

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

**VODÁRNA PLZEŇ a.s.**

se sídlem: Malostranská 143/2, 326 00 Plzeň  
zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném KS v Plzni, oddíl B, vložka 574  
IČO: 25205625  
DIČ: CZ25205625  
zastoupená: [redacted] generálním ředitelem, na základě pověření  
ze dne 2. 3. 2020

bankovní spojení: [redacted]

(dále v textu jen **podnajímatel**)

a

**Chabal fish s.r.o.**

se sídlem: U Keramičky 284, 334 42 Chlumčany  
zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném KS v Plzni, oddíl C, vložka 30976  
IČO: 03962873  
DIČ: CZ03962873  
zastoupená: [redacted] jednatelem

bankovní spojení: [redacted]

(dále v textu jen **podnájemce**)

tuto

**SMLOUVU O PODNÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ**

ve smyslu ustanovení § 1746 odst. 2, § 2215, § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník  
(dále jen „**smlouva**“)

**Čl. I.****Předmět smlouvy**

1. Podnajímatel touto smlouvou přenechává podnájemci prostory sloužící k podnikání specifikované níže v čl. II. k dočasnému užívání, a to za podmínek dle této smlouvy.
2. Podnájemce se zavazuje prostory sloužící k podnikání specifikované níže v čl. II. této smlouvy užívat v souladu s touto smlouvou a platit podnajímateli nájemné, vše za podmínek dle této smlouvy.

**Čl. II.****Předmět podnájmu**

1. Podnajímatel prohlašuje, že je nájemcem pozemku parc. č. 14245/16 v k.ú. Plzeň a objektu vážního domku, jenž se na tomto pozemku nachází, a to na základě Smlouvy o nájmu, provozování a údržbě veřejného vodovodu a kanalizace uzavřené dne 23. ledna 1996, platné ve znění jejich dodatků, mezi statutárním městem Plzní jako vlastníkem a podnajímatelem jako nájemcem.
2. Předmět podnájmu dle této smlouvy představuje prostor kanceláře sloužící k podnikání nacházející se v objektu vážního domku na pozemku parc. č. 14245/16 v k.ú. Plzeň, který tvoří :
  - administrativní místnost,

- sociální zařízení včetně zařizovacích předmětů (WC, umyvadlo a baterie).

Uvedený prostor sloužící k podnikání je přenecháván podnájemci do užívání včetně všech jeho součástí a příslušenství bez jakéhokoli vybavení (dále jen „**předmět podnájmu**“).

3. Smluvní strany prohlašují, že se před podpisem této smlouvy seznámily s faktickým i právním stavem předmětu podnájmu.

### Čl. III. Účel podnájmu

1. Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu výlučně pro svoji potřebu a pouze jako administrativní a konzultační zázemí pro svou podnikatelskou činnost, kterou je:
  - výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, v oborech činnosti:
    - o poskytování služeb pro zemědělství, zahradnictví, rybníkářství, lesnictví a myslivost
    - o zprostředkování obchodu a služeb
    - o velkoobchod a maloobchod
  - zemědělská výroba.
2. Užití předmětu podnájmu za jiným účelem je možné pouze na základě předchozího písemného souhlasu vlastníka, tedy statutárního města Plzeň, a podnajímatele.
3. Podnájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem předmětu podnájmu, nejsou mu známy žádné vady předmětu podnájmu, v tomto stavu jej do podnájmu přijímá a tento stav shledává vyhovující pro účel podnájmu.

### Čl. IV. Doba trvání podnájmu

Podnájem se sjednává na dobu určitou s účinností od 1.6.2021 do 31.5.2022.

