

**JIHOMĚSTSKÁ
MAJETKOVÁ**

**SMLOUVA O DLOUHODOBÉM PODNÁJMU
- sportovní haly Jižní Město -
č. PN/20220055**

Jihoměstská majetková a.s.

se sídlem Ocelíkova 672/1, PSČ 149 00 Praha 4 - Háje
zastoupená panem xxx, zástupcem ředitele akciové společnosti zapsaná v obchodním
rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12900 IČ: 28199081
DIČ: CZ28199081
bankovní spojení: xxx
xxx
číslo účtu: xxx
e-mail: xxx

na straně jedné

dále jen „Nájemce“

a

Základní škola Květnového vítězství 1554

Květnového vítězství 1554
149 00 Praha 4
jednající panem Mgr. Pavlem Kopečným, ředitelem
IČO: 47611863
IZO: 102113041
bankovní spojení:
číslo účtu:
e-mail: xxx
mobil: xxxx

na straně druhé

dále jen „Podnájemce“

společně též jako „Smluvní strany“

uzavírají

v souladu s ustanoveními § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto:

smlouvu o podnájmu (dále také „smlouva“):

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1.1. Nájemce je v souladu s usnesením Rady městské části Praha 11 ze dne 15. 12. 2015 číslo 1783/49/R/2015 a dále z titulu nájemní smlouvy, včetně jejích dodatků, uzavřené dne 31. 12. 2015 mezi Nájemcem jako nájemcem na straně jedné a Městskou částí Praha 11, IČ 00231126, se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 415, jako pronajímatelem na straně druhé (dále také „Pronajímatel“) oprávněn užívat budovu č. p. 2233 – objekt sportovní

JIHOMĚSTSKÁ MAJETKOVÁ

haly, která je součástí pozemku parc. č. 2643/2 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2.902 m², část pozemku parc. č. 2643/3 – sportoviště a rekreační plocha, ostatní plocha, o výměře 4.587 m², a to část o výměře 59 m², na které se nacházejí parkovací stání a část pozemku parc. č. 2643/4 – ostatní komunikace, ostatní plocha, o výměře 2.491 m², a to část o výměře 1.358 m², na které se nacházejí parkovací stání a přístupová komunikace, to vše zapsáno na LV č. 1639 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k.ú. Chodov, obec Praha, část obce Chodov (dále jen „**Sportovní hala**“).

- 1.2. Správcem objektu je obchodní společnost Jihoměstská majetková a.s., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12900, IČ 28199081, se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4, která na základě mandátní smlouvy (podle ust. § 566 – § 567 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník) pro Pronajímatele (vlastníka) na jeho účet a dle jeho pokynů zařizuje za odměnu uskutečnění úkonů souvisejících s nájmem nebytových prostor, objektů a pozemků a zejména výkon jejich správy. Konkrétní vzájemná působnost (kompetence) mezi propachtovatelem (vlastníkem) a správcem k jednotlivým úkonům a správě je uvedena v ustanoveních této mandátní smlouvy.
- 1.3. Kontaktní údaje správce:
 - a) provozovna – Jihoměstská majetková a.s., xxx
 - b) ve věcech technických – tel. xxxx
 - c) předpis nájmu – tel. xxx
 - d) pověřený vedoucí střediska - tel. xxx

Čl. II.

Předmět smlouvy a předmět podnájmu

- 2.1. Nájemce zřizuje Podnájemci užívací právo k částem Sportovní haly, jejichž přesná specifikace a vymezení jsou uvedeny v Příloze č. 1. – situační plánek a Příloze č. 2. – specifikace a vymezení předmětu podnájmu, a to za podmínek dále stanovených v této smlouvě (dále jen „**Předmět podnájmu**“). Podmínky podnájmu v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném a účinném znění. Podnájemce podpisem této smlouvy výslovně prohlašuje, že se seznámil s právním i faktickým stavem Předmětu podnájmu, nemá k němu žádné připomínky a v tomto stavu jej přejímá do podnájmu.
- 2.2. Nájemce přenechává Předmět podnájmu uvedený v ujednání článku 2.1 této smlouvy Podnájemci do užívání k účelu: **zajištění pohybové výchovy** (dále jen „**Účel podnájmu**“), Podnájemce jej takto do podnájmu přejímá.
- 2.3. Podnájemce není oprávněn provozovat v Předmětu podnájmu jinou činnost nebo změnit podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z v předchozím odstavci uvedeném Účelu podnájmu. Podnájemce se výslovně zavazuje užívat předmět podnájmu jen k výše uvedenému Účelu podnájmu. Podnájemce se zavazuje, že nebude používat jakékoliv prostředky lepící či jiné, jako jsou např. štěpařský vosk atd. Podnájemce výslovně a bez protestu souhlasí, že v případě znečištění Sportovní haly tímto způsobem do 10 dnů uhradí Nájemci smluvní pokutu ve výši 25.000,- Kč, slovy (slovy: dvacet pět tisíc korun českých). Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo Nájemce na úhradu vzniklé újmy. Smluvní strany výslovně vylučují z užití ust. § 2050 občanského zákoníku.

