



S M L O U V A
O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR A VYUŽITÍ TRAVNATÉ HRACÍ PLOCHY

mezi

Vsetínská sportovní, s.r.o.

se sídlem: Na Lapači 394, 755 01 Vsetín

IČ: 28593987

DIČ: CZ28593987

jejímž jménem jedná.: Mg. Simona Hlaváčová, jednatelka a Mgr. Ivo Kousal, jednatel

zapsána v OR vedeném u KS v Ostravě oddíl C, vložka 33684

bankovní spojení: ČSOB a.s., č. ú.: 230275624/0300

jako **nájemce** na straně jedné

a

FC Vsetín, z.s.

Sp. Zn. L3162, vedená u KS Ostrava

Tyršova 2237, PSČ 755 01 Vsetín

IČ: 62334697

jejímž jménem jedná: Petr Říha, předseda VV

bankovní spojení: FIO banka, a.s., č. ú: 2901040535/2010

jako **podnájemce** na straně druhé

t a k t o:

I.

Nájemce prohlašuje, že je z titulu nájemní smlouvy č. 56/2-13/13, uzavřené mezi ním a městem Vsetín, co by výlučným vlastníkem uvedené budovy, oprávněným uživatelem nemovitosti:

- budova bez č.p., stavba občanské vybavenosti, stojící na pozemku p.č. 491/4, ostatní plocha
- části pozemku p.č. 491/4, ostatní plocha,

to vše v obci Vsetín, k.ú. Vsetín, zapsáno v KN vedeném u katastrálního úřadu Zlínského kraje katastrální pracoviště Vsetín na LV č. 10001, kdy existence stavby je ověřena kolaudačním souhlasem č.j. MUVS-S 9561/2013/OUPSŘ-330/Su-4 vydaným MěÚ Vsetín OÚPSŘD. Předmětná část výše citovaného pozemku je vyznačena ve snímku katastrální mapy, který tvoří grafickou přílohu této smlouvy (dále jen „předmětné nemovitosti“).

II.
Předmět podnájmu

(1) Nájemce touto smlouvou poskytuje podnájemci do podnájmu níže uvedené nebytové prostory ve Vsetíně o celkové výměře dle projektové dokumentace takto:

A) Zázemí

číslo	účel	plocha v m ²	podlaha	cena/m 2/rok	celkem Kč
1.01	šatna rozhodčí	10,2	keramická	400	4080
1.02	umývárna rozhodčí	2,35	keramická	200	470
1.03	WC rozhodčí	1,65	keramická	200	330
1.04	zádveří šatna Hosté	3,6	keramická	400	1440
1.05	šatna hosté	27,35	keramická	400	10940
1.06	předsíň WC Hosté	4,6	keramická	200	920
1.07	sprchy Hosté	8,65	keramická	200	1730
1.08	WC - pis. Hosté	2,15	keramická	200	430
1.09	WC Hosté	1,45	keramická	200	290
1.10	WC Hosté	1,45	keramická	200	290
1.11	Předsíň WC Muži	4,6	keramická	200	920
1.12	sprchy Muži	8,65	keramická	200	1730
1.13	WC - pis. Muži	2,15	keramická	200	430
1.14	WC Muži	1,45	keramická	200	290
1.15	WC Muži	1,45	keramická	200	290
1.16	zádveří šatna Muži	3,6	keramická	400	1440
1.17	šatna Muži	27,35	keramická	400	10940
1.18	kancelář	14,6	keramická	700	10220
1.21	WC ZTP/ženy	5,25	keramická	200	1050
1.22	WC předsíň veřejnost	6,4	keramická	200	1280
1.23	WC pis. veřejnost	1,65	keramická	200	330
1.24	WC veřejnost	1,65	keramická	200	330
celkem		142,25		247,61 Kč	50 170 Kč

Podnájemce nebytové prostory do užívání přijímá a zavazuje se za užívání nebytových prostor platit podnájem a úhradu za služby spojené s podnájemem.

