

SMLOUVA O PODNÁJMU
„ČÁSTI VÝSTAVIŠTĚ ZAHRADA ČECH“

Zahrada Čech s.r.o.

se sídlem Litoměřice-Předměstí, Na Vinici 948/13, PSČ 412 01,
zastoupená

IČ 22794701

DIČ CZ22794701

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 31640
bankovní spojení: 00

(dále jen „Nájemce“)

a

Lumír Kormunda

s místem podnikání

IČ: 65073185

DIČ: CZ740729662

podnikatel zapsaný v živnostenském rejstříku vedeném Městským úřadem v Litoměřicích
(dále jen „Podnájemce“)

(dále společně též jako „Smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

podnájemní smlouvu

(dále jen „Smlouva“ nebo „tato Smlouva“)

Článek I.

Předmět smlouvy

1. Nájemce je na základě „Smlouvy o nájmu výstaviště Zahrada Čech“ ze dne 3. 7. 2017 nájemcem celého areálu výstaviště (dále jen „Nemovitosti“) a souboru movitých věcí uvedených v příloze této Smlouvy – Seznam movitých věcí, a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále jen „Movité věci“).
2. Nájemce touto Smlouvou přenechává Podnájemci v souladu se zmocněním pronajímatele k podnájmu ze dne 28. 11. 2017 za úplaty Předmět nájmu specifikovaný v článku II. této Smlouvy do užívání na dobu sjednanou v této Smlouvě a za podmínek stanovených touto Smlouvou.
3. Podnájemce touto Smlouvou přejímá Předmět podnájmu specifikovaný v článku II. této Smlouvy za podmínek stanovených touto Smlouvou od Nájemce za úplaty do užívání.

Článek II.

Předmět Podnájmu

1. Předmětem podnájmu dle této Smlouvy jsou následující pavilony, stánky či plochy:

a) Dřevěný stánek na Estrádě č. 5, 6+7 o výměře 45 m² včetně standardního vybavení

(dále jen „Předmět podnájmu“).

Článek III. Doba trvání Podnájmu

1. Podnájem dle této Smlouvy se sjednává od **1. 1. 2020 na dobu určitou do 31. 12. 2020**. Smlouva se automaticky prodlužuje o další rok, pokud ani jedna ze stran do 30. 11. daného roku nesdělí druhé straně, že na ukončení smlouvy trvá. Podle ust. § 2215 odst. 3 lze užívací právo zřídit jen na dobu nájmu, tj. do 31. 12. 2032
2. Podnájemce prohlašuje, že si Předmět podnájmu prohlédl a přebírá jej ve stavu, v jakém je ke dni uzavření této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že Předmět podnájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu.

Článek IV. Podnájemné

1. Smluvní strany se dohodly, že celkové podnájemné za Předmět podnájmu činí **105 672,00 Kč bez DPH** (slovy: stopěttisícšestsetdesátdvakorunčeských) a skládá se z podnájemného za nemovitosti a movité věci.
2. Podnájemce může nájemné **zvýšit o roční míru inflace za předchozí kalendářní rok**, nejdříve však od 1. 1. 2021.
3. Podnájemci budou přeúčtovány náklady za odběr elektrické energie. Skutečná spotřeba bude vyúčtována daňovým dokladem vždy po odečtu podružného měřidla. U těchto služeb bude uplatněna sazba daně dle platného zákona o DPH v daném období.
4. Povinnost Podnájemce platit podnájemné a náklady vzniklé za odběr elektrické energie dle této Smlouvy vzniká účinností této smlouvy.
5. Součástí Podnájemného jsou následující služby: ostraha v nočních hodinách.
6. Podnájemné ve smluvené roční výši 52 836,00Kč bez DPH bude placeno následovně:
 - **30 % částky** v poměrové výši bez DPH je splatné do **15.4.** běžného roku.
 - **70 % částky** v poměrové výši bez DPH je splatné do **15.9.** běžného roku.
 - Datum, kdy celá platba bude odepsána z účtu Podnájemce ve prospěch bankovního účtu Nájemce, bude rozhodné pro určení, zda platba byla nebo nebyla provedena včas, přičemž tuto skutečnost je Podnájemce povinen Nájemci prokázat předložením příslušného výpisu z účtu Podnájemce nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne, kdy o to Nájemce požádá. Pokud Podnájemce Nájemci takový výpis v uvedené lhůtě nepředloží nebo pokud z tohoto výpisu nebude patrné, že byla platba odepsána včas ve prospěch Nájemce, platí, že platba nebyla provedena včas, to vše za předpokladu, že Nájemce příslušnou platbu na svůj bankovní účet neobdržel.
7. V případě prodloužení Podnájemce se zaplacením jakékoli peněžitě částky sjednané dle této Smlouvy Nájemci, zejména pak Podnájemného, a dalších plateb, je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci úroky z prodloužení dle ust. § 1802 NOZ.
8. Skutečné náklady za ceny služeb vyúčtuje Nájemce každoročně Podnájemci nejpozději do **31. 12.** běžného roku a ve lhůtě do **30. 4.** následujícího roku bude provedeno vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků.
9. Podnájemce složil dle Smlouvy ze dne **31. 3. 2014 jistotu ve výši 10 000,00 Kč**. Tato částka bude případně použita na dlužné nájemné či splnění jiné povinnosti vyplývající z této smlouvy. Při skončení podnájmu nájemce vrátí jistotu (zbytek jistoty) nájemci, a to po případném zápočtu dlužných částek.

