

Smlouva o podnájmu

ST SERVIS s.r.o.

Zašovská 784, Krásno nad Bečvou, 757 01 Valašské Meziříčí

IČ 633 22 528

DIČ CZ63322528

zastoupen jednatelem společnosti Miroslavou Wrzeckou

společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 13456
(dále jen **nájemce**)

a

HC Valašské Meziříčí 2005, zapsaný spolek

se sídlem: Kouty 325, 757 01 Valašské Meziříčí

IČ 270 05 011

DIČ CZ27005011

zastoupen předsedou Tomášem Vašicou

spolek zapsána u Krajského soudu v Ostravě , oddíl L, vložka 6815
(dále jen **podnájemce**)

dále v textu společně též **smluvní strany**

uzavírají v souladu s ustanovením § 2302 a násl. a ustanovení § 2215 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, tuto

SMLOUVU O PODNÁJMU

(dále jen smlouva)

I.

Předmět podnájmu a prohlášení smluvních stran

1. Na základě smlouvy o nájmu číslo NS/0034/2021/OMS, uzavřené dne 22. 7. 2021 mezi pronajímatelem Městem Valašské Meziříčí a nájemcem ST SERVIS s.r.o. je nájemce uživatelem nemovitostí, a to nebytových prostor v budově č.p. 325 na ul. Kouty, která je součástí pozemku p. č. 2045/3– zastavěná plocha a nádvoří o výměře 4199 m², zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 10001, pro obec Valašské Meziříčí a katastrální území Valašské Meziříčí – město. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. Nájemce prohlašuje, že neexistují žádné okolnosti (včetně jakýchkoli práv třetích osob) bránící volnému nakládání s najatými prostory, které jsou popsány shora. Nájemce dává do podnájmu podnájemci nebytové prostory specifikované v příloze č. 1 a dále svislé plochy uvnitř

nemovitosti za účelem umístění reklamních panelů. Podnájemce tyto nebytové prostory a reklamní plochy do podnájmu přijímá.

2. Nebytové prostory specifikované v článku I, bodu 1 (nebytové prostory – příloha č.1 této smlouvy) a reklamní plochy (dále jen předmět podnájmu) se podnajííají za účelem provozování sportovních (tréninkových i soutěžních) a s tím souvisejících reklamních, propagačních a kulturních činností, pro které je předmět nájmu svými stavebně-technickými vlastnostmi určen.
3. Nájemce prohlašuje, že na základě shora citované Smlouvy o nájmu ze dne 22. 7.2021 uzavřené mezi pronajímatelem Město Valašské Meziříčí a nájemcem ST SERVIS s.r.o. má ST SERVIS s.r.o. má v nájmu reklamní plochy . Nájemce dává podnájemci do podnájmu svislé plochy uvnitř nemovitostí za účelem umístění reklamních panelů.
4. Podnájemce prohlašuje, že je zcela bez problémů schopen splácet své splatné závazky, že si není vědom, že by byl dlužníkem v insolvenčním řízení, není v úpadku ani takový návrh nebyl u něj zamítnut pro nedostatek majetku, nepřipravuje se vstup společnosti do likvidace, a to bez ohledu na to, zda jsou tyto skutečnosti zapsány v obchodním rejstříku, a odpovídá za škody, které by vznikly nesprávností tohoto prohlášení.
5. Smluvní strany, resp. jejich zástupci, prohlašují, že jsou oprávněni vstupovat do právních vztahů, že jsou oprávněni činit veškeré právní úkony, které jsou předmětem této smlouvy, a že jsou k nim plně způsobilí.
6. Podnájemce prohlašuje, že se důkladně seznámil s podnajatými prostory definovanými v článku I., bodu 1 a reklamními plochami a že jsou plně způsobilé k užívání pro účel podnájmu uvedený v článku I, bod 2, této smlouvy. Podnájemce prohlašuje, že bude prostory využívat v souladu se všemi obecně platnými předpisy.
7. Nájemce tímto poskytuje podnájemci po dobu podnájemního vztahu, možnost pohybovat se ve společných prostorech budovy, anebo na přilehlých pozemcích, jichž jsou podnajaté prostory součástí tak, jak bude podnájemce požadovat a umožní členům, zaměstnancům, zákazníkům a dodavatelům podnájemce vstup do podnajatých prostor přes společné prostory, které má v nájmu nájemce.

