S M L O U V A

O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

mezi

Vsetínská sportovní, s.r.o.
se sídlem: Na Lapači 394, 755 01 Vsetín
IČ: 28593987
DIČ: CZ28593987
jejímž jménem jedná: Mgr. Ivo Kousal, jednatel
zapsána: v OR vedeném u KS v Ostravě oddíl C, vložka 33684
bankovní spojení: ČSOB a.s., č. ú.: 230275624/0300
jako ***nájemce*** na straně jedné

a

Adam Švehla
Kateřinice 205
756 21 Ratiboř
IČ: 01588851
registrovaný: ŽL vydaný 11. 4. 2013 MěÚ Vsetín
bankovní spojení: 2700523549/2010
jako ***podnájemce*** na straně druhé

t a k t o:

I.

1.1. Nájemce prohlašuje, že je oprávněným uživatelem budovy bez č. p. Sportovní hala Na Lapači, jež se nachází na pozemcích p. č. st. 1089/1 a 1089/2, obé zastavěná plocha a nádvoří, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Vsetín na LV č. 10 001 pro obec Vsetín, k. ú. Rokytnice u Vsetína, a to z titulu nájemní smlouvy uzavřené s městem Vsetín, jako pronajímatelem dne 1. 8. 2009.

II.
Předmět podnájmu

2.1. Nájemce touto smlouvou pronajímá podnájemci za podmínek sjednaných touto smlouvou níže uvedené nebytové prostory umístěné v budově Sportovní haly ve Vsetíně, Rokytnice bez č. p. dle bližší spec. v bodě 1. 1. o celkové výměře dle projektové dokumentace takto:

Malý sál včetně bočního vchodu – odlišně se sjednává, že v době konání velkých sportovních akcí na palubovce (Austin cup, Valachia cup atd.) bude sál oddělen uzavřením mobilní stěny.
WC ženy – odlišně se sjednává, že v době konání velkých sportovních akcí na palubovce (Austin cup, Valachia cup atd.) bude využíváno veřejností.
WC muži - odlišně se sjednává, že v době konání velkých sportovních akcí na palubovce (Austin cup, Valachia cup atd.) bude využíváno veřejností.

Šatna č. 9 – pouze v době mimo rezervované tréninky a zápasy sportovních oddílů na palubovce.
Skladiště
Venkovní prostor před bočním vchodem do Sportovní haly a výměře 150 m2

Podnájemce je srozuměn s tím, že vstupní dveře do sportovního sálu a všechny vstupní dveře do budovy Sportovní haly slouží jako únikový východ a v případě potřeby budou k tomuto využity.

Trvalé rezervace budou nahlášeny p. Ivou Bedécs Navrátilovou do **1. 9. 2025 a 1. 9. 2026,** ostatní vždy nejpozději týden dopředu.

V případě využití pronajatých prostor pro velké sportovní akce se nájemce zavazuje k tomu, že po ukončení akcí provede důkladný úklid těchto prostor.

Podnájemce se zavazuje k tomu, že v šatně číslo 9 a veškerých pronajatých prostorách bude úklid zabezpečovat na své vlastní náklady.

Podnájemce se zavazuje, že nebude využívat ke své činnosti palubovku a nebude toto umožněno ani jeho klientům z důvodu poničení a znečištění povrchu.

Pronajaté prostory budou podnájemcem využívány následovně:

Pondělí – pátek v době od 14.00 do 20.00
Pondělí – neděle v dopoledních hodinách pro osobní tréninky
Sobota – neděle v době od 15.00 do 19.00

Přesný rozpis je nedílnou součástí této smlouvy a může být podle aktuální potřeby měněn ze strany nájemce.

Podnájemce nebytové prostory dle této smlouvy do užívání přijímá a zavazuje se za užívání nebytových prostor platit podnájemné včetně energií.

2.2. Předmět této podnájemní smlouvy se dává podnájemci do užívání za účelem provozování sportovní činnosti.

2.3. Nájemce prohlašuje, že předmět podnájmu odpovídá svým stavebně technickým určením užívání sjednanému účelu podnájmu, podnájemce prohlašuje, že je mu stav nebytových prostor pronajatých touto smlouvou důkladně znám, a že tento je způsobilý k řádnému užívání ke sjednanému účelu podnájmu v souladu s obecně závaznými předpisy.

2.4. Podnájemce prohlašuje, že u těch částí příslušenství a součástí nebytových prostor, při jejichž užívání je nutno dodržovat zvláštní pravidla, popřípadě je užívání upraveno návodem nebo technickými normami, byl s těmito pravidly, návody a technickými normami nájemcem před převzetím předmětu podnájmu do užívání dle této smlouvy seznámen. Nájemce není povinen seznamovat podnájemce s pravidly obecně známými.

