

Podnájemní smlouva

č. ENER_PNS/01/2024

Pronajímatel: Energetika s.r.o. Jaroměř

Národní 83, Pražské Předměstí, 551 01 Jaroměř
zastoupena Ing. Tomášem Steklým, jednatelem společnosti
zapsána v OR vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C
vložka 13334
IČ: 25289799
DIČ: CZ25289799
Email: info@energetikajaromer.cz
Bankovní spojení: KB a.s.
Číslo účtu: 35-6632750237/0100
DS: zvcpuhg

(dále jen „pronajímatel“)

a

Podnájemce: LP-FASHION, s.r.o.

Dolecká 160, Pražské Předměstí, 551 01 Jaroměř
zastoupená p. Jiřím Šulcem, jednatelem
zapsána v OR u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, vložka 48797
IČO: 14089335
DIČ: CZ14089335
Email: info@lpfashion.cz
Bankovní spojení: Raiffeisen Bank, a.s.
Číslo účtu: 6303093002/5500
DS: yfrzwvh

(dále jen „podnájemce“)

společně dále jen „smluvní strany“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2215 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „obč. zák.“) tuto podnájemní smlouvu (dále jen „smlouva“):

Čl. I.

Prohlášení stran

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněným nájemcem následující nemovitosti:
 - pozemku parc. č. 2290/5, o výměře 2.228 m², zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, pro obec Jaroměř, katastrální území Jaroměř, druh pozemku - ostatní plocha, na němž stojí dočasná stavba (dále jen „prodejna“)
2. Pronajímatel přenechává podnájemci:
 - příslušnou část pozemku parc. č. 2290/5 v k.ú. Jaroměř o výměře 96 m²; přičemž uvedených 96 m² je tvořeno zastavěnou plochou, na které stojí prodejna (dále jen jako „předmět podnájmu“)
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět podnájmu je způsobilý k užívání obvyklým způsobem. Dále prohlašuje, že je oprávněn přenechat předmět podnájmu do užívání jinému.
4. Na předmětu podnájmu je možné provozovat prodejnu v přímé souvislosti s její legalizací prostřednictvím vydání Rozhodnutí příslušným správním orgánem - Územní souhlas č. 35/2014 s nabytím účinnosti ke dni 15.07.2014.
5. Podnájemce prohlašuje, že se s právním i skutečným stavem předmětu podnájmu seznámil a ten v uvedeném stavu do podnájmu přijímá.

Čl. II.

Předmět smlouvy

1. Touto smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat podnájemci předmět podnájmu k dočasnému užívání a podnájemce se zavazuje platit za to pronajímateli ve stanovených termínech nájemné.
2. Účelem podnájmu je využívání předmětu nájmu (plochy pozemku) k provozu prodejny za podmínek stanovených v Čl. I, bodu 4. této smlouvy.
3. Podnájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou**, a to od **01.07.2024**. Po skončení doby podnájmu je podnájemce povinen předmět podnájmu vyklidit, uvést do původního stavu a opustit bez nároku na jakoukoli náhradu.

4. Pronajímatel odevzdá podnájemci předmět nájmu dne **01.07.2024**. O předání předmětu podnájmu bude sepsán předávací protokol, jehož správnost stvrdí svými podpisy zástupce pronajímatele a podnájemce.

Čl. III.

