

192/2023/No

## SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU SLOUŽÍČÍHO PODNIKÁNÍ

(uzavřená dle ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku)

### Smluvní strany:

**Sportovní areály města Kladna s.r.o.**

IČO: 261 54 170

DIČ: CZ26154170

se sídlem Sportovců 818, Rozdělov, 272 04 Kladno

zapsaná v OR vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 75074

zastoupená [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

a

**Pavel Vondrák**

IČO: 029 17 700

DIČ: CZ9101060727

se sídlem [REDACTED] 272 04 Kladno 4

(dále jen jako „podnájemce“)

(společně jako „smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

### **podnájemní smlouvu č. 03/HA/23**

(dále jen „Smlouva“).

#### **I.**

#### **Úvodní ustanovení**

1. Nájemci byly na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 1. 5. 2000 mezi nájemcem a Statutárním městem Kladnem, pronajímatelem a vlastníkem předmětných nebytových prostor, (dále jen „nájemní smlouva“) přenechány k užívání nebytové prostory o výměře 14,5 m<sup>2</sup> blíže specifikované v plánu tvořícím přílohu č. 1 a ostatní plochu – předzahrádku o výměře 24 m<sup>2</sup> blíže specifikované v plánu tvořícím přílohu č. 2 této podnájemní smlouvy nacházející se na pozemku parc. č. 1083, 1085/1, k.ú. Kladno, obec Kladno, vedeno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno v rámci objektu Městské hokejbalové arény u zimního stadionu (dále jen „předmět podnájemu“).
2. Nájemce je v souladu s nájemní smlouvou ve znění jejího dodatku ze dne 1. 4. 2008 oprávněn přenechat předmět podnájem do užívání třetím osobám za podmínek čl. VI. odst. 1 nájemní smlouvy. V souladu s čl. VI. odst. 1, písm. b) podléhá tato Smlouva předchozímu souhlasu pronajímatele, tedy Statutárního města Kladna.

3. Rada města Kladna vyslovila na své 19. schůzi konané dne 20. 11. 2023 souhlas s uzavřením této Smlouvy v souladu s čl. VI. odst. 1, písm. b) nájemní smlouvy.

## II.

### Předmět a účel Smlouvy

1. Nájemce na základě této Smlouvy přenechává podnájemci do podnájmu předmět podnájmu do užívání za podmínek uvedených ve Smlouvě a podnájemce přijímá předmět podnájmu do užívání a zavazuje se řádně hradit nájemné.
2. Podnájemce bude předmět podnájmu užívat za účelem provozování živnosti provozu rychlého občerstvení.
3. Podnájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu podnájmu nebo z odlišného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala nájemce nebo ostatní uživatele nemovité věci, nedohodnou-li se smluvní stran písemně jinak.

## III.

### Doba podnájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem 1. 12. 2023.

## IV.

### Nájemné a plnění spojená s užíváním předmětu podnájmu

1. Výše nájemného za podnájem předmětu podnájmu je stanoveno dohodou a bude činit **935 Kč bez DPH měsíčně**.  
K nájemnému bude připočtena základní sazba DPH dle příslušných právních předpisů.
2. Nájemce je počínaje dnem 1. 1. 2025 oprávněn každoročně jedenkrát za rok jednostranně zvýšit nájemné dle odst. 1 tohoto článku Smlouvy v závislosti na míře inflace, a to až o tolik procent, kolik činila roční míra inflace (vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) oficiálně vyhlášená Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Zvýšení nájemného nájemce podnájemci písemně oznámí nejpozději do 1. 4. kalendářního roku, ve kterém má dojít k navýšení nájemného o inflaci, přičemž platí, že v tomto případě se nájemné zvyšuje zpětně s účinností k 1. 1. příslušného kalendářního roku. Po uplynutí výše uvedené lhůty pro oznámení navýšení nájemného o inflaci ztrácí nájemce právo nájemné tímto způsobem navýšit pro daný kalendářní rok. Základem pro zvýšení nájemného v dalším období je vždy nájemné zahrnující předchozí zvýšení. Splatnost částky vyjadřující rozdíl mezi navýšenou částkou dle tohoto odstavce a již uhrazeném nájemném za příslušné měsíce kalendářního roku, ve kterém má dojít k navýšení nájemného, nastává současně se splatností následujícího měsíčního nájemného.
3. Nájemné nezahrnuje úhradu za podnájemcem odebraná plnění spojená s užíváním předmětu podnájmu a služby poskytovaná nájemcem (dále jen jako „*služby*“). Nájemce poskytuje podnájemci následující služby:
  - dodávku vody
  - dodávku tepla

