

SMLOUVA O PODNÁJMU

uzavřená dle § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „občanský zákoník“)

č. smlouvy nájemce: 244732

č. smlouvy podnájemce: 2026000412

uzavřená mezi

Mgr. Václav Drbout

číslo účtu: [redacted]
datová schránka: [redacted]
(dále jen „pronajímatel“)

VITON s.r.o.

se sídlem: Planá č.p.90, 370 01
IČ: 251 64 953
DIČ: CZ25164953
číslo účtu: [redacted]
datová schránka: b32aulyx
zastoupená: [redacted], jednatelem
(dále jen „nájemce“)

statutární město České Budějovice

se sídlem: nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 92 České Budějovice
IČO: 00244732
DIČ: CZ00244732
zastoupené: [redacted], primátorkou města
kontaktní osoba: [redacted] vedoucí oddělení správy veřejné zeleně,
tel.: 386802516, e-mail: miksatkoa@c-budejovice.cz
datová schránka: kjgb4yx
(dále jen „podnájemce“)

Čl. I

Úvodní ustanovení

1. Nájemce je na základě Smlouvy o nájmu č. 20012016 uzavřené dne 29.1.2016 s pronajímatelem (dále jen Nájemní smlouva) výlučným nájemcem nemovitostí zapsaných na LV č. 911 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, k. ú. Planá u Českých Budějovic:
 - Část pozemku parc. č. 236/2 – 4833 m²
 - Část pozemku parc. č. 236/6 – 1819m²

o celkové výměře 6652 m², v souladu s vyznačením provedeném na situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

Čl. II Předmět podnájmu

1. Nájemce touto smlouvou zřizuje podnájemci uživatelské právo k pozemkům uvedeným v čl. I smlouvy.
2. Nájemce přenechává předmět podnájmu podnájemci do podnájmu za dále uvedených podmínek, podnájemce takto zřízené uživatelské právo přijímá, zavazuje se předmět podnájmu užívat ke sjednanému účelu dle této smlouvy a zavazuje se platit nájemci podnájemné, jakož i plnit i své další povinnosti stanovené touto smlouvou.

Čl. III Účel podnájmu

1. Podnájemce se zavazuje na předmětu podnájmu provozovat Sběrný dvůr pro veřejnost a související zařízení.

Čl. IV Podnájemné a splatnost

1. Podnájemné za užívání předmětu podnájmu se sjednává vzájemnou dohodou obou smluvních stran ve výši 92.728,88,- Kč (slovy: Devadesát dvatisíc sedm set dvacet osm korun českých, osmdesát osm haléřů) za měsíc, tj. 13,94 Kč/m²/měsíc.
2. Podnájemné nezahrnuje úhrady za dodávky energií a médií ani úhrady za služby třetích osob (zejm. elektřina, voda, odvod odpadních vod, plyn, datové služby, odvoz a nakládání s odpady apod.), ani jiné poplatky a úhrady uvedené v odst. 7. Tyto náklady hradí podnájemce přímo příslušným dodavatelům na základě smluv uzavřených podnájemcem; k tomu mu pronajímatel a nájemce poskytnou nezbytnou součinnost.
3. Podnájemné bude podnájemcem hrazeno ročně předem na základě faktury vystavené nájemcem na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy. Faktura musí obsahovat náležitosti daňového dokladu dle příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Výše fakturovaného podnájemného bude odpovídat násobku počtu měsíců a sjednané měsíční částky dle odst. 1. Nájemce se zavazuje vystavit fakturu vždy nejpozději do 30 dnů od začátku příslušného kalendářního roku; v případě účinnosti smlouvy v průběhu roku vystaví nájemce fakturu do 30 dnů od účinnosti smlouvy na poměrnou část podnájemného do konce daného kalendářního roku.
4. Podnájemce se zavazuje uhradit fakturu za podnájemné do 30 dnů ode dne jejího doručení. V případě, že faktura nebude obsahovat sjednané nebo zákonné náležitosti, je podnájemce oprávněn ji vrátit nájemci k opravě či doplnění; v takovém případě počíná běžet lhůta splatnosti znovu ode dne doručení opravené nebo doplněné faktury.
5. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna otevřít jednání o výši podnájemného dle odst. 1.
6. V zájmu zajištění reálné hodnoty podnájemného se smluvní strany dohodly, že nájemce má právo výši podnájemného každoročně upravit s platností pro příslušný kalendářní rok podle roční míry inflace k 31. prosinci předchozího kalendářního roku (indexu nárůstu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem) vyčíslením na daňovém dokladu, a to až do limitu 10 %. V případě, že roční míra inflace k 31. prosinci předchozího kalendářního roku (indexu nárůstu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem) bude vyšší než 10 %, zavazují se strany o úpravě výše podnájemného (přesahující limit 10%) bezodkladně jednat a stanovit výši navýšení podnájemného přesahující limit 10% do 3 měsíců. Nedojde-li do té doby k dohodě, bude úprava výše podnájemného (přesahující limit 10%) rozhodnuta v rozhodčím řízení před Rozhodčím soudem při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky

jako stálým rozhodčím soudem. Řízení bude vedeno podle Řádu tohoto rozhodčího soudu. Spory budou rozhodovány jedním rozhodcem. Místem rozhodčího řízení je Praha, jazykem řízení je čeština. Poprvé může být podnájemné upraveno podle uvedené inflační doložky v roce 2027 podle roční míry inflace k 31.12.2026. V případě, že by za daný kalendářní rok byla inflace záporná, výše podnájemného se nemění.

7. Podnájemce se zavazuje, že uhradí pronajímateli náklady za vynětí pozemků ze zemědělského půdního fondu a další náklady spojené s vynětím ze zemědělského půdního fondu na základě Pronajímatelem doložených prokazatelných dokladů, a to dohromady do výše maximálně 400.000,- Kč se splatností nejméně 30 dní ode dne doručení těchto dokladů Podnájemci. Úhrada dle tohoto odstavce není podnájemným, nelze ji započíst proti podnájemnému a hradí se výlučně na bankovní účet Pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy.
8. Plnění dle odst. 7 tohoto článku se sjednává jako samostatné peněžité plnění podnájemce ve prospěch pronajímatele a není považováno za podnájemné ani za platbu nájemci.
9. Smluvní strany se dohodly, že dostane-li se podnájemce do prodlení s úhradou podnájemného nebo jakéhokoliv jiného dluhu vzniklého na základě této smlouvy, je povinen uhradit nájemci smluvní úrok z prodlení ve výši 0,02% z dlužné částky za každý den prodlení.

Čl. V

Doba podnájmu, odstoupení od smlouvy

1. Doba podnájmu se sjednává na dobu určitou, a to 25 let od účinnosti smlouvy.
2. Podnájemní poměr zaniká uplynutím sjednané doby podnájmu. Nájemce se zavazuje řádně a včas plnit veškeré povinnosti, které mu vyplývají ze Smlouvy o nájmu a nezapříčinit svým jednáním porušení smluvních povinností vedoucí k ukončení Smlouvy o nájmu ze strany Pronajímatele. Nájemce se zavazuje po dobu podnájmu dle odst. 1 neukončit Smlouvu o nájmu. V případě, že Nájemce nedodrží povinnosti sjednané v tomto odstavci, zavazuje se uhradit Podnájemci vzniklou škodu.
3. Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit z důvodu:
 - a) prodlení Podnájemce s kteroukoliv platbou dle této smlouvy o více jak třicet (30) dnů nebo
 - b) porušení povinností Podnájemce vyplývajících ze smlouvy, jestliže Podnájemce nezajistí nápravu ani v dodatečně 30denní lhůtě poté, co byl nájemcem písemně vyzván k nápravě nebo
 - c) hrubé porušení povinností Podnájemce vyplývajících ze smlouvy (čl. VI odst. 6. této smlouvy), jestliže Podnájemce nezajistí nápravu bezodkladně poté, co byl nájemcem písemně vyzván k nápravě. Odstoupení musí být písemné a musí být doručeno druhé smluvní straně způsobem dle čl. XI této smlouvy. V těchto případech Nájemce neodpovídá za žádné škody vzniklé odstoupením.
4. Podnájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že mu pronajímatel nebo nájemce neumožní užívat předmět podnájmu ke sjednanému účelu nebo mu v tom dlouhodobě brání. Odstoupení musí být písemné a musí být doručeno ostatním smluvním stranám způsobem dle čl. XI této smlouvy.
5. Účinky odstoupení nastávají okamžikem, kdy se dotčená strana o odstoupení dozvěděla nebo dozvědět mohla. Odstoupením od smlouvy není dotčeno právo odstoupující strany na náhradu škody, která jí odstoupením od smlouvy vznikla.
6. Smluvní strany sjednávají, že podnájemní poměr dle této smlouvy je po dobu sjednané doby určité 25 let nevypověditelný; podnájemní poměr lze před uplynutím této doby ukončit pouze dohodou obou smluvních stran, odstoupením z důvodů sjednaných v této smlouvě, popř. z důvodů, které nelze podle občanského zákoníku vyloučit.