Práva a povinnosti

1. Podnájemce je povinen písemně informovat pronajímatele na jeho žádost o aktuálním stavu předmětu podnájmu. Na požádání pronajímatele je podnájemce povinen se zúčastnit obhlídky předmětu podnájmu. O této obhlídce jsou smluvní strany povinny sepsat zápis o zjištěném stavu, pokud o to pronajímatel požádá. Obhlídka předmětu podnájmu nesmí rušit provoz prodejny.
2. Podnájemce je povinen užívat předmět podnájmu obvyklým způsobem jako řádný hospodář k účelu ujednanému v této smlouvě.
3. Pronajímatel je povinen udržovat předmět podnájmu v takovém stavu, aby byl způsobilý k řádnému užívání, nestanoví-li tato smlouva jinak.
4. Bez souhlasu pronajímatele nesmí podnájemce v předmětu podnájmu provádět žádné stavební nebo jiné trvalé změny.
5. Technické zhodnocení předmětu podnájmu smí podnájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Strany se dohodly, že podnájemce je nad rámec nájemného povinen platit náklady spojené s běžnou údržbou předmětu podnájmu.
7. Po dobu podnájmu provádí podnájemce úklid plochy předmětu podnájmu, a to vlastním nákladem, bez nároku na jakékoliv finanční nebo jiné vyrovnání ze strany pronajímatele.
8. Podnájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné související obecně platné závazné předpisy.
9. Podnájemce si zajistí dokumentaci požární ochrany, popř. pravidelné revize hasicích přístrojů a na vyžádání pronajímateli tuto dokumentaci požární ochrany doloží. K tomu mu pronajímatel poskytne nezbytnou součinnost.
10. Podnájemce je povinen na úseku požární ochrany provozovat činnosti v předmětu podnájmu v souladu s prohlášením o začlenění do kategorie činností podle požárního nebezpečí a zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.

11. Bez souhlasu pronajímatele nesmí podnájemce zřídít třetí osobě k předmětu podnájmu užívací právo, tedy zejména uzavřít další podnájemní smlouvu.
12. Podnájemce je oprávněn předmět podnájmu opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními, a to na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
13. Pronajímatel neodpovídá za žádné škody na věcech umístěných na / v předmětu podnájmu a za škody vzniklé jednáním třetích osob.

Čl. IV.

Nájemné a platby

1. Nájemné je podnájemce povinen hradit v jedné splátce, a to k 31.01. příslušného roku na základě faktury vystavené pronajímatelem. Výše ročního nájemného činí **19.200 Kč** (slovy devatenáct tisíc dvě sta korun českých).

Metodika výpočtu nájemného:

96 m² x 200 Kč = 19.200 Kč

2. Nájemné je osvobozeno od DPH podle § 56 a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů.
3. Poměrná část předpisu nájemného na období od **01.07.2024** do **31.12.2024** činí **9.600 Kč**, (slovy devět tisíc šest set korun českých).
4. Nájemné bude ze strany podnájemce hrazeno pronajímateli bezhotovostním převodem na účet pronajímatele.
5. Výši celkového nájemného je pronajímatel oprávněn jednostranně navýšit podle nárůstů roční míry inflace za předcházející rok, měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu. Zvýšení nájemného bude provedeno s účinností vždy od 1. 4. roku následujícího po roce, za který byl index vyhlášen.
6. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
7. Pro případ prodlení s placením nájmu za předmět podnájmu má pronajímatel nárok na úrok z prodlení ve výši platných právních předpisů.
8. Zvyšování nájemného se řídí platnými právními předpisy v době jeho zvyšování.

9. Na pozemku se nenachází přípojně místo elektrické energie, rozvody vytápění ani rozvody vody. V případě zájmu si je podnájemce zajistí výhradně na své náklady, bez nároku na náhradu účelně vynaložených nákladů.

Čl. v.

Skončení nájmu

1. Podnájem lze vypovědět kteroukoliv smluvní stranou s šestiměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena písemnou formou druhé straně.
2. Ve výpovědi dle předchozího odstavce smlouvy nemusí být uveden její důvod; smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2310 odst. 1 a ustanovení § 2312 NOZ se nepoužije.
3. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět i bez výpovědní doby s účinností ke dni doručení výpovědi, a to v případě hrubého porušení povinností ze strany podnájemce a za předpokladu, že pronajímatel na tato porušení povinností podnájemce písemně upozorní a podnájemce takový vadný stav nenapraví do 10 pracovních dní. Hrubým porušením povinností se rozumí včasné neuhrazení plné výše nájemného, využívání předmětu podnájmu k jinému účelu, než který byl sjednán v této smlouvě, přenechání předmětu podnájmu k užívání jinému nebo změna způsobu užívání předmětu podnájmu bez pronajímatelova předchozího souhlasu a dále porušení jakékoliv povinnosti podnájemce, specifikované v Čl. III. této smlouvy.
4. Podnájemce je oprávněn smlouvu vypovědět i bez výpovědní doby s účinností ke dni doručení výpovědi, a to v případě, že ztratí způsobilost k provozování prodejny nebo se předmět podnájmu stane nezpůsobilým k provozování prodejny, či poruší-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči podnájemci. Hrubým porušením povinností se rozumí neposkytnutí nezbytné součinnosti pronajímatele k tomu, aby podnájemce mohl splnit svoji povinnost dle čl. III. bod 9. této smlouvy.
5. Podnájemce je povinen po ukončení podnájemního vztahu vrátit pronajímateli předmět podnájmu v původním stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Předmět podnájmu bude předán vyklizený.
6. O vrácení předmětu podnájmu bude sepsán předávací protokol, v němž účastníci zhodnotí stav předávaného předmětu nájmu a posoudí splnění povinností dle předchozího odstavce smlouvy. Předávací protokol stvrdí svými podpisy zástupce pronajímatele a podnájemce.
7. Užívá-li podnájemce i po skončení předmět podnájmu dále,

