



SMLOUVA O PODNÁJMU

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

1. **Sportoviště města Hlinska, s.r.o**
se sídlem Smetanova 1524, 539 01 Hlinsko
IČO 018 44 300
DIČ CZ01844300
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové
v oddílu C, vložce 32400
zastoupené Pavlem Kábele, jednatelem společnosti
(dále také jen „**nájemce**“)
a
2. **Základní škola, Hlinsko, Resslerova 603, okres Chrudim, příspěvková organizace**
se sídlem Resslerova 603, 539 01 Hlinsko
IČO 709 13 510
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové
v oddílu Pr, vložce 33
zastoupená Ing. Petrem Culkem, ředitelem školy
(dále také jen „**podnájemce**“)

společně také jako „**smluvní strany**“.

I. Prohlášení nájemce

Nájemce prohlašuje, že má dle Smlouvy o nájmu z dne 30. 12. 2021 uzavřené s vlastníkem budovy čp. 1814 v Hlinsku postavené na stavebních parcelách č. 4176, č. 4177 a č. 4178 a dvou garážích na části stavební parcely č. 728 v katastrálním území Hlinsko v Čechách (sportovní hala Šafaříkova), tj. s městem Hlinskem jako pronajímatelem, právo nájmu k předmětným nemovitostem, a to mj. i za účelem zajištění některých provozních potřeb ZŠ Resslerova.

II. Předmět podnájmu

1. Nebytové prostory v budově uvedené v čl. I. a podrobně popsané v příloze č. 1 této smlouvy (dále též „Předmět podnájmu“) přenechává nájemce, se souhlasem pronajímatele a ve stavu oběma stranám známém, **do výlučného užívání** podnájemci, a to **za účelem zajištění základního vzdělávání žáků dle rámcového vzdělávacího programu a zajištění dalších provozních potřeb školy** (např. dvě garáže a výtah).

2. Podnájemce Předmět podnájmu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do užívání přijímá a zavazuje se za jeho užívání platit nájemné dle čl. III. a cenu služeb sjednaných v čl. IV. této smlouvy.

3. Nedílnou součástí sjednaného podnájmu jsou užívací a obdobná práva, vázící se k Předmětu podnájmu jako celku, bez nichž by podnájemce nemohl Předmět podnájmu v souladu s touto

smlouvou řádně užívat nebo by byl v jeho užívání omezen (např. právo na dodávku tepla, el. energie, plynu, vody), a to včetně práva vstupu a přístupu do Předmětu podnájmu.

4. Podnájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že se stavební a technický stav Předmětu podnájmu shoduje se stavem, se kterým se seznámil při jeho obhlídce před podpisem této smlouvy, že byl řádně seznámen se vstupy a přístupovými komunikacemi k nemovitostem a že převzal klíče od příslušných částí budovy.

5. Podnájemce prohlašuje, že nebytové prostory jsou vhodné pro sjednaný účel podnájmu. Nemá právo provozovat v Předmětu podnájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než které vyplývají ze sjednaného účelu nájmu. Změna činnosti provozované v Předmětu podnájmu je možná pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

III.

Nájemné, jeho splatnost a způsob placení

1. Podnájemce se zavazuje platit nájemci za užívání Předmětu podnájmu nájemné dle rozpisu uvedeného v příloze č. 1 na základě aktuálně platného sazebníku schváleného Radou města Hlinska v celkové výši 320 124,- Kč. Smluvní strany se dohodly, že za období školních prázdnin (červenec a srpen) se nájemné nehradí.

2. Nájemné je splatné čtvrtletně, vždy do 15. dne prostředního měsíce kalendářního čtvrtletí, a to převodem na účet nájemce, vedený u Komerční banky, a. s., číslo [REDACTED] na základě faktury vystavené nájemcem s datem uskutečnění zdanitelného plnění k prvnímu dni prostředního měsíce kalendářního čtvrtletí.

