

Podnájemní smlouva

TATO **PODNÁJEMNÍ SMLOUVA** (DÁLE JEN „SMLOUVA“) BYLA UZAVŘENA NÍŽE UVEDENÉHO DNE, MĚSÍCE A ROKU MEZI TĚMITO SMLUVNÍMI STRANAMI

Správa majetku Thienen – Serényi s.r.o.

IČ 06034284, DIČ CZ06034284, Masarykova 76, 76326 Luhačovice

zastoupena Dr. Franzem Thienenem-Adlerflychtem, jednatelem

(dále jako „Pronajímatel“)

a

Lesy České republiky, s.p.,

se sídlem Hradec Králové, Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, PSČ 500 08zapsán

v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka 540

IČO: 42196451, DIČ: CZ4219645

zastoupený Ing. Josefem Vojáčkem, generálním ředitelem,

zastoupený na základě pověření Ing. Jaroslavem Turkem, lesním správcem Lesní správy Luhačovice

(dále jako „Nájemce“)

SMLUVNÍ STRANY UJEDNÁVAJÍ NÁSLEDUJÍCÍ:

1 Předmět podnájmu

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je na základě pachtovní smlouvy ze dne 25. 10. 2017 uzavřené s vlastníkem nemovitých věcí panem Dr. Franz Thienen-Adlerflycht, nar. 05. 10. 1957, Wollzeile 9/ Bäckerstraße 4/II, 1010 Wien, oprávněn dát do podnájmu následující nemovité věci:

1.1.1 pozemek p. č. st. 2/4 o výměře 1278 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova s číslem popisným 81, objekt k bydlení,

1.1.2 pozemek p. č. st. 2/5 o výměře 661 m², zastavěná plocha a nádvoří, jeho součástí je budova s číslem popisným 83, objekt k bydlení,

1.1.3 pozemek p.č. 2069 o výměře 174 m², ostatní plocha,

1.1.4 pozemek p.č. 83/2 o výměře 298 m², zahrada,

1.1.5 pozemek p.č. st. 2/6 o výměře 68 m², zastavěná plocha a nádvoří, na němž stojí objekt garáže bez č.p./č.e. ve vlastnictví LČR,

vše v obci a k. ú. Luhačovice zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 11742 (dále též „předmět podnájmu“).

1.2 Smluvním stranám je znám znalecký posudek č. 7261-6/2018 vyhotovený společností VEGA UHERSKÉ HRADIŠTĚ a. s., Znalecký ústav v oboru ekonomika, Hradební 1250, 68601, Uher-ské Hradiště, ze dne 4. 1. 2018 (dále též „znalecký posudek“) ve znění dodatku č. 1 ze dne 2. 4. 2019, který je jako příloha ke smlouvě přiložen. Touto podnájemní smlouvou nejsou dány

do podnájmu všechny místnosti v budovách čp. 81 a 83, ale jen ty popsané ve znaleckém posudku. Pro vyloučení pochybností je předmět podnájmu blíže vymezen následovně.

V budově č. p. 81 na p.č. st. 2/4 jsou to tyto místnosti o uvedených rozměrech, které jsou předmětem podnájmu:

Podlaží	Název místnosti	Celkem m2	Kanceláře m2	Ostatní m2	
1.PP	schodiště	4,18		4,18	
	sklep	18,22		18,22	
	kotelna	19,9		19,9	
1.NP	chodba	3,21		3,21	
	kancelář	13,25	13,25		
	sklad	16,09		16,09	
	hala	14,42		14,42	
	kancelář	21,69	21,69		
	chodba	5,66		5,66	
	Kancelář	12,84	12,84		
	kancelář	26,47	26,47		
	kuchyňka	6,2		6,2	
	WC muži	5,03		5,03	
	sklad	4,15		4,15	
	WC ženy	5		5	
	2.NP	chodba	17,19		17,19
		kancelář	22,96	22,96	
		sklad	11,98		11,98
		kancelář	11,89	11,89	
kancelář		11,94	11,94		
kancelář		12,11	12,11		
kancelář		12,1	12,1		
WC		1,8		1,8	
kancelář		21,01	21,01		
kancelář		14,26	14,26		
chodba		5,47		5,47	
sprcha		1,34		1,34	
chodba		1,28		1,28	
WC		1,46		1,46	
kancelář		15,24	15,24		
schodiště	10,39		10,39		
	celkem	348,73	195,76	152,97	