B) Společné prostory

Spolu s výše vymezeným předmětem podnájmu je podnájemce oprávněn užívat též společné prostory fotbalového areálu (venkovní veřejné prostory), a to v rozsahu nezbytném pro řádné užívání pronajatých prostor dle písmene A tohoto článku.

(2) Předmět této podnájemní smlouvy se dává podnájemci do užívání za účelem provozování sportovní činnosti (fotbalu). Změnit dohodnutý účel užívání pronajatých nebytových prostor může podnájemce jen s předchozím písemným souhlasem nájemce.

- (3) Podnájemce prohlašuje, že je mu stav nebytových prostor pronajatých touto smlouvou důkladně znám, a že tento předmět podnájmu je způsobilý k řádnému užívání k účelu vymezenému touto smlouvou.
- (4) Podnájemce prohlašuje, že u těch částí příslušenství a součástí nebytových prostor, při jejichž užívání je nutno dodržovat zvláštní pravidla, popřípadě je užívání upraveno návodem nebo technickými normami, byl s těmito pravidly, návody a technickými normami nájemcem před převzetím předmětu podnájmu do užívání dle této smlouvy seznámen či je důkladně zná ze své předchozí činnosti. Nájemce však není povinen seznamovat podnájemce s pravidly obecně známými.
- (5) Touto smlouvou se podnájemci umožňuje užívat předmět podnájmu uvedený v odst. 1 písm. A.) tohoto článku každý den v souladu se sjednaným harmonogramem.

III. Podnájemné

- (1) Podnájemce se zavazuje za užívání předmětných nebytových prostor zaplatit nájemci podnájemné takto:
 - a) Za užívání předmětu podnájmu dle čl. II odst. 1 písm. A) této smlouvy částku **50 170 Kč /rok** (slovy: padesát tisíc sto sedmdesát korun). Měsíční výše podnájemného tak vzhledem k pronajaté výměře nebytového prostoru činí **4 180 Kč** (slovy: čtyři tisíce sto osmdesát korun). K takto stanovené výši podnájmu bude uplatněna daň z přidané hodnoty ve výši sazby daně platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Podnájemné za kalendářní měsíc bude hrazeno měsíčně na základě vystaveného daňového dokladu, se splatností do 25. dne následujícího měsíce na účet nájemce. Za DUZP se považuje poslední den účtovaného měsíce.
 - b) Za užívání předmětu podnájmu dle čl. II odst. 1 písm. B) této smlouvy částku **1 200 Kč/rok** (slovy: tisíc dvě stě korun). Měsíční výše podnájemného nebytového prostoru činí **100 Kč** (slovy: sto korun). K takto stanovené výši podnájmu bude uplatněna daň z přidané hodnoty ve výši sazby daně platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Podnájemné za kalendářní měsíc bude hrazeno měsíčně na základě vystaveného daňového dokladu se splatností do 25. Dne následujícího měsíce na účet nájemce. Za DUZP se považuje poslední den účtovaného měsíce.
- (2) Smluvní strany se dále dohodly, že podnájemné uvedené odst. 1 je nájemce oprávněn počínaje 1. dubnem aktuálního kalendářního roku navýšit o roční míru inflace (index spotřebitelských cen) vyhlášenou za předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem, od 1. 4. aktuálního kalendářního roku. Tuto změnu je nájemce oprávněn provést formou oznámení doporučeným dopisem adresovaným podnájemci. Oznámení o zvýšení podnájemného a služeb je nájemce povinen doručit podnájemci vždy nejpozději do 30. 4. aktuálního kalendářního roku.

