**Smlouva č. ……….**

**o podnájmu  tenisových kurtů**

dále jen „smlouva“

uzavřená na základě dohody smluvních stran

**Smluvní strany**

**Podnajímatel:**

**Tělovýchovná zařízení města Tábora s.r.o.**

Se sídlem: Václava Soumara 2300, 390 03, Tábor

Zastoupená: Mgr. Janem Bendou, MBA, jednatelem společnosti

IČO: 25171127

DIČ: CZ25171127

Společnost je zapsána v OR Kr. soudem v Č. Budějovicích odd. C, vložka 7622

Bankovní spojení: Komerční banka a.s.

Číslo účtu: 9989020257/0100

Datová schránka: zh66rer

Kontaktní osoba ve věcech dohody: Zdena Macziasková

tel.: +736 445 840, e-mail: ucetni@tzmt.cz

a

**Podnájemce:**

|  |  |
| --- | --- |
| Název společnosti: | |
| Sídlo společnosti: | |
| IČO: | DIČ: |
| Kontaktní osoba | |
| Tel.: | E-mail: |

1. **Předmět smlouvy**
2. Podnajímatel prohlašuje, že má od vlastníka – Města Tábor, Žižkovo nám. 2/2, 390 01 Tábor na základě Nájemní smlouvy ze dne 02.01.2004, mimo jiné pronajaty tenisové kurty nacházející se na pozemcích v k. ú Tábor parc. č. 1502/336, parc. č. 1502/455 a na části pozemku parc. č. 1502/49 v k. ú. Tábor, jejichž součástí jsou sloupky pro napínání sítí (dále jen ***„tenisové kurty“)*** a má souhlas k jejich dalšímu podnajímání. Tenisové kurty jsou oplocené a jsou vyznačeny v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Podnajímatel se zavazuje přenechat za úplatu Podnájemci tenisové kurty uvedené ve čl. II. této smlouvy, aby je dočasně (ve sjednané době) užíval a Podnájemce se zavazuje za užívání tenisových kurtů zaplatit Podnajímateli podnájemné a úhrady spojené s jejich užíváním.
4. Předmětem Podnájmu není zázemí k tenisovým kurtům.
5. Obě strany prohlašují, že je jim stav tenisových kurtů znám a že tenisové kurty jsou způsobilé k účelu podnájmu uvedenému v této smlouvě. Bude-li to Podnájemce požadovat, bude vyhotoven protokol o převzetí předmětu Podnájmu.
6. **Účel Podnájmu**
7. Tenisové kurty se podnajímají výlučně pro sportovní účely, k zajištění provozu tenisových kurtů.
8. **Podnájemné a způsob platby**
9. **Výše ročního podnájemného** bez služeb **je stanovena** dohodou smluvních stran a činí celkem ……………… Kč + DPH.
10. Součástí podnájemného nejsou platby za poskytnuté služby. Veškeré služby spojené s provozem tenisových kurtů (např. el. energie, voda, drobné opravy apod.) hradí Podnájemce.
11. Podnájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním tenisových kurtů je **splatné** nejpozději do 20. dne příslušného kalendářního měsíce ve výši 1/12 celkového ročního podnájemného. Podnájemné a případné zálohy za plnění spojené s užíváním tenisových kurtů jsou splatné na základě výzvy k placení (faktury) vystavené Podnajímatelem.
12. Smluvní strany se dohodly, že výši podnájemného lze každoročně upravovat vždy k prvnímu dni nového kalendářního roku tak, že roční podnájemné za příslušný kalendářní rok se zvýší o průměrnou roční míru inflace v České republice, vyhlášenou Českým statistickým úřadem a vyjádřenou zvýšením průměrné hladiny spotřebitelských cen v minulém roce proti roku předminulému.
13. Za prodlení s placením úhrady podnájemného se Podnájemce zavazuje platit Podnajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení až do úplného zaplacení.
14. Podnájemce se zavazuje uzavřít s Podnajímatelem dohodu o změně výše podnájemného v případě nahrazení české koruny eurem.
15. Podnájemce se zavazuje uhradit Podnajímateli vratnou kauci ve výši 1/6ročního podnájemného.
16. **Doba trvání smlouvy**
17. Podnájem se uzavírá **na dobu určitou do 31. 3. 2030 s možností jednoho prodloužení o další 2 roky** (opce), tj. maximálně při využití opce na 7 let do 31. 3. 2032. Opci musí Podnájemce uplatnit u Podnajímatele písemně, a to nejpozději do 31.1.2030. V případě platného uplatnění opce se smlouva prodlužuje za stejných podmínek do 31.3.2032.
18. **Práva a povinnosti smluvních stran**
19. **Podnajímatel se zavazuje:**
20. zajistit Podnájemci řádný a nerušený přístup k tenisovým kurtům a nerušený výkon Podnájemních práv po celou dobu platnosti této smlouvy,
21. zajistit opravy tenisových kurtů přesahující jejich běžnou údržbu, kterou si Podnájemce zajišťuje na své náklady, svým jménem a na svoji odpovědnost,
22. oznámit Podnájemci včas potřebu oprav dle předchozího ustanovení s tím, že Podnájemce se zavazuje projevit součinnost zejména tím, že k nim umožní za účelem těchto oprav přístup.

