

SMLOUVA O PODNÁJMU

uzavřená dle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění níže
uvedeného dne, měsíce a roku

mezi

Vsetínská sportovní, s.r.o.

se sídlem: Na Lapači 394, 755 01 Vsetín

IČ: 28593987

DIČ: CZ28593987

zastoupená.: 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

Bc. Změlík Vojtěch

se sídlem: Okružní 449, 755 01 Vsetín

IČ: 88119777

zapsaná u MUVS ŽÚ 3477/2017/RČ/11

Bankovní spojení: Fio banka a. s., č.ú: 2501290711/2010

jako *podnájemce* na straně druhé

t a k t o:

Čl. I.

Nájemce prohlašuje, že je oprávněným uživatelem budovy - stavby budovy č. p. 340, stavba občanského vybavení, Vsetín – Jiráskova ulice, stojící na pozemku p. č. 2525, zastavěná plocha a nádvoří, zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Vsetín na LV č. 10001 pro obec Vsetín, k.ú. Vsetín, a to z titulu nájemní smlouvy uzavřené s Městem Vsetín.

II.

Předmět a účel podnájmu

1) Předmětem podnájmu jsou

a) prostory sloužící k podnikání umístěné ve výše uvedené budově

Místnost č.	Účel	Podlahová plocha v m ²	Cena za m ² /rok	Cena celkem za rok
110	Bar	16,5	1 000	16 500
116	Zázemí baru	9,65	1 000	9 650
117	Schodiště	17,75	1 000	17 750
118	Bar	47,9	1 000	47 900
111	Přípravna	9,5	500	4 750
112	Úklid	1,75	500	875
113	Sklad	3,2	500	1 600
114	Předsíň	1,75	500	875
115	WC personál	1,3	500	650
119	Předsíň	3	500	1 500
120	WC muži	1,25	500	625

121	WC ženy	4,7	500	2 350
121	WC invalidé	2,25	500	1 125
Bez	Venkovní terasa se schodištěm	25	500	12 500
bez	Úložné prostory pod terasou	25	500	12 500

- 2) Nájemce přenechává podnájemci k dočasnému užívání předmět podnájmu výše popsany (dále jen „**předmět podnájmu**“), a to ve stavu způsobilém smluvenému účelu užívání.
- 3) Podnájemce převzal ke dni podpisu této smlouvy klíče od předmětu podnájmu a všech prostorů, které jsou příslušenstvím předmětu podnájmu a dále veškeré technické prostředky, pomůcky a informace nezbytné k řádnému a užívání předmětu podnájmu.
- 4) Nájemce prohlašuje, že u těch částí příslušenství a součástí předmětu podnájmu, 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 však není povinen seznamovat podnájemce s pravidly obecně známými.
- 5) Podnájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu podnájmu důkladně znám z jeho předchozí činnosti, a že tento předmět podnájmu je způsobilý k řádnému užívání k účelu vymezenému touto smlouvou.
- 6) Podnájemce je povinen předmět podnájmu užívat pouze k účelu, k němuž je svou povahou určen, a pouze takovým způsobem, aby na předmětu podnájmu nevznikla škoda. Předmět této podnájemní smlouvy se pronajímá za účelem poskytování hostinských služeb.
- 7) Podnájemce prohlašuje, že je oprávněn tuto činnost provozovat na základě *živnostenského nebo jiného* oprávnění, které je Přílohou č. 1 této smlouvy.

III. Podnájemné

- (1) Podnájemce se zavazuje za užívání předmětu podnájmu, vymezeném v **čl. II odst. 1) písm. a)** této smlouvy, zaplatit nájemci podnájemné ve výši **9 500 Kč/měsíc** (slovy: devět tisíc pět set korun českých).
- (2) K takto stanovené výši podnájmu bude v souladu ustanovením § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění změn a doplňků (dále jen ZDPH), uplatněna daň z přidané hodnoty ve výši sazby daně platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění (měsíční podnájem) je ve smyslu § 21 odst. 9 ZDPH, považován poslední den kalendářního měsíce. Podnájemné za kalendářní měsíc bude hrazeno na základě vystaveného daňového dokladu k poslednímu dni účtovaného měsíce se splatností do 25. dne následujícího měsíce.
- (3) Podnájemné je uhrazeno dnem připsání finanční částky na účet nájemce.
- (4) Smluvní strany se dále dohodly, že podnájemné uvedené odst. 1 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, 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.

