

Dohoda o postoupení smlouvy
a
Smlouva o podnájmu nebytových prostor
J.V. Sládka 699/II, 391 81 Veselí nad Lužnicí

Smluvní strany:

1. **Zbyněk Dubský,** [redacted]
 bytem [redacted] Veselí nad Lužnicí
 jako Vlastník a Postupitel
2. **Ing. Petr Studený,** [redacted]
 bytem [redacted] Veselí nad Lužnicí
 jako Vlastník a Postupitel
3. **A 3 PROJEKT, s.r.o.**
 IČO: 260 46 920, DIČ: CZ26046920
 Bankovní spojení: [redacted]
 se sídlem J.V. Sládka 699/II, 391 81 Veselí nad Lužnicí
 zastoupena jednatelem Zbyňkem Dubským,
 e-mail: a3projekt@a3projekt.cz, mobil: [redacted]
 jako Nájemce a Postupník
4. **Zdravotnická záchranná služba Jihočeského kraje**
 IČO: 48199931
 se sídlem B. Němcové 1931/6, 370 01 České Budějovice,
 zastoupená ředitelem MUDr. Markem Slabým, MBA, LL.M
 jako Podnájemce a Postoupená strana

(společně také jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením §1895, § 2215 a § 2216 ve spojení s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto

Dohodu o postoupení smlouvy a Smlouvu o podnájmu nebytových prostor
 (dále také „Smlouva“)

Preamble

Pan Zbyněk Dubský (narozen [redacted] a pan Ing. Petr Studený (narozen [redacted]) (dále také „Vlastníci“) mají ve svém podílovém spoluvlastnictví každý v rozsahu jedné ideální poloviny nemovitosti vedené Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Tábor v katastru nemovitostí pro obec a k. ú. Veselí nad Lužnicí, na LV č. 4575 jako pozemková parcela p.č. 3419/25, manipulační plocha, ostatní plocha, pozemková parcela p.č. 3419/22, zastavěná plocha a nádvoří, jejíž nedílnou součástí je stavba, budova s číslem popisným č.p. 699/II, stavba pro dopravu (dále také „Budova“).

Vlastníci se dohodli smlouvou o budoucí nájemní smlouvě ze dne 20. prosince 2019 (dále jen „Smlouva o budoucí nájemní smlouvě“) s Podnájemcem, že pro zřízení výjezdové základny ZZS JČK ve Veselí nad Lužnicí na své náklady upraví místnosti v přízemí domu čp. 699 označené čísly 1.02 až 1.08 a dále na pozemkové parcele p. č. 3419/25 přistaví samostatnou garáž, vhodnou pro parkování výjezdového vozidla ZZS JČK označenou jako místnost číslo 1.22, to vše o celkové výměře **142,78 m²**. Úpravy a přístavbu provedou Vlastníci do 31.12.2020 a ve stejné lhůtě, tedy do 31.12.2020, uzavřou s budoucím nájemcem předem odsouhlasené znění Smlouvy o podnájmu nebytových prostor.

A.

Vlastníci uzavřeli dne 01.09.2020 s Nájemcem nájemní smlouvu, kterou nebytové prostory uvedené v předchozím odstavci pronajali Nájemci.

Vlastníci a nájemce se dohodli, že na základě této smlouvy Vlastníci jako postupitel postupují Smlouvu o budoucí nájemní smlouvě ze dne 20. prosince 2019 uzavřenou mezi Zbyňkem Dubským a Ing. Petrem Studeným, na straně jedné, a Zdravotnickou záchrannou službou Jihočeského kraje, na straně druhé, a tím převádí veškerá svá práva a veškeré své povinnosti z výše uvedené Smlouvy o budoucí nájemní smlouvě na postupníka A 3 PROJEKT, s. r. o. Postupník s postoupením této Smlouvy o budoucí nájemní smlouvě souhlasí a tato práva a povinnosti z této Smlouvy o budoucí nájemní smlouvě přejímá. Postupník vstupuje na místo postupitele a stává se smluvní stranou postoupené smlouvy se všemi právy a povinnostmi z toho to vyplývajícími. Postupník prohlašuje, že se se Smlouvou o budoucí nájemní smlouvě řádně seznámil a zavazuje se ji dodržovat.

Zdravotnická záchranná služba Jihočeského kraje jako postoupená strana prohlašuje, že souhlasí s postoupením práv a převzetím povinností z postupitele na postupníka.

