

# SMLOUVA O PODNÁJMU

nemovitosti – pozemku

č. PNS 0844-02/P

(uzavřená podle ust. § 663 a násl. Občanského zákoníku)

## Smluvní strany

### Městská část Praha 11

se sídlem Ocelíkova 672/1, PSČ 149 41 Praha 4  
zastoupená Luďkem Zítkou, zástupcem starosty  
IČ: 00231126  
DIČ: CZ00231126  
bankovní spojení:  
číslo účtu:  
variabilní symbol:  
telefon:  
fax:  
e-mail:

dále jen „**nájemce**“  
na straně jedné

**a**

### FK DUKLA Praha a.s.

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12228  
se sídlem Praha 6 – Dejvice, Na Julisce 28/2, PSČ 160 00  
jednatel Martinem Lafkem, předsedou představenstva  
Petrem Voženílkem, členem představenstva  
IČ: 27796388  
DIČ: CZ27796388  
bankovní spojení:  
číslo účtu:  
telefon/fax:  
e-mail:

dále jen „**podnájemce**“  
na straně druhé

**uzavřeli tuto podnájemní smlouvu takto:**

### Čl. I

#### PŘEDMĚT SMLOUVY A OBECNÁ UJEDNÁNÍ

1. Předmětem této podnájemní smlouvy je zejména závazek nájemce přenechat podnájemci do užívání pozemky parc. č. 1208/24, 1208/25, 1208/26 a 1208/9 v k. ú. Háje.
2. Katastrální úřad pro hlavní město Prahu vede pozemky v katastru nemovitostí na LV 37 a I.V 298 v k. ú. Háje.

- Pozemky jsou pronajaté MČ Praha 11 na základě nájemních smluv uzavřených se spoluvlastníky pozemků ze dne 04.12.2000 a 31.12.2009.
- Rada MČ Praha 11 schválila usnesením č. 0150/5/R/2010 ze dne 17. 02. 2010 podstatné náležitosti podnájemní smlouvy.
- K uzavření podnájemní smlouvy za nájemce je zmocněn zástupce starosty MČ Praha 11 pan Luděk Zítka na základě usnesení Rady městské části Praha 11 č. 0150/5/R/2010 ze dne 17. 02. 2010.

Správce objektu je správní firma Jihoměstská majetková a.s., IČ 28199081, se sídlem Praha 4, Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 14900, zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vložka 12900, která na základě mandátní smlouvy (podle § 566 – § 567 obchodního zákoníku) pro nájemce 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 nájemcem a správcem k jednotlivým úkonům a správě je uvedena v ustanoveních této smlouvy.

**Kontakt:**

provozovna – Jihoměstská majetková a.s., Malenická čp. 1784, 148 00 Praha 4,  
 ve věcech technických – tel. [REDACTED]  
 předpis nájmu – tel. [REDACTED]  
 zástupce ředitele – tel. [REDACTED]

## Čl. II PŘEDMĚT PODNÁJMU

- Předmětem podnájmu jsou nemovitosti – pozemky v k.ú. Háje o celkové výměře 7393 m<sup>2</sup> v následujícím členění:

číslo parcely	druh pozemku	výměra (m <sup>2</sup> )
1208/24	ostatní plocha	914
1208/25	ostatní plocha	4594
1208/26	ostatní plocha	9
1208/9	ostatní plocha	1876

Předmět podnájmu je vyznačen v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří její přílohu č. 1.

- S předmětem podnájmu se přenechávají k užívání stavby a terénní úpravy, které jsou součástí předmětu podnájmu.
- Podnájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu podnájmu, který si prohlédl. Mezi smluvními stranami bylo dohodnuto, že předmět podnájmu nájemce přenechává podnájemci tak, jak **stojí a leží**.