3. Nezaplatí-li podnájemce nájemné do 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit nájemci úrok z prodlení ve výši určené dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 351/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce má právo na každoroční zvýšení nájemného podle míry inflace, tzn. že od 1. března každého kalendářního roku, počínaje 1. březnem 2023, může nájemce zvýšit nájemné 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 záloh na služby dle čl. IV. při změně příslušných zákonných předpisů nebo při významnějším růstu cen.

IV.

Služby spojené s podnájmem

1. V souvislosti s podnájmem sjednávají smluvní strany mezi sebou dodávku těchto služeb: teplo, el. energie, vodné a stočné.

2. Podnájemce se zavazuje hradit cenu uvedených služeb formou záloh. Měsíční rozpis záloh na služby je uveden v příloze č. 2 této smlouvy a bude v případě potřeby pravidelně aktualizován.

3. Zálohy na služby spojené s užíváním nebytových prostor dle odst. 2 jsou splatné vždy do 15. dne prostředního měsíce kalendářního čtvrtletí, a to převodem na bankovní účet nájemce u Komerční banky, a.s., číslo [REDACTED] na základě faktury vystavené nájemcem.

4. Způsob rozúčtování ceny služeb stanoví zvláštní právní předpis (zákon č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování podnájemci.

5. Nájemce je oprávněn jednostranně stanovit podnájemci novou výši záloh na služby, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období tak, aby výše záloh odpovídala přibližnému měsíčnímu odběru služeb podnájemcem za uplynulé období; obdobně tak může učinit při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro určení ceny odebíraných služeb. Změna výše záloh je účinná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení o zvýšení záloh doručeno podnájemci. S takovým způsobem stanovení záloh podnájemce souhlasí.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje předat podnájemci Předmět podnájmu dle čl. II. odst. 1 této smlouvy ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

2. Předmět podnájmu převezme podnájemce na základě předávacího protokolu.

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 nich umožnil přístup. Podnájemce je povinen zajistit Předmět podnájmu proti vstupu nepovolených osob.

4. Podnájemce se zavazuje Předmět podnájmu řádně užívat, a to v souladu se shora uvedeným účelem a přiměřeně jeho povaze a stavebnímu určení, udržovat v něm pořádek a čistotu a plnit všechny povinnosti s tímto užíváním spojené. Zavazuje se předmětné prostory i společné prostory budovy užívat tak, aby v 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 v budově, 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 nebytový prostor, určí potřebné vstupy, východy 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. Revize a kontroly ostatních zařízení umístěných v budově zajišťuje nájemce. Podnájemce je povinen předem (min. 3 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 nebytových 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 zbytečného odkladu 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 zajišťuje na své náklady podnájemce. Úklid sněhu a posyp přístupových komunikací v zimním období zajišťuje pronajímatel (v uzavřeném areálu nájemce) s výjimkou chodníku před vstupem do objektu školy, jehož úklid zajišťuje podnájemce.

12. Pojištění Předmětu podnájmu včetně odpovědnosti za škodu zajišťuje pronajímatel, ostatní druhy pojištění jsou věcí nájemce.

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 takovém vstupu jsou povinni bezodkladně informovat podnájemce.

VI.

Doba trvání podnájmu

1. Smlouva o podnájmu se uzavírá **na dobu určitou, s účinností od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2031.**

2. Podnájem zaniká uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodnou-li se smluvní strany (se souhlasem pronajímatele) jinak, písemnou dohodou mezi nájemcem a podnájemcem nebo zánikem nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem.

Nájemce může rovněž jednostranně odstoupit od této smlouvy s okamžitou účinností, užívá-li podnájemce nebytový prostor přes písemnou výstrahu v rozporu s touto smlouvou nebo tak, že vzniká či hrozí škoda, a nebo podnájemce, ač upomenut, nezaplatil nájemné do stanovené doby.

3. Ke dni ukončení podnájmu je podnájemce povinen Předmět podnájmu vyklidit a vyklizený odevzdat nájemci ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebením při řádném užívání a údržbě. O stavu předávaných prostor bude, v případě nutnosti či na žádost jedné ze smluvních stran, vyhotoven zápis.

