

## **JUDr. Lukáš Havel, advokát**

se sídlem 541 01 Trutnov, Blanická 174, IČO: 66254981  
telefon: 604612375, 499941234, e-mail: info@judrhavel.cz, www: judrhavel.cz

---

Dále uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

- 1) **Městské lesy Jaroměř s.r.o., IČ: 60113171**, Proruby 70, 552 05 Brzice  
zast. jednatelem Ing. Zdeňkem Melšou  
Č.ú.: [REDACTED]  
(dále jen „nájemce“)

**a**

- 2) **Kolšar, s.r.o, IČ: 11670584**, K Parku 262, 251 01 Nupaky  
zast. jednatelem Liudmyla Kryvliak  
Tel.: [REDACTED]  
Email [REDACTED]  
(dále jen „podnájemce“)

výše uvedené smluvní strany spolu uzavřely níže uvedeného dne v souladu se zněním  
§ 2302 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanského zákoníku

tuto

### **smlouvu o podnájmu**

(dále označovanou jako "podnájemní smlouva" či "smlouva")

### **Článek 1.**

#### **Předmět smlouvy**

1. Nájemce má v nájmu stavební parcelu č. 78 o výměře 896 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba č.p. 47 v Prorubech, rodinný dům, pozemkové parcely č. 396 o výměře 3391 m<sup>2</sup>, druh pozemku zahrada, vše v obci Brzice a katastrálním území Proruby. Dále též předmět podnájmu.
2. Nájemce přenechává podnájemci do užívání stavební parcelu č. 78 o výměře 896 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba č.p. 47 v Prorubech, rodinný dům, pozemkové parcely č. 396 o výměře 3391 m<sup>2</sup>, druh pozemku zahrada, vše v obci Brzice a katastrálním území Proruby.
3. Nájemce podpisem této smlouvy předává podnájemci předmět podnájmu ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu. Podnájemce přijímá předmět podnájmu a to výlučně za účelem bydlení a je oprávněn užívat předmět podnájmu pouze k tomuto účelu.
4. Ke dni skončení doby podnájmu je podnájemce povinen odevzdat nájemci zpět předmět podnájmu ve stavu, v jakém jej převzal, bez jakéhokoli poškození, závad či opotřebení jdoucího nad běžné opotřebení.

## **Článek 2**

### **Doba nájmu**

1. Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou od 1.1.2023 do 30.10.2023.
2. K okamžiku vzniku podnájemního vztahu si strany písemně potvrdí stavy měřidel na dodávky služeb spojených s užíváním předmětu podnájem a podnájemce má možnost upozornit na vady předmětu podnájem nejdéle do 5 dnů od vzniku smluvního vztahu.
3. Neoznámí-li podnájemce nájemci písemně nejmeně tři měsíce před skončením podnájem a nebo naopak nájemce podnájemci, že si nepřeje pokračovat v podnájemním vztahu, dojde prodloužení podnájem o 6 měsíců.

## **Článek 3**

### **Nájemné a úhrady za služby**

1. Podnájemce se zavazuje zaplatit nájemci měsíční podnájemné ve výši [REDACTED]-Kč bez DPH, DPH činí [REDACTED] Kč. Celkové nájemné, tj. [REDACTED] Kč, je splatné vždy nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který se podnájemné platí, a to na účet nájemce, pod VS: 11670584
2. Podnájemce se zavazuje zálohově platit nájemci měsíčně úhradu služeb, a to dodávky elektrické energie ve výši 1000,-Kč + 21% DPH, tj. 1210,- Kč. Služby neuvedené je podnájemce si oprávněn sjednat sám s poskytovateli služeb osobně. Nájemce je oprávněn, ale jen na základě výzvy předem, požadovat platby za služby výše neuvedené, pokud se nájemce je rozhodne podnájemci v souvislosti s podnájemem poskytovat, podnájemce je povinen strpět rozsah služeb a výši zálohy tak jak ji určí nájemce. Platby za služby jsou splatné vždy nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který se platí, a to na shora uvedený účet nájemce.
3. Nájemce se zavazuje provést po fakturačním období vyúčtování podnájemci, s tím, že smluvní strany si na základě tohoto vyúčtování vyrovnají vzájemné finanční závazky (doplatek nebo přeplatek). Výčet jednotlivých služeb a výši úhrad za plnění spojená s užíváním, počátek jejich placení a změn v jejich výši stanoví předem nájemce podle aktuálních cen služeb s přihlédnutím k předchozí spotřebě služeb podnájemcem. Nedoplatky a přeplatky jsou splatné do 60 dnů od doručení vyúčtování podnájemci.
4. Pro případ prodlení s placením podnájemného nebo záloh za služby se podnájemce zavazuje zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2050 a § 2051 občanského zákoníku se na základě dohody smluvních stran nepoužije.