III.
Podnájemné

3.1. Podnájemce se zavazuje za užívání předmětných nebytových prostor zaplatit nájemci podnájemné takto:

nebytové prostory 76,2 m2 x 644 Kč/m2/rok (malý sál, boční vchod, šatna č. 9), tj. **49 073 Kč/rok, tj. 4 089 Kč/měsíc**
nebytové prostory 51,7 m2 x 270 Kč/m2/rok (WC ženy, WC muži, skladiště), tj. **13 959 Kč/rok, tj. 1 163 Kč/měsíc**
elektrická energie je stanovena podle podílu pronajaté plochy, paušální platba za měsíc je stanovena na **600 Kč + DPH**
vodné a stočné je stanoveno podle podílu pronajaté plochy, paušální platba za měsíc je stanovena na **360 Kč + DPH**
teplo a TUV je stanoveno podle podílu pronajaté plochy, paušální platba za měsíc je stanovena na **4 180 Kč + DPH**
odvoz odpadu je stanoven podle nákladů dle výměry pronajaté plochy a rozsahu využití, paušální platba za měsíc je stanovena na **360 Kč + DPH**
venkovní prostor o výměře 150 m2 před bočním vchodem do Sportovní haly, paušální platba za měsíc je stanovena na **266 Kč.**

3.2. Podnájemné za kalendářní měsíc bude hrazeno na základě vystaveného daňového dokladu.

3.3. Smluvní strany se dále dohodly, že podnájemné dle bodu 3.1. smlouvy je nájemce oprávněn počínaje 1. dubnem aktuálního kalendářního roku navýšit o roční míru inflace (index spotřebitelských cen) vyhlášenou za předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem, vždy od 1. 4. aktuálního kalendářního roku. Tuto změnu je nájemce oprávněn provést formou oznámení doporučeným dopisem adresovaným podnájemci.
Oznámení o zvýšení podnájemného a služeb je nájemce povinen doručit podnájemci vždy nejpozději do 30. 4. aktuálního kalendářního roku.

IV.
Způsob platby

4.1. Podnájemce se zavazuje uhradit měsíční podnájemné a úhradu za služby spojené s podnájmem na základě faktury vystavené nájemcem, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet nájemce. Splatnost faktury je dohodnuta k 25. dni následujícího kalendářního měsíce.

V.
Cenová doložka, pokuty

5.1. V případě, že podnájemce bude v prodlení se zaplacením podnájemného anebo plateb za služby, zavazuje se uhradit smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.

5.2. Smluvní strany se dohodly, že úhradou smluvních pokut sjednaných v této smlouvě není dotčeno právo nájemce vymáhat vedle smluvní pokuty i náhradu škody způsobenou porušením povinností, ke které se smluvní pokuta vztahuje, a to i ve výši smluvní pokutu převyšující.

VI.
Doba trvání podnájemního vztahu

6.1. Podnájemní smlouva se uzavírá na dobu **u r č i t o u ,** s účinností **od 1. 7. 2025 d o 3 0 . 6 . 2 0 2 7 .**

6.2. Účinnost podnájemní smlouvy je možno ukončit následujícími způsoby:

a) dohodou smluvních stran k určitému datu

b) písemnou výpovědí jedné smluvní strany, a to bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

c) vypovězením smlouvy bez výpovědní doby:
V případě, že jedna ze smluvních stran podstatně poruší povinnosti z této smlouvy vyplývající, má druhá smluvní strana právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
Taková výpověď od smlouvy musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně, pod sankcí neplatnosti. Právní účinky takové výpovědi nastávají dnem následujícím po doručení.
Za podstatné porušení povinností se pro účely této smlouvy považuje zejména:
- podnájemce bude i přes písemnou výzvu nájemce pronajaté nebytové prostory užívat k jinému účelu, než je uvedeno
- přenechání nebytového prostoru, či jeho části do užívání třetí osobě
- provedení stavební úpravy bez souhlasu nájemce
- podnájemce bude déle jako 2 měsíce v prodlení se zaplacením podnájemného nebo ceny za služby spojené s podnájmem

VII.
Ostatní ujednání

7.1. Po dobu účinnosti této smlouvy nesmí podnájemce provádět, bez souhlasu nájemce žádné stavební úpravy. Nájemce souhlasí s tím, že podnájemce provede výmalbu pronajatých prostor a změnu barvy dle vlastních potřeb. Podnájemce se zavazuje, že v případě ukončení podnájmu pronajaté prostory vymaluje a předá v původní barvě.

