

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu s § 2201 a ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku

mezi

Město Vsetín

se sídlem: Svárov 1080, 755 01 Vsetín
zastoupené: Mgr. Daliborem Sedláčkem, vedoucím odboru správy majetku,
investic a strategického rozvoje Městského úřadu Vsetín
IČ: 003 04 450 DIČ: CZ00304450
Bank. spojení: [obraz]

jako „pronajímatel“ na straně jedné

Vsetínská sportovní, s.r.o.

se sídlem: Na Lapači 394, 755 01 Vsetín
zastoupená: Mgr., Bc. Ivo Kousalem, jednatelem společnosti
IČ: 285 93 987 DIČ: CZ28593987
Bank. spojení:
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 33684

jako „nájemce“ na straně druhé

společně též jako „smluvní strany“

Preamble

Tato nájemní smlouva je uzavřena za účelem zajištění provozu a správy objektů šaten bez čísla popisného, nacházejících se na pozemcích p.č. 491/5 a p.č. 491/6 v katastrálním území Vsetín. Cílem je sjednocení režimu užívání sportovního zázemí, efektivnější provoz a umožnění dalšího podnájmu sportovním subjektům. Ke dni uzavření této smlouvy jsou prostory šaten užívány následujícími subjekty:

- **Pozemek p.č. 491/6 v k.ú. Vsetín** – FC Fastav Vsetín, z.s. (na základě podnájmu od Vsetínské sportovní, s.r.o.)
- **Pozemek p.č. 491/5 v k.ú. Vsetín** – FC Fastav Vsetín, z.s. (částečně, dle nájemní smlouvy č. OSMISR/255-20/2019 s městem ze dne 13.3.2019, doba neurčitá, přičemž tato smlouva bude ukončena dohodou smluvních stran ke dni 31.12.2025); Hokejbalový klub Vsetín, z.s. (částečně, dle nájemní smlouvy č. OSMISR/255-11/2025 s městem ze dne 31.3.2025, doba určitá do 31.12.2025)

Podpisem této smlouvy uděluje pronajímatel nájemci souhlas s uzavřením příslušných podnájemních smluv s výše citovanými subjekty, případně i s jinými subjekty, za podmínek, které jsou blíže specifikovány v čl. VII. této smlouvy.

I.

Úvodní prohlášení – vymezení předmětu nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků:

- p.č. 491/5 – zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je objekt šaten bez č.p.
- p.č. 491/6 – zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je objekt šaten bez č.p.

zapsaných u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, KP Vsetín, na LV č. 10001, pro obec a k. ú. Vsetín (dále souhrnně jen „předmět nájmu“, příp. „předmětné objekty“, nebo i „předmětné pozemky“).

II.

Přenechání předmětu nájmu do užívání nájemce

- (1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmětné objekty za účelem zajištění provozu a užívání v nich nacházejících se prostor.
- (2) Změnit dohodnutý účel užívání předmětných objektů může nájemce jen s písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce zajišťuje správu a provoz předmětu nájmu.
- (3) Nájemce prohlašuje, že se důkladně seznámil se stavem předmětných objektů a v nich nacházejících se prostor, a že tyto objekty a v nich nacházející se prostory jsou způsobilé k řádnému užívání k účelu dle této smlouvy.
- (4) Nájemce prohlašuje, že u těch částí příslušenství a součástí příslušných prostor nacházejících se v předmětu nájmu, při jejichž užívání je nutno dodržovat zvláštní pravidla, popřípadě je užívání upraveno návodem nebo technickými normami, byl s těmito pravidly, návody a technickými normami pronajímatelem před převzetím předmětu nájmu do užívání dle této smlouvy seznámen a zavazuje se je dodržovat. Pronajímatel však není povinen seznamovat nájemce s pravidly obecně známými.

III.