### Čl. V. Nájemné

1. Nájemné zahrnující úhradu za energie a služby související s užíváním předmětu podnájmu se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **30.000,- Kč bez DPH za kalendářní rok**.
2. K roční úhradě dle odst. 1 tohoto článku smlouvy bude účtována DPH v zákonné sazbě.
3. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně na základě daňového dokladu vystaveného podnajímatelem vždy do posledního dne kalendářního měsíce čtvrtletí předcházejícího čtvrtletí, za které je nájemné hrazeno, se splatností 15 dnů od vystavení daňového dokladu bankovním převodem na účet podnajímatele.
4. Nájemné je řádně zapláceno, pokud je připsáno na účet podnajímatele v den splatnosti.
5. Pro případ prodloužení s úhradou nájemného ze strany podnájemce dle tohoto článku sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky řádně a včas nezaplacené za každý den prodloužení. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo podnajímatele na náhradu škody v plném rozsahu.

6. V případě prodlení podnájemce s úhradou nájemného o více než dva (2) měsíce je podnajímatel oprávněn zadržet na zajištění své splatné pohledávky na nájemném veškeré movité věci, které se nacházejí v prostorách předmětu podnájmu a které jsou ve výlučném vlastnictví podnájemce.

#### **ČI. VI.**

##### **Dodávky energií a služeb souvisejících s užíváním předmětu podnájmu**

1. Podnájemce je oprávněn využívat veškeré dodávky energií a služeb (elektřina, voda, atd.) v rozsahu potřebném pro užívání předmětu podnájmu ke sjednanému účelu.
2. Za samotnou realizaci dodávek energií a služeb spojených s užíváním předmětu podnájmu podnajímatel neodpovídá, zejména je prost povinnosti k náhradě škody.
3. Podnájemce je oprávněn parkovat na podnajímatelem vyznačeném místě v areálu ÚV.

#### **ČI. VII.**

##### **Úklid, opravy a údržba předmětu podnájmu**

1. Podnájemce je povinen na své náklady zajistit průběžný úklid, běžnou údržbu a běžné opravy předmětu podnájmu, včetně součástí a příslušenství, a to bez ohledu na to, zda předmět podnájmu užívá. Podnájemce je povinen zajišťovat kontroly a revize předmětu podnájmu, které jsou vyžadovány právními předpisy, technickými či jinými normami. Podnájemce je povinen plnit povinnosti a doporučení vyplývající z provedených revizí a nést náklady na splnění povinností a doporučení, včetně výměny platným předpisům odpovídajícího počtu hasicích přístrojů, jsou-li zjištěné nedostatky odstranitelné formou údržby nebo opravy předmětu podnájmu. O zjištěných nedostatcích, k jejichž odstranění má být povinen podnajímatel, je podnájemce povinen informovat bezodkladně podnajímatele.
2. Běžnými opravami se odstraňuje částečné fyzické opotřebení nebo poškození předmětu podnájmu nebo jeho části za účelem jeho uvedení do provozuschopného stavu. V případě nutnosti opravy, kdy stav předmětu podnájmu nebude bránit řádnému užívání a nehrozí vznik škody na zdraví či majetku, se podnájemce zavazuje zahájit práce k provedení takové opravy do pěti (5) pracovních dnů od vzniku nutnosti provést opravu či údržbu.
3. V případě, kdy potřeba opravy či údržby předmětu podnájmu bude bránit řádnému užívání nebo hrozí vznik škody na zdraví či majetku, se podnájemce zavazuje zahájit práce k provedení takové opravy či údržby bezodkladně, nejpozději do 24 hodin, nebudou-li objektivní okolnosti mimo vůli a ovlivnitelnou sféru podnájemce vyžadovat lhůtu delší.
4. Podnájemce odpovídá a zajišťuje na své náklady opravy a údržbu zařízení, která instaluje se souhlasem podnajímatele na či v předmětu podnájmu, bez omezení.
5. Podnájemce je povinen provádět úklid, veškeré opravy a údržbu, ke kterým je zavázán podle této smlouvy, bez zbytečného odkladu a v nejkratší možné době. Pokud podnájemce v přiměřené době po obdržení písemného upozornění nesplní svoji povinnost, je podnajímatel oprávněn provést úklid, opravy a údržbu na náklady podnájemce a podnájemce je povinen tyto náklady podnajímateli uhradit.

