

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA č. 3005/2021

(dále jen „Smlouva“)

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

uzavřená 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: xxxxxxxxxx., číslo účtu: xxxxxxxxxx
(dále jen „**nájemce**“)
na straně jedné

a

Podnájemce: **Bc. Ondřej Nováček**
xxxxxx
IČ: 76039871
DIČ : xxxxx
zapsána ÚM- živnostenský úřad čj.: 08/00109/Ryb/1003905
bankovní spojení: xxxxxx
(dále jen „**podnájemce**“)
na straně druhé

(Nájemce a Podnájemce společně dále jen jako „**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 (dále také jen jako „**Pronajímatel**“) a Nájemce uzavřeli dne 22.10.2019 nájemní smlouvu č. 3058/2019 (dále jen „**Nájemní smlouva**“), na základě které Pronajímatel, jako vlastník, pronajal Nájemci mimo jiné pozemek 180, lesní pozemek v katastrální území Malšova Lhota, který je zapsán 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 jen „**Pozemek**“).

1.2. Předmětem podnájmu dle této Smlouvy je část Pozemku označená červenou linií na pozemku 180 o výměře 1,00 ha v katastrálním území Malšova Lhota [691305], která je blíže specifikovaná v situačním plánu uvedeném v příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Předmět podnájmu**“).

Článek 2

Předmět Smlouvy

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 přenechává Podnájemci Předmět podnájmu za účelem provozování podnikatelské činnosti Podnájemce, a to konkrétně veškeré zařízení nezbytné k provozu laser game, archery game a lesní minigolfového hřiště, včetně zázemí nevyžadujících žádný souhlas správních orgánů nebo oznámení v rámci realizace, případně nutnosti souhlasu nájemce k jejich vydání. Pokud jich bude ze strany nájemce třeba 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.

2.3. 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 **70.000, -- Kč bez DPH** za kalendářní rok splatnou k 15.3. daného roku na účet nájemce č. xxxxxx vedený u xxxxxxxx.
- b) Pohyblivou částku vypočtenou z veškerých tržeb podnájemce v předmětu podnájmu na základě odsouhlasených podkladů prodeje (EET) v měsíční výši stanovené podle vzorce:

$VPČ = 10\% MT - 70\ 000,--Kč$

VPČ – výše pohyblivé měsíční částky

MT – veškeré měsíční tržby podnájemce v předmětu podnájmu bez DPH

70 000,--Kč bez DPH pevná částka za podnájem za daný rok

Přílohou je xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – viz. příloha č.5.

Pohyblivá částka nad pevnou částku nájmu je splatná měsíčně vždy do 15. dne následujícího měsíce na účet č. xxxxxxxx. 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 následující pracovní den po skončení každého kalendářního měsíce předložit nájemci, popřípadě jím pověřené osobě k odsouhlasení podkladu 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 podnájmem, tj. za dodávku:

elektrická energie záloha ve výši 15.000, -- /ročně
odvoz odpadů paušální platba ve výši 5.000,-- /ročně bez DPH

celková výše záloh **15.000, -- Kč /ročně**

celková výše paušální platby **5.000, -- Kč/ročně bez DPH**

4.2. Podnájemce se zavazuje zaplatit nájemci zálohu na služby spojené s podnájmem a paušální platbu nejpozději do 15. 3., a to na účet Nájemce č. ú. xxxxxxxx, vedený u komerční xxxxxxxxxx. 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. 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 laser game, archery game a lesního minigolfového hřiště včetně zázemí pro animátory.

5.2. Veškerá povolení pro vybudování či užívání rekreačně sportovního areálu dle platných právních předpisů, pokud budou tyto pro vybudování k provozu laser game, archery game a lesního minigolfového hřiště včetně zázemí pro animátory nezbytné, se zavazuje na své náklady zajistit Podnájemce.

5.3. 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.

5.4. Podnájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Nájemce a Pronajímatele užívat Předmět podnájmu k jinému než touto Smlouvou sjednanému účelu užívání.

5.5. Údržbu a úklid Předmětu podnájmu se zavazuje provádět a zajišťovat na své náklady Podnájemce. V případě nenadálých skutečností, či havarijním stavu na lesním porostu nájemce umožní podnájemci, aby na své náklady neprodleně provedení zásah do lesního porostu. V případě těžby dříví nad průměr 7 cm v nejlustším místě musí se podnájemce dohodnout s nájemcem na jeho případném odkupu.