7.2. Udržování podstaty budovy a záchovnou údržbu zajišťuje nájemce.

7.3. Podnájemce je povinen neodkladně oznámit potřebu provedení oprav hrazených nájemcem, včetně havarijních oprav, na čísle telefonu: 730 588 207 (p. Bedécs Navrátilová). Nesplněním oznamovací povinnosti o nutnosti oprav nebo neumožněním jejich provedení, vznikne podnájemci odpovědnost za případnou škodu.
Nájemce je povinen podnájemci sdělit ihned poté, co mu nájemce oznámí potřebu opravy, v jakém termínu opravu provede s tím, že obecně je povinen provádět opravy bez zbytečného odkladu, poté co je mu jejich potřeba oznámena. Pokud bude termín opravy pro podnájemce nepřijatelný, provede si opravu sám, přičemž náklady v obvyklé výši je povinen uhradit nájemce. Ustanovení předchozí věty platí pouze pro odstranění havárií a stavů, které hrozí poškozením zdraví osob nebo pronajatého nebytového prostoru.

7.4. Podnájemce je povinen zajišťovat ve smyslu ČSN 331610 a 331600 revize všech elektrických a plynových spotřebičů, které provozuje v pronajatých prostorách a provedení revize pravidelně doložit předložením kopie revizní zprávy, a to v termínu nejpozději do konce prosince každého kal. roku. Nájemce se zavazuje, že bude zajišťovat a hradit na vlastní náklady dle ČSN 331500 periodickou elektro-revizi budovy, hromosvodu a hasicích přístrojů a podnájemce je povinen mu to umožnit (např. vstup do budovy, přístup ke kontrolním zařízením, apod.).
Provedení úprav nebo změn elektrické instalace v pronajatých prostorách je podnájemce povinen projednat s nájemcem a příslušným odborem města Vsetín předem (před zahájením uvažovaných úprav) a současně je povinen předložit dokumentaci úprav a v případě realizace doložit výchozí revizní zprávu ve smyslu ČSN 331500 v jednom vyhotovení nájemci.
Podnájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny elektroinstalace bez předchozího projednání s nájemcem.

7.5. Podnájemce je oprávněn umístit na dveřích bočního vchodu a oken pronajatých prostor budovy na své náklady vlastní firemní označení a reklamu ve vhodném provedení. Reklamní zařízení je povinen podnájemce udržovat v řádném stavu a po skončení podnájemního vztahu je povinen na své náklady firemní označení a reklamu odstranit a plášť budovy uvést do původního stavu.

7.6. Podnájemce není oprávněn pronajaté nebytové prostory přenechat jinému do dalšího nájmu nebo podnájmu.

7.7. Nájemce je oprávněn kdykoliv, během užívání předmětných nebytových prostor podnájemcem, přesvědčit se o stavu pronajatých prostor i o tom, zda jsou využívány řádným způsobem, tzn. zejména v souladu s jejich stavebním určením a touto smlouvou.

7.8. 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 nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět podnájmu, je nepřípustné.

7.9. Podnájemce je povinen pečovat o to, aby v pronajímaných prostorách a na objektu samotném nevznikla škoda. Podnájemce odpovídá za zničení, poškození či jiné znehodnocení, ztrátu, zneužití či odcizení věcí, které jsou součástí či příslušenstvím pronajatého a společného prostoru a věcí nalézajících se v pronajatém a společném prostoru, a to i ve vztahu k třetím osobám, kterým do předmětu podnájmu a společného prostoru umožní vstup. Za zničení věci není považováno běžné opotřebení věci. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost podnájemce nebo nájemce.

7.10. Podnájemce se zavazuje užívat předmět této smlouvy s péčí řádného hospodáře.

7.11. Podnájemce je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména pak požární předpisy. Podnájemce zajišťuje v pronajatých prostorách, a 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 souvisících norem a předpisů. Za stavebně technické řešení nebytových prostor odpovídá z hledisek naznačených v tomto bodu nájemce, který nese ke své tíži náklady na bezpečnostní opatření, například náklady na pořízení hasebních přístrojů včetně jejich revizí.
Podnájemce odpovídá za škody, které vzniknou nájemci (pronajímateli) či třetím osobám v důsledku porušení povinností podnájemce stanovených v tomto článku.

7.12. Podnájemce je povinen dodržovat zásady pro úsporu energií a vody v pronajatých prostorách (např. používání úsporných zdrojů regulace vnitřní teploty, kapání nebo protékání vody, apod.).

