

# PODNÁJEMNÍ SMLOUVA č. 3003/2021

## prostor sloužících k podnikání

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ust. § 2215 zák. č.89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění

### u z a v ř e l i :

#### Smluvní strany:

##### Nájemce:

##### **Městské lesy Hradec Králové a.s.**

se sídlem Přemyslova čp. 219/17, Nový Hradec Králové, 500 08  
Hradec Králové  
zastoupená Ing. Milanem Zerzánem, předsedou představenstva a  
Ing. Oldřich Vlasákem, členem představenstva  
IČO: 25962523  
DIČ: CZ25962523  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci  
Králové v oddíle B, vložce 2220  
bankovní spojení: xxxxx., číslo účtu: xxxxx

(dále označen jako „**Nájemce**“)  
na straně jedné

a

##### Podnájemce:

##### **Park Na Větvi provozní s.r.o.**

se sídlem Zeyerova 758/12, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec  
Králové  
zastoupená Radkem Vychopeněm, jednatelem společnosti  
IČO: 08798206  
DIČ: CZ08798206  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci  
Králové v oddíle C, vložce 45125  
bankovní spojení: xxx, číslo účtu: xxxx

(dále označen jako „**Podnájemce**“)  
na straně druhé

společně pak označeni jako „**účastníci**“ nebo „**smluvní strany**“

### Článek 1

#### Úvodní ustanovení

**1.1.** Statutární město Hradec Králové, IČO: 002 68 810, se sídlem Československé armády 408/51, 50003 Hradec Králové (jako „Pronajímatel“) a Nájemce uzavřeli dne 22.10.2019 nájemní smlouvu č. 3058/2019 (dále jen „**Nájemní smlouva**“), na základě, které převzal Nájemce k dočasnému užívání ( nájmu) nemovité věci tvořící autokemp „Stříbrný rybník“ tj. pozemky včetně jejich součástí tj. staveb v katastrálním území Malšova Lhota a obci Hradec Králové zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové. Současně Nájemce obdržel písemný souhlas Pronajímatele k poskytnutí předmětných nemovitých věcí do podnájmu. V shora uvedeném areálu se v budově č.p. 183 (stavba občanského vybavení), která je součástí pozemku parc.č. St. 276 v katastrálním území

Malšova Lhota nachází soubor nebytových prostor tvořící restauraci. Adresní místo budovy je Lhotecká 183/95, Malšova Lhota, Hradec Králové.

**1.2. Předmětem podnájmu dle této smlouvy je:**

- a) restaurace v budově č.p. 183, která je součástí pozemku parc.č. St. 276 v katastrálním území Malšova Lhota,
  - b) prostor s mobilním kioskem na pozemku parc.č. 181/5 v katastrálním území Malšova Lhota – viz. situační plán
- (dále společně označeny jako „**nebytové prostory**“ nebo též „**předmět podnájmu**“).

**1.3.** Bližší specifikace nebytových prostor je uvedena v pasportech a situačním plánu, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.

## **Článek 2 Předmět a účel podnájmu**

**2.1.** Nájemce přenechává Podnájemci předmětné nebytové prostory uvedené v čl. 1.2. této smlouvy do podnájmu k jejich dočasnému užívání. Podnájemce předmětné nebytové prostory do svého dočasného užívání přijímá za podmínek dále dohodnutých a zavazuje se za to platit Nájemci sjednanou úhradu za podnájem.

**2.2.** Nájemce přenechává Podnájemci nebytové prostory za účelem provozování hostinské činnosti spočívající v provozu restaurace a kiosku k poskytování občerstvení.

**2.3.** Účastníci prohlašují, že si předmětné nebytové prostory předali ve stavu způsobilém k jejich řádnému užívání před podpisem této smlouvy na základě předávacího protokolu, který tvoří přílohu této smlouvy.

## **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 **564 000,-- Kč bez DPH** za období 11.02.2021 do 31.12.2021, splatnou ve dvou splátkách po 282 000,-- Kč bez DPH, a to první splatná k 15.4. a druhá splatná k 15.8. daného roku na účet nájemce č. xxx 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:

$$VPČ = 10\% MT - PČPČ$$

VPČ – výše pohyblivé měsíční částky

MT – veškeré měsíční tržby podnájemce v předmětu podnájmu bez DPH

564 000,--Kč bez DPH pevná částka za podnájem za daný rok

PČPČ - poměrná část pevné částky za podnájem za daný měsíc

Přílohou je evidence vyúčtování tržeb dle měsíců – viz. příloha č.6.