## **Článek 4.**

### **Práva a povinnosti stran**

1. Nájemce se zavazuje se zajistit podnájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.

2. Podnájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy předmětu podnájmu. Drobné opravy jsou opravy předmětu podnájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostoru. Drobné opravy se posuzují podle výše nákladu, a to tak že náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je podnájemce.

3. Podnájemce je povinen oznámit nájemci bez zbytečného odkladu jakékoli poškození nebo vadu či potřebu oprav, které vznikly na předmětu podnájmu a které má podle zákona nést nájemce nebo přesahují náklad drobné opravy a umožnit nájemci provedení těchto oprav. Při porušení této povinnosti podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

4. Podnájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Podnájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které podnájemce odpovídá. Neoznámí-li však podnájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů. Odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z podnájemného.

5. Podnájemce se zavazuje neprovádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu na předmětu podnájmu bez písemného souhlasu nájemce, a to ani na svůj náklad, uvedené se považuje za závažné porušení smlouvy. V případě porušení této povinnosti je povinen na vyzvání nájemce bez odkladu odstranit takto provedené úpravy nebo změny.

## **Článek 5. Skončení smlouvy**

1. Podnájemní smlouvu je možné ukončit dohodou smluvních stran a nebo výpovědí nájemce nebo podnájemce podanou pouze z níže uvedených důvodů, který musí být ve výpovědi popsán. Podnájemní smlouva též skončí svou platnost uplynutím doby.

2. Smluvní strany si sjednaly smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč denně pro případ, že podnájemce po ukončení podnájemního vztahu nepředá nájemci vyklizené prostory. Ustanovením o smluvní pokutě nezaniká právo nájemce na náhradu škody, vzniklé v souvislosti s nepředáním vyklizených prostor.

V případě, že podnájemce nevyklidí prostory ani do 30-ti dnů od ukončení podnájemního vztahu, je nájemce oprávněn prostory vyklidit a věci nacházející se v nich uskladnit na náklady a nebezpečí podnájemce. Podnájemce prohlašuje, že s tímto postupem výslovně souhlasí.

3. Nájem sjednaný na dobu určitou může podnájemce vypovědět i před uplynutím ujednané doby:

- a) přestane-li být předmět podnájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a nájemce nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči podnájemci.

4. Nájemce má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby v těchto případech:

- a) porušuje-li podnájemce hrubě své povinnosti vůči nájemci nebo je po dobu delší než tři měsíce v prodlení s placením nájemného.

5. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

## **Článek 6.**

### **Všeobecná a závěrečná ustanovení**

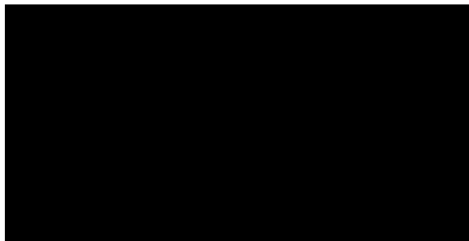
Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná.

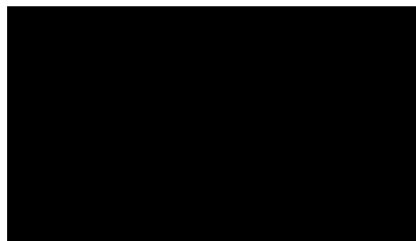
Tato smlouva je uzavřena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

Všichni účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují účastníci této smlouvy své vlastnoruční podpisy.

Na Prorubech dne 10.1.2023



Pronajímatel



Nájemce