IV. Služby

Podnájemce se zavazuje uhradit nájemci náklady spojené s dodávkou služeb souvisejících s podnájmem takto:

- (1) **elektrická energie**
Cena je stanovena dle průměrných nákladů za období 10/2017 - 09/2018 a na základě podílu spotřeby (99%) a je stanovena paušální částkou ve výši **12 030 Kč/měsíc** bez DPH.
- (2) **odvoz odpadu**
Cena je stanovena dle průměrných nákladů za období roku 2018 a na základě podílu spotřeby (99%) a je stanovena paušální částkou ve výši **186 Kč/měsíc** bez DPH.
- (3) **úklid**
Cena je stanovena na základě skutečných nákladů v období 10/2017 - 09/2018 a je stanovena paušální částkou ve výši **4 700 Kč**. K takto stanovené částce bude připočteno DPH v platné výši.
- (5) **správa a údržba**
Cena je stanovena dle skutečných nákladů na správu a údržbu a je stanovena paušální částkou ve výši **4 100 Kč**. K takto stanovené částce bude připočteno DPH v platné výši.

V. Způsob platby

- (1) Obě smluvní strany prohlašují, že podnájemce byl seznámen se skutečností, že ceny za 1m² u jednotlivých médií uvedené v čl. IV. se každoročně mění v závislosti jak na změně cen dle dodavatelů jednotlivých médií, tak i na změně spotřeby jednotlivých služeb v dané nemovitosti.

VI. Cenová doložka, pokuty

- (1) Pokud dojde ke změně cen za náklady na služby spojené s podnájmem dle cenových předpisů ve vztahu k předcházejícímu zúčtovacímu období, přičemž za změnu se považuje jak zvýšení, tak snížení těchto cen, tato cena bude smluvními stranami navýšena nebo snížena o stejnou procentní sazbu, o kterou došlo k snížení nebo navýšení cen za tyto služby dle cenových předpisů. Nájemce si vyhrazuje právo zvýšit platby na služby formou doporučeného dopisu adresovaného podnájemci.
- (2) V případě, že podnájemce bude v prodlení se zaplacením podnájemného anebo plateb za služby, zavazuje se uhradit smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.
- (3) Smluvní strany se dohodly, že úhradou smluvních pokut sjednaných v této smlouvě, není dotčeno právo nájemce vymáhat vedle smluvní pokuty i náhradu škody, způsobenou porušením povinností, ke které se smluvní pokuta vztahuje, a to i ve výši smluvní pokutu převyšující.

VII.

Doba trvání podnájemního vztahu

- (1) Podnám se uzavírá **od 1. ledna 2019** na dobu **určitou do 31. prosince 2019**.
- (2) Podnám je možno skončit následujícími způsoby:
- dohodou smluvních stran k určitému datu
 - písemnou výpověď jedné smluvní strany, a to bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
 - písemnou výpověď bez výpovědní doby:
V případě, že jedna ze smluvních stran podstatně poruší povinnosti z této smlouvy vyplývající, má druhá smluvní strana právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
Taková výpověď musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně pod sankcí neplatnosti. Právní účinky výpovědi bez výpovědní doby nastávají dnem doručení.
Za podstatné porušení povinností se pro účely této smlouvy považuje zejména:
 - podnámce bude i přes písemnou výzvu nájemce pronajaté nebytové prostory užívat k jinému účelu než je uvedeno v čl. II odst. II. 2 této smlouvy,
 - přenechání nebytového prostoru, či jeho části do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě,
 - podnámce provede stavební úpravy bez souhlasu nájemce,
 - podnámce bude déle jako 2 měsíce v prodlení se zaplacením podnájemného nebo ceny za služby spojené s podnájmem.

VIII. Ostatní ujednání

- (1) Ustanovení tohoto článku se vztahují výlučně k předmětu podnájmu dle čl. II odst. 1 písm. A), není-li výslovně uvedeno jinak.
- (2) Pronajaté nebytové prostory je podnámce povinen užívat výhradně k účelu, jenž je uveden v článku II bodu II. 2 této podnájemní smlouvy. Toto ustanovení platí i předmět podnájmu dle čl. II odst. 1 písm. B).
- (3) Po dobu podnájmu nesmí podnámce provádět bez souhlasu nájemce žádné stavební úpravy. Toto ustanovení platí i předmět podnájmu dle čl. II odst. 1 písm. B).
- (4) Podnámce je povinen neodkladně oznámit potřebu provedení oprav hrazených nájemcem, včetně havarijních oprav správci budovy nebo na čísle telefonu: 734 391 151, p. Petr Propš. Nesplněním oznamovací povinnosti o nutnosti oprav nebo neumožněním jejich provedení vznikne podnámci odpovědnost za případnou škodu.
Nájemce je povinen podnámci sdělit ihned poté, co mu podnámce oznámí potřebu opravy, v jakém termínu opravu provede s tím, že obecně je povinen provádět opravy bez zbytečného odkladu, poté co je mu jejich potřeba oznámena. Pokud bude termín opravy pro podnámce nepřijatelný, provede si opravu sám, přičemž náklady je povinen uhradit nájemce. Ustanovení