**2**. **Podnájemce se zavazuje:**

* 1. užívat tenisové kurty výhradně k provozování sportovní činnosti, k zajištění provozu tenisových kurtů a k jednání s touto činností souvisejícím.
  2. užívat tenisové kurty výhradně tak, aby nedocházelo k jejich poškození, zničení, či nepřiměřenému opotřebení. Po celou dobu podnájmu bude udržovat čistou a pořádek. Při porušení této smluvní povinnosti se zavazuje uhradit vzniklou škodu v plné výši,
  3. hradit a zajišťovat náklady spojené s obvyklým udržováním tenisových kurtů. Pro účel této smlouvy se běžnou údržbou rozumí veškeré činnosti, jejichž cena nebude vyšší než 20.000, - Kč. Součástí obvyklé údržby je i zabezpečení úklidu a čistoty a po ukončení své činnosti zajištění jejich úklidu, a to svým jménem a na svoji odpovědnost,
  4. provádět vlastním nákladem přípravu tenisových kurtů na sezonu po zimním období (např. zkypření a doplnění antuky, lajnování apod.) a provádět i jejich zazimování,
  5. neprovádět bez písemného předchozího souhlasu Podnajímatele na tenisových kurtech stavební aktivity a měnit způsob jejich využití,
  6. po celou dobu trvání této smlouvy zajistit zázemí pro užívání kurtů v tomto rozsahu: toaleta dámská a pánská, šatny na převlečení, sprcha pánská a dámská. Porušení tohoto závazku je výpovědním důvodem této smlouvy,
  7. dodržovat při veškeré činnosti platné protipožární, ekologické, hygienické a jiné obecně závazné právní předpisy vč. zajištění periodických revizí a kontrol na vnesených elektrických zařízeních,
  8. při označení tenisových kurtů svými štíty či návěstími je nepoškodit a po skončení této smlouvy svým nákladem označení odstranit a tenisové kurty uvést do původního stavu,
  9. umožnit Podnajímateli nebo jím pověřeným osobám vstup na tenisové kurty, a to zejména za účelem kontrol a k provádění případných oprav, k jejichž provádění je Podnajímatel povinen,
  10. dbát o vhodné zajištění svého majetku vneseného na tenisové kurty a činit vhodná opatření k jeho zabezpečení a zajištění. Podnajímatel nepřebírá zodpovědnost za majetek Podnájemce, který bude používán na tenisových kurtech. Podnájemce se zavazuje sjednat si pojištění ve vztahu ke své činnosti (pojištění vybavení, zařízení a odpovědnosti), přičemž Podnajímatel nezodpovídá za škody vzniklé Podnájemci krádeží, živelnou pohromou, za zranění či poranění osob s Podnájemcem pracujících, podnikajících nebo osob pohybujících se souhlasem Podnájemce na pronajatých tenisových kurtech za účelem jejich využití ke sportovním účelům a pod.
  11. zdržet se všech jednání, kterými by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval třetí osoby, zejména se zavazuje zajistit, aby uživatelé tenisových kurtů neprodukovali nadměrný hluk či jiné negativní imise,
  12. v případě vzniku škody na tenisových kurtech její vznik bezodkladně oznámit Podnajímateli. Obdobně je povinen tak učinit i v případě hrozící škody,
  13. v případě vzniku požáru se Podnájemce zavazuje povolat neprodleně hasičský sbor, oznámit událost orgánům policie a Podnajímateli. Dále se zavazuje učinit vše k likvidaci požáru vlastními silami a zejména učinit vše k zabránění rozšíření požáru na další majetek Podnajímatele, ev. jiných osob. Oobdobně se zavazuje postupovat v případech jiných živelných událostí. V případě, že by bylo zjištěno prokazatelné zavinění mimořádné události činnosti Podnájemce, jeho zaměstnanců nebo klientů-návštěvníků a obchodních partnerů, odpovídá Podnájemce Podnajímateli za způsobenou škodu v souladu s obecně závaznými právními předpisy,
  14. Podnájemce není oprávněn přenechat tenisové kurty nebo jejich část jinému do dalšího Podnájmu.