- (5) Smluvní strany si sjednávají, že **podnájemce poskytne nájemci peněžitou jistotu zajišťující**, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající mu z této smlouvy, a to ve výši **15 000 Kč**. Smluvní strany se dohodly, že jistota bude složena podnájemcem nejpozději při uzavření této smlouvy, a to buď hotově k rukám nájemce, nebo bezhotovostním převodem na jeho účet.

IV. Služby

- 1) Náklady na služby spojené s podnájemem bude **pro podnájemce zajišťovat nájemce** a podnájemce se zavazuje tyto náklady hradit nájemci na základě dohodnutých podmínek dle této smlouvy.
- 2) Podnájemce se zavazuje hradit náklady za služby spojené s podnájemem nájemci takto:
- a) náklady na **vodné a stočné** budou hrazeny paušální částkou ve výši **1304 Kč/měsíc + DPH**
 - b) náklady na spotřebu **elektrické energie** budou stanoveny dle skutečného odběru na základě odečtu hodnot měření a vystavené faktury dodavatele energie
 - c) náklady na **tepelnou energii a TUV** budou stanoveny paušální částkou ve výši **2000 Kč/měsíc + DPH**
 - d) služba svozu a likvidace odpadu bude hrazena paušální částkou ve výši **500 Kč/měsíc +DPH**

Měsíční platba bude podnájemci účtována fakturou, kterou nájemce účtuje podnájemci podnájemné dle čl. III. bod 1) a 2) smlouvy.

- 3) Dodávky dalších, shora nespécifikovaných služeb, si zajistí podnájemce na vlastní náklady na základě samostatných smluv uzavřených s poskytovateli těchto služeb.
- 4) Finanční náklady na služby spojené s nájmem za 1m² nebytového prostoru byly vypočítány podle skutečných nákladů za rok 2016 v dané nemovitosti. Obě smluvní strany prohlašují, že nájemce byl seznámen se skutečností, že ceny jednotlivých médií uvedených v čl. IV. se každoročně mění v závislosti jak na změně cen dle dodavatelů jednotlivých médií, tak i na změně spotřeby jednotlivých služeb v dané nemovitosti. Nájemce má tedy právo změnit v průběhu roku výši paušální úhrady v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná výše paušální platby může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové paušální platby.

V. Smluvní sankce

- (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.
- (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.

VII.

Doba trvání podnájemního vztahu

- (1) Tato podnájemní smlouva se uzavírá na dobu **určitou do 31. 7. 2018.**
- (2) Podnájem je možno skončit následujícími způsoby:
 - a) Písemnou dohodou smluvních stran k určitému datu.
 - b) Výpovědí bez výpovědní doby.
 - c) Výpovědí z obou stran s 2 měsíční výpovědní dobou, která začíná běžet od 1. dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

V případě, že jedna ze smluvních stran poruší povinnosti z této smlouvy vyplývající zvláště závažným způsobem, má druhá smluvní strana právo tuto smlouvu vypovědět, bez výpovědní doby. Výpověď bez výpovědní doby musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně, pod sankcí neplatnosti. Právní účinky výpovědi bez výpovědní doby nastávají dnem doručení.

Za porušení povinnosti z této smlouvy vyplývající zvláště závažným způsobem se pro účely této smlouvy považuje zejména situace, kdy podnájemce:

1. bude i přes písemnou výzvu pronajaté nebytové prostory užívat k jinému účelu než je uvedeno v čl. II odst. 2 této smlouvy,
 2. přenechá předmět podnájmu či jeho části do výpůjčky či jiného druhu užívání třetí osobě bez souhlasu nájemce,
 3. provede stavební úpravy či jiné změny na předmětu podnájmu bez předchozího prokazatelného souhlasu nájemce,
 4. bude **déle než jeden měsíc** v prodlení se zaplacením podnájemného nebo vyúčtování za služby spojené s podnájmem.
- 3) Podnájemce bere na vědomí, že tato podnájemní smlouva zaniká též zánikem nájemní smlouvy, uzavřené mezi nájemcem a vlastníkem předmětu podnájmu (Město Vsetín).

VIII.

