



21.4/24/1085

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA – POZEMEK

dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany:

Město Turnov

se sídlem Antonína Dvořáka 335, Turnov 511 01

zastoupená Ing. Tomášem Hockem, starostou města Turnov fce)

IČO: 00276227, DIČ: CZ00276227

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „nájemce“)

na straně jedné

a

Ing. Michal Charvát

Jana Zajíce 2021, Turnov 511 01

IČO: 72937475, DIČ:

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „podnájemce“)

na straně druhé

(nájemce a podnájemce dále též společně jako „smluvní strany“ a každý jednotlivě jako „smluvní strana“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Podnájemní smlouvu (dále jen „smlouva“):

I.

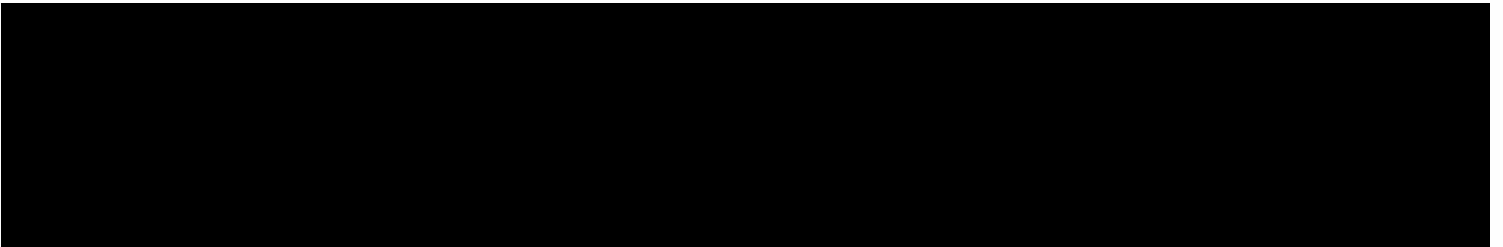
Předmět smlouvy

1. Nájemce prohlašuje, že má pronajatý níže uvedený pozemek, na základě nájemní smlouvy mezi městem Turnov a Lesy České republiky, s.p.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra v m ²	Pronajímaná výměra v m ²	Katastrální území	LV	Obec
1245/3	ostatní plocha – jiná plocha	963	963	Mašov u Turnova	4956	Turnov
Celkem			963			

Uvedený pozemek (dále také „**předmětný pozemek**“ nebo „**předmět podnájmu**“) je zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, k. ú. Mašov u Turnova.

2. Nájemce se zavazuje přenechat na základě této smlouvy podnájemci předmět podnájmu v rozsahu pronajímané výměry uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy, tj. 963 m², k dočasnému úplatnému užívání.
3. Smluvní strany prohlašují, že hranice předmětu podnájmu jsou jim spolehlivě známy a nevzbuzují jakýchkoli pochybností.
4. Podnájemce bere na vědomí, že předmět podnájmu je dotčen nedořešeným soudním sporem, se všemi právními důsledky, které mohou z výsledku soudního sporu vyplynout.
5. Podnájemce prohlašuje, že se se stavem předmětu podnájmu řádně a dostatečně seznámil a že jej shledává ke dni uzavření této smlouvy způsobilým ke smluvenému účelu. Snímek katastrální mapy s přesným zákresem předmětu podnájmu je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.



6. Právo podnájmu dle této smlouvy nezahrnuje zejména právo výkonu myslivosti, rybářské právo a právo těžby nerostů.
7. Právo podpodnájmu dle této smlouvy nezakládá podnájemci jakákoliv práva k trvalým porostům nacházejícím se na předmětu podnájmu. Podnájemce je povinen upozornit nájemce zejména na kalamitu, škodu na porostech apod.

II.