## Čl. III ÚČEL PODNÁJMU

- Předmětné nemovitosti – pozemky, uvedené v Čl. II, odst. 1. této smlouvy, se přenechávají k užívání podnájemci k účelu:

**provozování sportovního areálu**

#### Čl. IV DOBA PODNÁJMU

1. Podnájem nemovitostí – pozemků, uvedených v Čl. II, odst. 1. této smlouvy, se sjednává na dobu **neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou.**
2. Podnájem započne **dnem předání předmětu podnájmu podnájemci.**
3. Nedojde-li k předání předmětu podnájmu do jednoho roku ode dne podpisu této podnájemní smlouvy, smluvní strany se dohodly, že smlouva se od počátku zrušuje.


#### Čl. V VÝŠE NÁJEMNÉHO A PLATEBNÍ PODMÍNKY

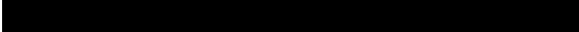
1. Podnájemce a nájemce se dohodli na výši základního nájemného, které je pro tuto smlouvu stanoveno sazbou **5,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH** (slovy pět korun českých za metr čtvereční ročně bez DPH).
2. V souladu s ustanovením § 56, odst. (5), zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, rozhodl nájemce, že u podnájmu těchto nebytových prostor se uplatňuje daň.
3. Celkové roční nájemné je **36.965,- Kč/rok bez DPH** (slovy třicetšesttisícdevětsetšedesát korun českých za rok bez DPH).
4. Celkové roční nájemné za předmět podnájmu **včetně 20 % DPH je 44.358,- Kč** (slovy čtyřicetčtyřtisícčtristapadesát korun českých včetně DPH).
5. Nájemné ve výši uvedené v tomto článku uhradí podnájemce na účet nájemce ve čtyřech čtvrtletních splátkách splatných vždy k **5. dni druhého měsíce příslušného čtvrtletí včetně 20 % DPH**, zaokrouhlené na celé koruny nahoru, tj. **11.090,- Kč/čtvrtletí včetně DPH**. (slovy jedenácttisícdevadesát korun českých za čtvrtletí včetně DPH).
6. Od 1. dubna každého následujícího kalendářního roku po dni účinnosti této smlouvy bude výše nájemného upravována (valorizována) tak, že vypočtené roční nájemné bude vynásobeno koeficientem, který je součtem jedna plus údaj o výši míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v procentech za předcházející kalendářní rok v České republice podle sdělení Českého statistického úřadu, podělený jedním stem. V případě, že nájemce neuplatní úpravu (valorizaci) nájemného v příslušném období, vyhrazuje si právo při následně provedené úpravě nájmu uplatnit valorizaci ve výši součtu údajů o výši inflace v procentech za předcházející kalendářní roky podle sdělení Českého statistického úřadu, ve kterých valorizace nebyla uplatněna.

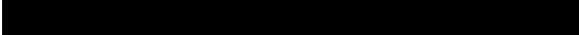
Takto upravené (valorizované) roční nájemné bude platné a podnájemce se zavazuje jej platit od 1. dubna kalendářního roku do 31. března kalendářního roku následujícího a současně se stává ročním nájemným, které bude upraveno (valorizováno) obdobným způsobem pro další nájemní období.

Správce podnájemci jen písemně oznámí výši ročního nájemného na příslušné nájemní období.

7. Čtvrtletní nájemné bude podnájemce hradit vždy do pátého dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za který je placeno, na účet pronajímatele:

bankovní spojení: 

číslo účtu: 

variabilní symbol: 

8. Dnem splnění povinnosti úhrady nájmu je vždy den připsání stanovené částky na účet nájemce.
9. První nájemné v alikvotní výši do konce příslušného kalendářního čtvrtletí uhradí podnájemce jednorázově do 15 dnů po předání předmětu podnájmu této smlouvy na účet nájemce.
10. Nájemné se z hlediska DPH uskutečňuje v dílčích plněních, a to vždy za období kalendářního čtvrtletí.
11. Dílčí plnění nájemného se považuje za uskutečněné vždy dnem následujícím po dni úhrady příslušného nájemného, nejpozději však dnem ukončení nájmu.
12. V případě změny sazby DPH nebo způsobu uplatňování DPH, pokud má vliv na výši plateb podnájemce, se nová výše úhrad stanoví písemným oznámením nájemce podnájemci.

