

# Podnájemní smlouva

---

kteřou spolu dnešního dne, měsíce a roku uzavřeli:

## **TS – technické služby, a.s.**

(společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddíle B, vložka 1446)

sídlem: Bukovecká 51, Jablunkov, PSČ 739 91  
identifikační číslo: 25361180  
zastoupená  
ve věcech smluvních: Tomášem Hanzlíkem, předsedou představenstva  
Janem Gomolou, členem představenstva  
ve věcech technických: Tomášem Hanzlíkem, vedoucím provozu  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
číslo účtu: 19-3640620287/0100

**jako nájemce na straně jedné (dále jen „nájemce“) a**

## **1. FK Spartak Jablunkov, z.s.**

spolek zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddíle L, vložka č. 8022

sídlem: Bělá 1057, Jablunkov, PSČ 739 91  
identifikační číslo: 22737693  
zastoupený: Oskarem Martynkem, předsedou

**jako podnájemce na straně druhé (dále jen „podnájemce“).**

---

## **Smluvní strany se dohodly takto:**

---

### **I. Prohlášení účastníků**

1) Nájemce prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy a smlouvy o správě nemovitostí (dále jen „**nájemní smlouva**“), kterou dne 3.4.2018 uzavřel s Městem Jablunkov, jakožto vlastníkem dále uvedených nemovitostí a pronajímatelem, oprávněn užívat nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 3086 vedeném příslušným katastrálním úřadem pro katastrální území a obec Jablunkov, a sice pozemky:

- a) parc. č. 1642/2, ostatní plocha – neplodná půda, o výměře 30 m<sup>2</sup>;
- b) parc. č. 1642/3, ostatní plocha – neplodná půda, o výměře 8 m<sup>2</sup>;
- c) parc. č. 1642/4, ostatní plocha – neplodná půda, o výměře 396 m<sup>2</sup>;
- d) parc. č. 1643/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 602 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č.p. 1057, stavba občanského vybavení;
- e) parc. č. 1645/1, ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha, o výměře 18.333 m<sup>2</sup>;
- f) parc. č. 1645/3, ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha, o výměře 69 m<sup>2</sup>;

- g) parc. č. 1645/4, ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha, o výměře 136 m<sup>2</sup>;
- h) parc. č. 1645/5, ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha, o výměře 109 m<sup>2</sup>;
- i) parc. č. 1645/6, ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha, o výměře 5.965 m<sup>2</sup>.
- j) parc. č. 1645/7, ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha, o výměře 746 m<sup>2</sup>.

2) Nájemce dále prohlašuje, že je podle článku III. odst. 6 výše uvedené nájemní smlouvy výslovně oprávněn přenechat do podnájmu dalším osobám předmět nájmu nebo jeho část, včetně nebytových prostor nacházejících se ve výše uvedené budově č.p. 1057 (dále jen „**budova č.p. 1057**“) v sportovním areálu na Bělé v Jablunkově (dále jen „**sportovní areál**“).

3) Podnájemce prohlašuje, že je v souladu s účelem svého založení oprávněn vykonávat činnosti směřující k podpoře sportu a zejména fotbalu v Jablunkově, přičemž ke sportovní činnosti, včetně pořádání fotbalových tréninků a zápasů, dosud se souhlasem vlastníka využíval výše specifikovaný sportovní areál, a to na základě smlouvy o využití sportoviště ze dne 27.1.2015. Podnájemce proto prohlašuje, že je mu stav všech výše specifikovaných nemovitostí ke dni uzavření této smlouvy dobře znám a odpovídá sjednanému účelu jeho užívání podle této smlouvy.

4) Podnájemce bere na vědomí, že nájemce se podle výše uvedené nájemní smlouvy zavázal vykonávat pro vlastníka ve sjednaném rozsahu správu celého pronajatého sportovního areálu tak, aby tento sportovní areál mohl řádně sloužit fotbalovým zápasům a tréninkům nebo dalším vhodným sportovním aktivitám. V rámci správy sportovního areálu se nájemce pronajímateli dále zavázal zajistit, že bude fotbalové hřiště udržovat v takovém stavu, aby odpovídalo příslušným standardům vyplývajícím z technických norem nebo z podmínek stanovených Fotbalovou asociací České republiky (identifikační číslo 00406741, sídlem Diskařská 2431/4, Praha 6 – Břevnov, PSČ 169 00).

