



Sportovní areály města Kladna s.r.o.

IČ: 261 54 170 DIČ: CZ26154170
se sídlem ul. Sportovců č.p. 818, 272 04 Kladno
zastoupená Jiřím Chvojkou – jednatelem společnosti

(dále také jen „pronajímatel“)

na straně jedné

a

Rytíři Kladno s.r.o.

IČ: 220 22 988 DIČ: CZ22022988
se sídlem Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4 – Nusle
zastoupená Tomášem Drastilem – jednatelem společnosti

(dále také jen „nájemce“)

na straně druhé

uzavřely níže uvedeného dne následující

smlouvu o podnájmu:

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je společností s ručením omezeným zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu C, vložce 75 074, když dnem jejího vzniku byl 9.2.2000.
2. Posláním pronajímatele je podle jeho zakladatelské listiny podpora sportu, rekreace a využití volného času občanů města Kladna a dále zachování a rozvoje sportovních zařízení v majetku města Kladna tak, aby tato zařízení mohla co nejlépe sloužit k rozvoji sportu a sportovních aktivit občanů města Kladna, zejména s ohledem na zdárný vývoj mladé generace. Hlavním předmětem podnikání pronajímatele je správa a provozování zařízení pro sport a volný čas, pořádání sportovních, tělovýchovných, kulturních a společenských akcí a pronájem movitých věcí a nemovitostí.
3. Pronajímatel má na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi Statutárním městem Kladnem a Pronajímatelem v nájmu předmět nájmu popsáný níže v čl. III odst. 1 této smlouvy.
4. Nájemce je společností s ručením omezeným zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu C, vložce 409818, když dnem jejího vzniku byl 10.9.2024 a jejímž předmětem podnikání je mimo jiné provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti.

II.

Účel smlouvy

1. Účelem této smlouvy je stanovení podmínek, za nichž je nájemce oprávněn užívat předmět nájmu tak, jak je popsán v čl. III této smlouvy, a to ke sportovní činnosti – provozování ledního hokeje ve všech kategoriích mládežnického a vrcholového hokeje pod jakýmkoliv názvem, přičemž kategoriemi se pro účely této smlouvy rozumí oddíly přípravků, mladších žáků, starších žáků, dorostu a juniorů v oddílech „Rytíři Kladno“, příp. jiných názvů oddílů,

a dále k činnostem s tím souvisejícím, zejm. provozování restaurace a obchodní činnosti. Pro vyloučení pochybností smluvní strany deklarují, že provozování ledního hokeje v mládežnických kategoriích ze strany I hokejového klubu Kladno, spolku, IČO 169 77 513, se pro účely této smlouvy považuje za činnost nájemce (předmětné oddíly spadají tedy do definice oddílů „Rytířů Kladno“).

2. Účelem této smlouvy je s přihlédnutím k posláním a předmětům podnikání pronajímatele a nájemce také:
 - výchova dětí a mládeže, zejména tím, že děti a mládež budou vedeny ke sportu a sportovním aktivitám,
 - podpora a rozvoj hokeje a oddílů ledního hokeje v Kladně,
 - podpora a zvyšování profesionální úrovně oddílů ledního hokeje.

III.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává v rozsahu a za podmínek v ní stanovených nájemci k užívání do podnájmu:
 - prostory v budově č.p. 2531, postavené na pozemku parc. č. 1091, k.ú. Kladno (dále také jen „**zimní stadion č. 1**“), které jsou blíže specifikovány v **Příloze č. 1 – část A** k této smlouvě;
 - prostory v budově bez čp/če, způsob využití – stavba občanského vybavení, postavené na pozemku parc. č. 1103/3, k.ú. Kladno (dále také jen „**zimní stadion č. 2**“), které jsou blíže specifikovány v **Příloze č. 1 – část B** k této smlouvě(společně dále také jen „**předmět nájmu**“).
2. Pronajímatel dále přenechává nájemci k užívání soubor movitých věcí, které jsou umístěny v předmětu nájmu a které jsou specifikovány v **Příloze č. 2** k této smlouvě (dále jen „**vybavení**“).
3. Smluvní strany se dohodly, že ledové plochy zimního stadionu č. 1 a zimního stadionu č. 2 (dále společně také jen „**1. a 2. ledová plocha**“) je nájemce oprávněn užívat po dobu dohodnutou v harmonogramu užívání ledových ploch.
4. Smluvní strany spolu uzavřou vždy před sezónou (zamrazení ledových ploch) dohodu o harmonogramu užívání ledových ploch, který bude zohledňovat provozování sportovních činností všech kategorií (oddílů) mládežnického a vrcholového hokeje nájemce.

Harmonogram užívání ledových ploch budou v případě potřeby smluvní strany aktualizovat.