Pohyblivá částka nad pevnou částku nájmu je splatná měsíčně vždy do 15. dne následujícího měsíce na účet č. xxx 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 3 pracovních dnů po skončení každého kalendářního měsíce předložit Nájemci, popřípadě jím pověřené osobě k odsouhlasení podklady prodeje (EET) na základě kterých bude vpočtena VPC, kterou bude Podnájemce povinen dle čl. 3.1. písm. b) uhradit. Pokud bude Podnájemce v prodlení s plněním této povinnosti, zavazuje se zaplatit nájemci dohodnutou smluvní pokutu ve výši 1.000, -- Kč, za každý den prodlení. V případě, že bude Podnájemce v prodlení více než 1 měsíc, 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 za podnájem, zavazuje se Nájemci zaplatit dohodnutou smluvní pokutu ve výši 0,05 % 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 1 měsíc, 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 podnájemem za období od 11.02.2021 do 31.12.2021, tj. za dodávku:

elektrická energie záloha ve výši 190 000,-- / bez DPH

vodné a stočné záloha ve výši 40 000,-- / bez DPH

odvoz odpadů paušální platba ve výši 70 000,-- / bez DPH

celková výše záloh **230 000,-- Kč**

celková výše paušální platby **70 000,-- Kč/ bez DPH**

**4.2.** Podnájemce se zavazuje zaplatit Nájemci zálohu na služby spojené s podnájemem a paušální platbu ve dvou splátkách, a to částku ve výši **150 000,-Kč** bez DPH nejpozději do 15. 4. a částku **150 000,-Kč** bez DPH nejpozději do 15.8. příslušného kalendářního roku, a to na účet Nájemce č. ú. xxxx, vedený u Komxxxx pod VS xxx. 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. Podnájemce se zavazuje, že bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy instaluje v předmětu podnájmu veškerá měřidla nezbytná pro měření spotřeby dodávaných služeb, pokud již nejsou tato měřidla v předmětu podnájmu instalována. Podnájemce se zavazuje, že uhradí veškeré nedoplatky vzniklé za dobu trvání podnájmu na poskytovaných službách spojených s užíváním nebytových prostor, 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.

**4.4.** Dojde-li během trvání doby podnájmu ke zvýšení cen, za které jsou služby spojené s užíváním nebytových prostor poskytované dodavatelskými společnostmi, je Nájemce oprávněn jednostranně způsobem odpovídajícím výši zvýšení cen služeb 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, případně paušálních plateb, zavazuje se Nájemci zaplatit dohodnutou smluvní pokutu ve výši 0,05 % 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, případně paušálních plateb více než 1 měsíc, je Nájemce oprávněn tuto smlouvu okamžitě vypovědět. Podnájem pak končí ke dni doručení výpovědi.

## **Článek 5 Práva a povinnosti smluvních stran**

**5.1.** Nájemce se zavazuje odevzdat nebytové prostory Podnájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání, zabezpečovat řádné plnění služeb, k jejichž poskytování se zavázal a umožnit Podnájemci plný a nerušený výkon práv spojených s podnájemem.

**5.2.** Podnájemce je povinen užívat nebytové prostory 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.).

**5.3.** Podnájemce se zavazuje na své náklady provádět veškerou údržbu a drobné opravy předmětných nebytových prostor. Jiné než drobné opravy je povinen provádět či zajistit na své náklady Nájemce. Podnájemce se zavazuje zabezpečovat příslušné revize spojené s užíváním předmětu podnájmu. Kopie provedených revizí se zavazuje vždy bez zbytečného odkladu předat Nájemci.