Ostatní ujednání

- 1) Po dobu trvání této podnájemní smlouvy nesmí podnájemce provádět, bez souhlasu nájemce, žádné stavební úpravy na předmětu podnájmu.
- 2) podnájemce zajišťuje a hradí na své náklady tyto drobné opravy a výměny v pronajatých prostorách:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
 - c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles,
 - d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifónu a lapačů tuku,
 - e) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, radiátorových uzavíracích a regulačních armatur,
 - f) výměny drobných součástí předmětů uvedených v bodu a) až e),
 - g) podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které

nejsou uvedeny v bodech a) – e), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy,

- h) náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor jako jsou náklady na udržování a čištění nebytových prostor, které se provádí obvykle při delším užívání nebytových prostor. Těmito náklady se rozumí zejména malování, včetně opravy omítek a obkladů, tapetování a čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry
 - i) veškeré účelové opravy a úpravy sloužící zvláštním potřebám nájemce,
 - j) úklid a čištění pronajatých nebytových prostor, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.
- 3) Udržování podstaty budovy a zachovnou údržbu hradí nájemce. Podnájemce je povinen neodkladně oznámit potřebu provedení oprav hrazených nájemcem, včetně havarijních oprav na čísle telefonu: Gockert Radek (604227384). 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 podnájemce 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 nájemce neprovede potřebné opravy včas, provede opravu na své náklady podnájemce, přičemž je oprávněn požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů po nájemci.
- 4) Podnájemce je povinen zajišťovat ve smyslu ČSN 331610 a 331600 revize všech elektrických a plynových spotřebičů, které provozuje v pronajatých prostorách. 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 najatých prostor, přístup ke kontrolovaným zařízením apod.).
- 5) V případě úprav nebo změn elektrické instalace v pronajatých prostorách je podnájemce povinen před zahájením uvažovaných úprav toto nechat odsouhlasit nájemcem a současně předložit dokumentaci úprav a v případě realizace doložit výchozí revizní zprávu ve smyslu ČSN 331500 v jednom vyhotovení. Jakékoliv změny elektroinstalace bez předchozího souhlasu nájemce jsou nepřijatelné. Podnájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou nájemci či třetím osobám v důsledku porušení povinností podnájemce stanovených v tomto článku.
- 6) Bez předchozího písemného souhlasu nájemce nesmí podnájemce pronajaté nebytové prostory přenechat jinému do výpůjčky, výprosy či jiné formy užívání.
- 7) Nájemce je oprávněn během užívání předmětných nebytových prostor podnájemcem vstupovat do pronajatých prostor za účelem zjištění stavu pronajatých prostor a za účelem kontroly, zda jsou využívány řádným způsobem, tzn. zejména v souladu s jejich stavebním určením a touto smlouvou. Podnájemce je povinen toto nájemci kdykoli na základě předchozího oznámení umožnit. Obě strany jsou povinny poskytovat si vzájemnou součinnost.
- 8) Podnájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se předmět podnájmu nachází, nad míru přiměřenou poměrům. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v budově nebyl rušen nad míru přiměřenou poměrům. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět podnájmu, je nepřijatelné.
- 9) Podnájemce odpovídá za zničení, odcizení, poškození či jakékoli jiné znehodnocení předmětu

podnájmu či věci nájemce, které se v něm nalézají. Podnájemce rovněž nese odpovědnost za škodu na věcech třetích osob do pronajatého prostoru vnesených. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo podnájemce.

- 10) Podnájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy s péčí řádného hospodáře a v předmětu podnájmu zajistí na své náklady běžný úklid.
- 11) Podnájemce je povinen pečovat o to, aby v pronajímaných prostorách a na objektu samotném nevznikla škoda. Podnájemce odpovídá i za škody na pronajatých nebytových prostorách a jejich příslušenství způsobené třetími osobami, kterým umožnil do těchto prostor přístup. Podnájemce odpovídá za vzniklou škodu na předmětu podnájmu bez ohledu na své zavinění, neprokáže-li, že by ke škodě došlo i jinak.
- 12) Podnájemce je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména pak protipožární pravidla a předpisy. Podnájemce zajišťuje v pronajatých prostorách, s výjimkou společných prostor, požární ochranu ve smyslu ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, prováděcích vyhlášek tohoto zákona (vyhláška č. 246/2001 Sb.) a ostatních souvisejících norem a předpisů. Podnájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou nájemci či třetím osobám v důsledku porušení povinností stanovených v tomto článku.
- 13) Podnájemce je povinen dodržovat zásady pro úsporu energií a vody v pronajatých prostorách (např. používání úsporných zdrojů, regulace vnitřní teploty, včasné a řádné opravy kapání nebo protékání vody, apod.).
- 14) Podnájemce, jako původce odpadu, se zavazuje nakládat s odpady v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto zákonu. Pokud činností podnájemce vzniká jiný odpad než odpad podobný komunálnímu odpadu (t.j. odpad z kanceláří, úřadů; průmyslový a živnostenský odpad, který je podobný odpadu z domácností, včetně složek z odděleného sběru) je povinen jej likvidovat samostatně a uschovávat dokumenty o jeho likvidaci. Podnájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou nájemci či třetím osobám v důsledku porušení povinností podnájemce stanovených v tomto článku. Tato odpovědnost se vztahuje též na situace, kdy bude nájemci příslušným orgánem státní správy uložena pokuta či jiná sankce za porušení povinností stanovených právními předpisy na úseku nakládání s odpady, stane-li se toto v souvislosti s porušením povinností uložených podnájemci touto smlouvou nebo předmětnými obecně závaznými právními předpisy.
- 15) 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 předá vyklizené předmětné nebytové prostory nejpozději ke dni ukončení podnájemního vztahu. O předání a převzetí vyklizených nebytových prostor bude sepsán protokol, který bude podepsán smluvními stranami nebo jejich pověřenými zástupci.
- 16) Smluvní strany dále ujednaly, že v případě prodloužení podnájmu s předáním předmětu podnájmu nájemci delším než 1 týden, je nájemce oprávněn na náklady a nebezpečí podnájemce předmětné nebytové prostory otevřít, tyto vyklidit a převzít. Nájemce je oprávněn předmětné nebytové prostory otevřít a tyto 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 za splnění výše uvedených podmínek, která trvá i po skončení této podnájemní smlouvy. Pokud nájemce hodlá otevřít a převzít předmětné nebytové prostory bez účasti podnájemce, je povinen k tomu přizvat 3. nezúčastněnou osobu, která svou účast na převzetí nebytových prostor nájemce potvrdí podpisem protokolu o převzetí nebytových prostor. V protokolu budou dále sepsány věci podnájemce, které se v předmětných