II.

Výše, splatnost a způsob platby nájemného a služeb

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné se vypočítá částkou nájemného za jeden metr čtvereční podnajaté plochy nebytových prostor násobený celkovou podnajatou plochou , dle přílohy č.1 této Smlouvy, u svislých ploch uvnitř nemovitostí za účelem umístění reklamních panelů pak paušální roční částkou.

a) kancelář 16,22 m ²	(691,- Kč/ m ² /rok)	11.208,-
b) šatny 269,7 m ²	(230,- Kč/ m ² /rok)	62.031,-
c) reklamní plochy		5.745,-

Celkem roční nájem činí

78.984,- Kč bez DPH

Částka ročního nájmu bude hrazena na základě nájemcem vystavených faktur v měsíčních splátkách ve výši 6.582,- Kč + zákonná sazba DPH.

2. Podnájemce hradí ze svého televizní a rozhlasové poplatky, úklid podnajatých prostor, internet, odvoz odpadu, likvidaci nebezpečného odpadu a další placené služby.
3. Nájemce bude valorizovat výši platného podnájemného vždy k 1.4. kalendářního, a to dle Indexu míry růstu čisté inflace vyhlášeného Českým statistickým úřadem pro předchozí kalendářní rok. Nájemce je povinen oznámit novou výši základního podnájemného podnájemci písemně doporučeným dopisem, doručeným podnájemci nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku.

III. Smluvní ujednání

1. Po dobu podnájmu nesmí podnájemce provádět bez písemného souhlasu nájemce žádné stavební úpravy. Podnájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu nebytového prostoru a běžné opravy nebytového prostoru, řádně se starat o předmět podnájmu a udržovat ho v dobrém stavu, stejně jako i o zařízení v prostorách nacházejících. Podnájemce nese odpovědnost za všechny škody, které způsobí neodborným nebo jiným, smlouvě odporujícím zacházením s předmětem podnájmu, příp. nedostatečnou či nesprávnou údržbou. Podnájemce je povinen neodkladně oznámit nájemci potřebu provedení oprav většího rozsahu nad rámec běžné údržby a běžných oprav , včetně havarijních oprav a umožnit nájemci jejich provedení. Nesplněním oznamovací povinnosti o nutnosti oprav vznikne podnájemci odpovědnost za případnou škodu.
2. V případě havárie nebo nebezpečí škody na zařízení a nemovitosti může tyto práce v nezbytném rozsahu provést podnájemce na náklady nájemce. Podnájemce je v tomto případě povinen tyto případy okamžitě nahlásit nájemci a zároveň s nájemcem dohodnout způsob odstranění závady, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla. Závady způsobené podnájemcem uhradí podnájemce sám na své náklady.
3. Podnájemce je povinen zajišťovat ve smyslu ČSN 331610 a 331600 revize všech elektrických a plynových spotřebičů(vnesených), které provozuje v podnajatých prostorách a odpovídá za škodu, která vznikne provozem těchto vnesených spotřebičů. Podnájemce je povinen na požádání předložit nájemci doklady o provedení pravidelných revizí svých elektrospotřebičů, popř. plynových spotřebičů. Vznikne-li v důsledku nesplnění těchto povinností nájemci škoda, je podnájemce za tuto škodu odpovědný.
4. Jakékoliv změny elektroinstalace bez předchozího projednání s nájemcem a písemného souhlasu nájemce jsou nepřípustné.
5. Podnájemce nesmí podnajaté nebytové prostory přenechat jiné fyzické nebo právnické osobě do dalšího podnájmu, bez předchozího souhlasu nájemce.
6. Nájemce neodpovídá za škody a úrazy vzniklé v podnajatých prostorách.
7. Nájemce je oprávněn kdykoliv, během užívání předmětných nebytových prostor podnájemcem, přesvědčit se o stavu podnajatých prostor i o tom, zda jsou využívány řádným způsobem, tzn. zejména v souladu s jejich stavebním určením a touto smlouvou.