- dodávku elektrické energie
  - odvoz a zneškodnění odpadu
  - úklid společných prostor a chodníku před předmětem podnájmu
4. Smluvní strany si sjednávají, že výše uvedené služby poskytované nájemcem kromě dodávky elektrické energie a vody budou podnájemcem hrazeny paušálně, přičemž ujednané paušální částky za jednotlivé služby jsou následující:
- výše paušální částky za **dodávku tepla** činí 519,-Kč měsíčně plus DPH ve výši stanovené zákonem,
  - výše paušální částky za **odvoz a zneškodnění odpadu, úklid společných prostor a chodníku před předmětem podnájmu** činí 225,-Kč měsíčně plus DPH ve výši stanovené zákonem,
  - **spotřeba elektrické energie** bude podnájemci účtována dle skutečného odběru určeného z podružného elektroměru. Cena dodané elektřiny bude stanovena ve výši skutečných nákladů vyúčtovaných nájemci dodavatelem elektrické energie.
  - **spotřeba vody** (vodné a stočné) bude podnájemci účtována podle skutečného odběru určeného z podružného vodoměru. Cena dodané vody bude stanovena ve výši skutečných nákladů vyúčtovaných nájemci dodavatelem služeb v oblasti dodávky vody a odvádění odpadních vod.
5. Při předání předmětu nájmu nájemci bude sepsán předávací protokol. V něm bude zejména zaznamenán stav vybavení předmětu nájmu, stav měřidel energií a počet klíčů, které byly předány. Protokol o předání a převzetí nebytového prostoru tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy.
6. Služby nad rámec uvedených v odst. 3 tohoto článku Smlouvy zajistí podnájemce vlastním jménem a na vlastní náklad navázáním přímých smluvních vztahů s jejich dodavateli a poskytovateli. Nájemce poskytne pro tento účel podnájemci nezbytnou součinnost.
7. Nájemce je počínaje dnem 1. 1. 2025 oprávněn každoročně jedenkrát za rok jednostranně zvýšit paušální částky za služby dle odst. 4 tohoto článku Smlouvy, a to pouze v případě, kdy dojde k navýšení cen za služby u jednotlivých dodavatelů a pouze o částku, o kterou byly jednotlivé služby u dodavatelů vcelku navýšeny za předchozí kalendářní rok. Takové zvýšení cen služeb musí nájemce podnájemci písemně oznámit nejpozději do 1. 4. kalendářního roku, ve kterém má dojít k navýšení paušálních částek za služby. Po uplynutí výše uvedené lhůty pro oznámení navýšení paušálních částek ztrácí nájemce právo paušální částky za služby tímto způsobem navýšit pro daný kalendářní rok. Zvýšení cen služeb, na jejichž základě má být podnájemci zvýšena paušální platba za služby, musí nájemce před jejich zvýšením podnájemci na vyžádání podnájemce prokázat. Smluvní strany tak výslovně vylučují aplikaci ust. § 2303 občanského zákoníku na smluvní vztah vzniklý z této Smlouvy.
8. Podnájemce bude nájemci hradit nájemné a paušální částky za služby uvedené v čl. IV. odst. 3 této Smlouvy na každý kalendářní měsíc, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného nájemcem se zdanitelným plněním prvního dne běžného kalendářního měsíce, za který se platí. Úhrady za služby spojené s podnájemem zjištěné na základě skutečné spotřeby budou podnájemcem hrazeny měsíčně pozadu, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystavené nájemcem. Lhůta splatnosti daňových dokladů bude činit 14 dní.
9. Podnájemce není povinen nájemci hradit nájemné v případě existence vady předmětu podnájmu, která zásadním způsobem ztěžuje, či zcela znemožňuje jeho užívání v případě, že taková vada vznikla z důvodů na straně nájemce. V těchto případech nájemce podnájemci nevystavuje daňový doklad. Podnájemce se v těchto případech zároveň zavazuje bez zbytečného odkladu nájemci odevzdat klíče od předmětu podnájmu, přičemž neučiní-li tak, povinnost hradit nájemné trvá do doby, než tak učiní.

## V.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce přenechává podnájemci předmět podnájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu užívání ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje udržovat objekt v takovém stavu, aby měl podnájemce zajištěno nerušené užívání předmětu podnájmu pro účel ujednaný v této Smlouvě po celou dobu trvání podnájemního vztahu.
3. Nájemce se zavazuje podnájemci předmět podnájmu předat do užívání v den započetí účinků z této Smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce odevzdá podnájemci předmět podnájmu se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu podnájmu dle účelu sjednaného v této Smlouvě.
4. Nájemce zajistí ostatní údržbu předmětu podnájmu v souladu s ust. § 2207 odst. 1 občanského zákoníku, a to vždy za vzájemné součinnosti pronajímatele z nájemní smlouvy, tj. Statutárního města Kladna v souladu s příslušnými ujednáními nájemní smlouvy.