Čl. VI

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen umožnit Podnájemci nerušené užívání předmětu podnájmu dle této smlouvy.
2. Podnájemce je oprávněn na předmětu podnájmu provozovat Sběrný dvůr a umožnit jeho užívání široké veřejnosti.
3. Podnájemce je oprávněn vybudovat a provozovat na předmětu podnájmu Sběrný dvůr a související zařízení. Podnájemce je oprávněn provést na své náklady a na svou odpovědnost stavební úpravy, zpevněné plochy, oplocení, přípojky a další nemovité investice na předmětu podnájmu (dále jen „Nemovité investice“), a to pouze po předchozím písemném projednání a souhlasu pronajímatele a nájemce. Podnájemce se zavazuje vždy předem písemně oznámit pronajímateli i nájemci rozsah prováděných prací včetně předpokládaných nákladů a vyžádat si jejich písemný souhlas (dále jen „Souhlas s prováděním prací“). Pronajímatel a Nájemce se zavazují do 10 pracovních dnů od doručení oznámení zaslat Podnájemci souhlas, vyjádření s uvedením připomínek k odstranění, případně zamítavé stanovisko. Udělením souhlasu s prováděním prací je pronajímatel a nájemce srozuměn i s jejich hodnotou. Nemovité investice schválené dle tohoto odstavce hradí podnájemce a po ukončení smlouvy se stanou součástí pozemku (splynou s Pozemky) bez jakékoliv náhrady podnájemci; podnájemce se vzdává jakýchkoli nároků na úhradu či vypořádání z titulu zhodnocení. Veškerý mobiliář a vybavení umístěné na předmětu podnájmu zůstává v majetku podnájemce, nestanoví-li strany písemně jinak.
4. Podnájemce je povinen zajistit si ke všem prováděným činnostem potřebná vyjádření, povolení a následná kolaudační rozhodnutí či souhlasy, jsou-li platnou legislativou požadovány, a aby veškeré práce a provoz na předmětu podnájmu byly prováděny v souladu s právními předpisy, rozhodnutími dotčených orgánů a technickými normami, včetně zajištění potřebných povolení, revizí a kontrol. V opačném případě je Podnájemce povinen na výzvu Nájemce odstranit všechny provedené úpravy na své náklady a uvést předmět podnájmu do původního stavu. Podnájemce nese plnou odpovědnost za škodu způsobenou prováděním prací nebo provozem sběrného dvora, není-li prokázáno, že škoda vznikla výlučně jednáním pronajímatele nebo nájemce.
5. Podnájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu podnájmu a že nebude nárokovat po Nájemci či Pronajímateli úhradu investic, které vloží do předmětu podnájmu a nebude vznášet ani žádné jiné nároky související s případným provedeným zhodnocením předmětu podnájmu. Podnájemce se zavazuje vybudovat případné přípojky a napojení na inženýrské sítě (zejm. elektrická energie, voda, kanalizace, datové služby) na vlastní náklady; případné smlouvy o připojení a dodávkách uzavírá podnájemce svým jménem a hradí spotřebu přímo dodavatelům. Pronajímatel a nájemce poskytnou podnájemci přiměřenou součinnost potřebnou k vyřízení povolení a realizaci přípojek.
6. Podnájemce se zavazuje splnit veškeré právní, zejména ekologické, technické, bezpečnostní a požární předpisy potřebné pro zamýšlený účel užívání předmětu podnájmu na vlastní náklady a riziko. Dále je povinen zajistit pravidelné zákonné revize předmětu podnájmu a věcí pevně s ním spojených. Podnájemce je povinen provádět na předmětu podnájmu pravidelný úklid a řádné nakládání s odpady; podnájemce je povinen zajistit, aby na předmětu podnájmu nebyly ukládány odpady mimo určená místa a aby nedocházelo ke znečištění pozemků, vod a okolí. Veškeré odpady vzniklé provozem Podnájemce jsou odpady Podnájemce.
7. Podnájemce se zavazuje předmět podnájmu řádně udržovat ve stavu způsobilém k užívání, provádět pravidelný úklid, odklízení sněhu, sečení trávy a ostatní běžnou údržbu včetně pravidelné likvidace veškerého odpadu a odvozu následně využitelných surovin, nacházejících se na předmětu podnájmu, a to prostřednictvím odborně způsobilé firmy. Podnájemce je povinen provádět na vlastní náklady běžnou údržbu, opravy a revize předmětu podnájmu a věcí pevně s ním spojených (např. oplocení, zpevněných ploch, inženýrských přípojek apod.).
8. Ke dni ukončení této smlouvy se podnájemce zavazuje na své náklady odstranit z předmětu podnájmu veškerý jím vnesený mobiliář, vybavení a jiné movité věci, a to nejpozději ke dni ukončení smlouvy, nebude-li písemně dohodnuto jinak. Podnájemce se dále zavazuje nejpozději ke dni ukončení smlouvy odstranit veškerý odpad (včetně druhotných surovin) a uvést předmět podnájmu do stavu odpovídajícího obvyklému opotřebení, s přihlédnutím k provedeným

Nemovitým investicím, které se po ukončení smlouvy stanou součástí pozemku (splynou s Pozemky).