4. Podnájemce je povinen Předmět podnájmu vyklidit zároveň s nájemcem i v případě zániku nájemního vztahu založeného shora uvedenou nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a nájemcem.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Uzavření této smlouvy schválila, v souladu s ust. § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, Rada města Hlinska usnesením č. 127/2021/1 ze dne 29. 12. 2021.

2. Ve věcech v této smlouvě neupravených platí příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Veškeré změny této smlouvy je nutno učinit v písemné formě vzestupně číslovanými dodatky.

3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy nájemce bezodkladně informuje podnájemce, nebyl-li kontaktní údaj podnájemce uveden přímo v registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.

4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

5. Smlouva se vyhotovuje ve 3 vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží pronajímatel, nájemce a podnájemce. Součástí smlouvy jsou přílohy č. 1 a č. 2.

6. 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 stvrzují svým podpisem.

V Hlinsku dne 30. prosince 2021

Nájemce:



Pavel Kábele

jednatel

SPORTOVIŠTĚ
MĚSTA HLINSKA, s.r.o.
Smctanova 1524
530 01 Hlinsko v Čechách
IČO: 01844300 DIČ: CZ01844300

Podnájemce:



Ing. Petr Culek
ředitel

Souhlas pronajímatele

Město Hlinsko, jako vlastník a pronajímatel předmětné nemovitosti, udělilo souhlas s podnájemem dle této podnájemní smlouvy usnesením Rady města Hlinska č127/2021/1 ze dne 29. 12. 2021.

V Hlinsku dne 30. prosince 2021

Pronajímatel:



MĚSTO
HLINSKO
13

Ing. Ctibor Duchéček
vedoucí odboru investic a měst. majetku



PŘÍLOHA č. 1

Objekt čp. 1814, ul. Šafaříkova, Hl. - Sportovní hala

Nebytový prostor - 1 NP	Plocha v m ²	Sazba nájemného za m ²	Nájemné
zádveří	15,93	300,00	4 779,00
chodba	44,47	300,00	13 341,00
schodiště	12,38	300,00	3 714,00
výtah	4,19	300,00	1 257,00
chodba	5,92	300,00	1 776,00
chodba	9,06	300,00	2 718,00
WC imobilní	4,96	300,00	1 488,00
WC učitelé	4,25	250,00	1 062,50
čistá chodba	57,88	300,00	17 364,00
WC dívky (60D)	8,02	250,00	2 005,00
WC dívky - gygienická kabina	2,79	250,00	697,50
úklid	2,29	300,00	687,00
WC chlapci (40 CH)	9,20	250,00	2 300,00
sklad pomůcek	11,73	250,00	2 932,50
schodiště	12,38	300,00	3 714,00
chodba - CHÚC	15,04	300,00	4 512,00
učebna (30 dětí)	49,77	250,00	12 442,50
učebna (30 dětí)	50,76	250,00	12 690,00
šatna	15,24	250,00	3 810,00
špinavá chodba	25,50	300,00	7 650,00
zahradní technika	37,00	300,00	11 100,00
centrální šatny	375,54	250,00	93 885,00
sklad tříděného odpadu	14,44	300,00	4 332,00
sklad nábytku, knih	18,22	250,00	4 555,00
centrální sklad úklidu	9,90	300,00	2 970,00
stojovna VZT	107,64	0,00	0,00
špinavá chodba	51,75	300,00	15 525,00
šatna učitelé	17,38	250,00	4 345,00
kotelna	17,29	0,00	0,00
školník - recepce	13,20	250,00	3 300,00
	1 024,12		240 952,00

Nebytový prostor - 2 NP	Plocha v m ²	Sazba nájemného za m ²	Nájemné
chodba	25,98	0,00	0,00
schodiště 1	13,73	0,00	0,00
chodba	5,87	0,00	0,00
chodba	9,30	0,00	0,00
rozhodčí	7,82	0,00	0,00
sociální zázemí	4,89	0,00	0,00
kabinet TV	9,98	300,00	2 994,00
provozní WC dívky	5,13	300,00	1 539,00
provozní WC chlapci	3,24	300,00	972,00
chodba čistá	12,96	300,00	3 888,00