1. **Další ujednání**
   1. Podnajímatel výslovně souhlasí s tím, aby tenisové kurty byly vybaveny potřebným technologickým a jiným zařízením souvisejícím s podnikáním Podnájemce. Tato zařízení budou instalována a uvedena do provozu na náklad Podnájemce a zůstanou v majetku Podnájemce, nedohodnou-li se strany písemně jinak.
   2. Veškeré stavební úpravy, jakož i úpravy vyvolané potřebou Podnájemce může provádět Podnájemce na tenisových kurtech jen po předchozím písemném souhlasu Podnajímatele. K žádosti o souhlas předloží Podnájemce Podnajímateli vždy úplnou projektovou dokumentaci, stanoví-li její vypracování obecně závazný právní předpis. V ostatních případech předloží Podnájemce situační nákres se zachycením úprav. Podnájemce odpovídá za škody vzniklé nesplněním výše uvedených sjednaných povinností. Tímto ustanovením není dotčena případná povinnost Podnájemce vyžádat si souhlas stavebního úřadu, event. jiných příslušných orgánů státní správy.
   3. Likvidaci běžného odpadu vznikajícího činností Podnájemce zajišťuje Podnájemce svým jménem a na svůj náklad. Podnájemce odpovídá za druh ukládaného odpadu. Nebezpečný odpad a ekologicky závadný odpad mající charakter odpadu dle zákona o odpadech likviduje Podnájemce na vlastní odpovědnost prostřednictvím k tomu oprávněných firem.
   4. V případě, že je odběr služeb (el. energie, vodného, stočného apod.) měřen a odpočítán samostatným nebo podružným měřením, hradí Podnájemce za tyto odběry dle zjištění skutečnosti. Úhrada se provádí měsíčně na základě samostatně vystavené faktury. Neplnění plateb za tyto služby se počítá jako porušení ustanovení této smlouvy a Podnájemce se zavazuje platit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení až do úplného zaplacení.
   5. V případě prodlení s úhradou peněžitého dluhu je Podnájemce (dlužník) povinen uhradit Podnajímateli (věřiteli) též zákonný úrok z prodlení, jehož výše je dle § 1970 občanského zákoníku stanovená nařízením vlády. Smluvní strany mezi sebou dále dle § 1806 občanského zákoníku ujednaly, že úrok z prodlení je možno požadovat i za prodlení s úhradou příslušenství pohledávky.
   6. V případě zhodnocení tenisových kurtů provedených po předchozím písemném souhlasu Podnajímatele se smluvní strany dohodly tak, že Podnajímatel se zavazuje uhradit Podnájemci peněžní náhradu za zhodnocení ve výši zůstatkové ceny zhodnocení ke dni zániku této smlouvy.