5.6. Podnájemce se zavazuje vybudovat zařízení nezbytné k provozu laser game, archery game a lesního minigolfového hřiště včetně zázemí pro animátory šetrně vzhledem k zachování životní prostředí. Rovněž je povinen nepoškozovat a nenarušovat lesní prostředí.

5.7. Podnájemce se zavazuje umístit zařízení nezbytné k provozu laser game, archery game a lesního minigolfového hřiště, zázemí pro animátory tak, aby nedošlo ze strany uživatelů lesa a jiným škodám. Dále se zavazuje na své náklady minigolfové hřiště udržovat a opravovat.

5.8. 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.

5.9. Vzhledem k tomu, že se zařízení nezbytné k laser game, archery game a lesního minigolfového hřiště, zázemí pro animátory tak nachází, případně bezprostředně navazuje na les, podnájemce se zavazuje dodržovat veškeré povinnosti ve smyslu zákona o lesích č. 289/1995 Sb. v platném znění a zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb. v platném znění. Nájemce povoluje vjezd a parkování automobilů na předmět pronájmu za účelem zajištění obsluhy a údržby provozovaných služeb k tomu určených.

5.10. Podnájemce se zavazuje strpět výkon práva rybolovu v prostorách předmětu podnájmu provozovaný k tomu oprávněnou osobou. Dále se podnájemce zavazuje dodržovat provozní řády autokempu a koupaliště Stříbrný rybník a které jsou přílohou této smlouvy.

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

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

5.13. Podnájemce prohlašuje, že se řádně seznámil s obsahem Kodexu provozovatele hostinské a maloobchodní činnosti v rekreačním areálu Stříbrný rybník, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 7 (dále je Kodex) a zavazuje se jím řídit, dodržovat a plnit uvedené povinnosti.

V případě nesplnění kterékoliv povinnosti uvedené v Kodexu se zavazuje zaplatit nájemci dohodnutou smluvní pokutu ve výši 1.000, -- Kč, a to i v případě opakovaného nesplnění předmětných povinností, splatnou vždy do 10 dnů od jejího vyúčtování nájemcem.

Smluvní strany se dohodly, že při uzavření podnájemní smlouvy složí podnájemce na účet nájemce kauci ve **výši 10.000, -- Kč**. V případě uplatněné smluvní pokuty nájemcem z titulu nesplnění povinností uvedených v Kodexu a jejího nezaplacení ve lhůtě splatnosti, je nájemce oprávněn použít k její úhradě složenou kauci. Podnájemce se zavazuje do 15-ti dnů od oznámení nájemce doplnit kauci na původní výši. Pokud tak

neučiní, je nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět ve smyslu čl. 6.5 písm. f) této smlouvy.

Při ukončení doby trvání této smlouvy má podnájemce nárok na vrácení složené kauce, popřípadě její nespotřebované části ve lhůtě 30 dnů od ukončení smluvního vztahu.

5.14. Nájemce se zavazuje pod dobu sezóny, tj. červenec až srpen daného roku, nést náklady a zajistit funkční sociální zázemí kempu i po potřeby podnájemce. Mimo uvedené měsíce je možné zajistit sociální zázemí dohodou mezi nájemcem a podnájemcem. V případě uzavření sociálního zázemí nájemcem je podnájemce povinen na své náklady zajistit dle požadavků hygieny mobilní WC včetně jeho pravidelného vyvážení a úklidu.

Článek 6 Trvání Smlouvy

6.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, tj. od **01.01.2021 do 31.12.2021**.

6.2. 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.

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

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 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.

6.5. 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.

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. 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 nejdříve odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení.

7.6. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 – Vymezení předmětu podnájmu

Příloha č. 2 – Provozní řád autokempu Stříbrný rybník

Příloha č. 3 – xxxxxxxxxx

Příloha č. 4 – xxxxxxxxxxxx

Příloha č. 5 – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Příloha č. 6 – Předávací protokol předmětu smlouvy – energie

Příloha č. 7 – K O D E X provozovatele činnosti v rekreačním areálu Stříbrný rybník

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.

BC. Ondřej Nováček
majitel
Firmsport

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