P O D N Á J E M N Í S M L O U V A

Smluvní strany:

SOTES Sokolov spol. s r.o.
IČO: 25248758
se sídlem Chebská 1939, 356 01 Sokolov
zastoupená jednatelem Tomášem Najvarem, nar. [redacted]75
Bankovní spojení: Komerční banka a.s., číslo účtu: [redacted]

jako nájemce na straně jedné (dále jen „nájemce")

a

Roman Kroha
IČO: 44647883
se sídlem Podlesí 10, 357 03 Svatava
Bankovní spojení: Komerční banka a.s., číslo účtu: [redacted]

jako podnájemce na straně druhé (dále jen „podnájemce")

uzavírají podle ustanovení § 2215 a násl. zákona č. 89/2021 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

p o d n á j e m n í s m l o u v u:

Článek I.
Předmět a účel smlouvy, doba podnájmu

1. Nájemce je na základě nájemní smlouvy ze dne 16.10.2020 nájemcem pozemku parc. č. 3873/4 o výměře 1231 m^2 (ostatní plocha), nacházejícího se v obci a katastrálním území Sokolov, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště Sokolov, na listu vlastnictví č. 1. Nájemce prohlašuje, že pronajímatel, kterým je město Sokolov, se sídlem Rokycanova 1929, 35601 Sokolov, udělil na základě usnesení Rady města Sokolov ze dne…….. písemný souhlas se zřízením užívacího práva pro podnájemce, a to části výše uvedeného pozemku o výměře 583 m^2, sestávající ze zpevněné zastavěné plochy o výměře 340 m^2 a nezpevněné zelené plochy o výměře 243 m^2.

2. Nájemce přenechává část pozemku p. č. 3873/4 v k. ú. Sokolov vymezenou v příloze č. 1 k této smlouvě (dále také jen „předmět podnájmu") do podnájmu podnájemci a podnájemce tuto část pozemku do podnájmu přijímá a přebírá. Podnájemce bude předmět podnájmu využívat výlučně k provozování čerpací stanice a činnostem s tím úzce souvisejícím.

Článek II.
Doba podnájmu

1. Podnájem byl sjednán na dobu určitou, a to od 01.04.2022 do 31.03.2027 s tím, že si strany vzájemně sjednávají opční právo pro podnájemce. Pokud se podnájemce rozhodne své opční právo využít, musí jej uplatnit nejpozději 6 měsíců před ukončením sjednané doby nájmu, tj. do 30.09.2026. V takovém případě se platnost nájemní smlouvy prodlouží o dalších 5 let, za podmínek uvedených v této smlouvě.

Článek III.
Cena podnájmu

1. Nájemné se sjednává ve výši 184. 300,- Kč (slovy jedno sto osmdesát čtyři tisíce tři sta korun českých) ročně (bez DPH) a podnájemce se jej zavazuje hradit v měsíčních splátkách ve výši 13.358,- Kč s tím, že každá 12. splátka bude ve výši 13.362,- Kč, a to vždy k prvnímu dni aktuálního měsíce převodem na účet nájemce č. [redacted] vedený [redacted], a to oproti vystavené faktuře. K nájemnému bude připočteno DPH dle aktuální zákonné sazby. Nájemné zahrnuje letní údržbu zelených ploch (sekání trávy), zimní údržbu příjezdové plochy a ostrahu objektu. Detailní rozpis nájemného je přílohou č. 2 této smlouvy.

2. Náklady na spotřebu elektrické energie, vyčíslené na základě měření dle skutečné spotřeby za sledované období, budou podnájemci vyúčtovány dle příslušného tarifu dodavatele elektrické energie. Fakturu za spotřebu elektrické energie vystavenou nájemcem se podnájemce zavazuje uhradit vždy nejpozději ke dni splatnosti, tzn. do 14 dnů ode dne vystavení faktury.

3. V případě prodlení s úhradou nájemného nebo nákladů na spotřebu elektrické energie budou podnájemci účtovány úroky z prodlení ve výši 0,1% z fakturované částky, a to za každý den prodlení.

4. Nájemné bude navyšováno každoročně vždy k počátku roku, a to o inflaci oficiálně stanovenou ČSÚ za uplynulý rok, avšak nejvýše o 5%, pokud průměrná meziroční míra inflace bude vyšší. Takto bude upravována cena za 1 m2 pronajaté plochy, výsledná cena podnájmu bude zaokrouhlena na celou korunu.

Článek IV.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Podnájemce byl seznámen se stavem předmětu podnájmu a touto podnájemní smlouvou ho přebírá do užívání.

2. Podnájemce ohlásí nájemci mimořádné události (porucha, vloupání, požár apod.), mimo pracovní dobu dispečerské službě nájemce.

3. Podnájemce si pojistí zařízení umístěné na předmětu podnájmu (pro případ poškození, živelné pohromy, odcizení apod.).

4. Podnájemce si zajistí školení pracovníků o bezpečnosti práce a požární ochrany v rozsahu jimi provozovaných činností. K tomuto si zajistí potřebnou bezpečnostní a požární dokumentaci. Případné nejasnosti o rozsahu vedení této dokumentace konzultuje s nájemcem.