nebytových prostorách nacházejí. Tyto věci budou uloženy u nájemce, a to na náklady podnájemce. V případě, že se podnájemce o tyto věci nepřihlásí ani do 4 měsíců od skončení podnájmu, je nájemce oprávněn tyto věci na účet a náklady podnájemce vhodným způsobem prodat.

- 17) Nájemce je povinen uzavřít pouze pojistnou smlouvu vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (např. způsobené živelnými událostmi). Nájemce neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
- 18) Požaduje-li podnájemce provedení stavební úpravy či jiné změny v pronajatých prostorách, požádá písemně nájemce o souhlas. Realizovat provedení konkrétní stavební úpravy či jiné změny na předmětu podnájmu je možno jen na základě předchozího, výslovného a písemného souhlasu nájemce. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložená v žádosti podnájemce.
- 19) Podnájemce se zavazuje důsledně dbát zajištění bezpečnosti pronajatého prostoru (řádně uzavírat a uzamykat přístupové cesty).

IX.

Doručování písemností

- 1) Pokud je k některému úkonu dle této podnájemní smlouvy třeba doručení, považuje se písemnost za doručenu i v případě, že druhá strana její doručení zmaří, např. nevyzvednutím zásilky v úložní době, odmítnutím převzetí zásilky apod., kdy v takovémto případě bude předmětná písemnost považována pro účely této smlouvy za doručenu třetí pracovní den po odeslání.
- 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 podnájemcem bude doručení zásilky zmařeno, považuje se předmětná písemnost pro účely této smlouvy za doručenu dnem, kdy se tato písemnost navrátí nájemci.

X.

Závěrečná ujednání

- 1) Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména těmi, uvedenými v úvodu této smlouvy.
- 2) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky, které musí být očíslovány a podepsány oběma smluvními stranami. Smluvní strany výslovně vylučují na jejich právní vztah založený touto smlouvou aplikaci ust. § 1740 odst. 2) věta první zákona č. 89/2012 Sb. v tom smyslu, že odpověď na nabídku k uzavření této smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky a považuje se za nový návrh. Toto pravidlo se vztahuje i na všechna budoucí jednání smluvních stran ohledně případných dodatků k této smlouvě.
- 3) Tato podnájemní smlouva je vyhotovena ve třech provedeních s povahou originálu, po dvou pro Vsetínskou sportovní, s.r.o., jedno vyhotovení pro druhou smluvní stranu.
- 4) Smlouva nabývá účinnosti dnem **1. 3. 2018**.
- 5) Podnájemce bere na vědomí, že podle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, podléhá tato smlouva povinnému zveřejňování v Centrálním registru smluv (Registr). Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zveřejní v Registru nájemce a o splnění této povinnosti podá podnájemci zprávu.

- 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 tísní. 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.

Ve Vsetíně dne 13.2.2018

Za nájemce:


USETÍNSKÁ SPORTOVNÍ s.r.o.
Na Lapači 394, 755 01 Vsetín
IČ: 28593987, DIČ: CZ 28593987

.....
Mgr. Ivo Kousal

Za podnájemce:



.....
Vojtěch Změlík