## II.

### Předmět podnájmu

1) Předmětem podnájmu podle této smlouvy jsou všechny pozemky uvedené v článku I. této smlouvy a současně také dále nebytové prostory o celkové výměře podlahové plochy 381,03 m<sup>2</sup>, nacházející se v I. nadzemním podlaží budovy č.p. 1057 v Jablunkově a skládající se z těchto místností:

- místnost č. 1.01 – tribuna, o výměře podlahové plochy 74,05 m<sup>2</sup>;
- místnost č. 1.02 – zádveří, o výměře podlahové plochy 8,25 m<sup>2</sup>;
- místnost č. 1.03 – chodba, o výměře podlahové plochy 29,74 m<sup>2</sup>;
- místnost č. 1.04 – sklad míčů a sítí, o výměře podlahové plochy 14,04 m<sup>2</sup>;
- místnost č. 1.05/2 – šatna o výměře podlahové plochy 14,68 m<sup>2</sup>;
- místnost č. 1.05/3 – šatna o výměře podlahové plochy 14,68 m<sup>2</sup>;
- místnost č. 1.17 – jednací místnost, o výměře podlahové plochy 14,45 m<sup>2</sup>;
- místnost č. 1.18 – chodba, o výměře podlahové plochy 8,1 m<sup>2</sup>;
- místnost č. 1.19 – WC ženy, o výměře podlahové plochy 20,37 m<sup>2</sup>;
- místnost č. 1.20 – WC muži, o výměře podlahové plochy 13,84 m<sup>2</sup>;
- místnost č. 1.21 – chodba, o výměře podlahové plochy 14,81 m<sup>2</sup>;
- místnost č. 1.22 – šatna 1, o výměře podlahové plochy 13,13 m<sup>2</sup>;
- místnost č. 1.23 – sprchy s WC, o výměře podlahové plochy 13,93 m<sup>2</sup>;
- místnost č. 1.24 – šatna 2, o výměře podlahové plochy 13,13 m<sup>2</sup>;
- místnost č. 1.25/1 – šatna muži, o výměře podlahové plochy 30,44 m<sup>2</sup>;
- místnost č. 1.26 – sprchy s WC, o výměře podlahové plochy 23,91 m<sup>2</sup>;
- místnost č. 1.27 – šatna 4, o výměře podlahové plochy 13,13 m<sup>2</sup>;

- místnost č. 1.28 – sprchy s WC, o výměře podlahové plochy 13,93 m<sup>2</sup>;
- místnost č. 1.29 – šatna 3, o výměře podlahové plochy 13,14 m<sup>2</sup>;
- místnost č. 1.30 – kabina rozhodčích, o výměře podlahové plochy 6,64 m<sup>2</sup>;
- místnost č. 1.31 – sprcha s WC, o výměře podlahové plochy 6,38 m<sup>2</sup>;
- místnost č. 1.32 – úklidová místnost, o výměře podlahové plochy 2,7 m<sup>2</sup>;
- místnost č. 1.33 – hlasatel a časomíra, o výměře podlahové plochy 3,56 m<sup>2</sup>.

2) Vymezení výše uvedených nebytových prostor v budově č.p. 1057, které jsou předmětem podnájmu podle této smlouvy, je zřejmé z výkresu „SPORTOVNÍ AREÁL BĚLÁ - PŮDORYS 1. NP“, který je – jako příloha č. 1 – nedílnou součástí této smlouvy.

3) Předmětem podnájmu podle této smlouvy je také veškeré vnitřní vybavení a příslušenství těchto nebytových prostor, blíže specifikované v příloze č. 2, která je rovněž – nedílnou součástí této smlouvy.

### III. Účel podnájmu

1) Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci do jeho podnájmu pozemky a nebytové prostory blíže specifikované v člancích I. a II. této smlouvy (společně dále jen „**předmět podnájmu**“) za dále stanovených podmínek, a to za účelem provozování sportovních činností podnájemce dle článku I. odst. 3 této smlouvy.

2) Podnájemce předmět podnájmu za podmínek stanovených touto smlouvou do svého podnájmu přijímá.

### IV. Práva a povinnosti nájemce

1) Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude pro podnájemce zajišťovat také dodávku služeb spojených s podnájmem nebytových prostor dle článku II. této smlouvy, a sice: dodávku elektrické energie, tepla, pitné vody, teplé užitkové vody, a odvádění odpadních vod do kanalizace. Paušální úhrada za dodávku těchto služeb je již součástí sjednaného podnájemného dle článku VI. odst. 1 této smlouvy.

2) Nájemce bude rovněž zajišťovat správu a údržbu všech pozemků ve sportovním areálu, které jsou součástí předmětu podnájmu, včetně pravidelného sečení a údržby všech travnatých ploch, v souladu s ustanovením článku I. odst. 4 této smlouvy.

