

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORŮ

na základě ustanovení zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)
(dále jen „smlouva“)

I. SMLUVNÍ STRANY

NÁJEMCE:

IČ:

DIČ:

Sídlo:

Zápis u OR:

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

Jednající:

Obytná zóna Sylván a.s.

63509831

CZ63509831

Palackého náměstí 30/6, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň
vedeného Krajským soudem v Plzni oddíl B, vložka 482

.....

.....

....., ředitel společnosti na základě plné moci
ze dne 16.8.2017

(dále jen „**Nájemce**“)

a

PODNÁJEMCE:

IČ:

DIČ:

Sídlo:

Zápis u OR:

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

Jednající:

Talent 4you, z.s.

22738991

CZ22738991

1. máje 547, 330 11 Třemošná

L5033, vedená u Krajského soudu v Plzni

.....

.....

....., 2.místopředseda na základě plné
moci ze dne 21.8.2017

(dále jen „**Podnájemce**“)

(společně jako „**smluvní strany**“)

Pro účely této smlouvy se rozumí:

a) **Areál Krašovská 30** – ohraničený areál sestávající se z pozemků:

- parc. č. 1583/10 (ostatní plocha) o výměře 10 268 m², způsob využití: jiná plocha,
- parc. č. 1583/13 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 3 524 m², jehož součástí je stavební objekt č.p. 1696 (stavba občanské vybavenosti),
- parc. č. 1583/14 (ostatní plocha) o výměře 704 m², způsob využití: sportoviště a rekreační plocha,
- parc. č. 1583/15 (ostatní plocha) o výměře 360 m², způsob využití: sportoviště a rekreační plocha,

vše v obci Plzeň, v katastrálním území Bolevec, zapsané na listu vlastnictví č. 1, vedené u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město, jak uvedeno v příloze č. 1.

- b) dílčí pozemky** – jednotlivé pozemky nacházející se v Areálu Krašovská 30.
- c) dílčí objekty** – jednotlivé objekty nacházející se na dílčích pozemcích v Areálu Krašovská 30.
- d) vybavení a/nebo zařízení** – technické či sportovní vybavení nacházející se v Areálu Krašovská 30, v nebo na jeho dílčích pozemcích či v nebo na jeho dílčích objektech.
- e) Nájemní smlouva** – Smlouva o nájmu Areálu Krašovská 30 ze dne 17.7.2017, uzavřena mezi Nájemcem na straně jedné a statutárním Městem Plzeň, IČ 00075370, se sídlem Plzeň, náměstí republiky 1, PSČ 306 32 jakožto pronajímatelem na straně druhé.
- f) Smlouva o službách** – Smlouva o zajišťování volnočasových služeb, provozu a správy Areálu Krašovská 30 ze dne 17.7.2017, uzavřena mezi Nájemcem na straně jedné coby dodavatele a statutárním Městem Plzeň, IČ 000 75 370, se sídlem Plzeň, náměstí republiky 1, PSČ 306 32 jakožto vlastníkem na straně druhé.
- g) Pronajímatel/Vlastník** - Město Plzeň, IČ 00075370, se sídlem Plzeň, náměstí republiky 1, PSČ 306 32.

II. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Nájemce prohlašuje, že je na základě Nájemní smlouvy oprávněn užívat mimo jiné následující prostory následující vybavení a/nebo zařízení nacházející se v Areálu Krašovská 30:
 - Seznam prostor - příloha č. 1 této smlouvy, včetně vstupních a dalších společných prostor,
 - Seznam vybavení a/nebo zařízení - příloha č. 2 této smlouvy,(dále také jako „**Předmět podnájmu**“).
2. Nájemce prohlašuje, že je na základě Nájemní smlouvy oprávněn užívat Předmět podnájmu pro volnočasové, sportovní, kulturní a vzdělávací akce pro děti, mládež i dospělé, a to vše formou podnájmu třetím osobám.
3. Nájemce prohlašuje, že je na základě Nájemní smlouvy výslovně oprávněn přenechat Předmět podnájmu do užívání třetí osobě.
4. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany konstatují, že Předmět podnájmu dle této smlouvy je Podnájemci přenecháván k užívání jako souborný celek (prostoru a vybavení a/nebo zařízení), určený pro sjednané účely.
5. Nájemce prohlašuje, že s ohledem na smluvní ujednání Nájemní smlouvy není uzavření této smlouvy podmíněno souhlasem Pronajímatele/Vlastníka.

III.

PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Nájemce přenechává na základě této smlouvy a za podmínek touto smlouvou stanovených Podnájemci k užívání Předmět podnájmu specifikovaný výše a ve sjednanou dobu a Podnájemce Předmět podnájmu do užívání přijímá a zavazuje se za jeho užívání hradit Nájemci níže sjednanou úplatu.
2. Smluvní strany sjednaly, že Podnájemce je oprávněn užívat Předmět podnájmu pouze k rozvoji volnočasových aktivit a rozvoji sportovního, kulturního i vzdělávacího povědomí dětí, mládeže i dospělých a služeb s tím souvisejících, konkrétně **provozování dětské skupiny**. Podnájemce je oprávněn užívat vstupní a další společný prostor dle čl. II odst. 1 této smlouvy pouze v míře nezbytně nutné pro realizaci účelu této smlouvy, přičemž má povinnost udržovat i v těchto prostorách čistotu a pořádek dle provozního řádu Areálu Krašovská 30.
3. Nájemce prohlašuje, že Předmět podnájmu je v řádném stavu, a že mu nejsou známy žádné překážky, které by mohly bránit Podnájemci v jeho užívání.
4. Podnájemce prohlašuje, že byl Nájemcem se stavem Předmětu podnájmu řádně seznámen, a že Předmět podnájmu je ve stavu způsobitelném smluvenému užívání.

IV.

PODNÁJEMNÉ; ENERGIE; PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Smluvní strany se dohodly na výši podnájemného za užívání Předmětu podnájmu, v částce 5000,- Kč (slovy:pěttisíckorunčeských) měsíčně. Podnájemce dále hradí paušální platbu za energie spojené s užíváním Předmětem podnájmu ve výši 2000,- Kč (slovy:dvatisíckorunčeských) bez DPH měsíčně. K této paušální platbě za energie bude připočtena DPH v zákonné sazbě.
2. Uvedené podnájemné a paušální platba za energie budou Podnájemcem Nájemci hrazeny vždy nejpozději do pátého (5.) dne kalendářního měsíce, za který jsou podnájemné a paušální platba za energie hrazeny, a to bezhotovostním převodem na účet uvedený v záhlaví této smlouvy, nebude – li ze strany Nájemce sdělen účet jiný (dále také jako „Účet“) a není – li touto smlouvou stanoveno jinak. První podnájemné a paušální platba za energie za období září 2017 bude hrazeno do 20.9.2017, a to bezhotovostním převodem na účet uvedený v záhlaví této smlouvy
3. Smluvní strany sjednaly, že výše podnájemného za užívání Předmětu podnájmu dle této smlouvy může být ze strany Nájemce jednostranně upravena, a to v návaznosti na cenové určení stanovené Pronajímatelem/Vlastníkem, které je pro Nájemce dle Nájemní smlouvy závazné. Smluvní strany dále sjednaly, že výše paušální platby za energie spojené s užíváním Předmětu podnájmu dle této smlouvy může být ze strany Nájemce jednostranně upravena, a to v návaznosti na cenové určení stanovené Pronajímatelem/Vlastníkem nebo Nájemcem, na základě kalkulace celkových nákladů na energie. V obou případech má Podnájemce možnost od této smlouvy písemně jednostranně odstoupit s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce, ve kterém byla písemná výpověď z této smlouvy Nájemci prokazatelně doručena, přičemž v písemné výpovědi musí být tento důvod uveden.

V. DOBA TRVÁNÍ

1. Smluvní strany se dohodly na trvání podnájmu dle této smlouvy na dobu určitou, a to od **9.9.2017 do 8.9.2018**. V případě, že některá ze smluvních stran neoznámí druhé smluvní straně alespoň dva (2) měsíce před uplynutím sjednané doby, že trvá na jejím ukončení, prodlužuje se doba trvání této smlouvy bez dalšího o dalších dvanáct (12) kalendářních měsíců, a to i opakovaně.
2. V průběhu trvání podnájmu založeného touto smlouvou může být podnájemní vztah ukončen písemnou dohodou obou smluvních stran. Dohoda účastníků o skončení podnájmu musí mít písemnou formu s uvedením dne skončení podnájmu.
3. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět písemnou výpovědí bez uvedení důvodu s tří (3) měsíční výpovědní lhůtou, která začne běžet první den následujícího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bude výpověď druhé smluvní straně doručena. Vzhledem k tomu, že Předmět podnájmu je Podnájemci předáván do užívání jako souborný celek, berou smluvní strany na vědomí, že tuto smlouvu je možno vypovědět pouze jako celek, tj. není možno vypovědět smlouvu pouze ve vztahu k prostorám anebo pouze ve vztahu k vybavení a/nebo zařízení.
4. Podnájemní vztah založený touto smlouvou lze dále ze strany Nájemce ukončit písemnou výpovědí, a to z následujících důvodů:
 - a) Podnájemce užívá Předmět podnájmu v rozporu s touto smlouvou;
 - b) Podnájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením podnájemného za užívání Předmětu podnájmu nebo paušální platby za energie spojené s užíváním Předmětu podnájmu;
 - c) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání Předmětu podnájmu;
 - d) zanikla Nájemní smlouva, to bez ohledu na právní důvod, který zániku Nájemní smlouvy předcházel.
5. V těchto případech dle odst. 4 tohoto článku činí výpovědní lhůta tři (3) měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď Podnájemci doručena; v pochybnostech se má za to, že výpověď byla Podnájemci doručena třetí (3.) den po jejím prokazatelném odeslání.
6. Podnájemce je povinen ke dni skončení podnájemního vztahu založeného touto smlouvou Předmět podnájmu vyklidit a předat jej spolu s veškerým vybavením a/nebo zařízením, které jsou součástí Předmětu podnájmu, Nájemci ve stavu odpovídajícím řádnému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
7. V případě prodlení s vyklizením Předmětu podnájmu nebo v případě jen částečného vyklizení Předmětu podnájmu dává Podnájemce Nájemci souhlas s vyklizením Předmětu podnájmu s tím, že Nájemce je oprávněn k vyklizení Předmětu podnájmu přistoupit počínaje dnem následujícím po skončení podnájemního vztahu. Podnájemce se tímto výslovně zavazuje provedení vyklizení Předmětu podnájmu strpět a uhradit Nájemci veškeré prokazatelné a účelné náklady s tím spojené.
8. V případě prodlení s vyklizením Předmětu podnájmu nebo v případě jen částečného vyklizení Předmětu podnájmu a/nebo v případě prodlení s předáním vybavení a/nebo

zařízení, které jsou součástí Předmětu podnájmu, je Podnájemce povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč, a to za každý den prodlení se splněním některé z uvedených povinností. Uhrazením uvedené smluvní pokuty není dotčeno právo Nájemce na náhradu újmy (majetkové i nemajetkové), a to v plné výši.

9. Smluvní strany sjednaly, že v rámci vyklizení Předmětu podnájmu si Podnájemce oddělí a vezme vše, čehož do Předmětu podnájmu vložil nebo do něj vnesl vlastním nákladem, je – li to možné a nezhorší – li se tím podstata Předmětu podnájmu anebo neztíží – li se tím nepřiměřeně užívání Předmětu podnájmu.
10. Nájemce je oprávněn Předmět podnájmu vypovědět ve smyslu čl. IV. odst. 3 této smlouvy.

VI. **PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE A PODNÁJEMCE**

1. Podnájemce bere na vědomí, že v důsledku porušení některé z jeho povinností stanovených touto smlouvou a/nebo obecně závaznými právními předpisy může dojít k porušení některé povinnosti Nájemce vyplývající z Nájemní smlouvy a/nebo ze Smlouvy o službách a/nebo obecně závazných právních předpisů. Podnájemce se v této souvislosti zavazuje nahradit Nájemci veškerou újmu (a to jak újmu majetkovou tak újmu nemajetkovou, a to jak újmu přímou tak újmu následnou), která by Nájemci vznikla v důsledku porušení některé z povinností Podnájemce stanovených touto smlouvou a/nebo obecně závaznými právními předpisy.
2. V kontextu uvedeného se Podnájemce zejména zavazuje nahradit Nájemci újmu, odpovídající:
 - veškerým smluvním pokutám účtovaným Nájemci ze strany Pronajímatele/Vlastníka v souvislosti s Nájemní smlouvou/Smlouvou o službách;
 - újmě požadované po Nájemci ze strany Pronajímatele/Vlastníka v souvislosti s Nájemní smlouvou/Smlouvou o službách,

a to za předpokladu, že shora uvedené smluvní pokuty a/nebo újma budou po Nájemci ze strany Pronajímatele uplatněny v důsledku porušení některé povinnosti Podnájemce stanovené touto smlouvou a/nebo obecně závaznými právními předpisy. Podnájemce uzavřením této smlouvy výslovně potvrzuje, že byl ze strany Nájemce seznámen s příslušným ujednáním Nájemní smlouvy i Smlouvy o službách.

3. Nájemce nebo osoby jím na základě plné moci pověřené jsou za přítomnosti Podnájemce oprávněni vstupovat do Předmětu podnájmu, a to za účelem prohlídky užívání Předmětu podnájmu a dodržování povinností Podnájemce stanovených touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy.
4. Nájemce zajistí po dobu trvání této smlouvy nezbytné služby související s užíváním Předmětu podnájmu, tj. zejména dodávky tepla, teplé vody, elektrické energie, likvidaci odpadů, běžné revize technického zařízení sloužící společnému užívání, apod., v souladu s Nájemní smlouvou a Smlouvou o službách.
5. Smluvní strany sjednaly, že opravy, údržbu, revize či prohlídky Předmětu podnájmu nese svým nákladem Nájemce, resp. Pronajímatel/Vlastník na základě příslušných smluv s Nájemcem. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Nájemci potřebu jakékoliv opravy, údržby, revize či prohlídky a umožnit Nájemci, Pronajímateli/Vlastníkovi či dalším osobám provedení těchto i jiných nezbytných oprav, údržby, revize či prohlídky.

6. Podnájemce je povinen při provozování své činnosti dodržovat veškeré bezpečnostní, hygienické, požární a další předpisy.
7. Nájemce si vyhrazuje možnost poskytnout Podnájemci na dočasnou dobu jiné, náhradní prostory, které svou povahou a účelem budou odpovídat provozované činnosti Podnájemce.
8. Podnájemce je oprávněn na svůj náklad a nebezpečí vnášet a instalovat v Předmětu podnájmu věci, které slouží k provozování Předmětu podnájmu v souladu se sjednaným účelem, a to pouze se souhlasem Nájemce. Podnájemce bere na vědomí, že Nájemci odpovídá za veškeré škody, které na Předmětu nájmu v souvislosti s užíváním těchto věcí vzniknou. Podnájemce odpovídá Nájemci také za škody způsobené dalšími osobami, které Podnájemce do Předmětu nájmu na svou zodpovědnost vpustí.
9. Podnájemce je povinen na základě výzvy Nájemce poskytovat Nájemci a/nebo přímo Pronajímateli/Vlastníku součinnost při realizaci změn týkajících se Předmětu podnájmu.
10. Podnájemce je povinen umožnit Nájemci a/nebo přímo Pronajímateli/Vlastníkovi na jeho požádání provedení fyzické inventury Předmětu podnájmu a při jejím provádění poskytnout Nájemci a/nebo přímo Pronajímateli/Vlastníkovi nezbytnou součinnost, a to včetně předložení písemných podkladů a personálního zajištění.
11. Podnájemce je povinen dodržovat příslušné normy, vztahující se k veškerému vybavení a/nebo zařízení souvisejících s provozem Předmětu podnájmu.
12. Nájemce se dále zavazuje:
 - a) dodržovat provozní řád Předmětu podnájmu,
 - b) zacházet šetrně s veškerým vybavením a/nebo zařízením tak, aby nedocházelo k jeho poškození,
 - c) provést na vlastní účet běžný úklid Předmětu podnájmu při každém jednotlivém předání Předmětu podnájmu, zejména zajistit úklid obalů od potravin a nápojů, rozlitych tekutin a jinak znečištěných ploch,
 - d) před opuštěním Předmětu podnájmu provést jeho kontrolu, zejména pak kontrolu vybavení a/nebo zařízení a jeho poškození ihned nahlásit odpovědné osobě. Případnou škodu na vybavení a/nebo zařízení vzniklou při provozování činnosti se Podnájemce zavazuje uhradit nebo v součinnosti s Nájemcem provést opravu na vlastní náklady.
13. Podnájemce se zavazuje a bere na vědomí, že není oprávněn užívat Předmět podnájmu:
 - a) ke skladování, přechovávání či uschovávání hořlavých, toxických, drogových, výbušných, jedovatých, jaderných či jinak životu, zdraví a prostředí nebezpečných látek,
 - b) k přechovávání nebo uschovávání osob, či skladování věcí a předmětů pocházejících z trestné činnosti nebo s trestnou činností souvisejících,
14. Podnájemce se zavazuje provozovat činnost v Předmětu podnájmu tak, aby zachovával dobré jméno Pronajímatele/Vlastníka a dobré jméno Nájemce.
15. Podnájemce může v souladu s příslušnými právními předpisy umístit na budovu, v rámci níž se nachází Předmět podnájmu štíty, návěští a podobná znamení, zejm. reklamní tabule, plakáty a tiskoviny, a to výlučně pro zajištění reklamy v souvislosti s účelem

podnájmu, přičemž příslušná úřední povolení si Podnájemce opatří sám a sám rovněž uhradí náklady na takovouto reklamu.

V této souvislosti se Podnájemce zavazuje:

- a) umisťovat štíty, návěští a podobná znamení, zejm. reklamní tabule, plakáty a tiskoviny jen s předchozím písemným souhlasem Nájemce a jen na taková místa a v takové obrazové kvalitě, která splňuje kvalitativní a obsahové vlastnosti odpovídající významu Předmětu podnájmu;
- b) odstranit bezodkladně na výzvu Nájemce všechny štíty, návěští a podobná znamení, zejm. reklamní tabule, plakáty a tiskoviny umístěné na Předmětu podnájmu nebo rozhozené či umístěné na veřejném prostranství v jeho bezprostředním okolí, budou - li ze strany Nájemce posouzeny v kontextu této smlouvy a Nájemní smlouvy jako neoprávněné.

VII. **PROHLÁŠENÍ PODNÁJEMCE**

1. Podnájemce prohlašuje, že:

- a) není v likvidaci a není proti němu vedeno insolvenční řízení ani vyrovnací řízení s věřiteli, a že takové řízení nebylo zastaveno či zrušeno z důvodu nedostatku majetku;
- b) není předlužen či neschopen plnit své splatné závazky;
- c) uzavřením této smlouvy:
 - i. neporuší správní rozhodnutí orgánu státní správy České republiky;
 - ii. nebude mít za následek vznik zástavy či jiného zatížení majetku Nájemce;
 - iii. nebude mít za následek újmu nebo požadavek na splacení jakéhokoli správního poplatku, dotací nebo daní;
- d) nemá vůči Pronajímateli/Vlastníkovi žádné dluhy či nedoplatky;

VIII. **PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU PODNÁJMU**

1. Smluvní strany sjednaly, že Předmět podnájmu bude Podnájemci předán ke dni 9.9.2017, o čemž smluvní strany sepíší protokol, ve kterém uvedou stav Předmětu Podnájmu.

IX. **SALTVÁTORSKÁ KLAUZULE**

1. Smluvní strany se zavazují poskytnout si k naplnění účelu této Smlouvy vzájemnou součinnost.
2. Smluvní strany sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů a/nebo judikatury soudů bude u některého ustanovení této smlouvy shledán důvod neplatnosti právního jednání, smlouva jako celek nadále platí, přičemž za neplatnou bude možné považovat pouze tu část, které se důvod neplatnosti přímo týká. V takovém případě se smluvní strany zavazují dotčené ustanovení doplnit či nahradit

ujednáním novým, které by odpovídalo aktuálnímu výkladu právních předpisů a smyslu a účelu této smlouvy.

3. Pokud v některých případech nebude možné řešení v tomto článku uvedené a smlouva bude neplatná, zavazují se smluvní strany bezodkladně po tomto zjištění uzavřít smlouvu novou, v níž by případný důvod neplatnosti byl odstraněn, a dosavadní přijatá plnění byla započítána na plnění stran podle této nové smlouvy. Podmínky této nové smlouvy vyjdou přitom z této smlouvy původní.

X. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Práva a povinnosti z této smlouvy vzniklé se řídí českým právním řádem. Veškeré vztahy vyplývající z této smlouvy, které touto smlouvou nejsou vysloveně stanoveny, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze v písemné formě a to číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech vlastnoručně signovaných smluvními stranami, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.
5. Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy včetně příloh a po jejím přečtení výslovně prohlašují, že tato byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé, svobodné a vážné vůle, že tato nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Příloha č. 1: Seznam prostor

Příloha č. 2: Seznam vybavení a/nebo zařízení

Příloha č. 3: Plná moc ze dne 16.8.2017

Příloha č. 4: Plná moc ze dne 21.8.2017

Příloha č. 5: Vyznačení podnajatých prostor

Za Nájemce

V Plzni dne 1.9.2017

Za Podnájemce

V Plzni dne 1.9.2017

Obytná zóna Sylván a.s.

.....

ředitel společnosti

Talent 4you, z.s.

.....

2.místopředseda