## VI.

### Práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu i společné prostory objektu s péčí řádného hospodáře k ujednanému účelu vyplývajícímu z této Smlouvy.
2. Podnájemce není oprávněn přenechat předmět podnájmu ani jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
3. Podnájemce je povinen zajišťovat obvyklou údržbu a opravy předmětu podnájmu a hradit náklady s tím spojené po dobu trvání podnájemního vztahu.
4. Podnájemce se zavazuje dodržovat po celou dobu trvání podnájemního vztahu v předmětu podnájmu veškeré obecně závazné předpisy z hlediska bezpečnosti, požární ochrany, ekologie a hygieny.
5. Podnájemce není oprávněn provádět změny předmětu podnájmu bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
6. Podnájemce je povinen umožnit nájemci po předchozí domluvě vstup do předmětu podnájmu za účelem kontroly stavu předmětu podnájmu, dodržování této smlouvy či v případě nezbytné potřeby (např. provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulace tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot).
7. Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu tak, aby tímto užíváním neoprávněně nezasahoval do práv ke statkům nehmotným, zejména do práv autorských, práv výkonných umělců, práv průmyslového vlastnictví. Za škodu způsobenou porušením jakékoliv této povinnosti odpovídá výlučně podnájemce.
8. Při používání jakýchkoli síťových elektrických zařízení je podnájemce povinen doložit jejich platnou revizi.

9. Podnájemce se zavazuje, že nejpozději do dvou dnů po skončení podnájemního vztahu předmět podnájmu vyklidí a předá nájemci. Pokud podnájemce tuto povinnost poruší, dohodly se smluvní strany, že vyklizení předmětu podnájmu je oprávněn provést nájemce za účasti nezaujaté osoby a podnájemce se zavazuje zaplatit náklady s tím spojené. Nájemce je v tomto případě oprávněn vyklizené věci podnájemce uskladnit na jeho náklady na jiném místě, které je vhodné k uskladnění těchto věcí.
10. Podnájemce je povinen předmět podnájmu nájemci odevzdat ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení odpovídajícímu době a účelu podnájmu a s přihlédnutím ke změnám předmětu podnájmu provedených se souhlasem nájemce.
11. Smluvní strany dále pro případ porušení povinnosti nájemce vyklidit předmět podnájmu dle předchozího odstavce sjednaly smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den porušení povinnosti dle předchozího odstavce.

## VII. Skončení podnájmu

1. Podnájem skončí:
  - a) dohodou smluvních stran
  - b) výpovědí nájemce nebo podnájemce dle ujednání této Smlouvy
  - c) zánikem nájemní smlouvy
2. Nájemce může v průběhu trvání této Smlouvy dát podnájemci výpověď z podnájmu v případech, kdy by:
  - a) podnájemce užíval předmět podnájmu k jinému než dohodnutému účelu;
  - b) podnájemce, jeho spolupracovníci, nebo zaměstnanci svým jednáním způsobili nebo umožnili závažné poškození nebo ohrožení stavebního objektu nebo jeho částí;
  - c) podnájemce neuhradil ve sjednaném termínu jednu splátku nájemného, je možné dát výpověď v případě, že nájemné nebude uhrazeno ani do sedmi dnů od předání (doručení) písemné upomínky podnájemci;
  - d) podnájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této Smlouvy
  - e) měla být nemovitost či její pronajatá část změněna tak, že to brání dalšímu užívání prostorPro všechny případy uvedené v bodech 2a) až 2e) platí dvouměsíční výpovědní doba, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi podnájemci.
3. Podnájemce může dát v průběhu trvání Smlouvy výpověď z nájmu v případech, kdy:
  - a) předmět podnájmu se stane bez zavinění podnájemce nezpůsobilý k užívání;
  - b) nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této Smlouvy;
  - c) podnájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět podnájmu určen.Pro případy uvedené v bodech 3a) až 3c) platí dvouměsíční výpovědní doba, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.
4. Obě smluvní strany mohou vypovědět Smlouvu bez uvedení důvodu s výpovědní dobou tři měsíce, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé ze smluvních stran.
5. Ve všech výše uvedených případech musí výpověď splňovat písemnou formu a musí být prokazatelně doručena druhé smluvní straně.

**VIII.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnou dohodou smluvních stran s výjimkou jednostranných právních jednání výslovně umožněných touto Smlouvou.
2. Vzájemné vztahy nájemce a podnájemce neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
3. Pokud některé z ujednání této Smlouvy je, nebo se stane neplatným, zdánlivým, či neúčinným, nemá tato skutečnost za následek neplatnost, či zdánlivost Smlouvy jako celku ani jiných ujednání této Smlouvy, pokud je takové ujednání oddělitelné od zbytku Smlouvy za současného zachování jejího smyslu a účelu. Smluvní strany se zavazují takovéto ujednání nahradit novým bezvadným ujednáním, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ujednání.
4. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží nájemce a jedno vyhotovení podnájemce.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem smluvních stran, ledaže podléhá zápisu do registru smluv, poté nabývá účinností zápisem do registru smluv.
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, což stvrzují svými podpisy níže.

*Příloha č. 1 – specifikace předmětu podnájmu – nebytový prostor*

*Příloha č. 2 – specifikace předmětu podnájmu – ostatní ploch*

*Příloha č. 3 – předávací protokol*

V Kladně dne ..... 28-11-2023

V Kladně dne ..... 30.11.2023

2 [redacted] vní areály  
Kladna s.r.o.  
Společnost s ručením omezeným  
IČ: [redacted] 04 Kladno 4  
[redacted] 2 261 54 170

.....  
Sportovní areály města Kladna s.r.o.  
[redacted] ednatel

IO: 029  
[redacted]

.....  
Pavel Vondrák