

Podnájemní smlouva

kterou uzavřely, v souladu s ust. § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany:

- 1. Sportoviště města Hlinska, s. r. o.**, se sídlem Hlinsko, Smetanova 1524, PSČ 539 01, IČ 018 44 300, DIČ CZ01844300, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddílu C, vložce 32400, zastoupená jednatelem společnosti p. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, jako ***nájemce*** na straně jedné, a
- 2. Bc. Adéla Chvojková, Vítanov 170, 539 01 Hlinsko, IČ: 23421363**, jako ***podnájemce*** na straně druhé,

I.

Předmět smlouvy

1. Nájemce má podle nájemní smlouvy ze dne 1. 7. 2013, uzavřené s vlastníkem budovy čp. 1524 v Hlinsku, krytý plavecký bazén, postavené na stavební parcele č. 3214, zast. pl., o výměře 1709 m², tj. s městem Hlinsko, Poděbradovo náměstí 1, jako pronajímatelem, výlučné právo užívat tuto nemovitost, a to k výkonu předmětu činnosti uvedenému v zakladatelské listině ze dne 24. května 2013.

2. Nebytové prostory v této budově podrobně popsané v příloze č. 1 této smlouvy, pronajímá nájemce se souhlasem pronajímatele podnájemci za účelem provozování hostinské činnosti, a to na dobu neurčitou, s účinností od 1. září 2025.

II.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje předat podnájemci předmětné prostory sloužící k podnikání (dále jen prostory) ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.

2. Tyto prostory může podnájemce užívat až po jejich převzetí od nájemce. Podnájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že se stavební a technický stav předmětných nebytových prostor při jejich předání se, s výjimkou drobných úprav provedených se souhlasem pronajímatele i nájemce, shoduje se stavem, se kterým se seznámil při jejich obhlídce před podpisem této smlouvy, že byl řádně seznámen s přístupy a přístupovými komunikacemi do těchto prostor a že převzal klíče, jak od vchodových dveří, tak od předmětných nebytových prostor.

3. Okamžikem převzetí nebytových prostor je podnájemce odpovědný za škodu, kterou v nebytových prostorech včetně jejich příslušného vybavení způsobí buď on sám anebo osoby, jimž do těchto prostor umožnil přístup.

4. Podnájemce je povinen označit předmětný nebytový prostor názvem firmy a řádně jej zajistit proti vstupu nepovolaných osob. Podnájemce se zavazuje předmětné prostory řádně užívat, a to v souladu se shora uvedeným účelem a přiměřeně jejich povaze a stavebnímu určení, udržovat v nich pořádek a čistotu a plnit všechny povinnosti s tímto užíváním spojené. Zavazuje se tyto prostory i společné prostory budovy užívat tak, aby na nich nezpůsobil žádné škody. Případná škoda na nebytovém prostoru či jeho vybavení způsobená podnájemcem bude nájemcem vyúčtována ve výši skutečné hodnoty, nebude-li podnájemcem po předchozí dohodě s nájemcem (příp. i s pronajímatelem) odstraněna uvedením do původního stavu. Tato povinnost se vztahuje i na příp. škody na společně užívaných prostorách.

5. Při užívání společných prostor je podnájemce povinen respektovat práva ostatních uživatelů společných prostor budovy, dodržovat provozní řád budovy, pokyny nájemce a platné bezpečnostní předpisy.

6. Podnájemce je povinen seznámit se před převzetím nebytových prostor s dokumentací požární ochrany budovy, příp. se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, a prohlašuje, že si je plně vědom toho, že jako uživatel prostor v budově má své povinnosti vyplývající z předpisů o požární ochraně, zejm. ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně (povinnost zajistit uvolněné únikové dveře a požární východy, povinnost dodržovat zákaz kouření v celé budově atd.). Je povinen počínat si v celém objektu tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné živelné události, zejména dodržováním bezpečnostních, protipožárních, hygienických a ekologických předpisů. V této souvislosti vyznačí nájemce podnájemci jím užívaný prostor, určí potřebné vstupy, výstupy a seznam věcných prostředků požární ochrany, jimiž je prostor vybaven. Po dohodě s podnájemcem určí přístupové cesty a současně vymezí přístup do prostorů, které nejsou předmětem této podnájemní smlouvy. Podnájemce je povinen ihned informovat nájemce o všech změnách vztahujících se k bezpečnosti práce, požární ochraně nebo ochraně životního prostředí.