Čl. III.

Doba trvání smlouvy a podnájmu

- 3.1. Podnájemní smlouva se sjednává na období: **od 3.10.2022** (dále jen „**Termín počátku podnájmu**“) **do 26.04.2023** (dále jen „**Termín skončení podnájmu**“), (dále také společně „**Doba podnájmu**“), a to v rozsahu, který je určen jednotlivými termíny a časy určenými podrobně v Příloze č. 3 smlouvy – rozpis termínů jednotlivých zápasů a tréninků a cenový rozpis jednotlivých položek (dále též „**Termín podnájmu**“).
- 3.2. Podnájemce je povinen předat Předmět podnájmu zpět Nájemci nejpozději k okamžiku Termínu skončení podnájmu a dále po ukončení každé tréninkové či zápasové jednotky, a to ve stavu, ve kterém mu byl předán.

JIHOMĚSTSKÁ MAJETKOVÁ

V případě prodlení Podnájemce se splněním této povinnosti má Nájemce právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy Podnájemce Nájemci Předmět podnájmu skutečně řádně odevzdá.

- 3.3. Nájemce si vyhrazuje právo změny či zrušení Termínu podnájmu Podnájemce dle přílohy č. 3 této smlouvy, a to v rozsahu nejvýše 15x (slovy: *patnáctkrát*) za dobu trvání smlouvy dle odst. 1 tohoto článku smlouvy s tím, že Nájemce oznámí tuto skutečnost Podnájemci nejpozději 2 dny před Termínem podnájmu, který má být změněn či zrušen. Nad tento rozsah je oprávněn Nájemce jít jen z důvodů závažných technických problémů Sportovní haly, zajištění televizních přímých přenosů nebo skutečností způsobených vyšší mocí, které ohrožují její bezproblémový a bezrizikový provoz. V případě rozporu ohledně závažnosti problému se má za to, že jde o závažný technický problém.
- 3.4. Podnájemce výslovně prohlašuje, že si je vědom, že v důsledku ukončení nájemního vztahu mezi Nájemcem a Pronajímatelem zaniká rovněž právní vztah mezi Nájemcem a Podnájemcem zřízený touto smlouvou. Nájemce se pro tento případ zavazuje vyrozumět Podnájemce o ukončení nájemního a tudíž i podnájemního vztahu nejpozději do 30 pracovních dní ode dne, kdy se o této skutečnosti na jisto dozví. Nájemce ze zároveň zavazuje předat rezervované termíny - Městské části Praha 11.

Čl. IV.