Nájemné

- (1) Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli smluvní nájemné ve výši **54 000,- Kč** (slovy: padesát čtyři tisíc korun českých) ročně. K takto stanovené výši nájmu bude v souladu s ustanovením § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen ZDPH), uplatněna daň z přidané hodnoty ve výši sazby daně platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění (ke dni podpisu smlouvy činí platná sazba 21 %).
- (2) Nájemné za kalendářní měsíc je sjednáno v režimu dílčích plnění. Za datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění (měsíční nájemné) he ve smyslu § 21 odst. 7 ZDPH, považován první den kalendářního měsíce. Nájemné za kalendářní měsíc bude nájemce hradit ve výši **4 500,- Kč** plus DPH ve výši platné sazby daně na základě vystaveného daňového dokladu se splatností do 14-ti dnů od data vystavení daňového dokladu na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, variabilní symbol – číslo daňového dokladu – faktury. Smluvní strany se dohodly, že odlišně od předchozího ujednání splatnost nájemného za leden 2026 nenastane dříve než 31.1.2026.
- (3) Faktura musí mít náležitosti daňového dokladu a nájemce je oprávněn ji ve lhůtě splatnosti bez zaplacení vrátit doporučeným dopisem s uvedením důvodu, pokud faktura obsahuje neúplné nebo nesprávné údaje. Nová lhůta splatnosti počne plynout od doručení faktury nové nebo opravené.

IV.

Služby

- (1) Služby spojené s nájmem objektu nezajišťuje nájemci pronajímatel, ale nájemce si uzavře smlouvy s dodavateli jednotlivých služeb a energií.

V.

Doba trvání nájemního vztahu

- (1) Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou**.
 - (2) Nájem je možno skončit následujícími způsoby:
 - a) Písemnou dohodou smluvních stran k určitému datu,
 - b) Písemnou výpovědí pronajímatele či nájemce, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
 - c) Výpovědí bez výpovědní doby
- 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 zaslána druhé smluvní straně. 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 nájemce:

1. bude i přes písemnou výzvu pronajímatele předmět nájmu, a to příp. i jeho příslušnou část, užívat k jinému účelu, než je sjednáno touto smlouvou,
2. bude déle než 2 měsíce v prodlení se zaplacením nájemného

VI. Ostatní ujednání

(1) Nájemce je v rámci správy předmětu nájmu povinen na své náklady:

- a) zabezpečovat ostrahu, běžnou údržbu a opravy, jak je specifikováno níže.
- b) předložit pronajímateli v sídle nájemce ve lhůtě 30 -ti dnů od vyžádání doklady o správě předmětu nájmu a umožnit pronajímateli účetní a finanční kontrolu správy předmětu nájmu pověřeným zaměstnancem pronajímatele.

V případě potřeby odstranění nenadále vzniklého havarijního stavu předmětu nájmu je nájemce povinen neodkladně oznámit potřebu provedení takových oprav na čísle telefonu: 739 816 827 - technik správy majetku, s tím, že smluvní strany ve vzájemné součinnosti dohodnou způsob nápravy tohoto stavu, včetně podmínek a způsobu jeho financování. Pronajímatel je povinen nájemci bez zbytečného odkladu sdělit termín provedení opravy. Pokud se termín jeví pro nájemce jako nepřijatelný, je oprávněn provést opravu sám na vlastní náklad, přičemž tyto náklady je pronajímatel povinen nájemci uhradit. Nutnost oprav hrazených pronajímatelem bude předem vzájemně odsouhlasena oběma stranami. Nebude-li stanovisko pronajímatele vydáno do 20 kalendářních dnů ode dne doručení oznámení o potřebě opravy, má se za to, že pronajímatel s provedením opravy souhlasí.

Nesplněním této oznamovací povinnosti o nutnosti oprav, nebo neumožněním jejich provedení, vznikne nájemci odpovědnost za případnou škodu.