Smluvní strany se dohodly, že vzhledem k záměru dlouhodobého pod/nájmu nebytových prostor a pro účely zjednodušení administrativních postupů se původní vlastní text Smlouvy o budoucí nájemní smlouvě mění na podnájemní smlouvu, přičemž Nájemce prohlašuje, že má uzavřenou platnou nájemní smlouvu na nájem nebytových prostor s Vlastníky Budovy a získal od Vlastníků písemný souhlas s dáním části Budovy do podnájmu. Kopie souhlasu Vlastníků s podnájmem tvoří **Přílohu č. 1** smlouvy.

B.

Nájemce touto smlouvou podnajíma Podnájemci pro zřízení výjezdové základny ZZS JČK ve Veselí nad Lužnicí místnosti v přízemí domu č.p. 699/II označené čísly 1.02 až 1.08 a dále garáž přiléhající k domu čp. 699/II označenou číslem místnosti 1.22 na pozemku p. č. 3419/25 (dále také „**Prostory**“).

Podnájem se uzavírá na dobu určitou, 10 let, a to počínaje 1. lednem 2021.

Smluvní strany se dohodly, že pokud jedna ze smluvních stran písemně nesdělí druhé smluvní straně nejpozději 90 dnů před sjednaným termínem skončení Podnájmu, že v Podnájmu nehodlá dále pokračovat, prodlužuje se tato doba trvání Podnájmu vždy na dalších pět let.

Prostory (místnosti 1.02 až 1.08 a dále garáž přiléhající k domu čp. 699/II označenou číslem místnosti 1.22) jsou vyznačené v přiloženém plánu, který tvoří **Přílohu č. 2** této Smlouvy.

C.

Smluvní strany se dohodly na úplatě za podnájem za Prostory ve výši 18.649 Kč (slovy: Osmnáct-tisíc-šest-set-čtyřicet-devět-korun-českých) bez DPH měsíčně počínaje dnem účinnosti této Smlouvy. Úplatu za podnájem se Podnájemce zavazuje hradit k rukám Nájemce vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce bezhotovostně na účet Nájemce č. ú.: [REDAKCE] vedený u ústavu [REDAKCE]. Tato částka zahrnuje i úklid společných prostor, elektrickou energii spotřebovanou ve společných prostorách.

Nájemce je oprávněn každoročně zvýšit na období od 1. ledna příslušného roku výši nájemného vždy o míru inflace, jak bude zjištěna Českým statistickým úřadem za uplynulý rok.

Pro případ, že v této Smlouvě bude pokračováno i po uplynutí dohodnuté doby trvání Podnájmu v délce 10 let, dohodly se smluvní strany na úplatě za podnájem ve výši 11.983 Kč bez DPH měsíčně povýšené o míru inflace, jak bude zjištěna Českým statistickým úřadem za uplynulých 10 let, kterou bude Podnájemce Nájemci hradit počínaje prvním měsícem následujícím po uplynutí 10 let trvání této Smlouvy, tedy od 01.01.2031.

Úplata za podnájem nezahrnuje úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Prostor (dále jen „Služby“), zejména za spotřebu elektrické energie v Prostorech, vodné a stočné, poplatky za odvoz odpadů, dodávky tepla a teplé vody, likvidace dešťové vody.

Smluvní strany se dohodly, že náklady spojené s užíváním Prostor a společných prostor bude Podnájemce Nájemci hradit takto:

Teplo: náklady na tepelném zdroji za zúčtovací období budou rozúčtovány v poměru celkové výměry započitatelné podlahové plochy Prostor k celkové výměře všech započitatelných podlahových ploch budovy.

Srážková voda: náklady za odvod srážkové vody budou rozúčtovány v poměru celkové započitatelné podlahové plochy Prostor k celkové výměře všech ploch určených k pronájmu v objektu J.V. Sládka 699/II, 391 81 Veselí nad Lužnicí.

Dodávku vody a odvod odpadních vod: bude Podnájemce Nájemci hradit v souladu s přílohou číslo 12 vyhlášky č. 120/2011 Sb. v podílu z celkové spotřeby vody v objektu J.V. Sládka 699/II, 391 81 Veselí nad Lužnicí.

Služby, zejména telekomunikační služby, likvidace odpadů, elektrickou energii v Prostorech a úklid Prostor si bude Podnájemce zajišťovat sám vlastním nákladem a zavazuje se uzavřít o jejich dodávkách samostatné smlouvy s příslušnými dodavateli.