**5.4.** Podnájemce je oprávněn provádět změny na předmětu podnájmu, stavební úpravy, investice a terénní úpravy jen na základě předchozího písemného souhlasu Nájemce. V případě souhlasu Nájemce s provedením stavební či jiné úpravy a změny předmětu podnájmu bude mezi stranami uzavřen písemný dodatek k této smlouvě, v němž budou specifikovány odsouhlasené stavební práce, úpravy či změny předmětu podnájmu a částka, kterou je Nájemce povinen uhradit Podnájemci za zhodnocení předmětu podnájmu provedenými stavebními či jinými úpravami a změnami. Takto sjednanou částku je Nájemce povinen uhradit Podnájemci po skončení podnájmu, a to na základě písemné výzvy Podnájemce. Ujednání v tomto odstavci nebrání tomu, aby změny a opravy a stavební úpravy předmětu podnájmu prováděl i Nájemce, pokud se k tomu sám rozhodne, a to na svůj náklad.

**5.5.** Podnájemce není oprávněn dát předmětné nebytové prostory ani jejich část do dalšího podnájmu třetí osobě, ledaže s tím vysloví Nájemce předchozí souhlas písemnou formou.

**5.6.** Podnájemce je povinen zajistit při své činnosti dodržování obecně platných právních předpisů zejména v oblasti životního prostředí, hygieny, požární ochrany a bezpečnosti práce. Rovněž je povinen dodržovat příslušné vyhlášky a nařízení vydaná Statutárním městem Hradec Králové.

**5.7.** Podnájemce se zavazuje umožnit Nájemci, Pronajímateli a jimi určeným osobám po předchozím požádání přístup do předmětných nebytových prostor. Nájemce, resp.

Pronajímatel jsou oprávněni využívat práva přístupu do předmětných nebytových prostor pouze v rozsahu nezbytném pro výkon nájemního, resp. vlastnického práva a způsobem, který šetří oprávněné zájmy a práva Podnájemce. Vstup do předmětných nebytových prostor je Nájemce povinen oznámit Podnájemci alespoň 3 pracovní dny předem. V neodkladných případech, zejména v případě havarijních stavů vyžadujících okamžitý zásah, je Nájemce či Pronajímatel oprávněn vstoupit do těchto prostor bez předchozího souhlasu Podnájemce, je však povinen o tom Podnájemce následně vyrozumět.

**5.8.** Podnájemce je povinen neprodleně oznámit Nájemci jakékoli havárie a současně je povinen učinit nezbytná opatření k odvrácení škod či jejich zmírnění.

**5.9.** V případě, že v důsledku činnosti Podnájemce dojde k porušení obecně platných právních předpisů zejména v oblasti životního 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.

**5.10.** Podnájemce se zavazuje mít po celou dobu trvání této smlouvy sjednáno pojištění provozní odpovědnosti a odpovědnosti za způsobenou újmu s částkou pojistného plnění nejméně 10 mil. Kč.

**5.11.** Podnájemce se zavazuje předat bez zbytečného odkladu při převzetí nebytových prostor jedno vyhotovení klíčů od nebytových prostor Nájemci s tím, že bude vloženo do zapečetěné obálky a uloženo na bezpečném místě u Nájemce pro případ nezbytného vstupu do nebytových prostor v rámci havárií a jiných obdobných situací.

**5.12.** Úhradou jakékoliv smluvní pokuty anebo úroků z prodlení dle této smlouvy není dotčeno právo Nájemce požadovat na Podnájemci náhradu újmy v plné výši.

**5.13.** Podnájemce se zavazuje dodržovat a řídit se Provozním a Ubytovacím řádem pro autokemp „Stříbrný rybník“ vydaným Nájemcem a tímto prohlašuje, že se s ním řádně seznámil.

**5.14.** Nájemce podpisem této smlouvy uděluje Podnájemci souhlas, aby v předmětu podnájmu pořádal 3x týdně kinoprojekci a 1x týdně diskotéku. Umožnění konání těchto akcí ze strany Nájemce je zahrnuto ve sjednané úhradě za podnájem a za jejich konání tak Nájemci nenáleží od Podnájemce jakákoliv úplata nad rámec sjednané úhrady za podnájem. Veškeré ostatní činnosti Podnájemce nad rámec běžné hostinské činnosti (např. společenské, kulturní a hudební akce) podléhají předchozímu písemnému souhlasu



SML\_kemp\_3003\_20 SML\_kemp\_3003\_30

21\_Příloha č.7 -Kode21\_příloha\_Předávac

Nájemce. Zda bu de Nájemci za konání takové akce náležit od Podnájemce úplata, se smluvní strany v každém jednotlivém případě dohodnou.