Podnájemné

- 4.1. Celkové Podnájemné za podnájem Předmětu podnájmu po Dobu podnájmu podle této smlouvy bylo sjednáno dohodou smluvních stran na částku v celkové výši **119.274. - Kč** (slovy: *sto devatenáct tisíc dvě stě sedmdesát čtyři korun českých*) bez DPH (dále jen „**Podnájemné**“).
- 4.2. Podnájemce bere na vědomí, že Nájemce je plátcem daně z přidané hodnoty, a že k ceně sjednané v předchozím odstavci bez DPH bude vždy účtována aktuálně platná sazba DPH (dále jen „**Podnájemné s DPH**“).
- 4.3. Podnájemné s DPH je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci dle splátkového kalendáře na účet Nájemce č.ú. xxx(dále jen „**Účet nájemce**“) pod **variabilním symbolem** **22330031** s tím, že za den úhrady Podnájemného s DPH se považuje den připsání celé výše Podnájemného s DPH na Účet Nájemce. Splátkový kalendář – daňový doklad bude Podnájemci předán při podpisu této smlouvy jako Příloha č. 5. V případě vystavení nového splátkového kalendáře – daňového dokladu, ve kterém se překrývají časová období, je platný splátkovýkalendář s pozdějším datem vystavení.
- 4.4. Nezaplatí-li Podnájemce v příslušném termínu splatnosti Podnájemné s DPH, zavazuje se platit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužného Podnájemného nebo úhrady za služby za každý započatý den prodlení. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo Nájemce na úhradu vzniklé újmy. Smluvní strany výslovně vylučují z užití ust. § 2050 občanského zákoníku.
- 4.5. Podnájemce výslovně prohlašuje, že si je vědom, že Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit s okamžitou platností a účinností v případě, kdy by byl Podnájemce v prodlení s jakoukoliv platbou z této smlouvy vyplývající, zejména tedy se splátkami Podnájemného s DPH dle Přílohy č. 5 - Splátkový kalendář. Zároveň je Nájemce oprávněn v plném rozsahu informovat Městskou část Praha 11 a její orgány, včetně poradních orgánů, o případném nedoplatku Podnájemce.
- 4.6. Nájemce si vyhrazuje právo od 1. ledna každého kalendářního roku, počínaje rokem 2023, výši podnájemného upravit (valorizovat) tak, že vypočtené podnájemné bude vynásobeno koeficientem, který je součtem jedna plus údaj o výši inflace v procentech za předcházející kalendářní rok podle sdělení Českého statistického úřadu podělený jedním stem. Takto upravené (valorizované) podnájemné bude platné a nájemce se zavazuje jej uhradit vždy od 1. 1. běžného roku a současně se stává nájemným, které bude upraveno (valorizováno) obdobným způsobem pro další podnájemní období. Nájemce Podnájemci písemně oznámí výši podnájemného na příslušné podnájemní období vždy nejpozději do 15. 1. kalendářního roku.

JIHOMĚSTSKÁ MAJETKOVÁ

Čl. v.