Článek V. Odpovědnost za škody

1. Podnájemce je povinen v souladu s ust. § 2924 NOZ nahradit škodu vzniklou z provozu, ať již byla způsobena vlastní provozní činností, věcí při ní použitou nebo vlivem činnosti na okolí. Povinnosti se zproští, prokáže-li že vynaložil veškerou péči, kterou lze rozumně požadovat, aby ke škodě nedošlo.
2. Jinak podnájemce odpovídá za škodu podle obecných ustanovení NOZ.
3. Nájemce neodpovídá za škody na majetku Podnájemce, který je umístěn v Předmětu podnájmu, které svou činností přímo nezpůsobil.
4. Nájemce neodpovídá za věci vnesené.
5. Podnájemce přebírá všechna rizika související s dodržování bezpečnosti a s tím souvisejících předpisů a norem a prohlašuje, že byl řádně seznámen s provozem areálu a jeho řádem.

Článek VI. Kontroly

1. Nájemce nebo osoby řádně zmocněné Nájemcem mají právo provést kontrolu Předmětu podnájmu, vždy však během běžné provozní doby a za předpokladu, že provedení kontroly bylo Podnájemci oznámeno písemně minimálně 3 (tři) dny předem, přičemž pro účely tohoto odstavce je dostačující oznámení faxem nebo e-mailem, a to i za předpokladu, že přijetí tohoto oznámení nebylo Podnájemcem potvrzeno.
2. Vstup do předmětu podnájmu mimo běžnou provozní dobu je Nájemci dovolen pouze v naléhavých případech – například při požáru, podezření z trestného činu, ohrožení na zdraví osob. Nájemce může požádat třetí osoby, zvláště policii anebo požární sbor, aby vstoupily do Předmětu podnájmu na náklady Podnájemce.

Článek VII. Další práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je povinen předat Podnájemci Předmět podnájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a umožnit Podnájemci jeho nerušené užívání za podmínek stanovených touto Smlouvou.
2. Nájemce se zavazuje zabezpečovat řádné plnění služeb. V případě nemožnosti zabezpečení řádného plnění služeb a jiných závazků dle této Smlouvy z důvodu vyšší moci je Nájemce povinen zabezpečovat řádné plnění služeb bezprostředně poté, co odpadne překážka, která tomu bránila.
3. Nájemce je oprávněn provádět kontroly Předmětu podnájmu dle článku VI. této Smlouvy.

Článek VIII. Další práva a povinnosti Podnájemce

1. Podnájemce se zavazuje dodržovat Vnitřní řád Výstaviště Zahrada Čech, zejména neposkytovat pronajaté prostory třetím osobám bez výslovného souhlasu nájemce.
2. Podnájemce je povinen užívat Předmět podnájmu pouze ke sjednanému účelu, a to řádně v souladu s touto Smlouvou a veškerými právními a bezpečnostními předpisy.
3. Podnájemce se zavazuje respektovat veškerá věcná břemena zřízená k tíži Předmětu podnájmu, jež jsou, respektive budou, po dobu trvání tohoto podnájemního vztahu k tíži Předmětu podnájmu resp. jeho části zapsaná v katastru nemovitostí, a to zejména reálná břemena (případně služebnosti) spočívající v právu průchodu a průjezdu. Podnájemce se zejména zavazuje nebránit či jinak neznemožňovat oprávněným osobám využívání takovýchto reálných břemen (služebností).