Zbývající provozní hodiny 1. a 2. ledové plochy, které podle harmonogramu užívání ledových ploch nebude využívat nájemce, je pronajímatel oprávněn přenechat k využití třetím osobám s výjimkou třetích osob provozujících sportovní činnosti všech kategorií (oddílů) mládežnického hokeje. V případě uvedených třetích osob je k pronájmu 1. a 2. ledové plochy ze strany pronajímatele nezbytný předchozí souhlas nájemce, který se pronajímatel zavazuje vyžádat s dostatečným předstihem.

Nájemce není oprávněn přenechávat provozní hodiny 1. a 2. ledové plochy do užívání třetím osobám.

Nájemce se zavazuje předem informovat pronajímatele o tom, že oproti dohodnutému harmonogramu nevyužije provozní hodiny 1. a 2. ledové plochy. Tyto nevyužité provozní hodiny je pronajímatel oprávněn přenechat k užívání třetím osobám.

5. V době probíhajících hokejových utkání je nájemce oprávněn umístit na části pozemků parc. č. 1079/1, parc. č. 1085/1 a parc. č. 1078/1, k.ú. Kladno, prodejní stánky a prezentační akce a dále užívat parkovací místa, a to v rozsahu, který je blíže vymezen v **Příloze č. 1 – část C** k této smlouvě (dále jen „**pozemek**“).

Smluvní strany se dohodly, že na pozemku nesmí být prezentováni partneři nájemce, pokud by jejich výrobky či poskytované služby měly soutěžní povahu vůči předmětu podnikání nebo činnosti pronajímatele, kterým je správa a provozování zařízení pro sport a volný čas.

6. Nájemce je oprávněn v rozsahu a za podmínek stanovených touto smlouvou užívat předmět nájmu a za jeho užívání se zavazuje zaplatit pronajímateli nájemné určené v čl. IV. této smlouvy.

IV.

Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit pronajímateli za užívání předmětu nájmu vymezeného výše v čl. III odst. 1 a vyhavení dle čl. III odst. 2 této smlouvy roční nájemné, které činí:

1,798.860,12 Kč + DPH v zákonné výši

(slovy: **jeden milion sedm set devadesát osm tisíc osm set šedesát korun českých 12/100**).

2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude hrazeno ve dvou stejných splátkách, které jsou splatné vždy k 30.6. a k 31.12. příslušného kalendářního roku na účet pronajímatele vedený u [REDACTED]
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn každoročně k 1. lednu příslušného roku počínaje kalendářním rokem 2026 zvýšit nájemné až o míru inflace vyjádřenou jakožto přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.
4. Smluvní strany se dohodly a pro případ porušení povinností nájemce zaplatit pronajímateli řádně a včas nájemné sjednaly smluvní pokutu ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý den prodlení.
5. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náhradu za užívání předmětu nájmu dle této smlouvy za období srpen 2025 v poměrné výši 1/12 částky nájemného podle odst. 1 tohoto článku, a to nejpozději do 30 dnů poté, co nabude tato smlouva účinnosti.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobitelném smluvenému užívání. O předání a převzetí předmětu nájmu bude pořízen písemný protokol.
2. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat na svůj náklad řádné plnění služeb spojených s nájmem:
 - spotřebu elektrické energie,
 - spotřebu vody (vodné, stočné),
 - spotřebu plynu,
 - spojové a telefonní služby,

- službu ostrahy,
- služba úklidu,
- službu zabezpečení provozu zimních stadionů,

příčemž pro účely této smlouvy se rozumí:

- službou ostrahy zajištění ostrahy předmětu nájmu, a to včetně ostrahy předmětu nájmu a jeho okolí v době konání extraligových utkání v hokeji,
- službou úklidu zajištění úklidu zimních stadionů, a to prostor, které jsou veřejně přístupné (zejm. diváckých ochozů, veřejných WC apod.),
- službou zabezpečení provozu zimních stadionů výkon veškerých činností nezbytných k tomu, aby bylo možné užívat zimní stadiony k účelu uvedenému v této smlouvě, zejm. činnosti spojené se zamrazením, údržbou a rozpuštěním ledové plochy, s údržbou technologických zařízení zimních stadionů včetně jejich revizí a zkoušek.

Předmětem služeb spojených s nájmem zajišťovaných pronajímatelem není a nájemce si sám zajistí a ze svého uhradí náklady na plnění povinností stanovených pro hokejové soutěže jako např. videorozhodčí, moderátoři, náklady související s pořízením televizních záznamů.