5. Podnájemce provádí revize a opravy vlastních strojů a zařízení – dle obecně závazných předpisů a norem.

6. Podnájemce zajistí a umožní nájemci přístup k místům s uzávěry vody, el. zařízením a instalovaných prostředků požární ochrany, zabraňuje též jejich zneužití.

7. Podnájemce uhradí škody, které nájemci nebo jinému dotčenému subjektu vzniknou z porušení povinností a zajišťování bezpečnosti práce, požární ochrany, technických revizí a ochrany životního prostředí.

8. Podnájemce dodržuje při svých pracovních činnostech ustanovení požárních poplachových směrnic a požárních řádů platných v areálu nájemce, jehož součástí je i předmět podnájmu.

9. Za účelem kontrolní činnosti umožní podnájemce vstup na předmět podnájmu nájemci, odborným pracovníkům nájemce a kontrolním orgánům státní ochrany životního prostředí a bude plnit opatření k odstranění zjištěných nedostatků a ke zlepšení stavu.

10. Nájemce předává podnájemci předmět podnájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

11. Nájemce na svoje náklady zajišťuje opravy a údržbu předmětu podnájmu tak, aby tento byl způsobilý ke smluvenému užívání.

12. Podnájemce není oprávněn poskytnout předmět podnájmu ani jeho část k užívání jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu nájemce

Článek V.
Platnost a účinnost smlouvy, ukončení podnájmu

1. Podnájemní smlouva je platná ode dne jejího podpisu a účinná od 1.4.2022. Podnájem může být ukončen dohodou smluvních stran, jinak končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Pokud podnájemce uplatní své opční právo uvedené v článku II. odstavci 1), podnájem se prodlužuje na dalších 5 let.

2. Podnájemní smlouva může být podnájemcem vypovězena kdykoliv po dobu platnosti, pokud:
   - podnájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět podnájmu sloužící k podnikání určen;
   - přestane-li být předmět podnájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a nájemce nezajistí podnájemci odpovídající náhradní prostor;
   - porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči podnájemci.

3. Podnájemní smlouva může být nájemcem vypovězena kdykoliv po dobu platnosti, pokud:
   - by měla být nemovitá věc, v níž se předmět podnájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že by to bránilo dalšímu užívání předmětu podnájmu, a při uzavření smlouvy nájemce toto nemohl předvídat;
   - podnájemce porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu podnájmu.

   Výpovědní doba je v případech uvedených tomto článku v odstavcích 2) a 3) stanovena na 3 měsíce.

4. Podnájemní smlouva může být vypovězena oběma stranami i bez udání důvodu, výpovědní lhůta je v takovém případě stanovena na 4 měsíce.

5. Při ukončení podnájmu předá podnájemce předmět podnájmu nájemci vyklizený ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Článek VI.
Zvláštní ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že ke dni účinnosti této smlouvy zaniká smluvní vztah mezi smluvními stranami založený Smlouvou o nájmu včetně všech jejích následných dodatků, uzavřenou dne 2.1.2019 ve znění pozdějších dodatků.

2. Ve Smlouvě o nájmu ze dne 2.1.2019 byl sjednán podnájem části pozemku p. č. 3873/4 v k. ú. Sokolov o rozloze 123 m^2, což odpovídalo ploše pod čerpacími stojany. Podnájemce však po celou dobu trvání podnájmu až doposud užíval větší část pozemku, a to navíc plochu pod nádržemi (bencalory) o souhrnné ploše 30 m^2, a to bez právního titulu, nad rámec sjednaného podnájmu a tímto se bezdůvodně obohatil na úkor nájemce. Jako vydání bezdůvodného obohacení se podnájemce zavazuje uhradit nájemci na účet uvedený v článku III. odstavci 1) této smlouvy částku ve výši 29.250, - Kč + DPH a to ve lhůtě do 7 dnů od podpisu této smlouvy.

Článek VII.
Závěrečná ustanovení

1. Vztahy neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2. Změny a doplňky k této smlouvě lze činit pouze písemně formou číslovaných dodatků.