Další povinnosti Podnájemce

- 5.1. Podnájemce se zavazuje užívat Předmět podnájmu ke sjednanému Účelu podnájmu, podle platných právních předpisů a takovým způsobem, aby nedošlo k narušení chodu a provozu objektu a ostatních uživatelů sportovního areálu, ve kterém se Předmět podnájmu nachází. Podnájemce se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat jiné hlukem, prachem, kouřem, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi. Podnájemce odpovídá za dodržování technických, zdravotních, hygienických a bezpečnostních opatření, zejména protipožárních předpisů Předmětu podnájmu a provozního řádu objektu, který je Přílohou č. 4 smlouvy.
- 5.2. Podnájemce se zavazuje po Dobu podnájmu provádět běžnou údržbu, jako např. hrubý úklid nepořádku (zejména odpadky, PET lahve apod.) Předmětu podnájmu. Neodstraní-li Podnájemce závady a poškození, které na Předmětu podnájmu způsobil ani v náhradní lhůtě stanovené mu Nájemcem, má Nájemce právo odstranit závady a poškození na vlastní náklady a úhradu takto vynaložených nákladů požadovat po Podnájemci. Podnájemce se takto vynaložené náklady na odstranění závad a poškození zavazuje uhradit do 15 dnů ode dne doručení výzvy k jejich náhradě. Podnájemce odpovídá za škodu způsobenou jinému svojí činností.
- 5.3. Nezaplátí-li Podnájemce takto vynaložené náklady do 15 dnů ode dne doručení výzvy k jejich náhradě, zavazuje se platit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo Nájemce na úhradu vzniklé újmy. Smluvní strany výslovně vylučují z užití ust. § 2050 občanského zákoníku.
- 5.4. Při skončení podnájmu, resp. k okamžiku Termínu skončení podnájmu, je Podnájemce povinen odevzdat Nájemci Předmět podnájmu ve stavu, v jakém ho převzal nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a uvede Předmět podnájmu do původního stavu.
- 5.5. Nájemce má právo vstupu do Předmětu podnájmu ke kontrole objektivních skutečností způsobu a rozsahu smlouveného užívání Předmětu podnájmu. Podnájemce je dále povinen strpět a umožnit vstup těm, kteří jsou na základě platných právních předpisů oprávněni vykonávat preventivní a kontrolní činnost.
- 5.6. Podnájemce je povinen provést před skončením podnájmu, tj. k Termínu skončení podnájmu a dále po každé tréninkové či zápasové jednotce, obvyklý úklid Předmětu podnájmu a jím využívaných společných prostor sportovního areálu, ve kterém se Předmět podnájmu nachází.
- 5.7. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je Podnájemce povinen ukončit každou svou tréninkovou či zápasovou jednotku nejpozději dle Přílohy č. 3 Rozpisu termínů jednotlivých zápasů a tréninků a to tak, aby mohl řádně a včas využívat předmět podnájmu další podnájemce. V případě porušení této povinnosti je Podnájemce povinen uhradit Nájemci výši následujícího podnájmu se 100 % přírůžkou. Při vícečetných porušení této povinnosti je Nájemce oprávněn odstoupit od této smlouvy, a to s okamžitou účinností.
- 5.8. Podnájemce je oprávněn zrušit/stornovat Termín podnájmu dle Přílohy č. 3 této smlouvy, a to v rozsahu nejvýše 5x (slovy: *pětkrát*) za dobu trvání této smlouvy s tím, že Podnájemce písemně oznámí tuto skutečnost Nájemci nejpozději 7 dnů před Termínem podnájmu, který má být zrušen/stornován. Při dodržení oznamovací povinnosti dojde k odúčtování zrušeného/stornovaného Termínu podnájmu maximálně však do výše pěti termínů. Nové Termíny podnájmu lze objednat nad rámec termínů uvedených v Příloze č. 3 bez omezení dle kapacity haly.
- 5.9. Podnájemce výslovně prohlašuje, že si je vědom, že Nájemce je oprávněn přerušit účinnost této smlouvy na nezbytně nutnou dobu nebo od smlouvy odstoupit s okamžitou účinností v případě závažných technických problémů Sportovní haly, nařízení orgánů státní správy nebo skutečností způsobených vyšší mocí, které ohrožují její bezproblémový a bezrizikový provoz. V případě rozporu ohledně závažnosti problému se má za to, že jde o závažný technický problém.
- 5.10. Podnájemce výslovně prohlašuje, že si je vědom, že Nájemce neodpovídá a nenese žádnou odpovědnost za věci uložené v šatně či jinde v prostoru Předmětu podnájmu vyjma případu, kdy se prokáže, že se na odcizení podílel zaměstnanec Nájemce. Dále Podnájemce prohlašuje, že si je vědom, že Nájemce je oprávněn instalovat i jiný povrch haly za podmínky, že tento povrch umožňuje realizaci účelu podnájmu.

JIHOMĚSTSKÁ MAJETKOVÁ

- 5.11** Podnájemce je dále povinen respektovat pokyny správců haly a dalších zástupců a pověřených zaměstnanců Nájemce stejně jako ustanovení Provozního řádu. Nerespektování této povinnosti může být sankcionováno smluvní pokutou až do výše 5.000,-Kč. Tuto pokutu lze udělit i opakovaně. Při vícečetných porušení této povinnosti je Nájemce oprávněn odstoupit od této smlouvy, a to s okamžitou účinností. Respektování pokynů správců je povinen zajistit Podnájemce u všech účastníků jeho Termínu podnájmu. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo Nájemce na úhradu vzniklé újmy. Smluvní strany výslovně vylučují z užití ust. § 2050 občanského zákoníku
- 5.12** Podnájemce je povinen:
- a) užívat Předmět podnájmu řádně a pouze v souladu s touto smlouvou,
 - b) dodržovat veškeré technické normy, hygienické, požární a další předpisy, které se váží k Předmětu podnájmu,
 - c) dodržovat provozní řád a seznámit uživatele Předmětu podnájmu, kterým do něj umožní vstup, provozním řádem a zajistit dodržování provozního řádu těmito uživateli,
 - d) zdržet se všeho, čím by poškozoval nebo ničil Předmět podnájmu
 - e) neprovádět bez předchozího písemného souhlasu Nájemce stavební úpravy nebo podstatné změny Předmětu podnájmu
 - f) strpět úpravu Předmětu podnájmu, popřípadě jejich přestavbu nebo jinou změnu,
 - g) oznámit ihned Nájemci poškození nebo vadu Předmětu podnájmu,
 - h) platit včas a řádně Podnájemné dle této smlouvy.
- 5.13** Podnájemce není oprávněn poskytnout Předmět podnájmu do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu Nájemce, ani není oprávněn učinit podnájemní právo předmětem vkladu do společnosti, tiché společnosti, svěřenského fondu, obchodní korporace nebo jiné právnické osoby.
- 5.14** Podnájemce výslovně souhlasí s tím, že Nájemce je oprávněn na svém webu a jiných propagačních materiálech uvádět a zveřejňovat akce pořádané Podnájemcem v Předmětu podnájmu, a to zejména ve smyslu uvádění referencí o proběhlých akcích v Předmětu podnájmu.