9. Vzniknou-li v souvislosti s provozem sběrného dvora nebo jinou činností podnájemce na předmětu podnájmu ekologické havárie, kontaminace nebo jiné ekologické škody (dále jen „Ekologická škoda“), podnájemce je povinen bezodkladně přijmout veškerá opatření k zamezení šíření škody a k jejímu odstranění a nést veškeré s tím spojené náklady.
Podnájemce se zavazuje odstranit Ekologickou škodu nejpozději ke dni ukončení této smlouvy, případně – vyžaduje-li odstranění objektivně delší čas (např. z důvodu technologického postupu nebo správního řízení) – zahájit odstraňování před ukončením smlouvy a dokončit je v nejkratším možném termínu stanoveném odborným posudkem; tuto skutečnost je povinen pronajímateli a nájemci prokazatelně doložit. Podnájemce je povinen na výzvu předložit protokoly, potvrzení oprávněných osob, laboratorní rozborů a další doklady prokazující řádné odstranění Ekologické škody. Nesplní-li podnájemce povinnosti týkající se odstranění odpadu, uvedení předmětu podnájmu do řádného stavu nebo odstranění Ekologické škody podle tohoto článku, je pronajímatel nebo nájemce oprávněn zajistit potřebné práce třetí osobou na náklady podnájemce; tím není dotčeno právo na náhradu škody a případné smluvní pokuty.
10. V případě, že v budoucnu bude technicky a právně možné, v důsledku povrchových či pozemkových změn, využívat k účelu podnájmu i plochy bezprostředně sousedící s předmětem podnájmu (např. plochu současného náspu), které nejsou předmětem podnájmu, zavazují se smluvní strany dodatkem rozšířit předmět podnájmu o nově vzniklou plochu za podmínek a cen ujednaných touto smlouvou a platných ke dni podpisu dodatku.
11. Nájemce ani Pronajímatel nenese žádnou zodpovědnost za případné škody životech, zdraví, věcech a ostatním hmotném i nehmotném majetku Podnájemce i všech ostatních osob, které mohou v/na předmětu podnájmu vzniknout. Nájemce ani Pronajímatel nejsou zodpovědní za budoucí škody, ztráty a ušlý zisk Podnájemce způsobený svou součinností, další osobou nebo vlivem vyšší moci. Podnájemce se zavazuje udržovat po celou dobu trvání této smlouvy pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem sběrného dvora, a to s limitem pojistného plnění alespoň 10.000.000 Kč na jednu pojistnou událost, a na výzvu předložit pronajímateli i nájemci doklad o jeho sjednání a úhradě pojistného.
12. Nájemce je povinen zajistit Podnájemci a návštěvníkům sběrného dvora a odstavné plochy přístup k předmětu podnájmu a jeho nerušené užívání pro celou dobu (24/7) trvání podnájmu přes pozemek parc. č. 236/5,1786/27 a parc. č. 1786/9.
13. Podnájemce je povinen zajistit pronajímateli i nájemci přístup a nerušené užívání pozemků parc. č. 236/5, 1495/3 a 1786/25 a částí pozemků parc. č. 236/2, 236/6, které nejsou předmětem podnájmu, ale jsou přístupné pouze přes plochu předmětu podnájmu, a to pro celou dobu (24/7) trvání podnájmu.
14. Smluvní strany se dohodly, že nevyklidí-li podnájemce předmět podnájmu včas, je povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč denně až do dne, kdy tuto svou povinnost splní, přičemž podnájemce zároveň pronajímatele a nájemce zmocňuje k tomu, aby předmět podnájmu po skončení podnájemního vztahu založeného touto smlouvou vyklidili na náklady podnájemce sami nebo prostřednictvím třetí osoby.

Čl. VII **Předkupní právo**

1. Pro vyloučení pochybností platí, že předkupní právo dle tohoto článku se uplatní na jakýkoli úplatný převod Pozemků na třetí osobu; Pronajímatel je povinen nabídnout Pozemky podnájemci za stejných podmínek, za jakých je zamýšlí převést třetí osobě (tj. „same terms“).
2. Pronajímatel a podnájemce si sjednávají smluvní předkupní právo podnájemce k pozemkům specifikovaným v čl. 1 této smlouvy (dále jen „Pozemky“) jako pouze závazkové právo mezi smluvními stranami. Současně se Pronajímatel zavazuje zajistit, aby v případě převodu Pozemků

dle odst. 7 tohoto článku přešla práva a povinnosti Pronajímatele z této smlouvy na nabyvatele postupem dle odst. 8 tohoto článku.