8. 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 nepřipustné.
9. Podnájemce je povinen předat nájemci klíče od podnajatých místností (v zalepené a podepsané obálce podnájemcem)
10. Podnájemce odpovídá za zničení, poškození či jiné znehodnocení, ztrátu, zneužití či odcizení věcí, které jsou součástí či příslušenstvím podnajatého prostoru, a též věcí nalézajících se v podnajatém 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.
11. Podnájemce je povinen pečovat o to, aby v podnajatých prostorách a na objektu samotném nevznikla škoda. Došlo-li k poškození nebo k nadměrnému opotřebení podnajatých nebytových prostor v důsledku jejich nevhodného užívání, odpovídá podnájemce i za škody způsobené osobami, kterým umožnil do podnajatých prostorách přístup. Podnájemce odpovídá nájemci za vzniklou škodu na předmětu podnájmu bez ohledu na své zavinění.
12. Podnájemce je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména pak požární předpisy. Podnájemce zajišťuje v podnajatých 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 hledisek naznačených v tomto bodu pronajímatel 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.
13. Podnájemce, jako původce odpadu, se zavazuje nakládat s odpady v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů av souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto zákonu. Pokud činností podnájemce vzniká jiný odpad než komunální odpad katalogové č. 20 03 01 (tj. odpad, který zbývá po vytrídění využitelných a nebezpečných složek odpadu) je podnájemce povinen jej likvidovat samostatně a uchovávat dokumenty o jeho likvidaci. Podnájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou nájemci či třetím osobám v důsledku porušení povinností podnájemce stanovených v tomto článku. Tato odpovědnost se vztahuje též na situace, kdy bude nájemci příslušným orgánem státní správy uložena pokuta či jiná sankce za porušení povinností stanovených právními předpisy na úseku nakládání s odpady, stane-li se toto v souvislosti s porušením povinností uložených nájemci touto smlouvou nebo předmětnými obecně závaznými právními předpisy.
14. 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.
15. Podnájemce předá vyklizené předmětné nebytové prostory nejpozději ke dni ukončení podnájemního vztahu. V případě okamžité výpovědi ze smlouvy předá podnájemce nebytové prostory nájemci nejpozději ve lhůtě 15 (patnáct) dnů 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 prostor, zavazuje se uhradit nájemci smluvní pokutu ve

výši 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých) za každý i započatý den nevyklizení a nepředání nebytových prostor nájemci.

16. Smluvní strany dále ujednaly, že v případě prodlení podnájemce s předáním předmětu podnájmu nájemci delším než 1 (jeden) měsíc, 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 náklady podnájemce.
17. Podnájemce nesmí v nebytovém prostoru provozovat, ani umístit zařízení pro technickou hru ve smyslu zákona o hazardních hrách (zákon č. 186/2016 Sb.) bez ohledu na to, zda takové umístění či provozování bude povoleno příslušnými orgány veřejné správy.
18. Podnájemce je povinen dodržovat právní předpisy týkající se užívání podnajatých prostor pro účel nájmu, je povinen dodržovat stavební, hygienické, protipožární předpisy a normy včetně předpisů týkajících se BOZP.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen zajistit možnost řádného užívání podnajatých prostor podnájemcem po celou dobu trvání podnájmu, předat podnajaté prostory podnájemci v dohodnuté době a ve způsobilém stavu, opravovat a udržovat je v dobrém stavu za podmínek sjednaných v této smlouvě.

V.

Doba podnájmu

1. Tato podnájemní smlouva, za předpokladu, že bude trvat nájemní smlouva, se uzavírá pro podnajaté prostory uvedené v článku I. na dobu neurčitou, počínaje dnem 1. 4. 2023 s tím, že sjednaná výpovědní doba je 3 (tři) měsíce, přičemž tato výpovědní lhůta počíná běžet prvního dne následujícího měsíce po písemně doručené výpovědi kterékoliv ze smluvních stran.
2. Tato smlouva o podnájmu končí vždy ke dni, kdy dojde k ukončení nájemní smlouvy uzavřené dne 22. 7. 2021 mezi pronajímatelem Město Valašské Meziříčí a nájemcem společností ST SERVIS s.r.o.

VI.