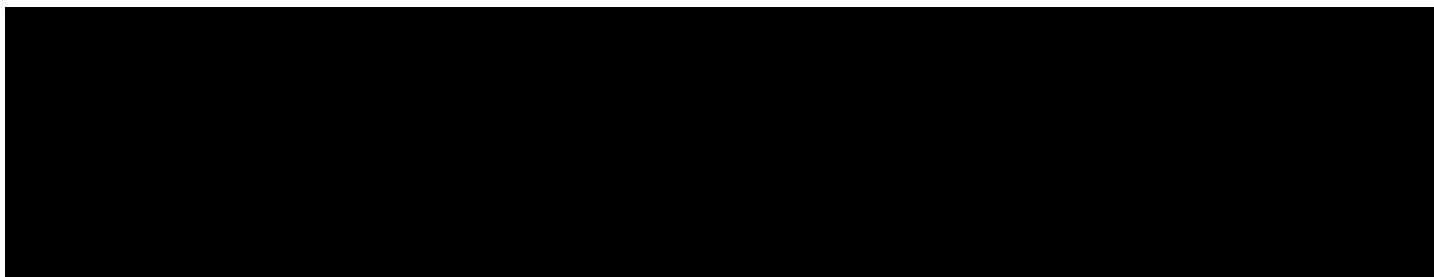
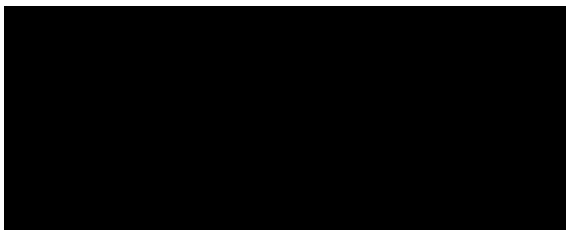
Účel podnájmu

Podnájemce se zavazuje předmět podnájmu uvedený v čl. I. odst. 1 této smlouvy užívat výlučně k podnikatelským účelům, konkrétně za účelem jako zázemí a provozní plochu budovy restauračního zařízení č. p. 24 Kadeřavec na st. parc. č. 166, k. ú. Mašov u Turnova, která je ve vlastnictví podnájemce.

III.

Podnájemné

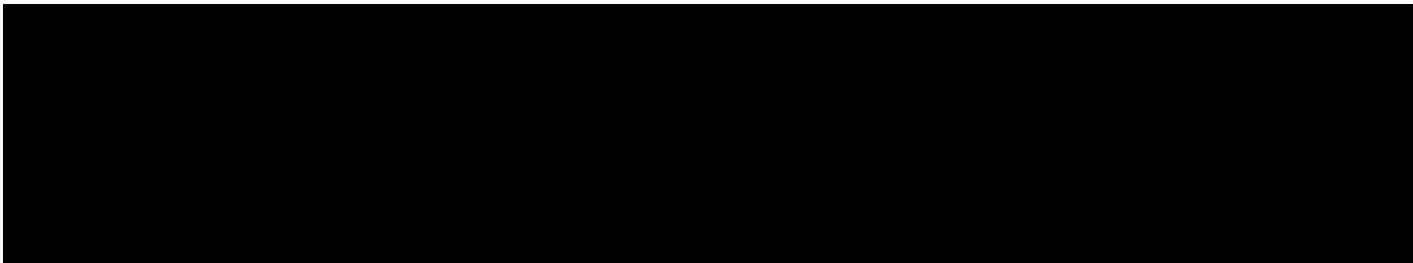
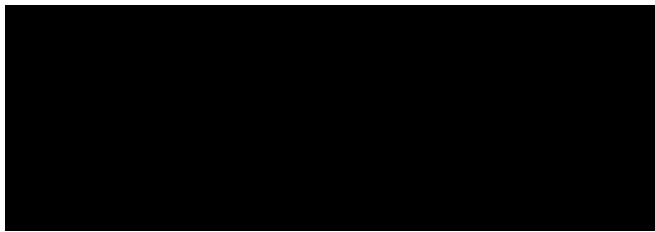
1. Podnájemce se zavazuje platit nájemce za předmět podnájmu v období **od 1. 3. do 31. 10.** běžného roku podnájemné ve výši **76,44 Kč bez DPH/m²/rok** a v období **od 1. 11. do 28. 2.** běžného roku podnájemné ve výši **8,16 Kč bez DPH/m²/rok**. Celkové roční podnájemné tak činí **51 694 Kč (slovy: padesát jedna tisíc šest set devadesát čtyři korun českých) bez DPH. Takto ujednané podnájemné se podnájemce zavazuje nájemce hradit od 1. 4. 2024.** K takto ujednanému podnájemnému bude připočtena DPH ve výši dle příslušných právních předpisů.
2. Nájemce bude podnájemné fakturovat 1 x ročně, a to nejpozději k 30. 11. běžného roku a toto datum je zároveň datem uskutečnění zdanitelného plnění. Lhůta splatnosti faktury činí 14 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení. Dnem úhrady se rozumí den připsání fakturované částky v její plné výši ve prospěch účtu nájemce. Úhrada podnájemného bude prováděna ve prospěch účtu organizační jednotky nájemce uvedeného v záhlaví této smlouvy. V případě ukončení podnájemního vztahu založeného touto smlouvou v průběhu roku bude výše celkového ročního podnájemného poměrně upravena.
3. Faktura je řádně vystavena, pokud splňuje veškeré náležitosti daňového a účetního dokladu podle příslušných právních předpisů a další náležitosti dle této smlouvy, pokud byly smluvními stranami ujednány. V případě, že faktura nebyla vystavena řádně, je smluvní strana, které je faktura určena, oprávněna fakturu vrátit, a to ve lhůtě 5 pracovních dnů ode dne jejího doručení s uvedením chybných či chybějících náležitostí. Pokud bude faktura v uvedené lhůtě vrácena oprávněně, je smluvní strana, které byla faktura vrácena, povinna řádně vystavit a doručit bezvadnou (opravenou či doplněnou) fakturu, a to ve lhůtě 5 pracovních dnů ode dne jejího vrácení. Nová lhůta splatnosti počíná běžet ode dne vystavení bezvadné (tj. opravené či doplněné) faktury.
4. Podnájemce bere na vědomí, že nájemce se rozhodl na vztah založený touto smlouvou, tj. podnájem pozemku, uplatnit daň z přidané hodnoty, a to ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
5. Podnájemné bude na každé další roky valorizováno vždy k 1. 1. aktuálního kalendářního roku podle skutečně dosažené míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 posledních měsíců předcházejícího kalendářního roku zveřejněného Českým statistickým úřadem. Podnájemné bude automaticky upravováno bez písemného oznámení podnájemci. K prvnímu zvýšení podnájemného o inflaci takto dojde s účinností od 1. 1. 2025.



IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Podnájemce je povinen užívat předmět podnájmu v souladu s ujednáními této smlouvy a v souladu s účinnými právními předpisy a rozhodnutími orgánů veřejné moci.
2. Podnájemce se zavazuje platit nájemci podnájemné v souladu s touto smlouvou, zejména řádně a včas.
3. Podnájemce se zavazuje na svůj náklad řádně udržovat předměty a zařízení nacházející se na předmětu podnájmu, jedná-li se o běžné záležitosti spojené s jeho užíváním.
4. Podnájemce se zavazuje neprovádět žádné úpravy předmětu podnájmu či na předmětu podnájmu bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
5. Podnájemce je povinen umožnit nájemci vstup na předmět podnájmu za účelem zjištění jeho stavu a kontroly jeho užívání podnájemcem v souladu s touto smlouvou.
6. Podnájemci se zakazuje jakékoli kácení či zásah do trvalých porostů, nacházejících se na předmětu podnájmu či v jeho okolí bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
7. Podnájemce není oprávněn umístit na předmětu podnájmu jakékoli stavby bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
8. Nájemce je oprávněn kontrolovat, jak podnájemce plní povinnosti, které pro něj vyplývají z této smlouvy.
9. Rozhodne-li příslušný orgán veřejné moci pravomocným rozhodnutím o uložení pokuty nájemci v souvislosti s porušením zákonných povinností, k němuž došlo konáním nebo opomenutím podnájemce, je podnájemce povinen zaplatit nájemci částku ve výši uložené pokuty včetně případných dalších nákladů nájemce s tímto spojených, zejména pak nákladů řízení, a to vše do 5 pracovních dnů od doručení písemné výzvy nájemce k úhradě.
10. Podnájemce není oprávněn přenechat předmět podnájmu nebo jeho část do užívání (podpodnájmu) třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
11. Podnájemce se zavazuje na vlastní náklady odstranit újmu, která na předmětu podnájmu jeho činností nebo činnostmi třetích osob vznikne, a to nejpozději ve lhůtě 30 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy nájemce k odstranění újmy.
12. Podnájemce se zavazuje neuskláňovat a nelikvidovat odpady vzniklé jeho činností nebo činnostmi třetích osob na předmětu podnájmu. Za odvoz odpadu z předmětu podnájmu a jeho následnou likvidaci odpovídá výlučně podnájemce. Odvoz a likvidaci provede podnájemce na vlastní náklady nejpozději do 7 kalendářních dnů od zjištění závadného stavu.
13. Podnájemce se zavazuje, že plnění dle této smlouvy bude zajišťovat pouze tak, aby nedocházelo k újmě na okolních lesních porostech nacházejících se na pozemcích, které nejsou součástí předmětu podnájmu, a dále rovněž tak, aby nebyly dotčeny zájmy ochrany přírody.
14. Podnájemce nese plnou odpovědnost za veškerou újmu, která jím prováděnou činností nebo porušením jeho povinností založené touto smlouvou či právním předpisem vznikne nájemci či třetím osobám, a to i v případě, že by taková újma vznikla v důsledku činnosti podnájemcem pověřených právnických či fyzických osob v souvislosti s prováděnou činností.
15. Nájemce výslovně upozorňuje podnájemce, že předmětný pozemek se nachází v 1. zóně CHKO Český ráj. Veškeré prováděné činnosti je proto podnájemce povinen na svou odpovědnost přizpůsobit této skutečnosti, rovněž je povinen zajistit si pro své zamýšlené činnosti příslušná povolení orgánu státní správy, jsou-li tato povolení potřebná. Podnájemce s tímto uvedeným výslovně souhlasí a přijímá veškerou odpovědnost za porušení právních předpisů, která jeho jednáním či opomenutím vzniknou.
16. Smluvní strany ujednaly, že zápis práva podnájmu dle této smlouvy do veřejného seznamu se vylučuje.
17. Podnájemce se zavazuje nevydávat stanoviska či vyjádření třetím osobám k dotčení či omezení ve využívání předmětu podnájmu nebo jeho části.