3. V případě, že Pronajímatel zamýšlí úplatně převést vlastnické právo k Pozemkům (zejména prodejem) na třetí osobu, je povinen nejprve nabídnout Pozemky ke koupi podnájemci (dále jen „Nabídka“), a to za podmínek podle tohoto článku.
4. Nabídka musí být učiněna písemně a doručena podnájemci na adresu uvedenou v této smlouvě (případně datovou schránkou). Nabídka musí obsahovat alespoň:
 - a) identifikaci Pozemků,
 - b) kupní cenu nebo způsob jejího určení,
 - c) ostatní podstatné podmínky zamýšleného převodu (zejména návrh kupní smlouvy nebo alespoň návrh jejích podstatných náležitostí),
 - d) lhůtu pro přijetí Nabídky podle odst. 4.
5. Podnájemce je oprávněn Nabídku přijmout písemným prohlášením doručeným Pronajímateli ve lhůtě 60 dnů ode dne doručení Nabídky. Neprijme-li podnájemce Nabídku v této lhůtě, platí, že Nabídku odmítl.
6. Prijme-li podnájemce Nabídku řádně a včas, zavazují se strany uzavřít kupní smlouvu na převod Pozemku nejpozději do 60 dnů od doručení přijetí Nabídky Pronajímateli, nebude-li mezi stranami dohodnuto jinak.
7. Předkupní právo Podnájemce dle tohoto článku se neuplatní (tj. Pronajímatel není povinen činit Nabídku podle odst. 3 až 6 tohoto článku) v případech, kdy Pronajímatel převede vlastnické právo k Pozemkům:
 - a) na kteréhokoliv svého rodinného příslušníka; nebo
 - b) na třetí osobu (právníckou osobu), ve které bude Pronajímatel či jakýkoliv rodinný příslušník anebo Pronajímatel společně s libovolným počtem rodinných příslušníků anebo libovolný počet rodinných příslušníků vlastnit 100 % obchodního podílu či akcií, a to vždy pouze za splnění podmínky dle odst. 8 tohoto článku.

Doručování Nabídky a dalších písemností podle tohoto článku se řídí čl. XI této smlouvy.

8. Podmínkou využití výjimky dle odst. 7 tohoto článku je, že nabyvatel (rodinný příslušník nebo právnická osoba dle odst. 7) nejpozději ke dni účinnosti převodu vlastnického práva k Pozemkům:
 - a) písemně vůči podnájemci prohlásí, že přebírá tuto smlouvu v celém rozsahu práv a povinností Pronajímatele (včetně tohoto článku o předkupním právu) a že bude nadále vystupovat jako „Pronajímatel“ dle této smlouvy; a současně
 - b) uzavře s podnájemcem písemnou dohodu o převzetí/přistoupení k právům a povinnostem Pronajímatele z této smlouvy (v rozsahu nezbytném k tomu, aby byl podnájemce oprávněn vymáhat plnění této smlouvy přímo vůči nabyvateli). Nebude-li podmínka dle tohoto odst. 8 splněna, má se za to, že výjimka dle odst. 7 se neuplatní a postup Pronajímatele se posoudí jako porušení povinností dle tohoto článku.

Čl. VIII.

Souhlas pronajímatele

1. Pronajímatel tímto uděluje nájemci souhlas s přenecháním předmětu nájmu (v rozsahu předmětu podnájmu dle této smlouvy) do podnájmu podnájemci, a to za podmínek stanovených touto smlouvou.
2. Nájemce tímto přenechává podnájemci předmět podnájmu do užívání a pronajímatel s tímto podnájmem výslovně souhlasí.
3. Nájemce a pronajímatel souhlasí s tím, že Sběrný dvůr bude pro podnájemce provozovat společnost FCC České Budějovice, s.r.o., IČO 251 71 941, se sídlem Dolní 876/1, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice.

Čl. IX

Prohlášení pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel a Nájemce prohlašují, že ke dni uzavření smlouvy jsou informace uvedené v čestném prohlášení (omezující opatření ve vztahu k mezinárodním sankcím) pravdivé.
2. Pronajímatel a Nájemce bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 5 pracovních dnů, informují podnájemce o tom, že se dozvěděli o některé z následujících skutečností:
 - a) nájemce nebo pronajímatel jsou osobami, na které dopadají mezinárodní sankce podle zákona č. 69/2006 Sb., o provádění mezinárodních sankcí, ve znění pozdějších předpisů;
 - b) nájemce nebo pronajímatel jsou osobami, na které dopadají mezinárodní sankce podle zákona č. 69/2006 Sb., o provádění mezinárodních sankcí, ve znění pozdějších předpisů, na základě kterých podnájemce nesmí zpřístupnit finanční prostředky za plnění smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení povinnosti nájemce dle odst. 2 písm. a) nebo b) tohoto článku vzniká podnájemci nárok na smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý takový případ.