V budově č. p. 83 na p.č. st. 2/5 jsou to tyto místnosti o uvedených rozměrech, které jsou předmětem podnájmu:

Podlaží	Název místnosti	Celkem m2	Kanceláře m2	Ostatní m2	Bytové m2
1.NP	chodba	10,71		10,71	
	kancelář	19,85	19,85		
	kancelář	13,71	13,71		
	kancelář	13,51	13,51		
	chodba	9,63		9,63	
	pokoj	12,75			12,75
	kuchyně	14,96			14,96
	pokoj (spisovna)	19,58			19,58
	pokoj (spisovna)	22,85			22,85
	koupelna	4,42			4,42
	spíž	2,3			2,3
	chodba	5,44			5,44
	WC	3,78			3,78
	WC	3,58			3,58
	celkem	157,07	47,07	20,34	89,66

- 1.3 Smluvní strany prohlašují, že na pozemcích p. č. 83/2, p. č. 2069, p. č. st. 2/4 se nacházejí volné parkovací plochy. Na pozemku p.č. st. 2/6 je postavená garáž ve vlastnictví nájemce. Nájemné za užívání těchto pozemků je uvedeno v tabulce nájemného v bodě 5.1 této smlouvy.
- 1.4 Pronajímatel tímto přenechává nájemci shora uvedený předmět podnájmu, aby jej tento dočasně po sjednanou dobu užíval. Nájemce se za to zavazuje platit pronajímateli nájemné.
- 2 Účel podnájmu**
- 2.1 Účelem podnájmu je užívání předmětu podnájmu uvedeného v článku 1 této smlouvy jako sídlo Lesní správy Luhačovice – organizační jednotky nájemce.
- 2.2 Součástí předmětu podnájmu jsou rovněž bytové prostory. Na tuto smlouvu se ovšem nepoužijí zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu ve smyslu § 2235 a násl. občanského zákoníku, protože není splněna podmínka přenechání předmětu podnájmu k zajištění bytových potřeb nájemce; nájemce jakožto právnická osoba nemůže bydlet a nemá ani bytovou potřebu ve smyslu těchto ustanovení.
- 3 Doba podnájmu**
- 3.1 Podnájem je sjednán na dobu **neurčitou**. Podnájem vzniká dnem **1. 4. 2020**.
- 3.2 Podnájemní vztah skončí podle ustanovení občanského zákoníku dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
- 3.3 Pronajímatel i nájemce může písemně vypovědět tuto podnájemní smlouvu s výpovědní dobou dvanáct měsíců. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po

doručení výpovědi. V pochybnostech o datu doručení se má za to, že byla zásilka doručena třetí den po odeslání.

V případě, že nájemce poruší povinnosti ujednané touto smlouvou zvláště závažný způsobem, má pronajímatel právo v souladu s občanským zákoníkem vypovědět nájem bez výpovědní doby.

3.4 Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu s výpovědní dobou 10 kalendářních dní, která počíná běžet dnem následujícím po dni, ve kterém byla výpověď doručena pronajímateli, z těchto důvodů:

3.4.1 pronajatý předmět podnájmu se stane nepoužitelný k ujednanému účelu bez zavinění nájemce;

3.4.2 pokud nájemce provádí stavební úpravy předmětu podnájmu bez souhlasu pronajímatele, je-li takový souhlas vyžadován.

3.5 Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu bez výpovědní doby s předchozí výzvou k nápravě, z těchto důvodů:

3.5.1 nájemce opotřebovává předmět podnájmu nad přiměřenou míru a hrozí její zničení a nájemce neodstraní závadový stav ani ve lhůtě 1 měsíc ode dne odeslání písemné výzvy pronajímatele;

3.5.2 nájemce je v prodlení s úhradou nájemného delší než 1 kalendářní měsíc a nájemce dlužné nájemné nezaplatí ani ve lhůtě 1 měsíc od odeslání písemné výzvy pronajímatele;

3.5.3 nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele přenechal do podnájmu jakékoliv třetí osobě kteroukoliv část předmětu podnájmu.

4 Předání a převzetí předmětu podnájmu

4.1 Rozhodnutím Státního pozemkového úřadu ze dne 5. 8. 2017, sp. zn. PÚ 1059/92-P, č.j. SPU 412069/2017/Dv byl předmět podnájmu se vším, co k němu náleží, vydán do vlastnictví fyzické osoby dle zák.č. 229/1991 Sb. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 13. 9. 2017. K tomuto dni byl již předmět podnájmu nájemcem užíván.