7. Podnájemce je povinen zajišťovat na své náklady pravidelné revize a kontroly technických zařízení ve svém vlastnictví, které jsou umístěny v jím užívaných nebytových prostorách. Je povinen předem (nejméně 3 pracovní dny) informovat nájemce (a příp. též i pronajímatele) o všech kontrolách státního odb. dozoru týkajících se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany nebo ochrany životního prostředí. Podnájemce je rovněž povinen ihned informovat nájemce o všech změnách vztahujících se k bezpečnosti práce či požární ochraně pronajatých prostor.

8. Podnájemce nesmí svojí činností ohrožovat ostatní uživatele objektu nebo zařízení pronajímatele. Po dohodě s nájemcem, příp. i s pronajímatelem, se podnájemce zavazuje provést opravy v užívaných nebytových prostorách nebo v jejich okolí v případě, že způsobí buď on nebo osoby, jimž umožnil přístup, jejich opotřebení nad rozsah běžného užívání.

9. Podnájemce je povinen bez zbytečných odkladů oznámit nájemci potřebu nutných oprav a jejich provedení také umožnit. Neučiní-li tak, odpovídá za škody vzniklé nesplněním této oznamovací povinnosti. Podnájemce nesmí bez předchozího souhlasu nájemce a pronajímatele provádět v nebytovém prostoru žádné stavební úpravy, a to ani na vlastní náklad.

10. Podnájemce se zavazuje hradit v předmětných prostorech tzv. drobné opravy v hodnotě do 5.000,- Kč (včetně DPH) v každém jednotlivém případě. Je-li nutné provést opravu, která tuto hodnotu přesahuje, je podnájemce povinen oznámit tuto skutečnost nájemci. Pokud byla nutnost opravy vyvolána poškozením ze strany podnájemce (nikoli opotřebením nebo vadou), bude postupováno podle odst. 4 tohoto článku.

11. Pravidelný úklid a běžnou údržbu užívaných prostor, stejně jako jejich vymalování či tapetování zajišťuje na své náklady podnájemce. Nájemce se naopak zavazuje zajistit komplexní úklid objektu a přístupových komunikací, a to včetně úklidu sněhu a zajištění posypu.

12. Pojištění objektu proti škodám živelným zajišťuje pronajímatel, ostatní druhy pojištění vázané k předmětným prostorám musí na svůj náklad zajistit podnájemce.

13. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni ke vstupu do prostor přenechaných do podnájmu za účelem jejich kontroly poté, co o tom dopředu informují podnájemce a vždy za jeho přítomnosti, s výjimkou případu, kdy důvodně hrozí škoda na majetku nebo zdraví. O tomto vstupu jsou povinni neodkladně informovat podnájemce.

III. Nájemné

1. Podnájemce se zavazuje platit nájemci **měsíční nájemné ve výši 6.320,- Kč**. Kromě toho se podnájemce zavazuje hradit cenu služeb zajišťovaných nájemcem (tj. el. energie, plyn, el. energie ve společných prostorách, vodné a stočné). Měsíční rozpis služeb je uveden v příloze č. 2 této smlouvy a bude v případě potřeby pravidelně aktualizován.

2. Nájemné a služby dle předchozího odstavce jsou splatné měsíčně a to vždy do 15. dne příslušného měsíce na účet nájemce vedený u Komerční banky, a.s., číslo 107-501 735 0237 / 0100, na základě faktury vystavené nájemcem.

