

Podnájemní smlouva,

kterou podle ust. §2215 a násl. zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli tito účastníci:

1. Technické služby Lanškroun, s. r. o.

zastoupené jednatelem Ing. Miroslavem Keprtou

se sídlem: Nádražní 33, 563 01 Lanškroun,

IČO: 25951459,

zapsané v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 17173

na straně jedné jako nájemce

2. Městský bytový podnik Lanškroun, s.r.o.

zastoupené jednatelem Davidem Jirgesem

se sídlem: Dobrovského 43, 563 01 Lanškroun,

IČO: 25953036,

zapsané v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 17174

na straně druhé jako podnájemce

I.

Předmět podnájmu

1. Město Lanškroun jako pronajímatel je na základě prohlášení svého statutárního zástupce vlastníkem dále uvedených nemovitostí tvořících areál Technických služeb Lanškroun:

a) budovy

budova – víceúčelová stavba čp. 33, která je součástí st. p. č. 2911 – zastavěná plocha, administrativní budova,

budova – bez č.p./č.e., která je součástí st. p. č. 2906 – zastavěná plocha, garáže a sklady

budova – bez č.p./č.e., která je součástí st. p. č. 2907 – zastavěná plocha, nákladní rampa

budova – bez č.p./č.e., která je součástí st. p. č. 2908 – zastavěná plocha, mycí rampa

budova – bez č.p./č.e., která je součástí st. p. č. 2909 – zastavěná plocha, elektrorozvodna

budova – bez č.p./č.e., která je součástí st. p. č. 2910 – zastavěná plocha, přístřešek pro jízdní kola

budova – bez č.p./č.e., která je součástí st. p. č. 2912 – zastavěná plocha, sklad olejů
vše v obci Lanškroun, části obce Žichlínské Předměstí, katastrální území Lanškroun,

b) garáže

garáž bez č.p./č.e., na stavební parcele č. 3313 – zastavěná plocha,

garáž bez č.p./č.e., na stavební parcele č. 3314 – zastavěná plocha,

garáž bez č.p./č.e., na stavební parcele č. 3315 – zastavěná plocha,

garáž bez č.p./č.e., na stavební parcele č. 3316 – zastavěná plocha,

garáž bez č.p./č.e., na stavební parcele č. 3317 – zastavěná plocha,

vše v obci Lanškroun, části obce Žichlínské Předměstí, katastrální území Lanškroun,

c) pozemky

stavební parcela č. 2906 – zastavěná plocha,
stavební parcela č. 2907 – zastavěná plocha,
stavební parcela č. 2908 – zastavěná plocha,
stavební parcela č. 2909 – zastavěná plocha,
stavební parcela č. 2910 – zastavěná plocha,
stavební parcela č. 2911 – zastavěná plocha,
stavební parcela č. 2912 – zastavěná plocha,
stavební parcela č. 3313 – zastavěná plocha,
stavební parcela č. 3314 – zastavěná plocha,
stavební parcela č. 3315 – zastavěná plocha,
stavební parcela č. 3316 – zastavěná plocha,
stavební parcela č. 3317 – zastavěná plocha;
stavební parcela č. 4086 – zastavěná plocha a nádvoří,
pozemková parcela č. 1511/4 – ostatní plocha,
pozemková parcela č. 1598/49 – ostatní plocha,
pozemková parcela č. 1598/49 – ostatní plocha,
pozemková parcela č. 1598/32 – ostatní plocha,
pozemková parcela č. 1604/6 – ostatní plocha,
pozemková parcela č. 1700/11 – ostatní plocha,
pozemková parcela č. 1700/17 – ostatní plocha,
pozemková parcela č. 4196 – ostatní plocha,
vše v obci Lanškroun, katastrální území Lanškroun.

Všechny nemovitosti shora uvedené jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrálního pracoviště Ústí nad Orlicí na listu vlastnictví č.10001 pro obec a katastrální území Lanškroun.

Součástí a příslušenstvím těchto nemovitostí jsou inženýrské stavby (plynovod, kanalizace, elektrické vedení, venkovní osvětlení, osvětlovací stožáry, pozemní komunikace), vedlejší stavby (sklad chemikálií, přístřešek na kola, myčka WAP, domek elektrorozvodu), venkovní úpravy (zpevněné plochy, opěrná zeď, kanalizační šachta, venkovní ploty), trvalé porosty. V dalším textu smlouvy uváděno souhrnně též jako „pronajaté nemovitosti“.

Situační plánek předmětu nájmu tvoří nedílnou součást této smlouvy – příloha č. 1.