3. Veškeré přílohy k této smlouvě tvoří její nedílnou součást.

4. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

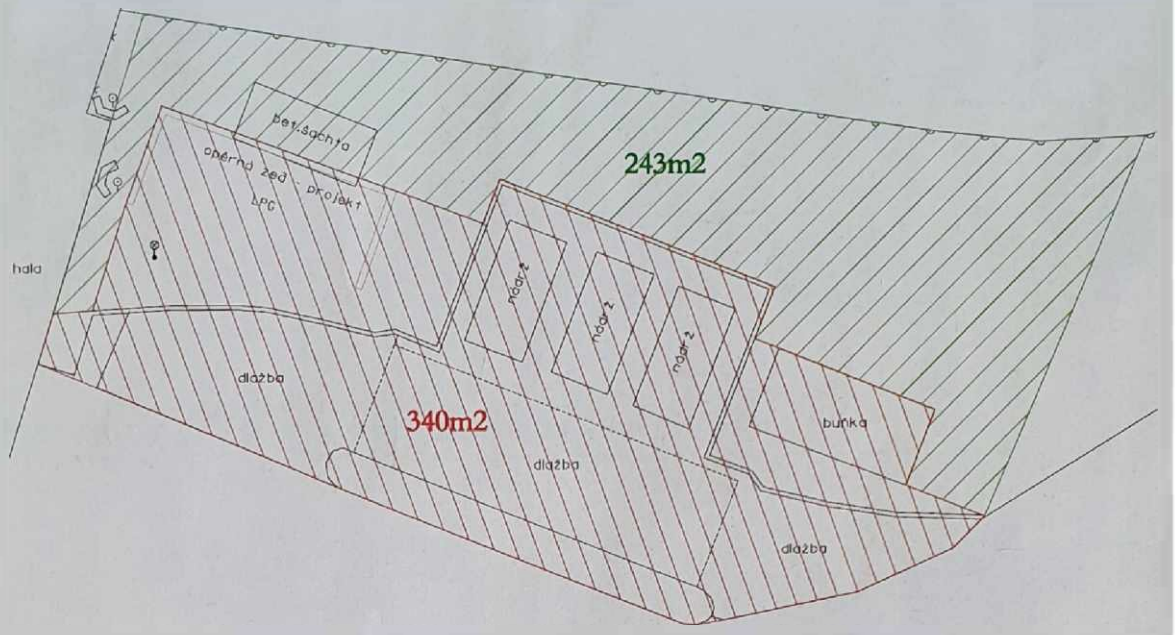
5. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu sepsaly svobodně, vážně, nikoli v tísni nebo za nápadné nevýhodných podmínek. Na důkaz toho ji podepisují.

6. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1, kde je zakreslen a vyznačen předmět podnájmu.

V Sokolově dne ……..

…….. ……..
nájemce podnájemce

Příloha č. 1 – geodetické zaměření a zakreslení předmětu podnájmu



Ing. Denisa PETŘÍKOVÁ úředně oprávněný zeměměřický inženýr

Na základě objednávky byla určena výměra zeleně a zastavěné plochy v areálu SOTES na p.č.3873/4 k.ú. Sokolov. Geodetickým měřením byla určena plocha zeleně 243m² a zastavěná plocha včetně projektované části LPG, která činí 340m². Zaměření ploch provedli technologií GNSS/RTK (korekce ze sítě CZEPOS) přístrojem LEICA GS 18T dne 28.01.2022 Bc. Petr Beníšek a Leoš Valach.

geodetická kancelář, s.r.o.
Chebská 53, Sokolov, 356 33
tel. : +420 352 467 240
mobil : +420 605 250 090
e-mail : gks-sokolov@gks-sokolov.cz
http : www.gks-sokolov.cz

Komplexní práce a poradenství v oblasti geodézie a katastru nemovitostí

Sokolov-SOTES

Vyčíslení ploch pro pronájem

Firma je členem Asociace podnikatelů v geomatice, z.s. APG

Číslo zakázky:	5095ba	Katastrální území:	Sokolov	Datum:	31.1.2022
Souřadnicový systém:	S-JTSK	Výškový systém:	Bpv	Měřítko:	náčrt
Vyhotovil:	Bc. Petr Beníšek	Kontroloval:	Ing. Denisa Petříková	Číslo ověření:	84/2022

Příloha č. 2 - Detailní rozpis nájemného a využití plochy nad rámec podnájemní smlouvy platné v období od 02.01.2019 do 31.03.2022 (vyčíslení bezdůvodného obohacení)

Nájemné bez DPH								
Současný stav								
	m^2	**ena/m^2/ro**	**Celkem**					
celková plocha	123	800 Kč	98 400 Kč					
Přehled nájemného - řádné od 01.04.2022								
druh plochy	**m^2**	**ena/m^2/ro**	**Celkem**					
zpevněná	340	400 Kč	**136 000 Kč**					
nezpevněná	243	100 Kč	**24 300 Kč**					
letní údržba	240	25 Kč	**6 000 Kč**	poznámka: sekání trávy - 4,20Kč/m^2, 6x za rok				
zimní údržba			**6 000 Kč**	poznámka: údržba příjezdové trasy				
ostraha			**6 000 Kč**	poznámka 500Kč/ měsíc				
reklama lampa			**6 000 Kč**	poznámka 500Kč/ měsíc				
Celkem			**184 300 Kč**	**/rok**	**15 358 Kč**	**měsíčně**		
Využívání cizí plochy		**02.01.2019 - 31.03.2022**						
	m^2	**počet**	**cena/m^2/rok**	**Celkem**				
bencalor	10	3	300 Kč	**9 000 Kč**				
Celkem				**29 250 Kč**				