Po dobu letní odstávky plaveckého bazénu, kdy nebude občerstvení podnájemcem provozováno, odpadá podnájemci povinnost platit nájemné. S ohledem na konkrétní délku odstávky bazénu v příslušném roce po dohodě smluvních stran se sníží o příslušnou částku nájemné placené podnájemcem.

Bude-li po dohodě smluvních stran občerstvení provozováno i v době odstávky bazénu, zůstává povinnost podnájemce platit nájemné po tuto dobu zachována.

3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce má právo na každoroční zvýšení nájemného podle míry inflace, tzn. že od 1. ledna každého kalendářního roku může nájemce nájemné zvýšit procentuálně o tu míru inflace, která byla vyhlášena Českým statistickým úřadem pro uplynulý kalendářní rok jako míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Stejně tak má nájemce právo na úpravu výše ceny služeb při změně příslušných zákonných předpisů nebo při významnějším růstu cen.

IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou**, a to **počínaje dnem 01.09.2025**.

2. Podnájem končí:

- a) ukončením nájemního vztahu,
- b) písemnou dohodou smluvních stran,
- c) písemnou výpovědí.

Smluvní strany mají právo smluvní vztah vypovědět v tříměsíční výpovědní době. Trvá-li nájem po dobu delší pěti let je výpovědní doba vždy šestiměsíční.

Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Výpověď nemusí být odůvodněna; to neplatí, má-li pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

3. Porušuje-li jedna ze smluvních stran své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím působí značnou újmu druhé straně, může druhá smluvní strana vypovědět smluvní vztah i bez výpovědní doby. Za zvláště závažné porušení povinnosti se považuje užívání prostor v rozporu s účelem smlouvy, poškozování předmětu podnájmu nad míru přiměřenou okolnostem, nezaplacení sjednaného čtvrtletního nájemného, přenechání prostor nebo jejich části do užívání třetí osobě bez souhlasu nájemce či vyhlášení konkursu na podnájemce.

4. Při skončení nájmu odevzdá podnájemce předmětné prostory v takovém stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Náklady na opravy nad obvyklé opotřebení uhradí podnájemce pronajímateli do 15 kalendářních dnů po ukončení podnájmu.

V. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti výslovně touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.

2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou číslovaných písemných dodatků k této smlouvě. Součástí smlouvy jsou přílohy č. 1 a č. 2.

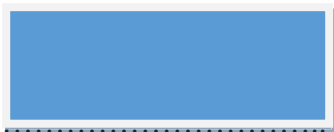
3. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv vedeném Digitální a informační agenturou.

4. Smlouva byla vypracována ve čtyřech vyhotoveních, z nichž po dvou obdrží pronajímatel a po jednom nájemce a podnájemce.

5. 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, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

Hlinsko ...27.8.2025

Nájemce:



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
jednatel společnosti

Hlinsko ...29.8.2025

Podnájemce:



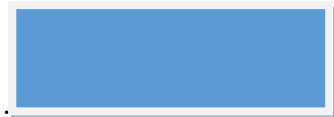
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Souhlas pronajímatele

Město Hlinsko, jako vlastník a pronajímatel předmětné nemovitosti, udělilo souhlas s podnájemem dle této podnájemní smlouvy usnesením Rady města Hlinska č. 216-2025 ze dne 25.8.2025.

Hlinsko ...27.8.2025

Pronajímatel:



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
vedoucí odboru investic a měst. majetku

Příloha č. 1

Nebytový prostor	Plocha v m2	Sazba nájemného za m2	Nájemné roční
Občerstvení	79,93	545,00	43.561,85
Přípravna	21,39	545,00	11.657,55
Úklid	2,41	285,00	686,85
Šatna	4,15	285,00	1.182,75
WC	1,49	285,00	424,65
Venkovní terasa	111,6	95,00	10.602,00
Sklad občerstvení	16,43	470,00	7.722,10
CELKEM	237,4		75.837,75

Příloha č. 2

Měsíční rozpis služeb spojených s užíváním nebytového prostoru

služba	částka
topení	1.500
vodné a stočné	500
elektrická energie	2.600

CELKEM	4.600
---------------	-------