## **Čl. VI ZÁVAZKY A POVINNOSTI PODNÁJEMCE**

1. Podnájemce se výslovně zavazuje, že bude užívat pozemek jen dle smluveného účelu v Čl. III.
2. Podnájemce se zavazuje:
  2. 1. zajistit svým jménem a na svůj náklad dodávky energií a služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejména vodné, stočné, elektrickou energii, odvoz odpadů a úklid chodníků),
  2. 2. udržovat předmět podnájmu a zajišťovat provoz v souladu s účelem podnájmu,
  2. 3. zabezpečit kustoda hřiště, který bude dohlížet na dodržování provozního řádu, pořádku a bezpečnosti na předmětu podnájmu a zajistí po ukončení denního provozu uzavření vstupů,
  2. 4. zpracovat do 30 dnů od podpisu této smlouvy provozní řád hřiště, který je povinen předložit pronajímateli k odsouhlasení včetně veškerých jeho změn a pronajímatel může požadovat provedení jeho změn, kterým nájemce vyhoví,
  2. 5. využívat předmět podnájmu pro širokou veřejnost, zejména se zaměřením na sportovní výchovu dětí a mládeže městské části Praha 11, a vlastní členy,
  2. 6. umožnit nájemci a právním subjektům ZŠ a MŠ zřízeným městskou částí Praha 11 užívat pozemek v souladu s provozním řádem,
  2. 7. provádět úklid předmětu podnájmu údržbu zeleně způsobem a v termínech obvyklých,
  2. 8. neužívat předmět podnájmu k jinému účelu, než který je sjednán v této smlouvě,
  2. 9. zabezpečit kontejnery a odpadkové koše na ukládání odpadu, zajistit likvidaci, třídění a odvoz odpadu vzniklého jeho činností, podle zvláštního zákona (zákon o odpadech) na svůj náklad,
  2. 10. zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv;  
proto zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat jiné hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi,

2. 11. strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních zákonů nebo platných předpisů jsou oprávněni vykonávat preventivní a kontrolní činnost; podnájemce se zavazuje umožnit vstup do pronajatého prostoru nájemci, kdykoli o to požádá,
2. 12. k placení škody nejméně ve výši nájemného, pokud v den skončení nebo zániku podnájemce nepředá nájemci předmět podnájemce; v tomto případě podnájemce souhlasí s tím, že nájemce nebo vlastník na pozemek, tvořící předmět podnájemce, může vstoupit i po překonání překážek (uzamčené vstupy) a pozemek vyklidit; věci v předmětu podnájemce se nacházející může na náklady podnájemce uložit v komerčním skladu,
2. 13. dodržovat právní předpisy a pravomocná rozhodnutí vydaná v rámci správního řízení, týkající se čistoty a pořádku na předmětu podnájemce.

## Čl. VII OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. Účastníci smlouvy se dohodli:
  1. 1. Nájemce zastoupený správcem předá fyzicky podnájemci předmět nájmu a o tomto aktu pořídí zápis ve formě protokolu o předání a převzetí.

Podnájemce se zavazuje na základě výzvy pronajímatele nebo správce předmět nájmu převzít nejpozději do pěti pracovních dnů od doručení výzvy.
  1. 2. Při ukončení podnájemce vrátí podnájemce předmět podnájemce nájemci zastoupenému správcem, nejpozději v den ukončení nájmu, ve stavu uvedeném v protokole podle odst. 1. 1. tohoto článku, popřípadě dalšími předávacími protokoly vztahujícími se k provedeným úpravám a rekonstrukcím na předmětu podnájemce, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a o tomto aktu pořídí zápis ve formě protokolu o předání a převzetí.
  1. 3. V protokolu o předání a převzetí předmětu podnájemce se zejména uvede:
    - popis stavu předmětu podnájemce,
    - popis přístupových a účelových chodníků a cest v plánu sousedících nebo přilehlých objektů,
    - výměra ploch pozemků,
    - první termín splatnosti nájemného,
    - další potřebné údaje.
  1. 4. Pokud podnájemce předá nájemci předmět podnájemce ve stavu, který bude v rozporu se stavem, uvedeným v protokole podle odst. 1. 1. tohoto článku, popřípadě dalšími předávacími protokoly vztahujícími se k provedeným úpravám a rekonstrukcím na předmětu nájmu, je povinen a zavazuje se zaplatit nájemci náklady na uvedení předmětu podnájemce do tohoto stavu, ale i škodu, která vznikla nemožností předmět podnájemce pronajmout jinému.
  1. 5. Provede-li podnájemce technické zhodnocení předmětu podnájemce (s předchozím souhlasem nájemce) jeho vynaložené náklady mu **nebudou** nájemcem při skončení podnájemce vráceny, ani mu nevzniká nárok na zaplacení technického zhodnocení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Tyto náklady však může podnájemce odpisovat podle zákona č.586/1992, o dani z příjmu v platném znění, pokud toto odpisování dá písemně na vědomí nájemci.