7.13. Ze zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, § 16, odst. 1, písmeno e), dále pro podnájemce (jako původce odpadu) vyplývá povinnost: „shromažďovat odpady utříděné dle jednotlivých druhů a kategorií“. Povinnost třídit odpady je rovněž zakotvena v Obecně závazné vyhlášce č. 16/2001, článek 5. Podnájemce je tedy povinen dle § 4, písmena p) zákona 185/2001 Sb., odkládat jednotlivé druhy tříděného odpadu do kontejnerů nebo nádob určených pro separovaný sběr odpadů, umístěných v blízkosti pronajatých nebytových prostor (nádoby na papír a plast). Jedná se o papír a lepenku – kat. č. 200101, plasty – kat. č. 200139.

7.14. 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.
Podnájemce se zavazuje předat nájemci vyklizené nebytové prostory dle této smlouvy nejpozději ke dni ukončení podnájemního vztahu. V případě odstoupení od smlouvy předá podnájemce nebytové prostory nájemci nejpozději ve lhůtě 1 měsíce 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 0,5 % z ročního nájemného za každý i započatý den prodlení.

7.15. Smluvní strany dále ujednaly, že v případě prodlení podnájemce s předáním předmětu podnájmu delším než 2 měsíce, je nájemce oprávněn na náklady a nebezpečí podnájemce předmětné nebytové prostory otevřít a tyto převzít. Nájemce je oprávněn předmětné nebytové prostory otevřít a 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 k otevření a převzetí předmětných nebytových prostor, to vše při splnění výše uvedených podmínek. Pokud nájemce hodlá otevřít a převzít předmětné nebytové prostory bez účasti podnájemce, je povinen k tomu přizvat alespoň jednu 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 na náklady podnájemce.

7.16. Podnájemce se zavazuje důsledně dbát zajištění bezpečnosti pronajatého prostoru (denně řádně uzavírat a uzamykat přístupové cesty, nejpozději v době ukončení sportovní činnosti).

VIII.
Doručování písemností

8.1. Pokud je k některému úkonu dle této podnájemní smlouvy potřeba doručení, považuje se písemnost za doručenou i v případě, že druhá strana její doručení zmaří, např. nevyzvednutím zásilky v úložní době, odmítnutím převzetí zásilky apod., když v takovémto případě bude předmětná písemnost považována pro účely této smlouvy za doručenou, bude-li písemnost vrácena odesílateli jako nedoručená příp. bude odesílateli doručeno oznámení provozovatele poštovních služeb o vhození do schránky.

8.2. Podnájemce je oprávněn měnit adresu pro doručování písemností pouze v rámci České republiky, přičemž tato změna musí být písemně oznámena nájemci nejméně 10 dnů před její změnou. Pokud v důsledku nesplnění této povinnosti bude doručení zásilky zmařeno, považuje se předmětná písemnost pro účely této smlouvy za doručenou dnem, kdy bude písemnost vrácena odesílateli jako nedoručená.

IX.
Závěrečná ujednání

9.1. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména těmi, uvedenými v úvodu této smlouvy.

9.2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy v účinnosti. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení smlouvy jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu původního neúčinného ustanovení smlouvy.

9.3. Jednotlivá ujednání této smlouvy lze měnit toliko dodatky, které musí být písemné a podepsané oběma účastníky, jinak je dodatek neplatný.

9.4. Tato podnájemní smlouva je vyhotovena ve třech provedeních s povahou originálu, z nichž dvě obdrží nájemce a jedno podnájemce.

9.5. Smlouva je účinná podpisem obou smluvních stran. Všichni zúčastnění se dohodli, že závazky vyplývající z této smlouvy platí od **1. 7. 2025.**

9.6. Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že tuto smlouvu uzavřely na základě úplného vzájemného konsensu a smlouva odpovídá jejich skutečné, pravé a svobodné vůli, určité a srozumitelné, prosté omylů, uzavřené nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek, a nikoliv v tísni. Smluvní strany dále prohlašují, že tato smlouva jako celek ani žádné jednotlivé ustanovení této smlouvy neodporuje dobrým mravům. Autentičnost a platnost této smlouvy smluvní strany stvrzují svými podpisy.

9.7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá podle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv povinnému zveřejnění v Centrálním registru smluv (dále jen CRS“). Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění v CRS provede nájemce a o zveřejnění podá podnájemci zprávu nejpozději do tří pracovních dnů od tohoto zveřejnění.

Ve Vsetíně dne 1. 7. 2025

…… ……

Mgr. Ivo Kousal, jednatel Adam Švehla