- je povinen vydat za bezesmluvní užívání předmětu podnájmu, bezdůvodné obohacení ve výši podnájmu i nadále dokud pronajímateli předmět podnájmu nepředá,
- pronajímatel se může domáhat vyklizení předmětu podnájmu, popř. i náhrady škody.

8. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2315 obč. zák. se nepoužije.

Čl. VI.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nahrazuje všechny dosavadní podnájemní vztahy mezi jejími účastníky k nemovitostem uvedeným v této smlouvě.
2. Tato smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran na téže listině.
3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné, relativně neúčinné, zdánlivé nebo nevynutitelné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají nadále platná a účinná. Smluvní strany se zavazují dohodou bezodkladně po takovémto případném zjištění nahradit neplatné, zdánlivé nebo nevynutitelné ustanovení novým ustanovením platným a vynutitelným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu takového ustanovení a nebude představovat zejména zřejmý prospěch či neprospěch žádné strany na úkor či ve prospěch strany druhé. Smluvní strany se zavazují v takovém případě pozměnit i další, na dotčené ustanovení, navazující ujednání tak, aby nahrazeným ujednáním byly v celkovém plnění stran. Ujednání dle tohoto odstavce tohoto článku této smlouvy je podle výslovné vůle smluvních stran oddělitelné od zbývajících obsahu této smlouvy a má platit i v případě ukončení této smlouvy, resp. ukončení účinnosti této smlouvy, jakož i v případě neplatnosti zbývajících obsahu této smlouvy, resp. i neplatnosti této smlouvy jako celku.
4. V případě doručování písemností se strany dohodly na využití datových schránek.
5. Práva a povinnosti smluvních stran neupravené touto smlouvou se řídí právním řádem České republiky, především pak občanským zákoníkem.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti dnem **01.07.2024**.
7. Tato smlouva se uzavírá ve dvou shodných vyhotoveních, z nichž pronajímatel a podnájemce obdrží jedno vyhotovení.

8. S ohledem na nezbytnost jeho správné identifikace podnájemce souhlasí s použitím jeho identifikačních údajů pronajímatelem pro účely podnájmu.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí.
10. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy pronajímatel bezodkladně informuje podnájemce, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
11. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani 3 měsíce od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku.
12. Smluvní strany se dohodly, že povinnost uveřejnit prostřednictvím registru smluv úplný obsah smlouvy se nevztahuje na technickou předlohu, návod, výkres, projektovou dokumentaci, model, způsob výpočtu jednotkových cen, vzor a výpočet.
13. Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez osobních údajů a dalších chráněných informací (včetně podpisů a razítek), které nepodléhají uveřejnění v registru smluv.
14. Podnájemce souhlasí se zveřejněním této smlouvy prostřednictvím registru smluv ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění smlouvy v registru provede výhradně pronajímatel.
15. Souhlas s uzavřením této podnájemní smlouvy schválila Rada města Jaroměř na svém zasedání dne 05.06.2024 usnesením č. 0865-15-2024-OMM-RM nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města.

V Jaroměři dne 25.06.2024

V Jaroměři dne 25.06.2024

.....

Podnájemce:
Jiří Šulc, jednatel

.....

Pronajímatel:
Ing. Tomáš Steklý, jednatel

Příloha: Mapový zákres pozemku – situace