předchozí věty platí pouze pro odstranění havárií a stavů, které hrozí poškozením zdraví osob nebo pronajatého nebytového prostoru. Toto ustanovení platí i předmět podnájmu dle čl. II odst. 1 písm. B).

- (5) Podnájemce je povinen zajišťovat ve smyslu ČSN 331610 a 331600 revize všech elektrických a plynových spotřebičů, které provozuje v pronajatých prostorách. Nájemce se zavazuje, že bude zajišťovat a hradit na vlastní náklady dle ČSN 331500 hasicích přístrojů a podnájemce je povinen mu to umožnit (např. vstup do budovy, přístup ke kontrolním zařízením, apod.).
Podnájemce je povinen nájemci doložit provedení pravidelné revize svých elektrospotřebičů, popř. plynových spotřebičů nejpozději vždy k prvnímu dni pátého měsíce v probíhajícím roce. Jakékoliv změny elektroinstalace bez předchozího projednání s nájemcem jsou nepřijatelné.
- (6) Podnájemce je oprávněn umístit na vnějším plášti budovy na své náklady vlastní firemní označení a reklamu ve vhodném provedení. Reklamní zařízení je povinen podnájemce udržovat v řádném stavu a po skončení podnájemního vztahu je povinen na své náklady tyto předměty odstranit a budovu uvést do původního stavu.
- (7) Podnájemce nesmí pronajaté nebytové prostory přenechat jinému do dalšího podnájmu.
- (8) Nájemce je oprávněn kdykoliv, během užívání předmětných nebytových prostor podnájemcem, přesvědčit se o stavu pronajatých prostor i o tom, zda jsou využívány řádným způsobem, tzn. zejména v souladu s jejich stavebním určením a touto smlouvou.
- (9) Podnájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích práv v objektu, v němž se nachází předmět podnájmu nad míru přiměřenou poměrům. Jakékoliv zasahování do podnájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět podnájmu, je nepřijatelné.
- (10) Podnájemce odpovídá za zničení, poškození či jiné znehodnocení, ztrátu, zneužití či odcizení věcí, které jsou součástí či příslušenstvím pronajatého prostoru, a též věcí nalézajících se v pronajatém prostoru, a to i ve vztahu k třetím osobám, kterým do předmětu podnájmu umožní vstup. Za zničení věci není považováno běžné opotřebení věci. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost podnájemce nebo nájemce.
- (11) Podnájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář.
- (12) Podnájemce je povinen pečovat o to, aby v pronajímaných prostorách a na objektu samotném nevznikla škoda. Došlo-li k poškození nebo k nadměrnému opotřebení pronajatých nebytových prostor v důsledku jejich nevhodného užívání, odpovídá podnájemce i za škody způsobené osobami, kterým umožnil k pronajatým prostorám přístup. Podnájemce odpovídá nájemci za vzniklou škodu na předmětu podnájmu bez ohledu na své zavinění.
- (13) Podnájemce je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména pak požární předpisy. Podnájemce zajišťuje v pronajatých prostorách, a v době pořádání sportovních akcí i ve společných prostorách požární ochranu ve smyslu ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, prováděcích vyhlášek tohoto zákona (vyhláška č. 246/2001 Sb.) a ostatních souvisejících norem a předpisů. Za stavebně technické řešení nebytových prostor odpovídá z hledisk

naznačených v tomto bodu nájemce a nese rovněž náklady na bezpečnostní opatření, například náklady na pořízení hasicích přístrojů včetně jejich revizí. Podnájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou nájemci či třetím osobám v důsledku porušení povinností podnájemce stanovených v tomto článku.