3. Smluvní strany se dohodly, že v době pořádání hokejových utkání budou postupovat podle Návštěvního řádu, Provozního řádu a Havarijního plánu, které jsou **přílohou č. 3** této smlouvy a které upravují provoz a organizaci v celém areálu zimního stadionu v Kladně, práva a povinnosti smluvních stran, dopravní přístupnost a obslužnost ostatních sportovních zařízení nacházejících se v areálu zimního stadionu v Kladně, komunikaci s Policií ČR apod.
4. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem a v souladu s Návštěvním řádem, Provozním řádem a Havarijním plánem.
5. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci přístup k předmětu nájmu v souladu s Návštěvním řádem, Provozním řádem a Havarijním plánem pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci předá Návštěvní řád, Provozní řád a Havarijní plán a bude ho informovat o jejich změnách.
6. Pronajímatel je oprávněn v době od rozpuštění do zamrazení ledových ploch tyto plochy se zázemím užívat k provozování sportovních a komerčních akcí a obdobné činnosti.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s účelem této smlouvy a za podmínek stanovených touto smlouvou s péčí řádného hospodáře tak, aby nedocházelo k jeho poškození, zničení nebo nadměrnému opotřebení.
2. Nájemce se zavazuje po dobu trvání nájmu provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, zejména udržování a čištění předmětu nájmu, malování, opravu omítek, údržbu podlahových krytin, obkladů stěn apod.

Nájemce se dále zavazuje provádět po dobu trvání nájmu drobné opravy předmětu nájmu a jeho vyhavení. Za drobné opravy považují smluvní strany zejména

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří a opravy kování, klik, rolet a žaluzií,
- opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, zásuvek rozvodů datových sítí, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace nebo klimatizace, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru, výměny sifonů a lapačů tuku,
- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevek, splachovačů, vestavěných a přistavěných skříní,

a to za předpokladu, že náklad na jednu takovou opravu nebo běžnou údržbu nepřesáhne částku 50.000,- Kč bez DPH a součet nákladů za drobné opravy a běžnou údržbu v kalendářním roce nepřesáhne částku 500.000,- Kč bez DPH.

Výše uvedené částky se každoročně k 1. lednu příslušného roku počínaje kalendářním rokem 2026 zvyšují o míru inflace vyjádřenou jakožto přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.

Běžná údržba předmětu nájmu a drobné opravy uvedené výše, které je nájemce dle smlouvy povinen provádět, se dle dohody smluvních stran vztahují pouze na vnitřní prostory, které nájemce užívá. Nájemce tedy není povinen provádět běžnou údržbu a drobné opravy pláště, střechy, vchodových dveří, oken, tribun, společných chodeb, společných sociálních zařízení atd.

Nájemce je oprávněn provádět na své náklady stavební úpravy předmětu nájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Smluvní strany se dohodly v souladu s ust. § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, že technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku, který tvoří předmět nájmu dle této smlouvy, hrazené nájemcem bude odpisovat nájemce, který je zařídí do odpisové skupiny, ve které je zaříděn pronajatý hmotný majetek, a odpisuje podle zákona o daních z příjmů.

3. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat Návštěvní řád, Provozní řád a Havarijní plán.
4. Nájemce je povinen řádně a včas platit pronajímateli nájemné uvedené v čl. IV. této smlouvy.
5. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na předmětu nájmu, a to i za škody způsobené činností třetích osob v souvislosti s realizací této smlouvy a za poškození předmětu nájmu vzniklá jiným než obvyklým způsobem užívání (např. vandalismus). Nájemce je povinen udržovat v předmětu nájmu čistotu a pořádek.
6. Nájemce se zavazuje, že při užívání předmětu nájmu nebude neoprávněně zasahovat do práv k nemotným statkům, zejm. do práva autorského, práva výkonných umělců a práv průmyslového vlastnictví.

7. Nájemce je povinen mít po dobu účinnosti této smlouvy uzavřenu pojistnou smlouvu, jejímž předmětem bude pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou činností nájemce.
8. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to neplatí v případě přenechání nebytových prostor určených k obchodní činnosti a hostinské činnosti do užívání třetím osobám. Nájemci náleží příjmy za přenechání nebytových prostor umístěných v předmětu nájmu (prostory pro hostinskou činnost, prostory pro obchodní činnost).
9. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu umístit výherní a jiné automaty, terminály nebo hry, sázky a loterie bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Nájemci náleží příjmy z prodeje vstupenek na utkání oddílů ledního hokeje.
11. Nájemce je oprávněn přenechat do užívání třetím osobám reklamní plochy umístěné jak uvnitř i vně předmětu nájmu. Výnos z příjmů za přenechání vnitřních a vnějších reklamních ploch předmětu nájmu náleží nájemci. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce je oprávněn rozhodnout o názvu či pojmenování zimního stadionu č. 1 a po jeho schválení pronajímatelem rovněž zimní stadion č. 1 tímto způsobem označit a takto schválený název užívat.
12. Nájemce se zavazuje, že pokud mu pronajímatel alespoň tři měsíce předem oznámí záměr uskutečnit v předmětu nájmu svou akci, umožní uskutečnění takové akce, resp. vyvine maximální možnou součinnost nezbytnou k tomu, aby bylo možné zamýšlenou akci uskutečnit.