Čl. X

Postoupení podnájemní smlouvy pronajímateli

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy Nájemce vypoví nebo se rozhodne ukončit Smlouvu o nájmu č. 20012016 uzavřenou s Pronajímatelem dne 29. 1. 2016, bude Nájemce iniciovat postoupení této podnájemní smlouvy Pronajímateli (dále jen „postoupení“) dle § 1895 a násl. Občanského zákoníku.
2. Pronajímatel tímto prohlašuje, že předem souhlasí s postoupením této podnájemní smlouvy na Podnájemce. Postoupením se Pronajímatel zavazuje vstoupit do právního vztahu s Podnájemcem na základě podmínek v této smlouvě sjednaných, a to bez jakýchkoliv změn nebo výhrad. Souhlas se považuje za daný předem v souladu s § 1897 odst. 1 NOZ.
3. Podnájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu Postoupení přijmout na základě smlouvy o postoupení podepsané všemi třemi stranami.
4. Podnájemce souhlasí s tím, že od data účinnosti Postoupení se stane přímým nájemcem Pronajímatele a že všechny práva a povinnosti z této smlouvy budou plnit přímo vůči Pronajímateli.
5. Postoupením dochází k splnutí podnájemního a nájemního vztahu v jediný nájemní vztah mezi Pronajímatelem a Podnájemcem.
6. Nájemce se od doby účinnosti Postoupení osvobozuje od veškerých povinností, které měl vůči Podnájemci na základě této smlouvy.
7. Pronajímatel si vyhrazuje právo odmítnout Postoupení (v souladu s § 1899 NOZ) v případě, že Podnájemce nesplní svou povinnost přijmout Postoupení.
8. Postoupením se podnájemní smlouva nezmění na smlouvu nájemní, nýbrž zůstane postoupenou podnájemní smlouvou s veškerým jejím obsahem. Nový nájemní vztah mezi Pronajímatelem a Podnájemcem se bude řídit právě těmito podmínkami bez jakýchkoliv dodatků či změn, které by nebyly schváleny všemi třemi původními stranami v písemné formě.

Čl. XI

Závěrečná ustanovení

1. Jednotlivá ustanovení této smlouvy lze měnit nebo doplnit pouze písemným dodatkem, a to na základě dohody obou smluvních stran.
2. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí rovněž na každého pozdějšího vlastníka či oprávněného držitele předmětu podnájemní smlouvy jako právního nástupce příslušné smluvní strany.
3. Není-li v této smlouvě výslovně stanoveno jinak, doručují si smluvní strany písemnosti primárně prostřednictvím datových schránek podle zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů; pokud bude systém datových schránek nahrazen, doručuje se prostřednictvím právního předpisu určeného ekvivalentního systému. Není-li elektronické doručení možné, doručuje se doporučenou poštou do vlastních rukou

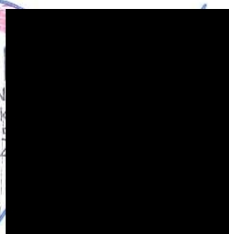
na adresy uvedené v záhlaví smlouvy. Písemnost se považuje za doručenu i tehdy, pokud adresát její převzetí odmítne, nebo pokud si ji nevyzvedne v úložní době (fikce doručení).

4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1. 4. 2026, pokud byla nejpozději tohoto dne uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění, jinak dnem uveřejnění v registru smluv.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že za podmínek vyplývajících ze zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění, podléhá tato smlouva uveřejnění v registru smluv, přičemž uveřejnění dle tohoto zákona zajistí podnájemce způsobem, v rozsahu a ve lhůtách z něho vyplývajících. Smluvní strany si ujednávají, že podnájemce je oprávněn bez omezení provést uveřejnění úplného znění této smlouvy včetně všech příloh v registru smluv i v případě, že povinnost k jejímu uveřejnění ze zákona dle předchozí věty nevyplývá, jakož i uveřejnění na oficiálních webových stránkách města České Budějovice. Smluvní strany berou dále na vědomí, že podnájemce je povinen tuto smlouvu či skutečnosti z ní vyplývající uveřejnit nebo poskytnout třetím osobám, pokud takový postup vyplývá z příslušných právních předpisů. Pro účely uveřejňování či poskytování dle předchozích vět smluvní strany současně shodně prohlašují, že žádnou část této smlouvy nepovažují za své obchodní tajemství bránící jejímu uveřejnění či poskytnutí. Ujednání dle tohoto odstavce se vztahují i na všechny případné dodatky k této smlouvě, jejichž prostřednictvím je tato smlouva měněna či ukončována.
6. Podnájemce v souladu s ust. § 1765 odst. 2) NOZ na sebe přebírá nebezpečí změny okolností.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce, 1 vyhotovení obdrží pronajímatel a 2 vyhotovení obdrží podnájemce.
8. Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města České Budějovice č. 293/2026 ze dne 9.3.2026.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou níže uvedené přílohy:
 - Příloha č. 1: Situační plán
 - Příloha č. 2: Smlouva o nájmu č. 20012016 ze dne 29. 1. 2016