Zálohy za služby spojené s užíváním Prostor bude Podnájemce hradit Nájemci čtvrtletně na základě vydané zálohové faktury. Při podpisu této smlouvy činí čtvrtletní záloha

na služby částku ve výši 6.000 Kč bez DPH (slovy: Šest-tisíc-korun-českých), ke které bude připočtena DPH dle aktuální výše platné sazby.

Zálohy za služby spojené s užíváním Prostor budou Nájemcem vyúčtovány Podnájemci dle předloženého vyúčtování od jednotlivých dodavatelů služeb, a to vždy ke dni 31. 5. kalendářního roku za období kalendářního roku předcházejícího. Případný nedoplatek na službách se Podnájemce zavazuje uhradit nájemcům ve lhůtě 15 dnů ode dne předložení vyúčtování na účet Nájemce. Případný přeplatek na službách se Nájemce zavazuje vyplatit Podnájemci na jím určený účet ve lhůtě 15 dnů ode dne předložení vyúčtování.

Výši záloh je Nájemce oprávněn upravit dle předloženého vyúčtování počínaje třetím čtvrtletím kalendářního roku, a to písemným oznámením, které bude Podnájemci předloženo spolu s vyúčtováním služeb.

Neuhradí-li Podnájemce včas splatné nájemné a úhradu za Služby, má Nájemce právo požadovat zákonný úrok z prodlení dle platné právní úpravy.

D.

Nájemce se zavazuje přenechat Prostory Podnájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy, a zajistit Podnájemci plný a nerušený výkon práv spojených s jejich užíváním po dobu trvání této Smlouvy.

Vlastníci i Nájemce jsou oprávněni ve vhodnou denní dobu a po předchozím oznámení předmětné Prostory prohlédnout za účelem zjištění, jak Podnájemce Prostory užívá, jakož i zjištění jejich technického stavu. Podnájemce je povinen tuto prohlídku Vlastníkům i Nájemci či jimi pověřené osobě umožnit. V případě havárie či neodkladné potřeby provedení oprav Prostor je Podnájemce povinen bezodkladně umožnit Vlastníkům, Nájemci či jimi pověřené osobě vstup do těchto Prostor.

E.

Podnájemce se zavazuje:

- sdělit Nájemci do tří dnů registraci k DPH, nebo zrušení registrace k DPH;
- platit řádně a včas dohodnuté nájemné a užívat Prostory tak, aby na nich nevznikla škoda a užívat je pouze k účelu dohodnutému v této Smlouvě;
- oznámit Nájemci potřebu oprav, které má Nájemce provést a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá Podnájemce za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla; v případě vzniku pojistné události je Podnájemce povinen ihned informovat Nájemce;
- odstranit veškeré vady a poškození, které způsobil Podnájemce nebo třetí osoby, kterým Podnájemce umožnil do Prostor přístup,
- hradit a zajišťovat v Prostorech běžnou údržbu a drobné opravy,
- dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz nemovitostí a případná omezení stanovená v kolaudačním souhlasu (případně kolaudačním rozhodnutí);
- zajistit na své náklady odpovídající pojištění odpovědnosti za škodu v takové výši, v jaké by mohla vzniknout škoda na majetku Nájemce;
- bez předchozího písemného souhlasu Nájemce nepoužívat v Prostorech žádná přídavná topná zařízení, ohříváče vody, chladicí zařízení apod., jakož ani

nesmí žádným způsobem zasahovat ani připojovat vlastní zařízení do telefonního systému. V případě porušení této povinnosti nese Podnájemce odpovědnost za způsobené škody a je povinen uhradit náklady spojené s uvedením do původního stavu.

Dojde-li vinou Podnájemce k poškození či zničení Prostor nebo společných částí Budovy, je Podnájemce povinen uvést tyto na vlastní náklady do původního stavu.

Podnájemce není oprávněn přenechat Prostory do podnájmu třetí osobě, ani v něm provádět jakékoli změny stavebního nebo dispozičního charakteru nebo úpravy technického vybavení a zařízení, bez předchozího písemného souhlasu Nájemce i Vlastníků.

Smluvní strany jsou povinny sdělit si vzájemně bez zbytečného odkladu změnu adresy pro doručování písemností, změnu telefonního čísla, či změnu jiných údajů důležitých pro plnění povinností dle této podnájemní smlouvy.