Skončení podnájmu

1. Podnájem skončí:
 - A) Písemným ujednáním (dohodou) obou smluvních stran.

- B) Nájemce může vypovědět tuto podnájemní smlouvu z těchto důvodů:
- podnájemce užívá prostory v rozporu s účelem podnájmu sjednaným touto smlouvou, a/nebo
 - podnájemce je o více než jeden (1) měsíc v prodlení s placením nájemného, přičemž byl na tuto skutečnost písemně nájemcem upozorněn a byla mu stanovena dodatečná lhůta k úhradě dlužné částky a ani v této dodatečné lhůtě dlužnou částku neuhradil, a/nebo
 - přenechal předmět podnájmu jiné fyzické nebo právnické osobě ač od nájemce neměl písemný souhlas s tímto podnájemem.
- C) Podnájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu z těchto důvodů:
- podnájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostory podnájal, a/nebo
 - prostory se stanou bez zavinění podnájemce nezpůsobilými ke smluvenému účelu podnájmu po dobu delší, než 30 (třicet) dnů.
2. Výpovědní lhůta, pokud není obsažena v článku V, bodu 1, činí 1 (jeden) měsíc a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být vyhotovena v písemné formě, odůvodněna a doručena druhé smluvní straně. Pro účely výpovědi se za den doručení považuje v souladu s § 573 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, třetí pracovní den po odeslání výpovědi prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.

VII.

Platnost smlouvy a právní režim

1. Platnost Podnájemní smlouvy, která byla uzavřena dne 1.1.2009 končí dohodou smluvních stran dne 31.3.2023
2. Tato smlouva je platná okamžikem podpisu smluvních stran, účinná dnem 01. 04. 2023, kdy započne podnájem dle této smlouvy.
3. Žádná zřeknutí se práv, změny nebo modifikace této smlouvy nebo ujednání s ní souvisejících nebudou platná, dokud nebudou přijata písemně formou dodatku ke smlouvě s podpisy jak nájemce, tak podnájemce.
4. Pokud by byla zjištěna neplatnost nebo nevykonatelnost některého ustanovení této smlouvy, zůstávají v platnosti ostatní její ustanovení. Vzniklá mezera se doplní v souladu se smyslem a účelem této smlouvy tak, aby odpovídala platným právním předpisům, jakož i zásadám poctivého obchodního styku. V tomto smyslu bude také smlouva vykládána.
5. Tato smlouva se řídí ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb.- Občanský zákoník v platném znění.
6. Podnájemce bere na vědomí, že podle zákona číslo 340/2015 Sb. o registru smluv v platném znění, podléhá tato smlouva povinnému zveřejňování v Centrálním registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zveřejní v Centrálním registru smluv nájemce.
7. Smluvní strany se dohodly, že v případě soudních sporů vzniklých z této smlouvy je příslušný v prvním stupni k projednání dané věci Okresní soud ve Vsetíně, pobočka ve Valašském Meziříčí.
8. Smluvní strany prohlašují, že smlouva je uzavřena dle svobodné vůle smluvních stran s plným porozuměním textu smlouvy i jejím důsledkům.

9. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž nájemce a podnájemce obdrží po jednom vyhotovení.

Seznam příloh:

Příloha č. 1 – specifikace předmětu podnájmu

Ve Valašském Meziříčí, dne 21.3.2023

Nájemce:

ST SERVIS s.r.o.
Miroslava Wrzecká, jednatel

Ve Valašském Meziříčí, dne _____

Podnájemce:

HC Valašské Meziříčí 2005, zapsaný spolek
Tomáš Vašica, předseda spolku

PŘÍLOHA Č.1
k podnájemní smlouvě

Specifikace předmětu nájmu

Č.místnosti	Specifikace	Rozměr dle projektu	Přepočítací koeficient	Konečná plocha v m2
102	šatna	44,05	0,75	33,04
103	šatna	38,41	0,75	28,81
104	trenéři	18,8	0,7	13,16
105	brusárna	3,85	0,6	2,31
111	trenéři	19,45	1	19,45
112	sociál.zařízení	10,11	1	10,11
	chodba	29,24	1	29,24
121	šatna	28,49	0,78	22,22
122	šatna	29,94	0,76	22,75
123	šatna/ošetř.	16,17	0,6	9,70
124	sklad	21,8	0,6	13,08
125	kancelář	16,22	1	16,22
126	šatna	47,12	1	47,12
127	sociál.zařízení	16,71	1	16,71
132	WC invalidé	2	1	2,00
celkem		342,36		285,92