- (14) Podnájemce je povinen dodržovat zásady pro úsporu energií v pronajatých prostorách (např. používání úsporných zdrojů regulace vnitřní teploty, kapání nebo protékání vody, apod.).
- (15) Ze zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, § 16, odst. 1, písmeno e), dále pro podnájemce (jako původce odpadu) vyplývá povinnost: „shromažďovat odpady utříděné dle jednotlivých druhů a kategorií“. Povinnost třídít odpady je rovněž zakotvena v Obecně závazné vyhlášce č. 16/2001, článek 5. Podnájemce je tedy povinen dle § 4, písmena p) zákona 185/2001 Sb., odkládat jednotlivé druhy tříděného odpadu do kontejnerů nebo nádob určených pro separovaný sběr odpadů, umístěných v blízkosti pronajatých nebytových prostor (nádoby na papír a plast). Jedná se o papír a lepenku – kat. č. 200101, plasty – kat. č. 200139. Podnájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou nájemci či třetím osobám v důsledku porušení povinností podnájemce stanovených v tomto článku.
- (16) Podnájemce je povinen po skončení podnájmu vrátit pronajaté nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud se obě smluvní strany nedohodnou jinak.
Podnájemce předá vyklizené předmětné nebytové prostory nejpozději ke dni ukončení podnájemního vztahu. V případě odstoupení od smlouvy předá podnájemce nebytové prostory nejpozději ve lhůtě 1 měsíce ode dne skončení podnájemního vztahu.
O předání a převzetí vyklizených nebytových prostor bude sepsán protokol, který bude podepsán smluvními stranami nebo jejich pověřenými zástupci. Pokud se podnájemce dostane do prodlení s předáním vyklizených nebytových, zavazuje se uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,5 % z ročního podnájemného za každý i započatý týden prodlení.
- (17) Smluvní strany dále ujednaly, že v případě prodlení podnájemce s předáním předmětu podnájmu nájemci delším než 2 měsíce, je nájemce oprávněn na náklady a nebezpečí nájemce předmětné nebytové prostory otevřít a tyto převzít. Nájemce je oprávněn předmětné nebytové prostory otevřít a tyto převzít i před uplynutím výše uvedené lhůty, pokud na předmětu podnájmu hrozí vznik škody či tato škoda již vzniká. Podnájemce podpisem této smlouvy uděluje nájemci plnou moc za účelem otevření a převzetí předmětných nebytových prostor za splnění výše uvedených podmínek. Pokud nájemce hodlá otevřít a převzít předmětné nebytové prostory bez účasti podnájemce, je povinen k tomu přizvat alespoň 1 nezúčastněnou osobu, která nebude zaměstnancem nájemce, a která svou účast na převzetí nebytových prostor nájemcem potvrdí podpisem protokolu o převzetí nebytových prostor. V protokolu budou dále sepsány věci podnájemce, pokud se nacházejí v předmětných nebytových prostorách. Tyto věci budou uloženy u nájemce, a to na náklady podnájemce.
- (18) Nájemce zakazuje v předmětu podnájmu s umístěním a provozováním VHP, VHT a jiných hracích zařízení ve smyslu loterijního zákona (zákon č. 202/1990 Sb.) bez ohledu na to, zda takové umístění a provozování bude povoleno příslušnými orgány státní správy.

IX.