**5.15.** V případě, že bude Nájemce v prostorách areálu autokempu „Stříbrný rybník“ pořádat společenské, kulturní a hudební akce, je povinen poskytnout návštěvníkům této akce občerstvení výlučně od Podnájemce. Podnájemce se zavazuje poskytnout Nájemci k tomu plnou součinnost v rámci jeho činnosti podle této smlouvy. Za tímto účelem se Podnájemce zavazuje poskytovat Nájemci ceníky nabídky služeb, vzorových jídelních a nápojových lístků. Nájemce je oprávněn zajistit si občerstvení na jím pořádanou společenskou, kulturní či hudební akci v areálu autokempu od jiné osoby než od Podnájemce pouze v případě, že mu ho Podnájemce odmítne poskytnout.

**5.16.** 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.

**5.17.** Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání podnájemního vztahu podle této smlouvy nést náklady a zajistit funkční sociální zázemí kempu i po potřeby Podnájemce a umožnit Podnájemci jeho užívání.

## **Článek 6**

### **Doba trvání podnájmu a skončení nájmu**

**6.1.** Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, tj. od **11.02. 2021 do 31.12.2021.**

**6.2.** Podnájemní vztah končí rovněž dnem ukončení nájemního vztahu k předmětu podnájmu založeným nájemní smlouvou mezi Nájemcem a Pronajímatelem. Končí-li nájem, sdělí to Nájemce Podnájemci s uvedením rozhodných skutečností, jimiž jsou zejména den skončení nájmu, příp. délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.

**6.3.** Prodloužení podnájmu je možné jen na základě dohody obou smluvních stran, a to písemnou formou písemného dodatku k této smlouvě podepsaného oprávněnými zástupci smluvních stran.

**6.4.** Podnájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět jen z těchto důvodů:

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu jsou předmětné prostory určeny,
- b) přestane-li být předmět podnájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen,
- c) porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Podnájemci.

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.

**6.5.** Nájemce je oprávněn tuto smlouvu dále vypovědět z těchto důvodů:

- a) Podnájemce hrubě porušuje své povinnosti uvedené v této smlouvě,
- b) Podnájemce poskytne předmět podnájmu bez předchozího souhlasu Nájemce do dalšího podnájmu,
- 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 prohlášen konkurs.

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.** Ke dni skončení podnájemního vztahu se Podnájemce zavazuje předmětné nebytové prostory vyklidit a vyklizené odevzdat Nájemci ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Současně je Podnájemce povinen odevzdat

Nájemci klíče, přístupové kódy (hesla) a obdobné věci umožňující vstup do areálu a předmětných nebytových prostor. O odevzdání předmětu podnájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol, který bude popisovat stav předmětu podnájmu, obsahovat údaje o stavech jednotlivých měřičů energií a dále uvede druh a počty odevzdaných klíčů a obdobných věcí umožňujících vstup do nebytových prostor.

**6.8.** 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.** Smluvní strany berou na vědomí, že se na předmětnou smlouvu a její případné dodatky ve smyslu ust. § 6 zákona č. 340/2016 Sb. vztahuje povinnost jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv, když účinnosti nabývá nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv. Pokud by smlouva nebyla uveřejněna prostřednictvím registru smluv ani do tří měsíců ode dne, kdy byla uzavřena, platí, že je zrušena od počátku. Nájemce se zavazuje uveřejnit tuto smlouvu v registru smluv bez zbytečného odkladu po jejím uzavření.

**7.4.** 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.

**7.5.** Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 – xxx

Příloha č. 2 – xxxx

Příloha č. 3 – xxx

Příloha č. 4 – xxxx

Příloha č. 5 – Předávací protokol předmětu smlouvy – energie

Příloha č. 6 – xxxx

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

**7.6.** 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 26.2.2021

Za Nájemce:

Za Podnájemce:

---

Ing. Milan Zerzán,  
předseda představenstva  
**Městské lesy Hradec Králové a.s.**

---

Radek Vychopeň  
jednatel společnosti  
**Park Na Větvi provozní s.r.o.**

---

Ing. Oldřich Vlasák,  
člen představenstva  
**Městské lesy Hradec Králové a.s.**