3) Nájemce je oprávněn kontrolovat, zda podnájemce využívá předmět podnájmu řádně v souladu s touto smlouvou. V této souvislosti je nájemce oprávněn požadovat, aby mu podnájemce umožnil také provedení kontroly nebytových prostor uvedených v článku II. této smlouvy.

### V. Práva a povinnosti podnájemce

1) Podnájemce se zavazuje za podmínek touto smlouvou stanovených předmět podnájmu řádně užívat a hradit nájemci sjednané podnájemné.

2) O předání a převzetí předmětu podnájmu, včetně jeho veškerého příslušenství, bude pořízen

smluvními stranami zápis, ve kterém bude mimo jiné uveden stav naměřených hodnot na elektroměru, vodoměrech a případně na dalších zařízeních pro měření a regulaci energií v nebytových prostorách uvedených v článku II. této smlouvy. Při předání a převzetí předmětu podnájmu obdrží podnájemce od nájemce také klíče od všech dveří k nebytovým prostorám v budově č.p. 1057, které jsou předmětem podnájmu podle této smlouvy.

3) Smluvní strany se dohodly, že běžnou údržbu nebytových prostor uvedených v článku II. této smlouvy včetně jeho zařízení bude na své náklady zajišťovat podnájemce. Smluvní strany se dohodly, že pro stanovení rozsahu běžné údržby a drobných oprav služebního bytu podle této smlouvy analogicky použijí příslušná ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném a účinném znění, s tím, že limit nákladů na jednotlivé drobné opravy dle § 5 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. se zvyšuje na částku 5.000,- Kč a roční limit součtu nákladů na všechny drobné opravy podle § 5 odst. 1 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. se zvyšuje na částku 500,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy.

4) Podnájemce je oprávněn provádět jakékoliv stavební či technické úpravy předmětu podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem nájemce. Provede-li podnájemce jakékoliv změny předmětu podnájmu bez předchozího písemného souhlasu nájemce, je povinen nejpozději ke dni skončení podnájmu podle této smlouvy uvést předmět podnájmu na své náklady do původního stavu.

5) Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu těch oprav předmětu podnájmu, které má zajistit nájemce, a je také povinen umožnit nájemci jejich provedení. Podnájemce je dále povinen po předchozí písemné výzvě umožnit nájemci nebo jím pověřené osobě, aby provedl údržbu měřících zařízení pro dodávku služeb spojených s podnájmem nebytových prostor (např. vodoměru, elektroměrů či zařízení pro měření a regulaci), jakož i odpočet naměřených hodnot.

6) V den skončení podnájmu je podnájemce povinen vrátit předmět podnájmu nájemci ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O vrácení služebního bytu bude pořízen zápis podepsaný oběma smluvními stranami.

7) Podnájemce, jeho členové a další osoby užívající se souhlasem podnájemce předmět podnájmu podle této smlouvy (např. sportovci, diváci, atd.) jsou povinni užívat předmět podnájmu řádně tak, aby nedošlo k poškození majetku pronajímatele, nájemce, jiných podnájemců nebo třetích osob. Podnájemce je povinen neprodleně na vlastní náklady odstranit jakékoliv závady a poškození, které na předmětu podnájmu způsobil on sám nebo osoby užívající předmět podnájmu s jeho souhlasem.

8) Podnájemce není oprávněn bez předchozího výslovného a písemného souhlasu nájemce přenechat předmět podnájmu do užívání třetích osob, s výjimkou užívání odpovídajícího plnění sjednaného účelu podnájmu podle této smlouvy (např. užívání ze strany mládeže, dospělých sportovců a diváků při fotbalových trénincích a zápasech). Porušení této povinnosti se považuje za podstatné porušení povinnosti podnájemce a tedy o důvod pro odstoupení nájemce od této smlouvy.

## VI. Podnájemné

1) Celkové roční podnájemné za užívání celého předmětu podnájmu podle této smlouvy se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 145.000,- Kč bez daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“), tj. **175.450,- Kč vč. 21 % DPH** (slovy: **sto-sedmdesát-pět-tisíc-čtyři-sta-padesát-korun-českých**).

2) Takto sjednané roční podnájemné bude podnájemce hradit na shora uvedený bankovní účet

nájemce v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši **43.862,50 Kč** (slovy: **čtyřicet-tři-tisíc-osmset-šedesát-dva-korun-českých-a-padesát-haléřů**), splatných vždy předem nejpozději do 25. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí (tj. do 25. ledna, do 25. dubna, do 25. července a do 25. října).