VII.

Doba nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou počínaje dnem 1. 9. 2025.
2. Kterákoli ze stran je oprávněna bez udání důvodu tuto smlouvu vypovědět. Výpovědní lhůta činí 1 rok a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

Pronajímatel není s výjimkou případů popsaných níže v odst. 3 tohoto článku oprávněn tuto smlouvu vypovědět po dobu, kdy bude p. Tomáš Drastilovi, [REDAKCE] nebo jeho dědici, náležet podíl o velikosti nejméně 80 % na společnosti nájemce a zároveň bude p. Tomáš Drastil nebo jeho dědic zapsán v obchodním rejstříku jako společník s podílem nejméně 80 % na společnosti nájemce. Pronajímatel dále není k výpovědi této smlouvy oprávněn po dobu, kdy bude p. Tomáš Drastil nebo jeho dědic zapsán jako skutečný majitel společnosti nájemce v Evidenci skutečných majitelů.

3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět, jestliže
 - nájemce neprovozuje všechny kategorie oddílů ledního hokeje uvedené v čl. II., odst. 1 této smlouvy,
 - nájemce je více než tři měsíce v prodlení s placením některé ze splátek nájemného,
 - nájemce přenechává v rozporu s čl. III odst. 4 této smlouvy k užívání provozní hodiny 1. a 2 ledové plochy třetím osobám.

Výpovědní lhůta v těchto případech činí 3 měsíce a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

4. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět před uplynutím doby, jestliže
- předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému účelu užívání nebo
 - nájemce přestane provozovat oddíl ledního hokeje uvedený v čl. II., odst. 1 této smlouvy.

Výpovědní lhůta v těchto případech činí 6 měsíců a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi pronajímateli.

5. Výpovědní lhůta neskončí dříve, než bude ukončena poslední mistrovská soutěž některého z mládežnických oddílů nájemce, příp. seniorská extraligová soutěž, pořádaná Českým svazem ledního hokeje příp. jeho právním nástupcem.
6. Po skončení nájmu podle této smlouvy je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu nejpozději poslední den výpovědní lhůty a vyklizený jej předat pronajímateli ve stavu odpovídajícím smluvenému účelu a běžnému opotřebení s tím spojeným. O předání a převzetí předmětu nájmu bude pořízen písemný protokol.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být změněna pouze shodnou vůlí smluvních stran, a to pouze písemnou formou. Smluvní strany tímto v souladu s ustanovením § 564 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník výslovně vylučují jinou formu.
2. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom.
3. S uzavřením této smlouvy vydala souhlas Rada města Kladna na své 14. schůzi dne 18. 08. 2025.
4. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou jejích smluvních stran.

Tato smlouva nabývá účinnosti v souladu s ust. § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv.

5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva i následné dodatky k ní mohou podléhat informační povinnosti dle zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a podle zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Žádné ustanovení této smlouvy ani jejích dodatků nepovažují smluvní strany za obchodní tajemství a podpisem této smlouvy bezvýhradně souhlasí s uveřejněním této smlouvy včetně jejích změn a dodatků v rozsahu požadovaném českým právním řádem.
6. Přílohami této smlouvy jsou:

Příloha č. 1: Vymezení předmětu nájmu

Příloha č. 2: Specifikace vybavení

Příloha č. 3: Návštěvní řád, Provozní řád a Havarijní plán

7. Smluvní strany společně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich skutečné vůle, smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Kladně dne 1. září 2025

1  Sportovní areály
města Kladna s.r.o.
Sportovců 818 Kladno 4
IČ: 261 54 170, IČ: 261 54 170

Sportovní areály města Kladna s.r.o.
Jiří Chvojka – jednatel společnosti
PRONAJÍMATEL

Rytíři Kladno s.r.o.
Tomáš Drastil – jednatel společnosti
NÁJEMCE

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 023696/103/2025.

Já, níže podepsaný  advokát, se sídlem Praha 1, Mikulandská 122/4, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev.č. 08029.

Prohlašuji, že Tomáš Drastil  jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. 219 003 245 vydaného Ministerstvem vnitra dne 16. 07. 2025,

tuto listinu v 1 vyhotovení přede mnou v 

V Praze, dne 5. 9. 2025.