Veškeré nadstandardní úpravy Prostor požadované Podnájemcem lze provést pouze na základě oběma smluvními stranami předem schválené dohody o rozsahu a úhradě finančních nákladů a souhlasu Vlastníků.

F.

Podnájem Prostor zanikne uplynutím sjednané doby, dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.

Smluvní strany mohou ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí v souladu s ustanoveními občanského zákoníku. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

Pro případ, že v době trvání podnájemní smlouvy Podnájemce tuto smlouvu ukončí dříve, než původně dohodnutých 10 let trvání Podnájmu, zavazuje se Podnájemce jako paušální odškodnění uhradit sjednanou částku ve výši 800.000 Kč sníženou za každý měsíc účinnosti této Smlouvy o částku 6.666 Kč.

Smluvní strany, pro případ ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy, vylučují mezi sebou použití ustanovení § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Poruší-li Podnájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím způsobí značnou škodu Nájemci, má Nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby i v případě, že se Podnájemce dostane do prodlení s placením sjednaného nájemného více než 30 dnů.

G.

V případě ukončení podnájemního vztahu dle této smlouvy je Podnájemce povinen Prostory vyklidit a předat je zpět Nájemci ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení a odstranit změny, které provedl v Prostorech bez souhlasu Nájemce, pokud se s ním nedohodne jinak, a to nejpozději poslední den trvání nájemního vztahu.

Škody způsobené Podnájemcem na Prostorech je Podnájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání Nájemci. O předání Prostor bude sepsán mezi smluvními stranami předávací protokol.

Nepředá-li nájemce při skončení nájmu Prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč v souladu s touto Smlouvou za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Nájemce na náhradu škody.

V případě prodlení s vyklizením Prostor a odstraněním škod způsobených Podnájemcem na Prostorech a na zařízení a vybavení Prostor, a to déle než 30 dní, je Nájemce oprávněn přistoupit k vyklizení prostor a k odstranění výše uvedených škod na náklady Podnájemce.

H.

Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom z nich.

Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnými dodatky na základě dohody obou smluvních stran.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 1. 2021. Smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv, které zajistí Podnájemce po jejím podpisu. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy a prohlašují, že neobsahuje údaje, které tvoří předmět obchodního tajemství podle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí právním řádem ČR, zejména občanským zákoníkem v platném znění. Smluvní strany tuto smlouvu uzavírají podle své pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní za nevýhodných podmínek. Smluvní strany svými podpisy stvrzují, že si smlouvu přečetly a souhlasí s jejím obsahem.

Ve Veselí nad Lužnicí dne 01.09.2020

Vlastník: Zbyněk Dubský

Vlastník: Ing. Petr Studený

Nájemce: A 3 PROJEKT, s.r.o. – Zbyněk Dubský – jednatel

Nájemce: A 3 PROJEKT, s.r.o. – Ing. Petr Studený – jednatel

Podnájemce: Zdravotnická záchraná služba Jihočeského kraje

MUDr. Marek Slabý, MBA, LL.M – ředitel

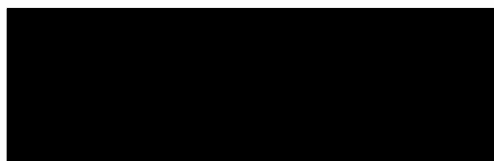
14/9. 2020

Příloha č. 1 - Souhlas Vlastníků s podnájmem části Budovy

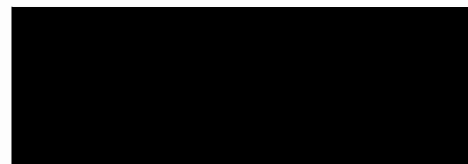
Vlastníci Budovy udělují tímto písemný souhlas obchodní korporaci A 3 PROJEKT, s.r.o. (IČ: 260 46 920) k dalšímu podnájmu části Budovy následujícímu Podnájemci:

- **Zdravotnická záchraná služba Jihočeského kraje,
IČ: 48199931,
se sídlem B. Němcové 1931/6, 370 01 České Budějovice**