(2) Nájemce zajišťuje **běžnou údržbu předmětu nájmu**. Náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu jsou náklady na udržování a čištění předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání nemovitosti. Jsou jimi zejména:

- řádné ošetřování, čištění, konzervování, nátěry povrchů, malování a povrchové úpravy stavebních prvků, konstrukcí, příslušenství a pevně zabudovaných zařízení předmětu nájmu a okolí objektu tak, aby byla zajištěna jeho funkčnost. V rámci ošetřování bude pravidelně kontrolována funkčnost jednotlivých součástí předmětu nájmu a zařízení, upevňovány uvolněné díly nebo předměty, jež jsou součástí stavby, instalací, strojů a všech zařízení v nájmu,
- pravidelné čištění komínů, strojoven, čištění kanalizací a jímek, okapových žlabů apod.,
- zajištění pravidelných revizí a kontrol součástí stavby, elektroinstalací, hromosvodů, tlakových nádob, komínů, protipožárních zařízení, chladících zařízení, revize ručních hasicích přístrojů, hydrantů, bezpečnostních zařízení, požární signalizace a odstraňování zjištěných závad, včetně doplnění náplní, vyplývajících z revizních zpráv, kontrolních zpráv a posudků,
- nájemce je povinen zajišťovat ve smyslu ČSN 331610 a 331600 revize všech elektrických a plynových spotřebičů, které provozuje v pronajatých prostorách,

(3) Za **opravy hrazené nájemcem** se považují opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, které jsou ve vlastnictví pronajímatele podle níže uvedeného věcného vymezení nebo podle výše nákladů:

- a) opravami instalací, příslušenství, zařízení, vybavení a předmětů, včetně výměny dílů, součástí a součástek se rozumí zejména:
 - seřízení, měření a regulace termostátů, strojů a zařízení,
 - opravy zařizovacích předmětů, výplní otvorů, truhlářských výrobků, topných těles, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, kování, klik, rolet a žaluzií, zabudovaného nábytku,
 - oprava a výměna výtokových ventilů, zápachových uzávěrek, kohoutů, mísících baterií, sprch, bidetů, umyvadel, výlevků, sifónů, lapačů tuků, splachovačů, vypínačů, osvětlovacích těles, jističů, signalizačního zařízení, osvětlovacích těles, ohřivačů vody, hořáků, kohoutů, zámků, zařizovacích předmětů, výplní otvorů, truhlářských výrobků,
 - ošetřování a výměna jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - veškeré účelové opravy a úpravy sloužící zvláštním potřebám nájemce,
- b) opravy stavby a objektu zejména:
 - opravy fasády a vnitřních omítek do částky 40.000 Kč bez DPH za jednotlivou opravu,
 - opravy střešních konstrukcí a krytin do částky 40.000 Kč bez DPH za jednotlivou opravu,

