedno vyhotovení klíčů od nebytového prostoru nájemci s tím, že bude vloženo do zapečetěné obálky a uloženo na bezpečném místě u nájemce pro případ nezbytného vstupu do nebytového prostoru v rámci havárií a jiných obdobných situací.

5.15. V případě že podnájemce pro ukončení podnájmu předmět podnájmu nevyklidí a nepředá nájemci v souladu s touto smlouvou, souhlasí s tím, aby vyklizení předmětu podnájmu provedl na jeho náklady nájemce, kterého tímto zmocňuje ke vstupu do předmětu podnájmu a jeho vyklizení. Podnájemce je dále povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 2000,- Kč za každý započatý den prodlení s vyklizením předmětu podnájmu.

5.16. Úhradou jakékoliv smluvní pokuty anebo úroků z prodlení dle této smlouvy není dotčeno právo oprávněného účastníka požadovat po druhém účastníku náhradu újmy v plné výši.

5.17. Podnájemce se zavazuje dodržovat a řídit se Provozním a Ubytovacím řádem schváleným nájemcem a tímto prohlašuje, že se s ním řádně seznámil.

5.18. Nájemce povoluje účastníkům provozovaných služeb podnájemcem přístup na sociální zařízení kempu v době oficiálního provozu těchto zařízení.

5.19. Nájemce nebude bránit v provozu nabízených služeb podnájemcem zamezením přístupu pro účastníky nabízených služeb na předmět pronájmu (uzavření celého areálu autokempu či omezení vstupu do areálu autokempu formou vybírání vstupního poplatku).

5.20. Veškerá činnost podnájemce nad rámec běžné hostinské činnosti (např. společenské, kulturní a hudební akce) podléhá předchozímu souhlasu nájemce s tím, že může být zpoplatněna nad rámec sjednané úhrady za podnájem. Porušení této povinnosti zakládá právo nájemce na okamžité zrušení podnájmu.

5.21. V případě, že bude nájemce v prostorách areálu autokempu Stříbrný rybník pořádat společenské, kulturní a hudební akce, zavazuje se podnájemce poskytnout mu k tomu plnou součinnost v rámci jeho činnosti podle této smlouvy za podmínek nezbytných k jejich úspěšné realizaci. Za tímto účelem se podnájemce zavazuje poskytovat nájemci ceníky nabídky služeb, vzorových jídelních a nápojových lístků.

Článek 6

Doba trvání podnájmu a skončení nájmu

6.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, tj. od **01.01.2020 do 31.12.2020**.

6.2. Podnájemní vztah končí rovněž dnem ukončení nájemního vztahu k Předmětu podnájmu založeným nájemní smlouvou mezi Nájemcem a Pronajímatelem. Končí-li nájem, sdělí to nájemce podnájemci s uvedením rozhodných skutečností, jimiž jsou zejména den skončení nájmu, příp. délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.

6.3. Prodloužení podnájmu je možné jen na základě dohody obou smluvních stran nejpozději 1 měsíc před skončením podnájmu, a to písemnou formou nové podnájemní smlouvy či písemného dodatku k této smlouvě.

6.4. Podnájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět jen z těchto důvodů:

- a) Nájemce poruší povinnosti uvedené v této smlouvě,
- b) Nájemce upadne do insolvence, konkurzu, úpadku,
- c) Pokud by podnájemci bylo znemožněno užívání předmětu podnájmu.
- d) Z důvodu platební neschopnosti podnájemce.

Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba se sjednává v délce 3 měsíce. Výpovědní doba začíná běžet 1. dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a končí posledním dnem příslušného posledního kalendářního měsíce.

6.5. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět z těchto důvodů:

- a) Podnájemce poruší se povinnosti uvedené v této smlouvě,
- b) Podnájemce bude v prodlení s úhradou za podnájem více než 30 dnů,

- c) Podnájemce bude užívat Předmět podnájmu k jinému než sjednanému účelu užívání,
- d) Podnájemce bude užívat Předmět podnájmu způsobem, který bude vést k jeho poškození, případně svojí činností bude ohrožovat, případně narušovat okolní funkce lesa,
- e) Bude na podnájemce podán insolvenční návrh.

Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba se sjednává v délce 1 měsíce. Výpovědní doba začíná běžet 1. dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a končí posledním dnem příslušného posledního kalendářního měsíce.

6.6. Zánikem či skončením této Smlouvy z jakéhokoli důvodu není dotčeno právo oprávněné smluvní strany na náhradu škody, zaplacení dlužné úhrady za podnájem či jiných dlužných plateb na základě této Smlouvy a dále nejsou dotčena ta ujednání této Smlouvy, z jejichž povahy vyplývá, že mají přetrvat i po zániku či skončení Smlouvy.

6.7. V případě zániku či skončení této Smlouvy z jakéhokoli důvodu, se Podnájemce zavazuje Předmět podnájmu vyklidit, a to nejpozději do 30 dnů ode dne ukončení této Smlouvy a předat zpět Nájemci, nebude-li dohodnuto jinak.

6.8. Ke dni skončení podnájemního vztahu se podnájemce zavazuje nebytový prostor vyklidit a vyklizený odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Současně je podnájemce povinen odevzdat pronajímateli klíče a obdobné věci umožňující vstup do areálu a nebytových prostor. O odevzdání předmětu podnájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol, který bude popisovat stav předmětu podnájmu, obsahovat údaje o stavech jednotlivých měřičů energií a dále uvede druh a počty odevzdaných klíčů a obdobných věcí umožňujících vstup do nebytových prostor.

6.9. Smluvní strany se dohodly, že při ukončení podnájmu nenáleží podnájemci žádná náhrada za převzetí zákaznické základny.

Článek 7 Závěrečná ustanovení

7.1. Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, když každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

7.2. Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Změna Smlouvy jinou, než písemnou formou se nepřipouští.

7.3. Podnájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 občanského zákoníku.

7.4. Smluvní strany berou na vědomí, že se na předmětnou smlouvu a její případné dodatky ve smyslu ust. § 6 zákona č. 340/2016 Sb. vztahuje povinnost jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv, když účinnosti nabývá nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv. Pokud by smlouva nebyla uveřejněna prostřednictvím registru smluv ani do tří měsíců ode dne, kdy byla uzavřena, platí, že je zrušena od počátku.

7.5. Pokud některé z ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost Smlouvy jako celku ani jiných ustanovení této Smlouvy, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku Smlouvy. Smluvní strany

se zavazují takovéto neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejděleji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení.

7.6. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 – Vymezení předmětu podnájmu – pasport nebytových prostor + situační plán umístění kiosku

Příloha č. 2 – Provozní a Ubytovací řád autokempu Stříbrný rybník

Příloha č. 3 – Živnostenské oprávnění k provozu uvedených činností provozovatelem

Příloha č. 4 – Kopie pojistné smlouvy na pojištění odpovědnosti zhotovitele a doklad na zaplacení pojistky pro daný rok

Příloha č. 5 – Předávací protokol předmětu smlouvy

Příloha č. 6 – Evidence vyúčtování tržeb dle měsíců

7.7. Smluvní strany shodně prohlašují, že jim nejsou známy žádné okolnosti, které by bránily uzavření této Smlouvy, že si tuto Smlouvu důkladně přečetly, s jejím obsahem souhlasí a uzavírají ji vědomy si všech jejích důsledků.

V Hradci Králové, dne

V Hradci Králové, dne

Za Nájemce:

Podnájemce:

Ing. Milan Zerzán,
předseda představenstva
Městské lesy Hradec Králové a.s.

XXXXXXXXXXXXXXXXX
jednatelem
2010 s.r.o.

MUDr. Jiří Mašek,
člen představenstva
Městské lesy Hradec Králové a.s.