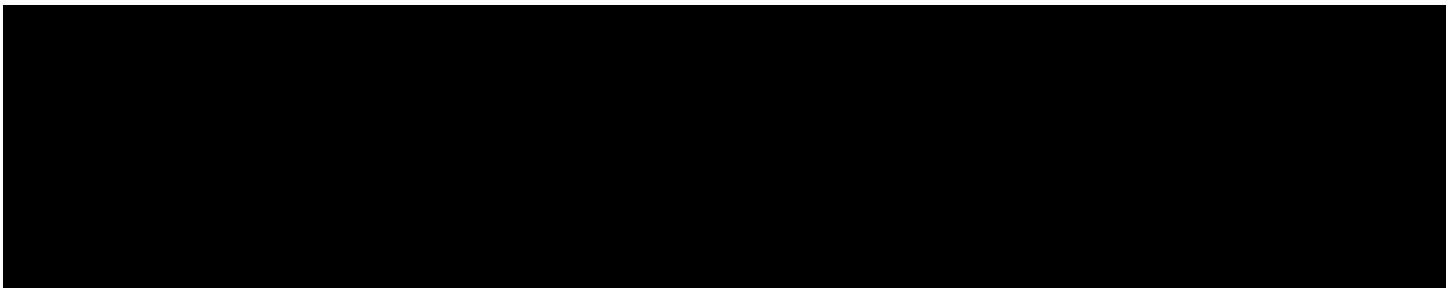
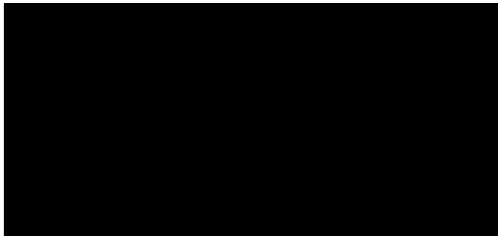


V. Sankční ujednání

1. Pro případ prodlení s úhradou podnájemného se podnájemce zavazuje zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
2. Pro případ porušení kterékoli z povinností podnájemce uvedených v čl. IV. této smlouvy, s výjimkou případu uvedeného v odst. 1 tohoto článku smlouvy, se podnájemce zavazuje zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 10 % aktuálního ročního podnájemného, nejméně však 5 000 Kč, a to za každý jednotlivý případ porušení.
3. Vznikem povinnosti podnájemce zaplatit nájemci smluvní pokutu ani jejím zaplacením není dotčeno ani jinak omezeno právo nájemce na náhradu škody vzniklé porušením povinnosti, jejíž splnění je smluvní pokutou zajištěno, a to v plném rozsahu.
4. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do 15 dnů od jejího uplatnění.