2. Pronajímatel Město Lanškroun na základě nájemní smlouvy ze dne 21. 4. 2016, č.j. MULA 11952/2016 ve znění dodatků č.1 ze dne 26. 8. 2016 č.j. MULA 27591/2016 a dodatku č. 2 ze dne 29. 7. 2020 č.j. MULA 20842/2020 přenechává nájemci do užívání (do nájmu) všechny shora uvedené nemovitosti a souhlasí s tím, aby tyto nemovitosti nájemce dále přenechal do užívání podnájemci. Podrobná specifikace podnájatých prostor je uvedena v příloze č. 2.

3. Nájemce se souhlasem pronajímatele přenechává do užívání nemovitosti nebo jejich části uvedené v příloze č. 2 této smlouvy. Podnájemce takto vymezený předmět podnájmu od nájemce do svého užívání přijímá a zavazuje se mu hradit nájemné dále uvedené.

II. Účel podnájmu

Pronajaté nemovitosti se podnájemci přenechávají do podnájmu za účelem zřízení sídla a provozování činnosti společnosti Městský bytový podnik Lanškroun, s. r. o.

III.

Úhrada za užívání

1. Za užívání pronajatých prostor a nemovitostí ujednávají smluvní strany roční podnájemné ve výši 71.310,- Kč (slovy: sedmdesátjednatřicetřístadeset korun českých). Podnájemné je uvedeno v příloze č. 2 podle výměry ploch podnajatých prostor. V případě, že pronajímatel změní cenu nájemného vůči nájemci, změní se obdobně ceny vůči podnájemci. O změně výše podnájemného bude uzavřen dodatek k této smlouvě.
2. Nájemné bude hrazené formou čtvrtletních splátek vždy po skončení kalendářního čtvrtletí na účet nájemce na základě jím vystavené faktury se 14 denní splatností.

IV.

Úhrady spotřebovaných energií a ostatních služeb

1. Nájemné v sobě nezahrnuje náklady za spotřebované energie, vodu, stočné, poplatky za odvod srážkových vod ani služby prováděné nájemcem. Uvedené položky budou podnájemci účtovány podle skutečných nákladů spolu s nájemným dle následujícího způsobu:
 - a) elektrická energie – podle využívané plochy uvedené v příloze č. 2,
 - b) plyn – podle využívané plochy uvedené v příloze č. 2,
 - c) vodné a stočné – podle počtu zaměstnanců ke dni účinnosti smlouvy,
 - d) srážková voda – podle využívané plochy uvedené v příloze č. 2,
 - e) úklid výhradně užívaných prostor (kanceláře) – podle využívané plochy uvedené v příloze č. 2,
 - f) úklid společných prostor (chodby, schodiště, sociální zařízení, jídelna) – podle počtu zaměstnanců ke dni účinnosti smlouvy,
 - g) vydávání obědů – podle počtu zaměstnanců ke dni účinnosti smlouvy.
2. Změní-li se přepočtený počet zaměstnanců za uplynulý kalendářní rok o +- 3 a více, stávající poměry se upraví. Nájemce i podnájemce se zavazují o této skutečnosti vzájemně informovat.

V.

Doba trvání nájmu

Podnájem se sjednává na dobu neurčitou a je možné jej ukončit pouze způsoby stanovenými touto smlouvou nebo občanským zákoníkem.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je povinen:

- a) Předat podnájemci pronajaté nemovitosti ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
- b) Předat nájemci všechny potřebné informace o podnajatých nemovitostech.
- c) Plnit povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy a plnit povinnosti související s podnájemem dle obecně závazných právních předpisů.
- d) Hradit opravy, udržování a stavební úpravy podnajatých nemovitostí s výjimkou oprav specifikovaných v následujícím článku, k jejichž úhradě je povinen podnájemce nebo pronajímatel.

VII. Práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce je povinen:
 - a) Zajistit provoz v pronajatých nemovitostech v souladu s účelem, ke kterému jsou určeny.
 - b) Zajistit svým jménem a na svůj účet provádění kompletní údržby na výlučně podnajatých nemovitostech.
 - c) Zajistit svým jménem a na svůj účet drobnější opravy na podnajatých nemovitostech dle § 2257 občanského zákoníku.
 - d) Zajistit v podnajatých nemovitostech dodržování povinností uložených právními, zejména bezpečnostními, hygienickými a požárními předpisy, obstarávat výkon práv a povinností vyplývajících z předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci. Pokud by si naplnění tohoto ustanovení vyžadovalo provedení oprav či technických zásahů, které je podle této smlouvy povinen realizovat pronajímatel nebo nájemce, je podnájemce povinen o potřebě takovýchto zásahů či oprav je neprodleně písemně informovat.
 - e) Vždy nejpozději do 31. 10. běžného roku předložit nájemci návrh plánu oprav a jiných stavebních zásahů do podnajatých nemovitostí, které navrhuje na podnajatých nemovitostech v následujícím kalendářním roce provést a které by podle této smlouvy měly být hrazeny pronajímatelem. Pronajímatel je povinen vyjádřit se k tomuto plánu vždy nejpozději do tří měsíců a toto jeho vyjádření zahrnuje zejména informaci o tom, zda navrhovanou opravu či jiný stavební zásah plánuje v daném kalendářním roce zajistit.
 - f) Závady havarijního charakteru řešit s nájemcem. V případě, že závada havarijního charakteru je odstranitelná opravou, která by podle této smlouvy měla být na straně podnájemce, je podnájemce povinen neprodleně realizovat opravu, jinak odpovídá za škodu, kterou svou nečinností způsobil. V případě, že závada havarijního charakteru je odstranitelná opravou, která by měla podle této smlouvy ležet na straně pronajímatele, je povinen havarijní stav řešit s určeným zástupcem pronajímatele.
 - g) Umožnit pronajímateli a nájemci vstup do podnajatých nemovitostí za účelem provádění kontrol způsobu užívání předmětu podnájmu.
 - h) Provozovat podnajaté nemovitosti a užívat movité věci s péčí řádného hospodáře; včasným oznamováním závad na podnajatých nemovitostech pronajímateli a nájemci a odstraňováním běžných závad na podnajatých nemovitostech předcházet případným škodám a haváriím.
 - i) Předat nájemci jeden klíč od každé místnosti k uschování pro případ mimořádné události. Tyto klíče nájemce bezpečně uschová v zapečetěné obálce v kanceláři dispečera.
2. Drobnější opravou se pro účely této smlouvy rozumí:
 - a) opravy nemovitostí a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu podnájmu a je ve vlastnictví podnájemce, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu,
 - b) podle věcného vymezení se za drobné opravy považují např. tyto opravy a výměny:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu nebo vody s výjimkou hlavního uzávěru.

- c) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, splachovačů ve výhradně užívaných částí nemovitostí. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy topidel a ovládacích termostatů topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
 - d) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v písm. c).
 - e) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy nemovitostí a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny pod písm. b) a c), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 30 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.
3. Podnájemce nemá právo užívané prostory dále podnájemat jiným osobám.

VIII. Ukončení podnájmu

1. Každá ze smluvních stran je oprávněna ukončit nájemní vztah výpovědí. Výpovědní doba činí šest měsíců a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím písemném doručení dalším účastníkům smluvního vztahu.
2. Smluvní strany mohou ukončit nájemní vztah dohodou.
3. Podájemce je povinen ke dni skončení podnájmu vyklidit na své náklady podnajaté nemovitosti a předat je nájemci ve stavu, v jakém byly nájemcem převzaty s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
4. Podnájemce je povinen ke dni ukončení nájmu předat nájemci všechny movité věci dle seznamu ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení.

IX. Závěrečná ujednání

1. Jakékoliv změny této smlouvy lze činit pouze písemně formou dodatku za souhlasného projevu vůle obou smluvních stran.
2. Smluvní strany se zavazují řešit záležitosti touto smlouvou výslovně neupravené dohodou a vzájemně si poskytnout součinnost.
3. Bude-li některé ustanovení této smlouvy shledáno neplatným nebo nevymahatelným, taková neplatnost nebo nevymahatelnost nezpůsobí neplatnost či nevymahatelnost celé smlouvy s tím, že v takovém případě bude celá smlouva vykládána tak, jako by neobsahovala jednotlivá neplatná nebo nevymahatelná ustanovení, a v tomto smyslu budou vykládána a vymáhána i práva smluvních stran vyplývající z této smlouvy. Smluvní strany se dále zavazují, že budou navzájem spolupracovat s cílem nahradit takové neplatné nebo nevymahatelné ustanovení platným a vymahatelným ustanovením, jímž bude dosaženo stejného ekonomického výsledku (v

maximálním možném rozsahu v souladu s právními předpisy), jako bylo zamýšleno ustanovením, jež bylo shledáno neplatným či nevymahatelným.

4. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí se zveřejněním smlouvy v Registru smluv Ministerstva vnitra ČR. Zveřejnění zajistí Technické služby Lanškroun.

5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každý z účastníků této smlouvy obdrží po jednom vyhotovení.

6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

7. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nebyla uzavřena v tísní za jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Lanškrouně, dne 14. srpna 2020

Podpisy smluvních stran:

.....
Technické služby Lanškroun, s. r. o.
Ing. Miroslav Keprta

.....
Městský bytový podnik Lanškroun, s.r.o.
David Jirges

Přílohy:

- č. 1. situační náčrt pronajatých nemovitostí
- č. 2. výpočet nájemného
- č. 3. zápis o předání