- opravy podlah, schodišť, dlažeb, keramických a jiných obkladů do částky 40.000 Kč bez DPH za jednotlivou opravu,
 - opravy klempířských prvků (fasáda, střecha) do částky 40.000 Kč bez DPH za jednotlivou opravu,
 - opravy na rozvodech všech druhů instalací (elektro, vytápění, rozvody vody, vzduchotechniky, plynu apod. do částky 40.000 Kč bez DPH za jednotlivou opravu.
- (4) Udržování podstaty budovy a zachovnou údržbu předmětu nájmu hradí pronajímatel, stejně jako opravy neuvedené ve vyjmenovaných ustanoveních a rekonstrukce a modernizace předmětu nájmu, kterými dochází ke změně. Pronajímatel neodpovídá za běžnou údržbu a opravy výslovně uvedené v této smlouvě jako povinnost nájemce.
 - (5) Nájemce je oprávněn umístit na základě povolení odboru územního plánování, stavebního řádu a dopravy MěÚ Vsetín do předmětu nájmu a na budovu, v níž se nachází, vlastní firemní označení a reklamu ve vhodném provedení, a to na své náklady. Toto zařízení je povinen nájemce udržovat v řádném stavu a po skončení nájemního vztahu je povinen je na své náklady odstranit a budovu uvést do původního stavu. Za stejných podmínek je nájemce oprávněn umožnit umístění firemního označení a vhodné reklamy i podnájemcům.
 - (6) Pronajímatel je oprávněn během užívání předmětných nebytových prostor nájemcem 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. Nájemce je povinen toto pronajímateli kdykoli na základě předchozího oznámení umožnit. Obě strany jsou povinny poskytovat si vzájemnou součinnost.
 - (7) Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy s péčí řádného hospodáře a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.
 - (8) Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména pak protipožární pravidla a předpisy. Nájemce zajišťuje v předmětu nájmu 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. Nájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou pronajímateli či třetím osobám v důsledku porušení povinností nájemce stanovených v tomto článku.
 - (9) Nájemce 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.).
 - (10) Nájemce, jako původce odpadu, se zavazuje nakládat s odpady v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto zákonu. Pokud činností nájemce vzniká jiný odpad než komunální odpad, katalogové č. 20 03 01, (tj. odpad, který zbývá po vytrídění využitelných a nebezpečných složek odpadu), je nájemce povinen jej likvidovat samostatně a uchovávat dokumenty o jeho likvidaci. Nájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou pronajímateli či třetím osobám v důsledku porušení povinností nájemce stanovených v tomto článku. Tato odpovědnost se vztahuje též na situace, kdy bude pronajímateli 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 nájemci touto smlouvou nebo předmětnými obecně závaznými právními předpisy.
 - (11) Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit předmět nájmu v technickém stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, s tím že jeho příslušné prostory budou podnájemci vyklizeny, pokud se ovšem smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce předá vyklizený předmět nájmu nejpozději ke dni ukončení nájemního vztahu. O předání a převzetí vyklizeného předmětu nájmu bude sepsán protokol, který bude podepsán smluvními stranami nebo jejich pověřenými zástupci.
 - (12) Smluvní strany dále ujednaly, že v případě prodloužení nájmu s předáním předmětu nájmu pronajímateli delším než 2 měsíce, je pronajímatel oprávněn na náklady a nebezpečí nájemce předmět nájmu otevřít, tento vyklidit a převzít. Pronajímatel je oprávněn předmět nájmu otevřít a tento převzít i před uplynutím výše uvedené lhůty, pokud na předmětu nájmu hrozí vznik škody či tato škoda již vzniká. Nájemce podpisem této smlouvy uděluje pronajímateli plnou moc k otevření a převzetí předmětu nájmu za splnění výše uvedených podmínek. Pokud pronajímatel hodlá otevřít a převzít předmět nájmu bez účasti nájemce, je povinen k tomu přizvat 3. nezávislou osobu, která svou účast na převzetí předmětu nájmu pronajímatelem potvrdí podpisem protokolu

o převzetí předmětu nájmu. V protokolu budou dále sepsány věci nájemce, které se v předmětu nájmu nacházejí. Tyto věci budou uloženy u pronajímatele, a to na náklady nájemce. V případě, že se nájemce o tyto věci nepřihlásí ani do 4 měsíců od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn tyto věci na účet a náklady nájemce vhodným způsobem prodat.

- (13) Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistnou smlouvu vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (např. způsobené živelnými událostmi). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
- (14) Nájemce je oprávněn postoupit plnění svých v tomto článku specifikovaných povinností týkajících zajišťování technického stavu a výkonu všech činností souvisejících s provozem předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou na podnájemce jednotlivých prostor předmětu nájmu.

VII.

Souhlas s podnájmem předmětu nájmu

- (1) Podpisem této smlouvy uděluje pronajímatel nájemci souhlas s podnájmem jednotlivých prostor předmětu nájmu, resp. s uzavřením příslušných podnájemních smluv se subjekty – podnájemci specifikovanými v její preambuli, případně i s jinými subjekty.
- (2) Výše podnájemného bude stanovena dohodou nájemce s podnájemci.
- (3) Nájemce je povinen do podnájemních smluv na nebytové prostory zakotvit tyto povinnosti a odpovědnosti podnájemce:
 - a. Povinnost mít sjednáno pojištění odpovědnosti za škodu za rizika související se všemi činnostmi provozovaných podnájemcem v předmětu podnájmu. Nájemce bude dále povinen dbát na to, aby podnájemci měli pojištěnu odpovědnost za škodu a rizika související s činnostmi provozovanými těmito podnájemci v předmětu nájmu.
 - b. odpovědnost za zničení, odcizení, poškození či jakékoli jiné znehodnocení předmětu podnájmu či věci pronajímatele, které se v něm nalézají. Podnájemce rovněž ponese odpovědnost za škodu na věcech třetích osob do pronajatého prostoru vnesených. Tím nebude dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
 - c. povinnost pečovat o to, aby v pronajímaných prostorách a na objektech samotných 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 pronajímateli za vzniklou škodu na předmětu nájmu bez ohledu na své zavinění, neprokáže-li, že by ke škodě došlo i jinak.