4.2 Pronajímatel předá nájemci předmět podnájmu, který nájemce fakticky užívá již od 13. 9. 2017, v den podpisu podnájemní smlouvy ve stavu, jaký vyplývá ze znaleckého posudku včetně jeho dodatku č. 1, který je přílohou č. 1 podnájemní smlouvy. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět podnájmu se vším, co je třeba k řádnému užívání.

4.3 Nájemce je povinen při skončení podnájmu odevzdat pronajímateli předmět podnájmu vyklizený v den, kdy podnájem končí. Zejména je povinen předmět podnájmu předat:

4.3.1 ve stavu jak vyplývá ze znaleckého posudku, který je přílohou podnájemní smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání,

4.3.2 beze změn, které provedl s písemným souhlasem pronajímatele, pokud se nájemce s pronajímatelem dohodli tak, že nájemce při skončení podnájmu uvede prostor do původního stavu,

4.3.3 beze změn, které provedl bez souhlasu pronajímatele.

4.4 V případě, že nájemce neodevzdá předmět podnájmu v souladu s čl. 4.2. a 4.3. této smlouvy, je nájemce povinen nahradit pronajímateli účelně vynaložené náklady na uvedení předmětu podnájmu do stavu dle znaleckého posudku vč. dodatku č. 1, který je přílohou podnájemní smlouvy.

- 4.5 V případě, že nájemce neodevzdá předmět podnájmu v souladu s čl. 4.2. a 4.3. této smlouvy, a poruší tak smluvní povinnost odevzdat předmět podnájmu pronajímateli řádně a včas, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši jedné třicetiny jednoho aktuálního měsíčního nájemného za užívání předmětu podnájmu denně, do dne řádného odevzdání předmětu podnájmu.
- 4.6 O předání a převzetí po skončení podnájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.
- 5 **Nájemné a služby související s podnájmem**
- 5.1 Nájemné je dohodou smluvních stran sjednáno ve výši stanovené znaleckým posudkem ve výši 533.600 Kč ročně, tj. 44.469 Kč za jeden kalendářní měsíc. K nájemnému bude účtována DPH.

Tabulka nájemného

Měsíční nájemné kancelářských ploch [Kč/měsíc]	24 300
Měsíční nájemné ostatních ploch [Kč/měsíc]	8 650
Měsíční nájemné bytu [Kč/měsíc]	9 375
Měsíční nájemné parkovacích ploch [Kč/měsíc]	1 917
Měsíční nájemné pozemku p.č. St. 2/6 [Kč/měsíc]	227
Měsíční nájemné celkem [Kč/měsíc]	44 469
Roční nájemné celkem po zaokrouhlení [Kč/rok]	533 600

- 5.2 Nájemné bude každoročně navyšováno o úředně uznaný roční průměr celkové inflace za předchozí rok, a to vždy k 1. 4. běžného roku. Obě smluvní strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel, přičemž nájemce se zavazuje takto vypočtené a zvýšené nájemné pronajímateli platit.
- 5.3 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné řádně a včas bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele číslo účtu 2201208958/2010, variabilní symbol 136.
- 5.4 Nájemné je splatné měsíčně nejpozději k poslednímu kalendářnímu dni měsíce, za který se platí nájemné. Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet uvedený v bodu 5.3.
- 5.5 Pronajímatel poskytuje nájemci plnění spojená s užíváním předmětu podnájmu (dále jen „služby“), a to pouze dodávku elektrické energie. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli spotřebu elektrické energie formou měsíčních záloh splatných vždy do 20. dne v měsíci ve výši 10.000 Kč, a to s účinností od 1. 4. 2020.

Zaplacené zálohy budou nájemci vyúčtovány na základě ročního vyúčtování skutečné spotřeby elektrické energie zaslaného pronajímateli od dodavatele služeb.

Případné nedoplatky či přeplatky dle skutečné spotřeby elektrické energie budou vyrovnány mezi pronajímatelem a nájemcem na základě řádného daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem.

5.6 V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo zálohy za služby je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády.