2. Podnájemce odpovídá za škodu způsobenou jinému svou činností.
3. Pokud budou v předmětu podnájmu instalována měřidla energií, při převzetí budou předány příslušné klíče umožňující vstup v případě nehod a havárií v zapečetěné obálce nebo schránce správci. Správce o každém použití klíče za účelem vstupu do předmětu podnájmu podnájemce bezodkladně vyrozumí a umožní nové zapečetění.
4. Nájemce nebo vlastník po předchozím telefonickém upozornění podnájemce mají právo vstupu do předmětu podnájmu ke kontrole objektivních skutečností způsobu a rozsahu smlouveného nebo obvyklého užívání předmětu podnájmu. Pokud podnájemce odmítne, bude toto odmítnutí považováno za užívání předmětu podnájmu v rozporu se smlouvou. Podnájemci bude zasláno písemné upozornění a odmítne-li opět vstup vlastníku nebo nájemce do předmětu podnájmu, bude podána výpověď z podnájmu.
5. Podnájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních opatření a je povinen plnit povinnosti uložené nájemci jako vlastníku na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.
6. Podnájemce je povinen odstranit závady a poškození na pronajatém pozemku, které způsobil on, jeho pracovníci nebo ostatní osoby prodlévající v nich s jeho souhlasem, popřípadě nahradit nájemci takto způsobenou škodu.
7. Nájemce souhlasí s přenecháním k užívání předmětu podnájmu nebo jeho části k účelu podnájmu na dobu neurčitou s jednoměsíční výpovědní lhůtou s dobou pronájmu do 200 hod. za kalendářní rok nebo s přenecháním do krátkodobého užívání na dobu určitou s trváním do jednoho měsíce.
8. Podnájemce je oprávněn stavební úpravy a opravy přesahující rámec běžné údržby provádět jen s písemným souhlasem nájemce. Podnájemce předloží nájemci příslušnou projektovou dokumentaci s návrhem stavebních úprav umožňujících pozemek užívat v souladu s částí III. – Účel podnájmu, k odsouhlasení. Provádí-li nájemce stavební úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je podnájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

#### **Čl. VIII ODPOVĚDNOST ZA PŘEDMĚT PODNÁJMU**

1. Podnájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu podnájmu. Mezi smluvními stranami bylo dohodnuto, že předmět podnájmu nájemce přenechává podnájemci **tak, jak stojí a leží**.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi účastníky této smlouvy občanským zákoníkem.

#### **Čl. IX POJIŠTĚNÍ**

1. Podnájemce se zavazuje do jednoho měsíce ode dne předání předmětu podnájmu uzavřít pojistnou smlouvu, **platnou po celou dobu trvání tohoto podnájmu**, v rozsahu pojištění uvedeném v odst. 2. tohoto článku.
2. Podnájemce je povinen uzavřít **pojištění odpovědnosti** pojištěného za škodu vzniklou jiné osobě z provozní činnosti podnikání s pojistným plněním v minimální výši **5.000.000,- Kč** (slovy pět milionů korun českých), která by mohla vzniknout na předmětu podnájmu, stavbách a terénních úpravách, které jsou součástí předmětu podnájmu, i na majetku, životě nebo zdraví jiných.