šatna (24)	12,96	300,00	3 888,00
umývárna	7,05	300,00	2 115,00
šatna (24)	12,96	300,00	3 888,00
umývárna	7,66	300,00	2 298,00
chodba	6,13	0,00	0,00
schodiště 3	13,73	0,00	0,00
hala	1076,60	0,00	0,00
recepce	8,30	0,00	0,00
vstup veřejnost	25,47	0,00	0,00
schodiště 2	13,73	0,00	0,00
chodba	12,64	0,00	0,00
čistá chodba	82,46	0,00	0,00
šatna (9)	8,94	0,00	0,00
sociální zázemí	5,68	0,00	0,00
šatna (9)	8,94	0,00	0,00
sociální zázemí	5,68	0,00	0,00
šatna (9)	8,94	0,00	0,00
sociální zázemí	5,68	0,00	0,00
šatna (9)	8,94	0,00	0,00
sociální zázemí	5,68	0,00	0,00
šatna (9)	8,94	0,00	0,00
sociální zázemí	5,68	0,00	0,00
šatna (9)	8,94	0,00	0,00
sociální zázemí	5,68	0,00	0,00
šatna (9)	8,94	0,00	0,00
sociální zázemí	5,68	0,00	0,00
šatna (9)	8,94	0,00	0,00
sociální zázemí	5,68	0,00	0,00
šatna (9)	8,36	0,00	0,00
sociální zázemí	5,60	0,00	0,00
špinavá chodba	53,45	0,00	0,00
úklid	2,63	0,00	0,00
wc imobilní	5,87	0,00	0,00
ošetřovna	13,09	0,00	0,00
technická místnost slaboproudu	2,80	0,00	0,00
	1 572,73		21 582,00

Nebytový prostor - 3 NP	Plocha v m ²	Sazba nájemného za m ²	Nájemné
chodba	47,98	0,00	0,00
schodiště 1	13,73	0,00	0,00
výtah	4,97	0,00	0,00
chodba	5,80	300,00	1 740,00
tribuna	65,75	0,00	0,00
chodba se schodištěm	7,40	0,00	0,00
chodba	11,02	0,00	0,00
komunikační koridor	110,70	0,00	0,00
galerie - tribuna	83,98	0,00	0,00
WC ženy	10,75	0,00	0,00
úklid	1,74	0,00	0,00
WC imobilní ženy	3,99	0,00	0,00
WC imobilní muži	3,99	0,00	0,00
WC muži	10,23	0,00	0,00
šatna pro diváky	24,07	0,00	0,00

bufet	11,27	0,00	0,00
sklad bufetu	3,75	0,00	0,00
šatna - bufet	1,93	0,00	0,00
WC - bufet	2,78	0,00	0,00
bufet - stolování	112,40	0,00	0,00
WC ženy (100 Ž)	10,34	0,00	0,00
WC muži (100 M)	9,61	0,00	0,00
	558,18		1 740,00

Nebytový prostor - 4 NP	Plocha v m ²	Sazba nájemného za m ²	Nájemné
chodba	10,00	300,00	3 000,00
kabinet	6,50	250,00	1 625,00
WC učitelé - muži	3,10	250,00	775,00
WC učitelé - ženy	3,10	250,00	775,00
odborná učebna/klubovna	81,10	250,00	20 275,00
podesta	5,50	0,00	0,00
schodiště 3	14,90	0,00	0,00
	124,20		26 450,00

Nebytový prostor - garáž			
garáže (2 ks)	70,00	420,00	29 400,00
			29 400,00

Celkové roční nájemné	
SPORTOVNÍ HALA	320 124,00
CELKEM	320 124,00

PŘÍLOHA č. 2 - rozpis záloh

SLUŽBY	VÝŠE ZÁLOH V KČ/MĚSÍC
teplo	8 000,00
el. energie	2 000,00
vodné a stočné	2 000,00
CELKEM	12 000,00