6 Další práva a povinnosti

6.1 Práva a povinnosti spojené s podnájmem jsou obecně upraveny v platných právních předpisech, zejména v zákoně č. 89/2012 Sb.

6.2 Pronajímatel má zejm. tyto práva/povinnosti:

6.2.1 přenechat a udržovat předmět podnájmu ve stavu tak, aby ho nájemce mohl užívat k ujednanému účelu;

6.2.2 zajistit nájemci nerušené užívání předmět podnájmu po ujednanou dobu;

6.2.3 pronajímatel neodpovídá nájemci za jakékoliv škody, zejména za škody na umístěných věcech nájemce, za škody způsobené nájemci cizím zaviněním či živelnou pohromou.

6.2.4 pronajímatel umožní nájemci nebo třetím osobám, kterým nájemce umožní vstup do předmětu podnájmu v souvislosti s výkonem činností dle účelu podnájmu, přístup, průchod a příjezd k předmětu podnájmu, avšak pouze přes přístupové komunikace a v souladu s případnými nařízeními složek integrovaného záchranného systému;

6.2.5 pronajímatel není odpovědný za průchodnost a sjízdnost přístupových komunikací a nebude zajišťovat svým nákladem průjezdnost a průchodnost přístupových komunikací po dobu podnájmu;

6.3 Nájemce má zejm. tyto práva/povinnosti:

6.3.1 nájemce je povinen užívat předmět podnájmu s péčí řádného hospodáře k ujednanému účelu tak, aby nedocházelo k jakýmkoli škodám a dále, aby nedocházelo ke znehodnocení předmětu podnájmu nad rámec běžného opotřebení

6.3.2 nájemce není oprávněn provádět v předmětu podnájmu jakékoliv stavební, technické úpravy či jiné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;

6.3.3 nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli, nebo pronajímatelem pověřené osobě, jakékoliv závady, které by mohly být příčinou škody na předmětu podnájmu nebo na jeho vybavení; pokud tak nájemce neučiní, nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmět podnájmu pro její vady;

6.3.4 nájemce je povinen umožnit vstup pronajímateli nebo jím pověřeným osobám do předmětu podnájmu po předchozí dohodě za účelem kontroly stavu předmětu podnájmu;

6.3.5 pronajímatel je oprávněn ke vstupu do předmětu podnájmu bez předchozího souhlasu nájemce v případě havárií ohrožujících předmět podnájmu;

6.3.6 nájemce je oprávněn umístit na předmětu podnájmu, resp. na vstupních dveřích, informační tabuli s údaji o své firmě a provozu, k umístění reklam či dalších informací o podnikání nájemce je zapotřebí předchozího písemného souhlasu pronajímatele;


6.3.7 je povinen udržovat předmět podnájmu v čistotě a pořádku, má zakázáno ukládat v okolí předmětu podnájmu odpad;

- 6.3.8 veškeré škody, způsobené prokazatelně činnostmi nájemce v souvislosti s užíváním pronajatého předmětu podnájmu, se nájemce zavazuje uhradit a veškeré takto vzniklé změny předmětu podnájmu uvést do původního stavu, pokud je to možné nebo účelné, v opačném případě poskytnout pronajímateli přiměřenou finanční náhradu;
- 6.3.9 je dohodnuto ve smyslu § 2207 odst. 1 občanského zákoníku, že po dobu trvání podnájmu provádí běžnou údržbu předmětu podnájmu nájemce;
- ostatní údržbu provádí nájemce na své náklady v tomto dohodnutém rozsahu: nájemce zajišťuje v pronajaté věci provádění veškerých povinných revizí, a to zejména revizí elektrických zařízení, revize plynových zařízení, revize hasicích přístrojů, revize hromosvodů, dále provádí pravidelné kontroly a zkoušky zařízení pro požární ochranu, pravidelné kontroly a čištění komínů a spalinových cest, to vše v termínech a v rozsahu stanoveném dle příslušných předpisů;
- dále nájemce zajišťuje na vlastní náklady pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, splachovačů, mísících baterií, umyvadel, výlevků, plynových kotlů, malování včetně opravy omítek a následný úklid, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů apod.;
- dále nájemce zajišťuje na vlastní náklady údržbu vnitřních komunikačních cest, a to vstupních prostor, společných prostor, chodeb, schodiště uvnitř objektu a dále údržbu veškerých venkovních přístupových cest včetně odklízení sněhu a ledu v zimním období a provádění posypu venkovních přístupových cest, to vše v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku;
- 6.3.10 je dohodnuto, že náklady na odstranění závad zjištěných při provádění povinných revizí dle předchozího odstavce hradí pronajímatel;
- 6.3.11 je dohodnuto, že nájemce na vlastní náklady zajišťuje povinné revize spotřebičů, které vnesl nebo instaloval do pronajatých prostor, a nese v plném rozsahu též náklady na odstranění závad zjištěných při provádění těchto povinných revizí;
- 6.3.12 nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, vzniklé na předmětu nájmu, domě, nebo jejich vybavení v důsledku činnosti nájemce, i v důsledku činnosti osob zdržujících se tam na základě jeho práva; škodou se přitom rozumí i opotřebení jdoucí nad míru obvyklou; tato škoda je škodou způsobenou provozní činností nájemce (§2924 OZ); nájemce je povinen uzavřít a po celou dobu podnájemního vztahu udržovat pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou svou provozní činností.