Doručování písemností

- (1) Pokud k některému úkonu je třeba dle této podnájemní smlouvy doručení, považuje se písemnost za doručenou i v případě, že druhá strana její doručení zmaří, např. nevyzvednutím zásilky v úložní době, odmítnutím převzetí zásilky, apod., kdy v takovémto případě bude předmětná písemnost považována pro účely této smlouvy za doručenou, kdy se tato písemnost navrátí smluvní straně, která písemnost odesílala.
- (2) Podnájemce je oprávněn měnit adresu pro doručování písemností pouze v rámci České republiky, přičemž tato změna musí být písemně oznámena nájemci nejméně 10 dnů před její změnou. Pokud v důsledku nesplnění této povinnosti bude doručení zásilky zmařeno, považuje se předmětná písemnost pro účely této smlouvy za doručenou dnem, kdy se tato písemnost navrátí nájemci.

X.

Realizace sportovní akce

- (1) Podnájemce je oprávněn vlastním jménem a na vlastní odpovědnost pořádat v areálu sportovní utkání, v jehož rámci je i využití předmětných nebytových prostor. Za tímto účelem se zavazuje zajistit si veškeré podmínky pro realizaci těchto utkání na vlastní odpovědnost (pořadatelská služba, lékařská služba, ochranka, součinnost Policie, prodej vstupenek, pozvání soupeřícího týmu, rozhodčí, časomíra, apod.).
- (2) Podnájemce nese po dobu pořádání této akce veškerou odpovědnost za škodu na zdraví (návštěvníků, účastníků) i na majetku způsobenou jím, nebo osobami, kterými umožnil do předmětu podnájmu přístup. Za počátek akce se považuje okamžik zahájení přímého prodeje vstupenek na danou akci. Za okamžik ukončení akce se považuje okamžik, kdy zástupce podnájemce předá předmět podnájmu po skončení akce oprávněnému zástupci nájemce. Podnájemce se zbaví odpovědnosti za škodu pouze v případě, že prokáže, že by ke škodě došlo i jinak.
- (3) Po dobu akce nese podnájemce odpovědnost za dohled nad dodržováním právních předpisů upravujících pobyt a pohyb návštěvníků v předmětu podnájmu (zákon o opatřeních k ochraně před škodami působenými tabákovými výrobky, alkoholem a jinými návykovými látkami – 379/2005 Sb.), návštěvního řádu a též za škodu na zdraví i na majetku, která vznikne porušením této povinnosti.

XI.

Závěrečná ujednání

- (1) Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména těmi uvedenými v úvodu této smlouvy.
- (2) Jednotlivá ujednání této smlouvy lze měnit toliko dodatky, které musí být písemné a podepsány oběma účastníky, jinak je dodatek neplatný.

Tímto ustanovením není dotčeno právo smluvních stran dle článku VI. bodu VI. 1 smlouvy měnit výši a ceny za náklady na služby spojené s podnájemem i formou doporučeného dopisu, a to za splnění podmínek ve výše uvedených člancích smlouvy.

- (3) Tato podnájemní smlouva je vyhotovena ve třech provedeních s povahou originálu, z nichž dvě obdrží nájemce a jedno podnájemce.
- (4) Smlouva je platná podpisem obou smluvních stran. Všichni zúčastnění se dohodli, že závazky vyplývající z této smlouvy platí od **1. 1. 2019**.
- (5) Podnájemce bere na vědomí, že podle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, podléhá tato smlouva povinnému zveřejňování v Centrálním registru smluv (Registr). Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zveřejní v Registru nájemce a o splnění této povinnosti podá podnájemci zprávu.
- (6) Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že tuto smlouvu uzavřely na základě úplného vzájemného konsensu a smlouva odpovídá jejich skutečné, pravé a svobodné vůli, určité a srozumitelné, prosté omylů, uzavřené nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek a nikoliv v tísní. Smluvní strany dále prohlašují, že tato smlouva jako celek ani žádné jednotlivé ustanovení této smlouvy neodporuje dobrým mravům. Autentičnost a platnost této smlouvy smluvní strany stvrzují svými podpisy.

Ve Vsetíně dne

Ve Vsetíně dne

.....
Mgr. Simona Hlaváčová, jednatelka

.....
Petr Říha, předseda VV

.....
Mgr. Ivo Kousal, jednatel

.....
Vojtěch Zemánek, místopředseda VV