VIII.

Doručování písemností

- (1) Pokud je k některému úkonu dle této nájemní smlouvy třeba doručení, považuje se písemnost za doručenou okamžikem dojití do sféry adresáta, a to i v případě, že druhá strana její doručení zmaří, např. nevyzvednutím zásilky v úložní době, odmítnutím převzetí zásilky apod. V takovémto případě bude předmětná písemnost považována pro účely této smlouvy doručenou dnem, kdy se tato písemnost navrátí druhé smluvní straně, jež písemnost odeslala, a to i v případě, kdy smluvní strana, které byla písemnost adresována, se s obsahem zásilky vůbec neseznámí.

IX.

Závěrečná ujednání

- (1) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky, které musí být očíslovány a podepsány oběma smluvními stranami. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 582 odst. 2 občanského zákoníku upravující možnosti sjednat změnu smlouvy neformálně, a to poskytnutím plnění. Smluvní strany výslovně vylučují, aby tato smlouva byla doplňována či měněna jinou formou, než jak je stanoveno v tomto odstavci smlouvy.
- (2) Smluvní strany nejsou oprávněny postoupit peněžité pohledávky z této smlouvy, ani jejich část, na třetí osobu.
- (3) Smluvní strany se odchýlně od ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku dohodly, že odpověď na návrh na uzavření smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění

podmínky nabídky, není přijetím nabídky, ale považuje se za odmítnutí původního návrhu a za nový návrh.

- (4) Strany stvrzují, že tato smlouva obsahuje jejich úplnou dohodu a že neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by dále upravovala předmět této smlouvy. Pokud by takováto ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena beze zbytku touto smlouvou.
- (5) Nájemce prohlašuje, že nemá ke dni podpisu této smlouvy vůči pronajímateli žádné nesplacené dluhy po lhůtě splatnosti. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že se toto prohlášení nájemce v budoucnu ukáže jako nepravdivé či neúplné.
- (6) Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s povahou originálu, po dvou pro každou smluvní stranu.
- (7) Záměr pronajmout předmět nájmu byl řádně zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Vsetín v době od 21.10.2025 do 06.11.2025. S uzavřením této nájemní smlouvy vyslovila souhlas Rada města Vsetín dne 13.10.2025, usnesením č.31/79/RM/2025. Pronajímatel potvrzuje, že tato smlouva byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, a byly splněny podmínky pro její platné uzavření stanovené tímto zákonem (§ 41 citovaného zákona),
- (8) Smlouva je platná podpisem obou smluvních stran. Práva a povinnosti z ní vyplývající platí od dne **1. 1. 2026**.
- (9) Nájemce bere na vědomí, že město Vsetín je povinný subjekt k poskytování informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv (dále „registr smluv“). Nájemce souhlasí se zpřístupněním či zveřejněním celé této smlouvy v jejím plném znění, jakož i všech jednání a okolností s jejím uzavřením souvisejících. Tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb.
- (10) Podpisem této smlouvy se ruší a nahrazuje nájemní smlouva č. 56/2-13/13 ze dne 6.1.2014 uzavřená mezi městem Vsetín a společností Vsetínská sportovní, s.r.o.

Ve Vsetíně, dne **24. 11. 2025**

za pronajímatele

Ve Vsetíně, dne **24. 11. 2025**

za nájemce