4. Podnájemce samostatně a v plném rozsahu odpovídá za plnění povinností na úseku požární ochrany v Předmětu podnájmu dle ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v aktuálním znění. Podnájemce se dále zavazuje dodržovat při své činnosti obecně závazné právní předpisy v oblasti ochrany životního prostředí a rovněž veškeré hygienické normy.
5. Podnájemce je povinen po dobu trvání podnájmu udržovat Předmět podnájmu na své náklady v řádném a funkčním stavu, především pak zajistit na své náklady po dobu trvání podnájmu obvyklé udržování Předmětu podnájmu.
6. Podnájemce se zavazuje dodržovat **Směrnici (EU) 2019/904 – o omezení dopadu některých plastových výrobků na životní prostředí**.
7. Podnájemce je povinen ke dni skončení podnájmu dle této Smlouvy Předmět podnájmu vyklidit a vrátit jej včetně všech klíčů Nájemci ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. O předání a převzetí Předmětu podnájmu bude sepsán předávací protokol, v němž bude zejména popsán stav Předmětu podnájmu včetně stavu jeho vybavení, počet předaných klíčů, případně bude obsahovat i seznam předané dokumentace. Každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení tohoto protokolu.

Článek IX. Ukončení Podnájmu

1. Po vzájemné dohodě může být podnájem ukončen kdykoliv.
2. Před ukončením sjednané doby může být podnájem ukončen, pokud by podnájemce porušoval podstatným způsobem své povinnosti plynoucí z této smlouvy či ze zákona.
3. Končí v případě ukončení nájemního vztahu s pronajímatelem.
4. Pokud by podnájemce byl v prodlení s úhradou podnájemného déle než 20 dnů.
5. V těchto případech může být dána výpověď bez výpovědní doby.

Článek X. Společná a závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva a práva a povinnosti z ní, jakož i z jejího případného porušení vyplývající, se řídí příslušnými právními předpisy České republiky a Evropské Unie.
1. Platnost a účinnost této Smlouvy není dotčena neúčinností jednotlivých ustanovení nebo případnou mezerou v úpravě. Neúčinné ustanovení nebo mezeru v úpravě je nutné nahradit takovým platným ustanovením, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení nebo ostatním úpravám obsaženým ve Smlouvě.
2. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Dnem uzavření této Smlouvy je den označený datem u podpisů smluvních stran. Je-li takto označeno více dní, je dnem uzavření této Smlouvy den z označených dnů nejpozdější.
3. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli spory mezi nimi vyplývající z této Smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s ní budou řešeny nejprve dohodou. Pokud by se stranám nepodařilo vyřešit spor smírnou cestou, může se kterákoli ze smluvních stran obrátit na obecný soud ČR. Smluvní strany se ve smyslu ustanovení § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dohodly, že místně příslušným soudem k projednání a rozhodnutí sporů a jiných právních věcí vyplývajících z této smlouvy založeného právního vztahu, jakož i ze vztahů s tímto vztahem souvisejících, je v případě, že k projednání věci je Okresní soud v Litoměřicích, resp. Krajský soud v Ústí nad Labem.
4. Nevyplývá-li z písemného ujednání smluvních stran výslovně něco jiného, budou jakákoli oznámení, včetně případných výzev, či jiná sdělení předpokládána podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní učiněna písemně.

5. Tato Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
6. Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemnými číslovanými dodatky na základě úplného a vzájemného konsensu obou smluvních stran a podepsanými oběma smluvními stranami.
7. **Osobami oprávněnými zastupovat smluvní strany při jednáních o změnách této Smlouvy jsou:**
 - a) **za Nájemce:**

email: _____

- b) **za Podnájemce:**
8. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že tuto Smlouvu uzavírá svobodně a vážně, že považuje obsah této Smlouvy za určitý a srozumitelný a že jsou jí známy všechny skutečnosti, jež jsou pro uzavření této Smlouvy rozhodující.
9. **Smluvní strany prohlašují, že uzavřením této smlouvy končí platnost a účinnost Smlouvy o podnájmu uzavřené dne 26.2.2018, na stejný předmět podnájmu.**
10. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této Smlouvy za Smluvní strany.
11. Oprávněné osoby uvedené v článku X. bod 7 souhlasí se zpracováním veškerých osobních údajů, jejichž zpracování je nezbytné pro plnění této smlouvy. Oprávněným osobám uvedeným v čl. X. bod 8 náleží práva subjektů údajů podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, obecného nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR).