Ve Veselí nad Lužnicí dne 01.09.2020

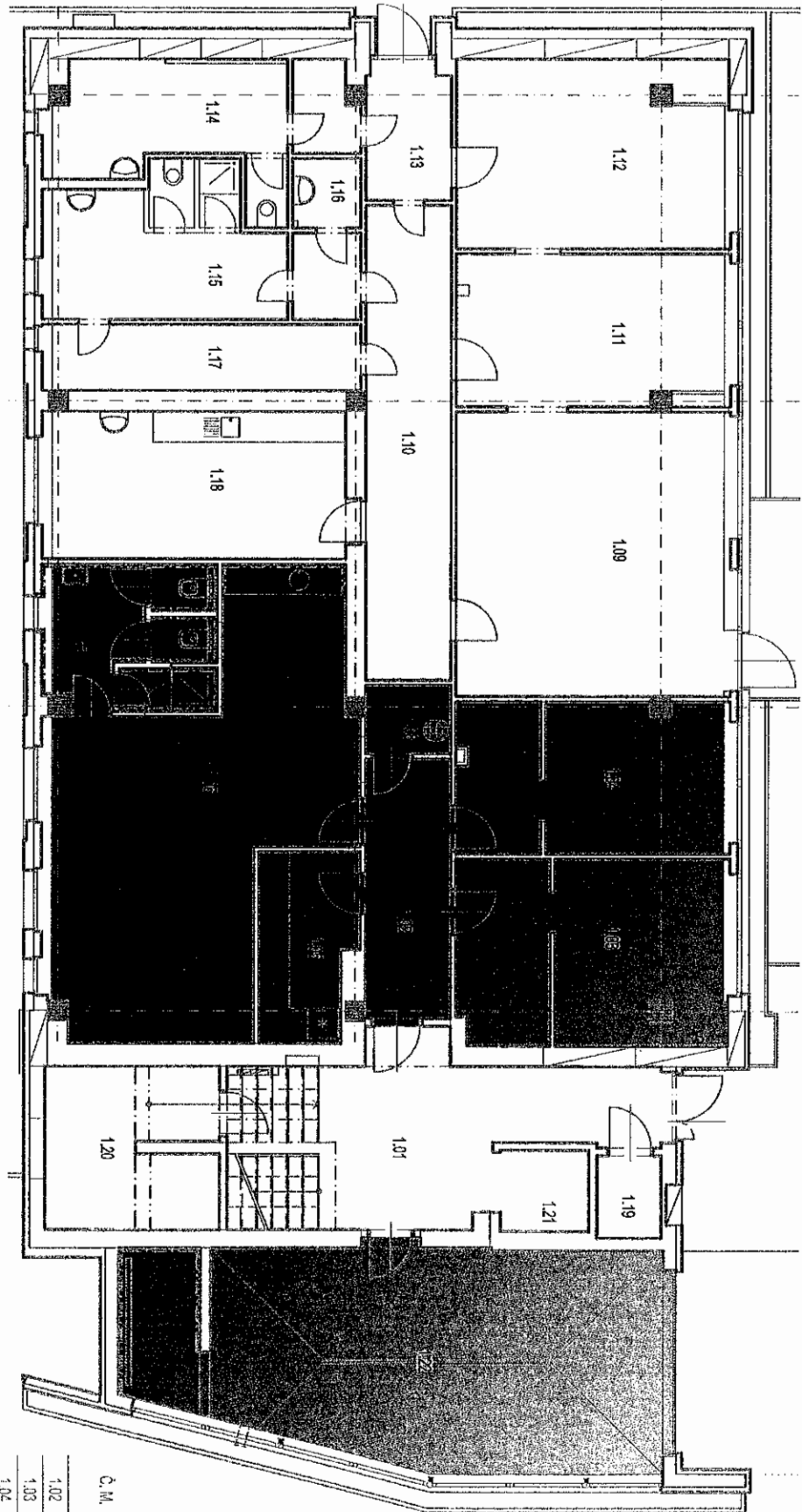


Zbyněk Dubský



Ing. Petr Studený

Příloha č. 2 – Situační plánec podnajatých prostor Podnájemci



Č. M.	NÁZEV / ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]
1.02	Chodba	9,01
1.03	Služební místnost - 1	16,11
1.04	Služební místnost - 2	13,43
1.05	Sklad materiálu - leživo	3,8
1.06	Dělní místnosti	37,95
1.07	Hygienické zařízení	3,55
1.08	Úklidová místnost	2,32
1.22	Garáž + spončový box	43,78

1. NADZEMNÍ PODLAŽÍ

SCHEMA BUDOVY J. V. Sládkova 699, Veselí nad Lužnicí