

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

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

Smluvní strany:**Sportovní areály města Kladna s.r.o.**

IČ: 261 54 170

se sídlem Sportovců 818, Rozdělov, 272 04 Kladno

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

zastoupená Jiřím Chvojkou, jednatelem

(dále jen „*nájemce*“)

a

Horolezecký klub HOKOK Kladno, z.s.

IČ: 437 75 390

se sídlem Ústecká 3050, 272 01 Kladno

zapsaná v OR vedeném u Městského soudu v Praze oddíl L, vložka 3105

zastoupen Pead.Dr. Ivanem Humlem, předsedou spolku

(dále jen jako „*podnájemce*“)(společně jako „*smluvní strany*“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

podnájemní smlouvu č. 01/LK/24(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, (dále jen „*nájemní smlouva*“) přenechány k užívání nebytové prostory bývalé uhelné kotelny o výměře 52m² blíže specifikované v plánu tvořícím přílohu č. 1 této podnájemní smlouvy, nacházející se na pozemku parc. č. 1160, k.ú. Kladno, obec Kladno, vedeno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno. (dále jen „*předmět podnájmu*“).
2. Nájemce je v souladu s nájemní smlouvou ve znění jejího dodatku ze dne 1. 4. 2008 oprávněn přenechat předmět podnájmu 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 4. schůzi konané dne 24.2.2025 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 sportovního lezení.
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.
4. Po dobu této smlouvy o podnájmu bude podnájemce oprávněn poskytovat v pronajatém zařízení prostor pro Servisní centrum sportu při Unii TJ/SK okresu Kladno, z.s. pro provádění bezplatného servisu pro TJ/SK města Kladna a ostatní spolky okresu Kladno.

III. Doba podnájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem 1. 3. 2025.

IV. Nájemné a plnění spojená s užíváním předmětu podnájmu

1. Výše nájemného za podnájem předmětu podnájmu je stanoveno dohodou a bude činit
1,- Kč měsíčně
K nájemnému bude v případě podnájemcovy registrace k dani z přidané hodnoty připočtena základní sazba DPH dle příslušných právních předpisů.
2. Nájemce je počínaje dnem 1. 1. 2026 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 služby za dodávku vody, tepla a elektrické energie poskytované nájemcem budou podnájemcem hrazeny dle skutečné spotřeby. Služby za odvoz a zneškodnění odpadu, úklid společných prostor a chodníku před předmětem podnájmu budou podnájemcem hrazeny paušálně, přičemž ujednané paušální částky za jednotlivé služby jsou následující:
- **dodávka vody dle skutečné spotřeby**
 - **dodávku tepla dle skutečné spotřeby**
 - **dodávku elektrické energie dle skutečné spotřeby**
 - výše paušální částky za **odvoz a zneškodnění odpadu, úklid společných prostor a chodníku** před předmětem podnájmu činí 300,-Kč měsíčně plus DPH ve výši stanovené zákonem.
5. 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.
6. Nájemce je počínaje dnem 1. 1. 2026 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.
7. Podnájemce bude nájemci hradit nájemné a paušální částky za služby uvedené v čl. IV. odst. 3 této Smlouvy na každý kalendářní měsíc **předem**, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného nájemcem se **splatností 14 dnů od vystavení daňového dokladu** dle platebních podmínek tam uvedených.
8. 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 povinnost 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 na požádání přístup do předmětu podnájmu za účelem kontroly stavu předmětu podnájmu a dodržování této smlouvy.
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 200,- 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 nejdéleji 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 účinnosti 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, určité, vážně a srozumitelně, což stvrzují svými podpisy níže.

Příloha č. 1 – specifikace předmětu podnájmu

28-02-2025

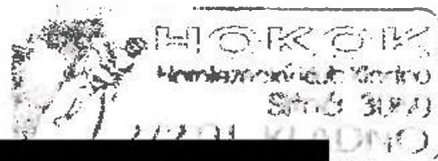
V Kladně dne



Sportovní areály
města Kladna s.r.o.
8, 272 04 Kladno 4
DIČ: CZ15154171

.....
Sportovní areály města Kladna s.r.o.
Jiří Chvojka, jednatel

V Kladně dne 28.2.2025



.....
Horolezecký klub HOKOK Kladno, z.s.
Pead. Dr. Ivan Huml, předseda spolku