

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA č. 4002/2021

prostor sloužících k podnikání

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ust. § 1746 odst. 2 zák. č.89/2012 Sb., občanského zákoníku uzavřeli:

uzavřena mezi

Smluvními stranami:

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 Krajského soudu v Hradci Králové
v oddíle B, vložka 2220
bankovní spojení: xxxxxx., číslo účtu: xxxxxx
(dále jen „**nájemce**“)
na straně jedné

a

Podnájemce: **Youngstar s.r.o.**
se sídlem Potoční 79/8, Karlov, 284 01 Kutná Hora
IČ: 01852469
DIČ: CZ01852469
zapsaná v živnostenském listě vydaném pod č.j. C 267826 vedená u
Městského soudu v Praze
bankovní spojení: xxxx
číslo účtu: xxxxxx
(dále jen „**podnájemce**“)
na straně druhé

společně pak označeni jako „**účastníci**“

Článek 1

Úvodní ustanovení

1.1. Statutární město Hradec Králové, IČO: 002 68 810, se sídlem Československé armády 408/51, 502 00 Hradec Králové, jako pronajímatel (dále také jen jako „**Pronajímatel**“) a Nájemce uzavřeli dne 13. 12. 2013 nájemní smlouvu ke které byly následně uzavřeny dodatky (dále jen „**Nájemní smlouva**“), na základě které Pronajímatel, jako vlastník, pronajal Nájemci mimo jiné pozemek 943/17, lesní pozemek v katastrální území Nový Hradec Králové, který je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, pro obec Hradec Králové a katastrální území Nový Hradec Králové, na listu vlastnictví č. 10001 (dále jen „**Pozemek**“).

1.2. Předmětem podnájmu dle této Smlouvy je část Pozemku označená červenou linií na pozemku 943/17 v katastrálním území Nový Hradec Králové [641787], která je blíže specifikovaná v situačním plánu uvedeném v příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Předmět podnájmu**“).

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 část pozemku vymezeného 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 případně nutnosti souhlasu nájemce k vydání souhlasu správních orgánů nebo oznámení v rámci realizace podnikatelské činnosti podnájemce je nájemce oprávněn tyto odmítnout nebo upravit úhradu za podnájem ve výši obvyklé pro danou lokalitu ve vztahu k prováděním úpravám a činnostem. Pokud podnájemce nebude tuto úpravu úhrady za podnájem akceptovat, je nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět ve výpovědní době obdobně jako v čl. 5.5. 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 kiosků na občerstvení** včetně hostinské činnosti.

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. Rok 2021- pevnou částku ve výši ve výši **100.000,-- Kč bez DPH** za kalendářní rok splatnou k 15.3. na účet nájemce č. xxxxx vedený xxxx.

3.2. Od 1.1. roku 2022 – 202x Podnájemce se zavazuje platit Nájemci úhradu za podnájem takto:

- a) Pevnou částku ve výši ve výši **80.000,-- Kč bez DPH** za kalendářní rok splatnou k 15.3. na účet nájemce č. xxxx vedený u xxxx.
- b) Pohyblivou částku vypočtenou z veškerých tržeb podnájemce v předmětu podnájmu na základě odsouhlasených podkladů prodeje (EET) v měsíční výši stanovené podle vzorce:

$$VPČ = 10\% MT - 80\ 000,--Kč$$

VPČ – výše pohyblivé měsíční částky

MT – veškeré měsíční tržby podnájemce v předmětu podnájmu bez DPH

80 000,--Kč bez DPH pevná částka za podnájem za daný rok

Přílohou je evidence vyúčtování tržeb dle měsíců – viz. příloha č.5.

Pohyblivá částka nad pevnou částku nájmu je splatná měsíčně vždy do 15. dne následujícího měsíce na účet č. xxxxx vedený u xxxx. V případě, že by výše 10% 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 do 10 dne 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. Odvoz odpadu a ostatní služby včetně úklidu společných prostor a údržbu lesní tělocvičny umístěné vedle stánku na p.p.č. 949/1 v k.ú. Nový Hradec Králové ve vymezeném prostoru si zabezpečuje na své náklady podnájemce sám nebo přímo s jejich dodavateli.

Článek 5

Práva a povinnosti smluvních stran

5.1. Nájemce se zavazuje odevzdat předmět nájmu podnájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání, zabezpečovat řádné plnění služeb, k jejichž poskytování se zavázal a umožnit podnájemci plný a nerušený výkon práv spojených s podnájemem.

5.2. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že se Podnájemce zavazuje, vybudovat vlastním jménem a na vlastní odpovědnost bez zbytečného odkladu na Předmětu podnájmu veškeré zařízení nezbytné k provozu.

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

5.4. Podnájemce je povinen užívat předmět nájmu 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 na Předmět 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 životních 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 a pojištění majetku (movitých věcí umístěných v předmětu podnájmu) s částkou pojistného plnění nejméně 1 mil Kč.

5.14. 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 1000,- Kč za každý započatý den prodlení s vyklizením předmětu podnájmu.

5.15. 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.

Článek 6 **Doba trvání podnájmu a skončení nájmu**

6.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, tj. od **01.01.2021 do 31.12.2025**.

6.2. Smluvní strany se dohodli, že po třech letech, tj. pro rok 2024 bude provedena nová dohoda o stanovení výše sjednaného podnájmu.

6.3. Podnájemní vztah končí nejpozději společně s nájmem prostoru. Končí-li nájem, sdělí to nájemce podnájemníkovi s uvedením rozhodných skutečností, jimiž jsou zejména den skončení nájmu, příp. délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.

6.4. 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.

6.5. Podnájem Předmětu podnájmu končí rovněž dnem ukončení nájemního vztahu k Předmětu podnájmu založeným Nájemní smlouvou mezi Nájemcem a Pronajímatelem.

6.6. 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 nájmu za účelem užívání bez důvodu,
- 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.

6.7. 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.

6.8. 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.

6.9. 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.

6.10. Ke dni skončení podnájemního vztahu se podnájemce zavazuje prostor vyklidit a vyklizený odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

6.11. 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 na předmětnou smlouvu a její případné dodatky se ve smyslu ust. § 6 zákona č. 340/2016 Sb. vztahuje s účinností od 1.7. 2017 povinnost jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv, když o vzniku této povinnosti nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění. 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 nejvěrněji 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

Příloha č. 3 – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Příloha č. 4 – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Příloha č. 5 – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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.

Jakub Drlička
jednatel
Youngstar s.r.o.

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