3. Podnájemce doručí kopie smluv o uzavřeném pojištění správci objektu do deseti dnů ode dne uzavření pojištění.
4. Podnájemce je povinen, na základě výzvy nájemce nebo správce objektu, nejpozději do 30 dnů po obdržení výzvy, předložit doklad o platnosti uzavřené pojistné smlouvy kdykoliv v době trvání podnájemního vztahu.

## **Čl. X SKONČENÍ PODNÁJMU**

1. Ukončit podnájemní smlouvu lze, nedojde-li k dohodě nájemce s podnájemcem, pouze výpovědí, a to s výpovědní lhůtou **3 měsíce**. Výpovědní lhůta začne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
2. Ukončit podnájemní smlouvu může podnájemce i nájemce výpovědí bez uvedení důvodu.
3. Nestanoví-li právní předpisy povinnost doručování elektronickým způsobem (prostřednictvím datové schránky), anebo jiným způsobem, platí dle dohody smluvních stran tyto adresy pro doručování:

Nájemce: **MČ Praha 11, OMP – OPNP, Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4**

Podnájemce: **FK DUKLA Praha a.s., Na Julisce 28/2, 160 00 Praha 6 – Dejvice**

4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy příjemce nepřevzme od doručovatele písemnosti vztahující se k této smlouvě, je za den doručení považován pátý den po uložení zásilky na poště.
5. V případě ukončení podnájemní a předání předmětu podnájemní před úplným odepsáním provedeného technického zhodnocení, předá podnájemce správci doklady o provedeném technickém zhodnocení, včetně účetních dokladů o provedených odpisech.

## **Čl. XI SANKCE A SMLUVNÍ POKUTA**

1. Účastníci smlouvy se dohodli, že v případě:
  1. 1. Porušení ustanovení Čl. V „Výše nájemného a platební podmínky“ se podnájemce zavazuje zaplatit nájemci zákonný úrok z prodlení, odpovídající příslušným právním předpisům.
  1. 2. Porušení ustanovení Čl. VI „Závazky a povinnosti podnájemce“ bod 1. a 2. je nájemce oprávněn požadovat na podnájemci smluvní pokutu a podnájemce se zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč (slovy dvatisíce korun českých) za každé jednotlivé porušení.
  1. 3. Porušení ustanovení Čl. VII „Ostatní ujednání“ odst. 1. 2. je nájemce oprávněn požadovat na podnájemci smluvní pokutu a podnájemce se zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy pětset korun českých) za každý započatý den prodlení, počínaje 3. dnem po dni ukončení podnájemní.
  1. 4. Při porušení ustanovení uvedeného v Čl. IX „Pojištění“, odst. 1., 2., 3. a 4., zaplatí podnájemce nájemci smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy deset tisíc korun českých) za každý případ porušení každého z těchto uvedených
2. Zaplacením sankce a smluvní pokuty není dotčeno právo nájemce na náhradu škody v plné výši z titulu odpovědnosti za škodu.

**Čl. XII  
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem **předání předmětu podnájmu podnájemci**.
2. Změny či doplnění této smlouvy jsou možné pouze na základě písemných dodatků účastníků smlouvy k této smlouvě.
3. Účastníci smlouvy výslovně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámili, že všechna ujednání v ní obsažená byla učiněna svobodně a vážně, určitě a srozumitelně.
4. Tato smlouva je vyhotovena v čtyřech stejnopisech, z nichž obdrží nájemce dvě vyhotovení, podnájemce jedno vyhotovení a správce jedno vyhotovení.
5. Účastníci smlouvy se dohodli, že text této smlouvy je veřejně přístupnou listinou podle zákona č. 106/1999 Sb.

**Příloha:** č. 1 – Situační plánek

V Praze dne .....

V Praze dne .....

**NÁJEMCE:**

**PODNÁJEMCE:**

.....  
Městská  
Luděk Zima  
zástupce starosty MČ Pra

.....  
F  
Martin Lafek  
předseda představenstva

.....  
FK Dukla Praha a.s.  
Petr Voženílek  
člen představenstva