3) Smluvní strany se dohodly, že za rok 2018 zaplatí podnájemce nájemci pouze podnájemné odpovídající době skutečného trvání podnájmu podle této smlouvy, tj. pouze tři čtvrtletní splátky podnájemného za II. až IV. čtvrtletí roku 2018, celkem tedy částku **131.587,50 Kč** (slovy: **sto-třicet-jedna-tisíc-pět-set-osmdesát-sedm-korun-českých-a-padesát-haléřů**).

4) Při všech platbách podnájemného na účet nájemce bude podnájemce pro identifikaci těchto plateb uvádět jako variabilní symbol své identifikační číslo.

5) Nájemce bude ke sjednanému ročnímu podnájemnému ve výši 145.000,- Kč bez DPH účtovat vždy DPH ve výši stanovené platnými a účinnými právními předpisy. Při změně zákonných sazeb DPH proto nájemce odpovídajícím způsobem upraví (tj. zvýší nebo sníží) sjednané čtvrtletní splátky podnájemného uvedené v článku V. odst. 2 této smlouvy, přičemž tuto změnu výše čtvrtletních splátek podnájemného nájemce předem písemně oznámí podnájemci.

6) Smluvní strany se dohodly, že takto sjednané podnájemné může nájemce jednou ročně zvýšit o částku odpovídající míře inflace za uplynulý kalendářní rok, a to na základě míry inflace (tj. růstu indexu spotřebitelských cen) za uplynulý kalendářní rok zveřejněné Českým statistickým úřadem nebo jiným příslušným státním orgánem. Oznámení o zvýšení podnájemného podle předchozí věty bude nájemce předkládat podnájemci písemně. Takto zvýšené podnájemné je podnájemce povinen hradit nájemci od prvního čtvrtletní splátky podnájemného splatné po doručení oznámení o zvýšení podnájemného.

7) Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn jednostranně zvýšit sjednané podnájemné podle této smlouvy také tehdy, pokud dojde ke zvýšení nájemného za nájem sportovního areálu na základě shora uvedené nájemní smlouvy. Oznámení o tomto jednostranném zvýšení podnájemného je nájemce povinen provést písemně nejméně měsíc předem. Pokud podnájemce s takto oznámeným zvýšením podnájemného nebude souhlasit, může od této smlouvy písemně odstoupit, a to nejpozději poslední den před nabytím účinnosti zvýšeného podnájemného dle oznámení nájemce.

## VII.

### Trvání a skončení podnájmu

1) Podnájemní vztah založený touto smlouvou se sjednává na dobu určitou, přičemž zanikne nejpozději dnem, kdy zanikne nájemní smlouva mezi pronajímatelem (tj. Městem Jablunkov) a nájemcem uvedená v článku I. odst. 1 této smlouvy.

2) Před uplynutím sjednané doby podle předchozího odstavce podnájem služebního bytu podle této smlouvy skončí také písemnou dohodou smluvních stran, odstoupením některé smluvní strany jen z důvodu a za podmínek výslovně uvedených v této smlouvě nebo písemnou výpovědí některé smluvní strany i bez udání důvodu. Odstoupení je účinné vždy dnem doručení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně a v oznámení o odstoupení musí být uveden důvod dle příslušného ustanovení této smlouvy. V případě výpovědi tato smlouva zanikne uplynutím výpovědní doby, která činí jeden měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3) Kromě případů výslovně uvedených v příslušných ustanoveních této smlouvy je nájemce

oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit také tehdy, pokud podnájemce:

- bude v prodlení delší než jeden měsíc se zaplacením sjednaného podnájemného;
- bez zbytečného odkladu na vlastní náklady neodstraní jakékoliv poškození předmětu podnájmu nebo jiného majetku pronajímatele či nájemce, pokud toto poškození způsobil podnájemce nebo osoby užívající předmět podnájmu s jeho souhlasem.

#### **VIII.**

#### **Společná a závěrečná ustanovení**

1) Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž po podpisu každý z účastníků obdrží jedno vyhotovení.

2) Ve všem ostatním se práva a povinnosti smluvních stran řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

3) Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně způsobilí k právním úkonům a oprávnění k uzavření této smlouvy a že tato podnájemní smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, pro což její obsah stvrzují svými níže připojenými podpisy

V Jablunkově dne 03.04.2018

---

**N á j e m c e :**

---

**P o d n á j e m c e :**

---

**Tomáš Hanzlík**  
předseda představenstva  
TS – technické služby, a.s.

---

**Oskar Martynek, předseda**  
1. FK Spartak Jablunkov, z.s.

---

**Jan Gomola**  
člen představenstva  
TS – technické služby, a.s.