7 Criminal Compliance doložka

Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že v průběhu vyjednávání o této smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně a transparentně, a současně se zavazují, že takto budou jednat i při plnění této smlouvy a veškerých činnostech s ní souvisejících.

Smluvní strany se dále zavazují vždy jednat tak a přijmout taková opatření, aby nedošlo ke vzniku důvodného podezření na spáchání trestného činu či k samotnému jeho spáchání (včetně formy účastenství), v důsledku tedy jednat tak, aby kterákoli ze smluvních stran nemohla být přičtena odpovědnost podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších předpisů, nebo nevznikla trestní odpovědnost fyzických osob (včetně zaměstnanců) podle zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, případně aby nebylo zahájeno trestní stíhání proti jakékoliv ze smluvních stran včetně jejich zaměstnanců podle platných a účinných právních předpisů.




LČR, s.p. za tímto účelem vytvořily tzv. Criminal Compliance Program Lesů České republiky, s.p. (viz www.lesycr.cz), a v jeho rámci přijaly závazek vymezovat se proti jakémukoli protiprávnímu a neetickému jednání a nastavily postupy k prevenci a odhalování takového jednání.

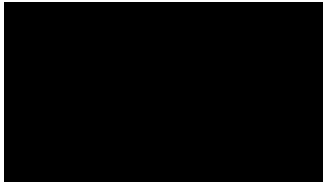
8 Závěrečná ustanovení

- 8.1 Obě smluvní strany jsou oprávněny a v případech stanovených zákonem i povinny uveřejnit 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), v účinném znění. Obě smluvní strany jsou s uveřejněním smlouvy a jejích dodatků včetně metadat srozuměny.
- 8.2 Nevymahatelnost či neplatnost kteréhokoliv ustanovení této smlouvy nemá vliv na vymahatelnost či platnost zbývajících ustanovení této smlouvy, pokud z povahy nebo obsahu takového ustanovení nevyplývá, že nemůže být odděleno od ostatního obsahu této smlouvy.
- 8.3 Tato smlouva může být změněna písemnými dodatky podepsanými všemi smluvními stranami.
- 8.4 Tato smlouva je vyhotovena v 2 stejnopisech. Každá smluvní strana obdrží 1 stejnopis této smlouvy.
- 8.5 Každá ze smluvních stran nese své vlastní náklady vzniklé v důsledku uzavírání této smlouvy.
- 8.6 Tato smlouva nabývá platnosti v okamžiku jejího podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.
- 8.7 Smluvní strany si tuto smlouvu přečetly, souhlasí v plném rozsahu s jejím obsahem.
- 8.8 Tato smlouva byla smluvními stranami uzavřena v dobré víře, podle pravé a svobodné vůle smluvních stran. Žádná strana se nebude dovolávat neznalosti nebo tísně při uzavírání této smlouvy. Žádná ze smluvních stran není v postavení spotřebitele. Žádná ze smluvních stran nemá postavení slabší strany.

NA DŮKAZ TOHO SMLUVNÍ STRANY PŘIPOJUJÍ SVÉ PODPISY

V Luhačovicích dne 15.4.2020


Pronajímatel
Správa majetku Thienen – Serényi s.r.o.
Dr. Franz Thienen – Adlerflycht, jednatel


Nájemce
Lesy České republiky, s.p.
Ing. Jaroslav Turek, lesní správce