V Plané dne 16.3.2026

za nájemce

V
VITON
370 01 Česk
IČ: 2516499
(+420) 724



20 -03- 2026
V Českých Budějovicích dne

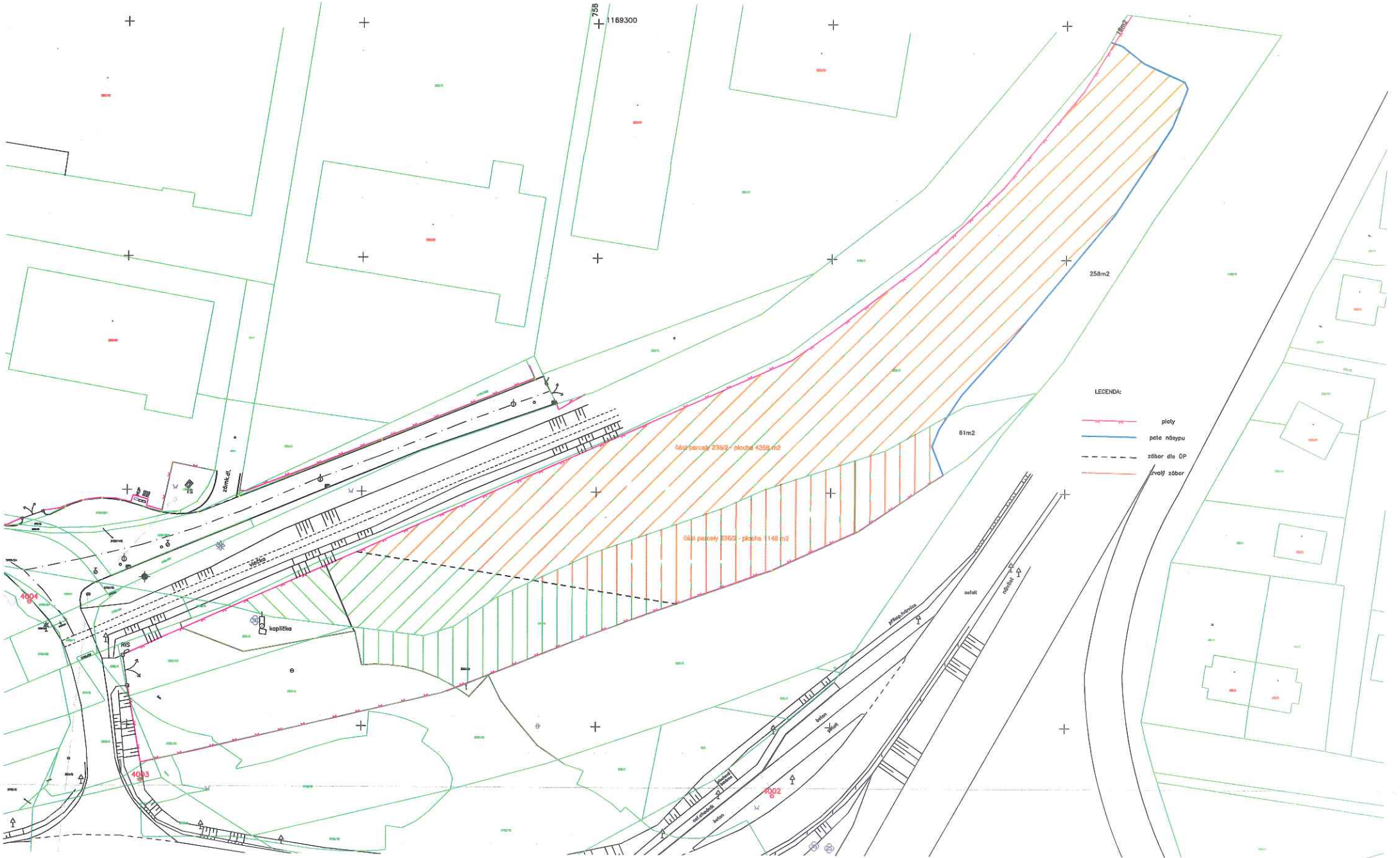
za podnájemce



V Roudném dne 16.3.2026

za pronajímatele





LEGENDA:

- plochy
- poto náspuv
- - - zber dia GP
- prvý zber

6401 parcela 238/2 - plocha 4398 m²

5401 parcela 236/2 - plocha 148 m²

258m²

61m²

758
1169300

zámek

okrajová
cesta

kaplička

okrajová
komunikace

okrajová
komunikace

okrajová
komunikace

4003

4004

4002



Smlouva o nájmu č. 20012016

VITON s.r.o., IČ: 25164953,
se sídlem Třída Čs. armády 167, 391 81 Veselí nad Lužnicí,
vedená u Krajského soudu v Českých Budějovicích, spisová značka C 12168

na straně jedné (dále jen nájemce)

a

Mgr. Václav Drbout, [REDACTED]

na straně druhé (dále jen pronajímatel)

uzavřeli níže uvedeného dne podle zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění tuto

smlouva o nájmu

Čl. I

1. Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV č. 911 v katastrálním území 641618 Planá u Českých Budějovic.
2. Shora uvedené nemovitosti jsou určeny k provozování podnikatelské činnosti.