##### **Zánik platnosti smlouvy**

1. Tuto smlouvu je možné ukončit kdykoliv **písemnou dohodou** obou smluvních stran.
2. Platnost a účinnost této nájemní smlouvy končí i **výpovědí** jednoho z účastníků, a to **bez udání důvodu**. Výpovědní lhůta je **tříměsíční**. Podnájemce bere na vědomí, že Podnajímatel může podat výpověď s 3-měsíční výpovědní lhůtou zejména v případech, kdy:
3. Podnájemce užívá tenisové kurty v rozporu s podmínkami stanovenými v této smlouvě,
4. Podnájemce nehradí náklady spojené s obvyklým udržováním tenisových kurtů,
5. Podnájemce přenechá tenisové kurty do dalšího podnájmu jiné právnické či fyzické osobě bez předchozího písemného souhlasu Podnajímatele,
6. Podnájemce neuhradí Podnajímateli škodu na tenisových kurtech vzniklou z podnikatelské činnosti Podnájemce nebo v souvislosti s ní, kterou mu způsobil buď on sám, či jiné osoby s Podnájemcem pracující, podnikající nebo se pohybující se souhlasem Podnájemce na tenisových kurtech,
7. Podnájemce neumožní Podnajímateli vstup na tenisové kurty za účelem kontroly plnění této smlouvy,
8. Podnájemce nebude dodržovat protipožární předpisy a předpisy o bezpečnosti práce,
9. Podnájemce neuhradí platby Podnájemného ve stanoveném termínu a ani v termínu nejpozději do 30-ti dní od termínu splatnosti,
10. Podnájemce neuhradí platby za služby či jiné peněžní závazky vyplývající pro něj z této smlouvy ani v termínu nejpozději do 30-ti dní od termínu splatnosti.
11. Podnajímatel je dále oprávněn podat Podnájemci **výpověď** s délkou výpovědní lhůty **jeden měsíc** v těchto případech:
    1. Podnájemce nemá zajištěno nebo pozbyl oprávnění užívat zázemí pro užívání tenisových kurtů v rozsahu ujednaném ve čl. V.,
    2. Podnájemce bude provádět bez písemného souhlasu Podnajímatele stavební úpravy na tenisových kurtech,
    3. Podnájemce provede změnu způsobu využití na tenisových kurtech bez písemného souhlasu Podnajímatele.
12. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně. Písemná výpověď se na základě dohody smluvních stran považuje za doručenou i v případě nepřevzetí doporučené zásilky druhou smluvní stranou.
13. V případě ukončení podnájemního vztahu je Podnájemce povinen a zavazuje se tenisové kurty vyklidit a vyklizené předat Podnajímateli v den uplynutí výpovědní lhůty.
14. Účastníci smlouvy výslovně souhlasí s tím, že smlouvy též zaniká **ukončením činnosti**, případně zrušením registrace **Podnájemce.** Smlouva v tomto případě zaniká prvého dne následujícího měsíce po ukončení činnosti či zrušení registrace Podnájemce a k tomuto dni je Podnájemce povinen tenisové kurty vyklidit a vyklizené předat Podnajímateli.
15. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě ukončení nájmu ze strany Podnajímatele nemá Podnájemce právo na náhradu za výhoduPodnajímatele nebo nového Podnájemce získanou převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným Podnájemcem ve smyslu ust. § 2315 OZ.
16. **Závěrečná ustanovení**
17. Obě smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které by bránily řádnému užívání předmětu Podnájmu a o všech škodách způsobených druhé straně a že spory vzniklé mezi stranami se budou přednostně řešit dohodou. Nedojde-li k dohodě, řeší se spory podle práva platného v ČR.
18. Smluvní strany se zavazují, že písemně oznámí a prokazatelně doručí druhé smluvní straně skutečnosti mající vliv na kterékoliv části této smlouvy, a to ihned, nejpozději do 30-ti dnů po vzniku změny rozhodné pro platnost smlouvy. Změna bude řešena písemným dodatkem ke smlouvě.
19. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
20. Právní vztah, který z této smlouvy vznikl, se v částech smluvně neupravených řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
21. Tato smlouva může být měněna nebo rušena pouze formou písemných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
22. Součástí smlouvy je **Příloha č. 1 – vymezení tenisových kurtů.**
23. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, přičemž Podnajímatel se zavazuje toto uveřejnění zajistit.
24. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
25. Po přečtení této smlouvy jeho účastníci prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich svobodné vůle, jejímu obsahu porozuměli, s obsahem smlouvy souhlasí a na důkaz toho dodatek dnešního dne podepisují.

V Táboře dne …………………

Podnajímatel ................................... Podnájemce ...............................................

Příloha č. 1

Obsah obrázku Obdélník, text

Obsah vygenerovaný umělou inteligencí může být nesprávný.