#### **ČI. VIII.**

##### **Změny předmětu podnájmu (technické zhodnocení)**

1. Podnájemce není oprávněn provádět na předmětu podnájmu žádné změny, které mají charakter technického zhodnocení, rekonstrukce či obnovy.

2. Budou-li v průběhu trvání podnájemního vztahu provedeny na předmětu podnájmu změny, které mají charakter technického zhodnocení, rekonstrukce či obnovy, je podnájemce povinen s těmito úpravami podnajímatel v dostatečném časovém předstihu prokazatelně seznámit.
3. Provede-li podnajímatel v průběhu trvání podnájemního vztahu na předmětu podnájmu bez vědomí podnajímatel takové změny, které mají charakter technického zhodnocení, rekonstrukce či obnovy, je povinen na výzvu podnajímatel uvést předmět podnájmu na vlastní náklady do původního stavu. Podnajímatel nebude požadovat a podnajímatel není povinen v případě zhodnocení předmětu podnájmu poskytnout podnajímateli vyrovnání za zhodnocení předmětu podnájmu podnajímatel provedenými změnami.

#### **Čl. IX. Právo kontroly**

1. Podnajímatel je povinen umožnit podnajímateli nebo jím pověřenému subjektu kdykoli prohlídku předmětu podnájmu, a to za účelem kontroly stavu předmětu podnájmu, způsobu jeho užívání ze strany podnajímatel a plnění povinností podnajímatel dle této smlouvy a právních předpisů, či k provedení opatření, k němuž je podnajímatel oprávněn či povinen. O provedení vstupu do uzavřených prostor je podnajímatel povinen informovat podnajímatel v dostatečném předstihu, nejméně však 48 hodin před uskutečněním kontroly. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
2. Pověří-li podnajímatel prováděním práva dle odstavce 1 tohoto článku jiný subjekt, má tento subjekt všechna práva podnajímatel uvedená v tomto článku a podnajímatel má vůči němu tytéž povinnosti jako vůči podnajímateli, nebude-li podnajímatel určení jinak. Pověření podnajímatel je tento pověřený subjekt povinen podnajímateli na požádání prokázat.
3. Za účelem realizace práva dle odstavce 1 tohoto článku má podnajímatel právo přístupu ke všem částem předmětu podnájmu, zejména též do všech staveb a prostor podnajímatel užíváním.
4. Podnajímatel je povinen poskytnout podnajímateli nezbytnou součinnost při realizaci práva dle odstavce 1 tohoto článku, zejména poskytnout podnajímateli nezbytné doklady vztahující se k předmětu podnájmu a klíče od uzavřených prostor.
5. Podnajímatel je povinen automaticky poskytovat podnajímateli informace o mimořádných událostech, k nimž dojde na předmětu podnájmu, a to bezodkladně elektronicky vedoucímu provozu ÚV [redacted] (e-mail: [redacted] a současně telefonem: [redacted] a v případě nutnosti informovat složky integrovaného záchranného systému.

#### **Čl. X. Povinnosti podnajímatel**

1. Podnajímatel je oprávněn a povinen užívat předmět podnájmu v souladu s právním řádem ČR a EU, tj. v souladu se všemi zákony, nařízeními, vyhláškami a jinými závaznými právními předpisy a výlučně za sjednaným účelem.
2. Podnajímatel se zavazuje na své náklady plnit veškeré povinnosti stanovené příslušnými právními předpisy a veškeré právní požadavky všech příslušných úřadů a orgánů veřejné moci vztahující se k osobě nebo činnosti podnajímatel jakožto uživatele předmětu nájmu.
3. Podnajímatel je povinen dodržovat veškeré hygienické, protipožární a bezpečnostní právní předpisy a plnit povinnosti jimi stanovené ve vztahu k předmětu podnájmu.