VI. Trvání podnájmu

1. Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci a podnájemce od nájemce přebírá do dočasného úplatného užívání předmět podnájmu uvedený v čl. I. odst. 1 této smlouvy o celkové výměře 963 m², a to na dobu určitou od **1. 5. 2024 do 31. 12. 2028**.
2. Podnájem dle této smlouvy skončí:
 - a) uplynutím doby, na níž byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) písemnou výpovědí dle odst. 3. či odst. 4. tohoto článku smlouvy; výpovědní doba v takovém případě činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Před uplynutím sjednané doby trvání podnájmu lze tento skončit písemnou výpovědí ze strany nájemce v případě, že:
 - a) podnájemce je v prodlení s úhradou podnájemného o dobu delší než 30 kalendářních dnů, a to i přes písemné upozornění nájemce,
 - b) podnájemce užívá předmět podnájmu v rozporu s touto smlouvou, a to i přes písemnou výzvu nájemce k odstranění závadného stavu a zjednaní nápravy,
 - c) podnájemce přenechal předmět podnájmu nebo jeho část do užívání (podpodnájmu) jinému bez předchozího písemného souhlasu nájemce,
 - d) podnájemce porušil jakoukoli ze svých povinností vyplývajících z této smlouvy a nezjednal nápravu, a to i přes písemné upozornění nájemce,
 - e) podnájemce na předmětu podnájmu umístil jakékoli stavby bez předchozího písemného souhlasu nájemce,
 - f) podnájemce ztratil oprávnění k provozování činnosti, pro kterou si předmět podnájmu pronajal,
 - g) předmět podnájmu přestal být využitelný pro sjednaný účel podnájmu.
4. Před uplynutím sjednané doby trvání podnájmu lze tento skončit písemnou výpovědí ze strany podnájemce v případě, že:
 - a) podnájemce ztratil oprávnění k provozování činnosti, pro kterou si předmět podnájmu pronajal,
 - b) nájemce opakovaně porušil své povinnosti vůči podnájemci vyplývající z této smlouvy, a to i přes písemné upozornění podnájemce,
 - c) předmět podnájmu přestal být využitelný pro sjednaný účel podnájmu.
5. Ke dni skončení podnájmu je podnájemce povinen odevzdat nájemci předmět podnájmu ve stavu odpovídajícímu způsobu využití pro účel dle čl. II. této smlouvy, resp. odevzdat jej v takovém stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, tzn. vyklizený pozemek, bez jakýchkoliv staveb, zařízení či předmětů. Toto ujednání se netýká trvalých porostů, které se na předmětném pozemku nachází. O předání a převzetí předmětu podnájmu bude sepsán písemný protokol opatřený datem a podpisy oprávněných zástupců smluvních stran.



VII.

Criminal Compliance doložka

1. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že v průběhu vyjednávání o této smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně, transparentně a v souladu s veškerými právními předpisy, a že takto budou jednat i při jejím plnění.
2. Smluvní strany prohlašují, že v souvislosti s touto smlouvou vyvinou maximální úsilí, aby žádné ze smluvních stran nemohla být přičtena trestní odpovědnost podle příslušných právních předpisů.
3. Podnájemce prohlašuje, že se seznámil se zásadami, hodnotami a cíli definovanými Criminal Compliance Programem Lesů České republiky, s.p. (viz www.lesycr.cz/ccp), a že tyto bude v co nejširším možném rozsahu respektovat.

VIII.

Závěrečná ujednání

1. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Záměr města podnajmout předmětný pozemek byl řádně zveřejněn na úřední desce města od 09.04.2024 do 25.04.2024. Pronájem za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen radou města dne 25.04.2024, usnesením č. RM 339/2024 nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v souladu se zmíněným zákonem, nejdříve však dnem 1. 5. 2024; smluvní strany pro tyto případy vyjadřují svůj souhlas s uveřejněním celého znění smlouvy včetně metadat, a to v rozsahu a způsobem stanoveným zákonem. V ostatních případech tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, nejdříve však ke dni 1. 5. 2024.
5. Tato smlouva je vyhotovena v počtu dvou stejnopisů, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu rozumí a bez výhrad s ním souhlasí. Smlouva je vyjádřením jejich pravé, skutečné, svobodné a vážné vůle, na důkaz čehož níže připojují, prosty omylu, své vlastnoruční podpisy.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 - Snímek katastrální mapy s vyznačeným předmětem podnájmu

V Turnově dne 20. 05. 2024

V Turnově dne 14. 5. 2024

Za nájemce:

Za podnájemce:

