

TS RK, s.r.o.

se sídlem Soukenická 1124, 516 01 Rychnov nad Kněžnou
IČO : 620 60 996
zastoupená jednatelem panem Mgr. Tomášem Novákem

dále jen **n á j e m c e** na straně jedné

a

PZS, s.r.o.

se sídlem Na Ostrově 323, 503 46 Třebechovice pod Orebem
IČO: 288 22 706
zastoupená jednatelem společnosti panem Tomášem Spěváčkem

dále jen **p o d n á j e m c e** na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku t u t o

POD N Á J E M N Í S M L O U V U :

Článek 1.

1.1. Město Rychnov nad Kněžnou je vlastníkem areálu víceúčelového sportovního zařízení – umělé chlazené ledové plochy v Rychnově nad Kněžnou (dále též i jen **ZS**) sestávající z

- pozemku parcelní číslo 940/8 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Rychnov nad Kněžnou, č.p. 1648, občanská vybavenost (ZS)
 - pozemku parcelní číslo 940/6 – ostatní plocha
 - pozemku parcelní číslo 938/7 – ostatní plocha
- to vše v obci a katastrálním území Rychnov nad Kněžnou.

1.2. Uvedené nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou na listu vlastnictví číslo 10001 vedeného pro obec a katastrální území Rychnov nad Kněžnou.

1.3. Nájemcem výše uvedených nemovitostí jsou TS RK, s.r.o., které jsou oprávněny předmětné nemovitosti přenechat se souhlasem vlastníka do podnájmu třetím osobám.

Článek 2.

2.1. Nájemce přenechává touto smlouvou podnájemci do podnájmu nemovitosti blíže specifikované v bodu 1.1. této smlouvy, nacházející se v obci a katastrálním území Rychnov nad Kněžnou.

2.2. Dále nájemce přenechává podnájemci movité věci specifikované v **příloze** této smlouvy.

2.3. Nemovité a movité věci, jež tvoří předmět podnájmu, jsou dále označovány též jen jako **předmět podnájmu**.

2.4. Podnájemce předmět podnájmu ke smluvenému podnájemmu za dále dohodnutých podmínek přijímá.

2.5. Podnájemce prohlašuje, že předmět podnájmu přejímá do svého užívání podle této smlouvy v užívání schopném stavu, tj. ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu podnájmu, s jeho stavem se řádně seznámil a potvrzuje, že v předmětu podnájmu jsou vytvořeny řádné pracovní a provozní podmínky, zejména z hlediska technického, předpisů hygienických, předpisu o ochraně zdraví při práci, ochrany majetku a požární ochrany.

Článek 3.

3.1. Podnájemce je oprávněn předmět podnájmu užívat k provozování zimního stadionu jako multifunkční zařízení a dále jej přenechávat do dočasného krátkodobého užívání (do 48 hodin) pro sportovní akce dalším uživatelům.

Článek 4.

4.1. Podnájemné za užívání předmětu podnájmu bylo stanoveno dohodou smluvní stran v celkové výši bez DPH částkou **443.061 Kč** (slovy: čtyři sta čtyřicet tři tisíce šedesát jedna koruna česká) ročně. Z uvedeného podnájemného činí podnájemné za podnájem nemovitostí **431.061 Kč** ročně (DPH se neuplatňuje) a podnájemné za podnájem movitých věcí **12.000 Kč** ročně bez DPH. Částka podnájemného za podnájem movitých věcí bude navýšena o DPH v zákonem stanovené výši.

4.2. Podnájemce se zavazuje dohodnutou úhradu platit nájemci v měsíčních splátkách ve výši 1/12 ročního podnájemného splatných vždy do 20. dne kalendářního měsíce na tento měsíc, a to přímo na účet nájemce číslo účtu: **101156119/0300**.

4.3. V případě prodlení s úhradou podnájemného se podnájemce zavazuje uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Zaplacením uvedených majetkových sankcí není dotčeno právo nájemce na náhradu případné škody.

4.4. Ve sjednaném podnájemném nejsou zahrnuty žádné úhrady souvisejícím s provozem předmětu podnájmu. Tyto náklady ponese podnájemce ze svého. Jedná se zejména o el. energii, vytápění, vodné, stočné, odvoz odpadů, služby EZS apod. Podnájemce projedná tuto skutečnost s dodavatelem služeb a uzavře s nimi samostatné smlouvy.

4.5. S ohledem na předpokládaný pohyb cen a míru inflace se smluvní strany dohodly, že nájemce je oprávněn jedenkrát ročně výši celého podnájemného upravit, a to poměrně podle oficiálních statistických údajů Českého statistického úřadu o míře inflace. Poprvé bude takto podnájemné upraveno v prvním čtvrtletí roku 2022 na rok trvání podnájemního poměru od 1.1.2022 – 31.12.2022. V následujících letech bude postupováno obdobně. Takto každoročně upravené podnájemné je základem pro výpočet podnájmu v dalším roce.

Článek 5.

5.1. Podnájemce není oprávněn přenechat předmět podnájmu nebo jeho část do užívání jinému subjektu bez předchozího písemného souhlasu města Rychnov nad Kněžnou. Město Rychnov nad Kněžnou uděluje souhlas ke krátkodobému užívání předmětu podnájmu na dobu nepřesahující 48 hodin v souvislosti s podnikatelskou činností podnájemce.

5.2. Veškeré stavební úpravy prováděné na předmětu podnájmu je podnájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem města Rychnov nad Kněžnou, nebude-li dohodnuto jinak, na své náklady. Podnájemce není oprávněn po dobu trvání podnájemního poměru ani v případě ukončení podnájmu požadovat protihodnotu toho, o co se jeho

zapříčiněním zvýšila hodnota předmětu podnájmu, zhodnocení a náhradu jakýchkoli výdajů, které vynaložil na údržbu, opravy a úpravy předmětu podnájmu, a to jak se souhlasem, tak bez souhlasu nájemce nebo vlastníka ani úhradu případného zhodnocení nebo technického zhodnocení předmětu podnájmu. Tímto ujednáním účastníci výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2220 odst. 1 věta poslední, část za středníkem občanského zákoníku.

5.3. Podnájemce se zavazuje:

5.3.1. Hospodařit s předmětem podnájmu s péčí řádného hospodáře. Případné poškození či potřebu oprav, které má provádět nájemce je podnájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci a městu Rychnov nad Kněžnou.

5.3.2. Užívat předmět podnájmu v rozsahu a k účelu dohodnutému v této smlouvě.

5.3.3. Dodržovat bezpečnostní předpisy, předpisy požární, hygienické, bezpečnosti práce a jiné související předpisy a směrnice, které se vztahují k předmětu podnájmu.

5.3.4. Zajišťovat úklid, běžnou údržbu a schůdnost chodníku před zimním stadionem. Příslušná část chodníku je vyznačena šrafováním na snímku pozemkové mapy, který tvoří **přílohu** této smlouvy. Podnájemce odpovídá za škody vzniklé porušením tohoto závazku.

5.3.5. Umožnit pověřeným zástupcům vlastníka na základě jejich předchozího vyrozumění kontrolu stavu a způsobu užívání předmětu podnájmu, dále provedení inventury movitých věcí, jež jsou předmětem podnájmu. Podnájemce se zavazuje umožnit pověřeným osobám přístup do předmětu pronájmu a být jim při inventuře nápomocen.

5.3.6. Zajišťovat řádnou ochranu majetku, který mu byl přenechán do podnájmu.

5.3.7. Zajistit provoz chladících zařízení kurzem kvalifikovanými strojníky.

5.3.8. Zajistit provoz rolby školenou obsluhou.

5.3.9. Zajistit proškolení všech svých zaměstnanců podílejících se na provozu ZS v oblasti BOZP a PO, práce s tlakovými nádobami, práce s nebezpečnými látkami (zejména čpavek a ethanol), poskytování první pomoci apod.

5.3.10. Provozovat ZS dle provozního řádu, jež tvoří **přílohu** této smlouvy. Případné změny provozního řádu může podnájemce provést pouze po předchozím schválení města Rychnov nad Kněžnou.

5.3.11. V průběhu kalendářního roku udržovat zelené plochy a porosty, jež se nacházejí na pozemcích, jež jsou předmětem podnájmu.

5.3.12. Zajišťovat dle platné právní úpravy potřebné revize elektro, tlakových nádob, pojišťovacích ventilů, čpavkového hospodářství, snímačů čpavku, provozuschopnosti rolby, hasících přístrojů, těsnosti havarijní nádrže na ethanol, provozuschopnosti kompresorů. O všech provedených revizích, kontrolách zásazích, změnách a nedostacích v této oblasti je podnájemce povinen vést právními předpisy předepsané záznamy (revizní knihy, příslušné doklady apod.), dále je o všech těchto skutečnostech povinen bez zbytečného prodlení informovat nájemce a město Rychnov nad Kněžnou.

5.3.13. Udržovat v platnosti havarijní plán a jeho schválení příslušnými dotčenými orgány (ethanol, čpavek, ovzduší apod.).

- 5.3.14.** Zajišťovat hygienické podmínky, týkající se vnitřního ovzduší ZS, zajišťovat potřebná měření pro prokazování možnosti provozování – limity emisí apod.
- 5.3.15.** Zajišťovat kontroly a čištění zachytné jámy v garáži rolby.
- 5.3.16.** Při provozování ZS dodržovat právními předpisy (včetně hygienických) stanovené podmínky k provozování ZS. Za veškeré nedostatky zjištěné v této oblasti odpovídá podnájemce. Pokud dojde k vyměření sankcí za porušování předpisů souvisejících s provozem ZS, případně ke vzniku škody v souvislosti s nedostatky při provozování ZS, budou tyto uhrazeny podnájemcem.
- 5.3.17.** Provádět na vlastní náklady údržbu a opravy předmětu podnájmu, kromě technických zhodnocení přesahujících v jednotlivém případě částku 40.000 Kč bez DPH.
- 5.3.18.** Udržovat předmět podnájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu podnájmu.
- 5.3.19.** Neohrožovat a neobtěžovat svojí činností vlastníky okolních nemovitostí, a to imisemi nad míru obvyklou (hluk apod.).
- 5.3.20.** Ohlásit nájemci a vlastníkovi bez zbytečného odkladu všechny závady a nedostatky, jakoukoliv pojistnou událost a výsledky kontrol provedených oprávněnými subjekty.
- 5.3.21.** V případě zvukové produkce zajistit s OSA uhrazení poplatku za autorská práva.
- 5.3.22.** V zimním období zajistit potřebná měření spadlého množství sněhu, vyhodnotit situaci a zajistit včasné odstranění nadměrného množství sněhu ze střechy ZS, vše v souladu s vyjádřením dodavatele stavby – možné statické zatížení, které tvoří **přílohu** této smlouvy.
- 5.3.23.** Vést evidenci veškerých oprav. Provádění oprav ve výši nad 10.000 Kč se podnájemce zavazuje oznámit nájemci a vlastníkovi.
- 5.3.24.** Spolupracovat s městem Rychnov nad Kněžnou, Radou města Rychnov nad Kněžnou a komisemi ve věcech využití předmětu podnájmu.
- 5.3.25.** Změny Termínového kalendáře a Ceníku služeb, které tvoří přílohu této smlouvy, provádět pouze po předchozím odsouhlasení ze strany města Rychnov nad Kněžnou.

Článek 6.

6.1. Nájemce se zavazuje:

6.1.1. Předat předmět podnájmu podnájemci ve stavu odpovídajícím bezpečnostním předpisům, předpisům požárním a ostatním souvisejícím předpisům pro provoz ZS.

6.1.2. Odstraňovat závady, jejichž odstranění není povinen podle této smlouvy provést podnájemce.

Článek 7.

7.1. Budova, jež je předmětem podnájmu, je pojištěna ze strany města Rychnov nad Kněžnou.

7.2. Pojištění věcí vnesených do podnájemcem užívaných prostor si tento zajišťuje sám na své náklady.

7.3. Podnájemce se zavazuje mít ke dni 1.10.2021 uzavřeno pojištění odpovědnosti za škodu pro škodnou událost do výše způsobené škody odpovídající částce 15,000.000 Kč v běžném rozsahu a v uvedeném termínu pojistnou smlouvu v kopii předložit městu Rychnov nad Kněžnou. Podnájemce se zavazuje udržovat pojištění v platnosti v nezměněném rozsahu po celou dobu trvání podnájemního poměru, což se zavazuje městu Rychnov nad Kněžnou v případě požadavku doložit.

Článek 8.

8.1. Podnájemce je povinen dbát, aby na předmětu podnájmu nevznikaly nájemci a vlastníkově škody.

8.2. Podnájemce na sebe zároveň přebírá odpovědnost za veškeré škody způsobené jeho činnostmi na předmětu podnájmu. Podnájemce odpovídá rovněž za škody způsobené na předmětu podnájmu jinými osobami, které se zde budou s jeho souhlasem nebo vědomím zdržovat.

Článek 9.

9.1. Podnájemce se zavazuje ode dne faktického předání předmětu podnájmu plnit povinnosti majitele objektu v oblasti požární ochrany a zabezpečení objektu vůči příslušným orgánům. Za tímto účelem je povinen kontrolovat zejména rozmístění, plnění, funkčnost a kontroly hasicích přístrojů, které budou umístěny na předmětu podnájmu. Za případné nedostatky zjištěné v této oblasti příslušnými orgány odpovídá podnájemce. Podnájemce se zavazuje uhradit případné vyúčtované majetkové sankce.

Článek 10.

10.1. Podnájemní poměr založený touto smlouvou se sjednává na dobu určitou od 1.10.2021 do 30.9.2026. Na základě dohody smluvních stran podmíněně rozhodnutím města Rychnov nad Kněžnou může být podnájemní poměr prodloužen na další dohodnuté období.

10.2. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, pokud podnájemce bude, i po předchozí písemné výzvě k odstranění porušování závazků vyplývajících pro něj z této smlouvy, tyto závazky nadále porušovat.

10.3. Podnájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, pokud nedojde ke schválení a poskytnutí provozní dotace ze strany města Rychnov nad Kněžnou na úhradu ztráty z provozu ZS. Dále je podnájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případě porušování závazků vyplývajících z této smlouvy pro nájemce, které nebudou odstraněny ani po předchozí písemné výzvě ze strany podnájemce. V tomto případě je ujednána výpovědní doba rovněž jednoměsíční.

10.4. V případě ukončení podnájemního poměru je podnájemce povinen vrátit předmět podnájmu nájemci ve stavu, v jakém se nacházel ke dni jeho faktického převzetí, kromě nájemcem nebo vlastníkem odsouhlasených změn, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud nebude dohodnuto jinak. Případné poškození a ztráty je podnájemce povinen uhradit.

10.5. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu podnájmu po ukončení podnájemního poměru se podnájemce zavazuje hradit nájemci smluvní pokutu ve výši 3.000 Kč za každý i započatý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu podnájmu. Zaplacením uvedené majetkové sankce není dotčeno právo nájemce na náhradu případné škody. Dále je nájemce oprávněn v tomto případě vstoupit do předmětu podnájmu a věci zde nacházející se, jež nejsou ve vlastnictví nájemce nebo města Rychnov nad Kněžnou, vystěhovat a uskladnit na náklady podnájemce.

10.6. V případě uskutečnění výpovědi běží výpovědní doba od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

10.7. V případě ukončení podnájemního poměru se podnájemce zavazuje odhlásit odběr elektrické energie ke dni ukončení podnájemního poměru. Dále se podnájemce zavazuje v dostatečném časovém předstihu informovat o tomto svém kroku nájemce tak, aby si nájemce mohl dříve, než dojde k odpojení elektroměru přihlásit sám na sebe odběr elektrické energie.

Článek 11.

Přílohy této smlouvy tvoří:

1. Seznam movitých věcí.
2. Provozní řád.
3. Havarijní plán.
4. Plán údržby a oprav.
5. Termínový kalendář na období od 1.10.2021 do 31.3.2022.
6. Ceník služeb na období od 1.10.2021 do 30.9.2022.
7. Vyjádření dodavatele stavby – možné statické zatížení střechy ZS sněhem.
8. Revizní zprávy od všech zařízení vyžadujících revize.
9. Snímek pozemkové mapy s vyznačením prostoru zimní údržby.

Článek 12.

12.1. Tuto smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky.

12.2. Veškerá upozornění, sdělení a oznámení, které jsou strany povinny činit na základě této smlouvy, musí být uskutečněny písemně a doručeny druhé smluvní straně nebo vlastníkově, pokud to tato smlouva stanoví. Veškeré písemnosti se doručují na poslední známou adresu. V případě doporučené poštovní zásilky se tato považuje za doručenou třetím dnem po jejím odeslání.

12.3. Veškerá předchozí ujednání smluvních stran, pokud jsou v rozporu s touto smlouvou, pozbývají platnosti.

12.4. Pokud v této smlouvě nebylo ujednáno jinak, platí v ostatním příslušná ustanovení občanského zákoníku a ostatních souvisejících obecně závazných právních předpisů.

12.5. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden a jeden stejnopis bude předán městu Rychnov nad Kněžnou.

12.6. Uzavření této smlouvy bylo na straně nájemce schváleno Radou města Rychnova nad Kněžnou ve funkci valné hromady společnosti nájemce dne 30.8.2021.

Na znamení souhlasu s obsahem této smlouvy jsou připojeny podpisy smluvních stran.

V Rychnově nad Kněžnou dne

nájemce:

podnájemce:

.....
za **TS RK, s.r.o.**
Mgr. Tomáš Novák – jednatel

.....
za **PZS, s.r.o.**
Tomáš Spěváček – jednatel

Ručitelské prohlášení:

Pan Karel Horák, rod. č. 741024/3049, trvale bytem Třebechovice pod Orebem, Na Ostrově 323 a pan Tomáš Spěváček, rod. č. 680220/1516, trvale bytem Solnice, Okružní 415 prohlašují, že přistupují ke všem peněžítým závazkům podnájemce z výše uvedené smlouvy jako ručitelé a zavazují se tyto uhradit společně a nerozdílně nájemci, pokud k úhradě závazku nedojde ze strany podnájemce. Ručení je omezeno do výše 200.000 Kč (Slovy: Dvěstětisíckorunčeských).

V Rychnově nad Kněžnou dne

.....
Karel Horák

.....
Tomáš Spěváček

Společnost TS RK, s.r.o. tímto potvrzuje, že výše uvedené ručitele a jejich ručitelská prohlášení přijímá.

V Rychnově nad Kněžnou dne

.....
za **TS RK, s.r.o.**
Mgr. Tomáš Novák – jednatel

Město Rychnov nad Kněžnou tímto v souladu s uzavřenou nájemní smlouvou písemně potvrzuje, že souhlasí s uzavřením výše uvedené podnájemní smlouvy. Výše uvedený souhlas byl schválen usnesením Rady města Rychnov nad Kněžnou přijatým dne 3.5.2021 číslo usnesení 204/2021. Podnájemní smlouva byla schválena usnesením Rady města Rychnov nad Kněžnou přijatým dne 30.8.2021 číslo usnesení 411/2021.

V Rychnov nad Kněžnou dne

.....
za město Rychnov nad Kněžnou
Ing. Jan Skořepa - starosta