Čl. II

1. Předmětem této smlouvy je nájem všech shora uvedených nemovitostí, zapsaných na předmětném listu vlastnictví.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechá předmět nájmu nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat předmět nájmu v souladu se zákonem a touto smlouvou.
3. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
4. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchyľují, jdou na náklady nájemce. Pro tyto a všechny eventuální pozdější stavební úpravy resp. instalace vydává pronajímatel nájemci svůj souhlas.
5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu.

Čl. III

1. Nájemce je oprávněn využívat pronajaté nemovitosti bez omezení.
2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Prostor sloužící podnikání lze využívat pouze pro zákonné a smluvně přípustné účely.

Čl. IV

1. Nájemné je stanoveno na základě znaleckého posudku o obvyklé ceně nájmu, č. j. 2087-5/1/2016 ze dne 27. ledna 2016. Smluvní strany se dohodly, že celkové nájemné činí Kč měsíčně. Nájemné bude v souladu s § 56a Zák. č. 235/2004 Sb. osvobozeno od DPH.
2. Nájemné je splatné měsíčně do 15. dne běžného měsíce na účet vedený u [redacted], VS 20012016.
3. Nájemné se hradí bezhotovostním převodem na základě splátkového kalendáře vystaveného pronajímatelem.
4. V nájemném dle bodu 1 tohoto článku není zahrnuta úhrada za služby s nájmem spojené, zejména vodné a stočné, úhrada za plyn a elektrickou energii. Cenu za tyto služby hradí nájemce přímo dodavatelům. Nájemce se zavazuje uzavřít s distributory služeb příslušné smlouvy o dodávkách energií a ostatních médií.

Čl. V

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně udržovat ve stavu způsobilém k užívání, provádět úklid, běžnou údržbu a pravidelně likvidovat vznikající odpad prostřednictvím odborné firmy. Nájemce je povinen provádět veškeré opravy na vlastní náklady.
2. Pronajímatel dává nájemci souhlas k případnému provedení technického zhodnocení pronajatých nemovitostí. Veškeré provedené stavební úpravy po řádném ukončení nájemního vztahu, zůstávají ve vlastnictví pronajímatele beztoho, aniž by nájemce měl nárok na jejich úhradu ze strany pronajímatele. Pronajímatel zároveň uděluje nájemci souhlas s odpisováním provedeného a jím uhrazeného technického zhodnocení.
3. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.

Čl. VI

1. Nájemce je povinen pojistit předmět nájmu proti veškerým škodám běžným a ostatním, plynoucím z povahy jeho podnikatelské činnosti a mít uzavřenou pojistnou smlouvu na předmět nájmu po celou dobu trvání nájemního vztahu.

Čl. VII

1. Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1. 2. 2016 na dobu neurčitou.
2. Smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu s výpovědní lhůtou v délce 3 měsíce, počínající běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

Čl. VIII

1. Po skončení smlouvy je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit do 30 dnů a předat předmět nájmu pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a provedenému technickému zhodnocení.

Čl. IX

1. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., jakož i dalšími příslušnými právními předpisy v platném znění.
2. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě písemných dodatků.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Na důkaz souhlasu se zněním této smlouvy připojují k ní obě smluvní strany své podpisy.
5. Smlouva je vyhotovena ve 2 výtiscích s platností originálu, z nichž 1 obdrží každý z účastníků.

V Plané, dne 29. 1. 2016

VITON s.r.o.
397
IČ: 251 3

nájemce

pronajímatel

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 37001-0113-0452
Podle ověř.knihy pošty: České Budějovice 1

Uznal podpis na listině za vlastní: [redacted]

Datum a místo narození: [redacted]

Adresa pobytu: [redacted]

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: [redacted]

Občanský průkaz

České Budějovice 1 dne 07.06.2016

Boudová Vránková Dana

Podpis, úřední razítko



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 37001-0113-0451
Podle ověř.knihy pošty: České Budějovice 1

Uznal podpis na listině za vlastní: [REDACTED]

Datum a místo narození: [REDACTED]

Adresa pobytu: [REDACTED]

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: [REDACTED]

Občanský průkaz
České Budějovice 1 dne 07.06.2016
Boudová Vránková Dana

Podpis, úřední razítko