4. Podnájemce se zavazuje dbát pokynů podnajímatele, respektovat požadavky podnajímatele a splnit povinnosti v této smlouvě výslovně neuvedené, jejichž dodržení či splnění je možné po podnájemci spravedlivě požadovat v souvislosti s řádným užíváním předmětu podnájmu, a to na pokyn a v přiměřené lhůtě odpovídající charakteru požadavku či povinnosti, podnajímatelem v pokynu vždy stanovené.

#### ČI. XI.

##### Skončení podnájmu

1. Podnájem může být ukončen písemnou dohodou obou smluvních stran nebo výpovědí.
2. Smluvní strany mohou smlouvu ukončit výpovědí, a to i bez uvedení důvodu, s výpovědní dobou tří (3) měsíců, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Smluvní strany mohou podnájem ukončit výpovědí bez výpovědní doby v případech stanovených zákonem a smlouvou.
4. Podnajímatel je oprávněn ukončit podnájem bez výpovědní doby v případě porušení povinnosti podnájemce užívat předmět podnájmu pouze k účelu sjednanému v této smlouvě.
5. Podnájemní vztah zaniká automaticky v případě skončení nájemního vztahu, uzavřeného mezi statutárním městem Plzeň a podnajímatelem na základě Smlouvy o nájmu, provozování a údržbě veřejného vodovodu a kanalizace ze dne 23. ledna 1996, platné ve znění jejích dodatků.

#### ČI. XII.

##### Vrácení předmětu podnájmu

1. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je po skončení podnájmu dle této smlouvy podnájemce povinen předmět podnájmu vrátit k poslednímu dni trvání podnájmu, avšak nejpozději do sedmi (7) dnů od skončení podnájmu, podnajímateli v místě, kde se předmět podnájmu nachází, a v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Vrácením se rozumí předání vyklizeného předmětu podnájmu. K tomuto dni je podnájemce povinen předmět podnájmu vyklidit a odstranit změny předmětu podnájmu provedené podnájemcem, je-li odstranění těchto změn možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání. O řádném vrácení předmětu podnájmu bude sepsán protokol podepsaný podnajímatelem.
2. Nesplní-li podnájemce tuto svoji povinnost, je podnajímatel oprávněn vyklidit předmět podnájmu a odstranit změny provedené podnájemcem a uvést jej do původního stavu sám na náklady podnájemce. Podnajímatel je oprávněn uskladnit věci vyklizené z předmětu podnájmu na vhodném místě nebo zadržet v souladu s ustanovením § 2234 občanského zákoníku, to vše na náklady podnájemce. V takovém případě je podnájemce povinen nést veškeré náklady vynaložené podnajímatelem v této souvislosti.
3. Pro případ prodlení na straně podnájemce delší než sedm (7) dnů s předáním vyklizeného předmětu podnájmu podnajímateli sjednávají smluvní strany ve prospěch podnajímatele vůči podnájemci právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši ■ % z ceny měsíčního nájemného za každý započatý den prodlení na straně podnájemce. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo podnajímatele na náhradu škody v plném rozsahu.
4. Smluvní strany vylučují pro smluvní vztah založený touto smlouvou aplikaci ustanovení § 2223 občanského zákoníku o povinnosti poskytnout druhé straně přiměřené odstupné v případě, že bude podnájem vypovězen z důvodu změny vlastnictví

předmětu podnájmu, jakož i aplikaci ustanovení § 2315 o právu podnájemce na náhradu za převzetí zákaznické základny.

### **Čl. XIII. Odpovědnost podnájemce**

Podnájemce se zavazuje podnajímatele odškodnit a zprostit odpovědnosti za jakékoli ztráty, závazky z titulu odpovědnosti, náklady, nároky, škody, výdaje nebo požadavky (nebo úkony s nimi související), které podnajímatel utrpí nebo které mu vzniknou či které budou proti němu uplatněny a které jsou vzhledem k účelu smlouvy a záměru podnajímatele účelně vynaložené, pokud takové ztráty, závazky z titulu odpovědnosti, náklady, nároky, škody, výdaje (včetně nákladů právního zastoupení) nebo požadavky vzniknou přímo nebo nepřímo z titulu nebo v souvislosti s:

- jakýmkoli nesprávným, nepravdivým nebo zavádějícím prohlášením či ujištěním podnájemce uvedeným v této smlouvě nebo
- porušením jakéhokoli ujednání nebo závazku podnájemce stanoveného v této smlouvě;

a podnájemce nahradí podnajímateli veškeré náklady, poplatky, platby a výdaje, které jsou vzhledem k účelu smlouvy a záměru podnajímatele účelně vynaložené, a které podnajímatel uhradí nebo které mu vzniknou v souvislosti s vedením jakéhokoli řízení nebo popírání jakéhokoli nároku nebo obhajobou či v souvislosti s vymáháním tohoto závazku podnájemce.

### **Čl. XIV. Doručování**

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny adresy pro doručování budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu, do doby takového oznámení je účinné doručení písemnosti provedené na původní adresu doručování i na novou adresu doručování.
2. Veškeré listiny, které se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, doporučenou listovní zásilkou nebo prostřednictvím datových schránek.
3. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že účinky doručení mezi smluvními stranami nastaly:
  - při osobním doručování a při doručování prostřednictvím držitele poštovní licence nebo kurýrní služby:
    - okamžikem přijetí zásilky příjemcem nebo
    - okamžikem odmítnutí přijetí zásilky příjemcem nebo
    - okamžikem uplynutím lhůty k uložení zásilky provozovatele poštovních služeb
  - při doručování datovou schránkou
    - okamžikem, který je stanoven jako okamžik doručení platnou právní úpravou.

### **Čl. XV. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. června 2021.

2. Tato smlouva a právní vztahy z ní vyplývající se řídí českým právem (právním řádem České republiky), ve věcech výslovně neupravených touto smlouvou se pak řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se stane neplatné, neúčinné či nevykonatelné, nemá tato skutečnost vliv na platnost, účinnost či vykonatelnost dalších ustanovení. Smluvní strany se zavazují neplatná, neúčinná či nevykonatelná ustanovení nahradit právně relevantními tak, aby byl obsah této smlouvy ve stejném smyslu zachován.
4. Smluvní strany si sjednaly, že smluvní vztah touto smlouvou založený bude vykládán výhradně podle obsahu smlouvy, bez přihlídnutí k jakékoli skutečnosti, která nastala a/nebo byla sdělena jednou stranou druhé straně před uzavřením smlouvy.
5. V souladu s ust. § 630 odst. 1 OZ si smluvní strany sjednávají promlčecí dobu ve vztahu k veškerým právům podnájematele přímo či odvozeně souvisejícím s touto smlouvou v délce pěti (5) let ode dne, kdy počala promlčecí doba plynout.
6. Smluvní strany si výslovně sjednávají pro případné spory z této smlouvy místní příslušnost soudu věcně příslušného v prvním stupni dle místa sídla podnájematele.
7. Smluvní strany si sjednávají, že veškeré doplňky, změny nebo jiná ujednání týkající se této smlouvy musí být učiněny výhradně v písemné formě, a to formou písemných dodatků opatřených podpisy obou smluvních stran. Smluvní strany současně vylučují, že by ke změně smlouvy mohlo dojít jiným způsobem; to platí i pro vzdání se písemné formy, rovněž vylučují aplikaci ustanovení § 1740 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a aplikaci § 562 odst. 1 občanského zákoníku.
8. Smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy musí být prováděny pouze písemnou formou v podobě vzestupně číslovaných dodatků.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy:

č. 1 Situace předmětu podnájmu

PODNAJÍMATEL:

V Plzni dne 20-05-2021

VODÁRNA PLZEŇ a.s.

generální ředitel

PODNAJÍMATEL:

V Plzni dne 20.5.2021

Chabal fish s.r.o.

jednatel

S uzavřením výše uvedené podnájemní smlouvy souhlasí:

V Plzni dne 19.5.2021

statutář, město Plzeň

Odbor správy infrastruktury MMP

vedoucí odboru