Čl. VI.

Skončení podnájmu

- 6.1.** Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodů. Výpověď musí být učiněna písemně v listinné podobě.
- 6.2.** Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně. V případě pochybností se má za to, že výpověď byla doručena druhé smluvní straně třetí pracovní den po dni, kdy byla předána k přepravě provozovateli poštovních služeb.
- 6.3.** Nájemce může dále od této smlouvy odstoupit, pokud Podnájemce nebo ti, kterým Podnájemce umožnil užívání Předmětu podnájmu, poškodí Předmět podnájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobí-li jinak závažné škody nebo obtíže Nájemci nebo jiným osobám, které ho užívají, nebo užívají-li Předmět podnájmu k jinému účelu nebo jiným způsobem, než bylo ujednáno. Odstoupení od smlouvy je účinné uplynutím doby jednoho měsíce od doručení Podnájemci, není-li v této smlouvě stanoveno jinak. V případě pochybností se má za to, že odstoupení bylo doručeno Podnájemci třetí pracovní den po dni, kdy bylo předáno k přepravě provozovateli poštovních služeb.

Čl. VII.

Závěrečná ustanovení

- 7.1** Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí právními předpisy České republiky, především občanským zákoníkem.
- 7.2** Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou vzestupně číslovaného písemného dodatku v listinné podobě podepsaného zástupci obou Smluvních stran na téže listině.

JIHOMĚSTSKÁ MAJETKOVÁ

- 7.3 V případě ukončení nájemního vztahu mezi Nájemcem a Pronajímatelem, odstoupení od smlouvy z důvodů uvedených v této smlouvě ze strany Nájemce nebo v důsledku přerušení provozu Sportovní haly pro závažné technické problémy Sportovní haly či skutečnosti způsobené vyšší mocí, které ohrožují její bezproblémový a bezrizikový provoz nenese Nájemce žádnou odpovědnost za případné náklady či případně vzniklou škodu na straně Podnájemce a Podnájemce se pro případy uvedené v tomto odstavci vzdává práva na náhradu vzniklé újmy s výjimkou případů uvedených v odst. § 2898 občanského zákoníku.
- 7.4 Smlouva je veřejně přístupnou listinou podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
- 7.5 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
- 7.6 Smluvní strany souhlasí s případným zveřejněním této smlouvy v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
- 7.7 Smluvní strany se výslovně dohodly, že k platnosti a účinnosti oznamovací povinnosti a nové objednávky dle této smlouvy postačí forma e-mailu zaslaného na elektronickou adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, což však nevylučuje písemnou formu oznámení.
- 7.8 Smlouva se vyhotovuje ve dvou autorizovaných stejnopisech, z nichž Nájemce obdrží jedno a Podnájemce jedno vyhotovení. Přílohy jsou nedílnou součástí smlouvy.
- 7.9 Smluvní strany prohlašují, že je tato smlouva sepsána podle jejich svobodné vůle, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s jejím zněním připojují své podpisy.

Seznam příloh, které tvoří nedílnou součást této smlouvy:

- č.1. Situační plánek
- č.2. Specifikace, vymezení podmínek a Předmětu podnájemů
- č.3. Rozpis termínů jednotlivých zápasů a tréninků a cenový rozpis jednotlivých položek
- č.4. Provozní řád
- č.5. Splátkový kalendář

V Praze dne 3. 10. 2022

V Praze dne 3. 10. 2022

Jihoměstská majetková a.s.
zastoupená xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Základní škola Květnového vítězství 155a