

## Nájemní smlouva

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely:

**Město Domažlice, se sídlem Náměstí Míru 1, 344 20 Domažlice, IČ: 00253316,**  
jednající starostou Ing. Miroslavem Machem  
*na straně jedné jako pronajímatel (dále jen pronajímatel)*

a

**Domažlické Technické služby, spol. s r.o., se sídlem Chrastavická 170, 344 01 Domažlice, IČ: 25241958,**  
jednající jednatelem Václavem Fürbacherem a Mgr. Miroslavem Přerostem  
*na straně druhé jako nájemce (dále jen nájemce)*

tuto

### **nájemní smlouvu**

v souladu s ust. § 663 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

#### **I.**

##### **Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem těchto nemovitostí:
  - budovy č.p. 291, stavba tech. vybavení na stavební parcele č. 4359
  - stavební parcely č. 4359, zastavěná plocha a nádvoří
  - pozemkové parcely č. 2194/5, ostatní plocha,
  - pozemkové parcely č. 2194/1, ostatní plocha
2. Všechny výše uvedené nemovitosti, tedy budovy i pozemky, se nacházejí v k.ú. Domažlice, obci Domažlice jsou zapsány na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice.
3. Ve výše uvedených nemovitostech se nacházejí movité věci tvořící jejich vybavení, přičemž inventurní seznam tohoto vybavení bude po jeho vyhotovení (nejpozději do 30. 9. 2008) tvořit jako příloha č. 3 nedílnou součást této smlouvy. Příloha č. 3 bude jedenkrát ročně aktualizována na základě inventur prováděných vždy k 31. 12. kalendářního roku.

#### **II.**

##### **Předmět nájmu a předmět smlouvy, účel nájmu, doba nájmu**

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci dle usnesení rady města č. 2448 ze dne 26. 5. 2008 nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy, přičemž u pozemkové parcely č. 2194/1 je pronajímána jen její část (dále jen předmět nájmu) s veškerým jeho výše uvedeným vybavením za účelem **provozování zimního stadionu**. Předmět nájmu je zakreslen na situačním plánu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy. Provozováním zimního stadionu se podle této smlouvy rozumí též podnajíání jeho částí třetím osobám k provozování sportovní, tělovýchovné a kulturní činnosti, poskytování regeneračních, rekondičních služeb a souvisejícího poradenství, hostinské činnosti a dále podnajíání reklamních ploch v areálu zimního stadionu vymezených v příloze č. 2 této smlouvy k umístění reklamních zařízení.
2. Nájemce se touto smlouvou zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu za podmínek daných touto smlouvou dále dohodnuté nájemné a podpisem této smlouvy stvrzuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám.
3. Doba nájmu je sjednána na dobu neurčitou.
4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s faktickým i právním stavem předmětu nájmu před uzavřením této smlouvy.

### III.

#### Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Nájemné se sjednává dle usnesení rady města č. .... ze dne ..... takto:
  - a) Pro období ode dne uzavření této smlouvy do 31.12.2008 ve výši 400 tis. Kč
  - b) Pro období roku 2009 ve výši 1,2 mil. Kč
  - c) Pro období roku 2010 ve výši 1,8 mil. Kč
2. Nájemné je osvobozeno od DPH podle platných právních předpisů. Shora uvedená výše nájemného je sjednána pro případ, že celkové náklady na energie (tzn. plyn, voda, elektřina) nepřesáhnou částku 2,5 mil. Kč za kalendářní rok. Částka 2,5 mil. Kč je platná pro rok 2008 a v následujících kalendářních letech se zvyšuje o částku odpovídající zvýšení cen energií v daném kalendářním roce (index zvýšení cen energií). Za základ pro výpočet příslušné částky v následujícím kalendářním roce bude brána částka vypočtená pro rok předchozí.
3. Pro případ, že celkové náklady na energie (tzn. plyn, voda, elektřina) přesáhnou částku 2,5 mil. Kč za kalendářní rok 2008 nebo částku upravenou indexem zvýšení cen energií pro kalendářní roky 2009 a 2010, smluvní strany sjednávají, že nájemné bude stanoveno takto:

$$RN = RN12 - 1/2(SNE - NE2),$$

kde RN je roční nájemné,

RN12 je roční nájemné stanovené dle odst. 1. a 2. tohoto článku smlouvy,

SNE je částka odpovídající skutečným nákladům na energie v tom kterém roce a

NE2 je částka odpovídající nákladům na energie stanovená dle odst. 2 tohoto článku.

4. Nájemné pro rok 2011 a následující je vypočteno jako součet 1/60 pořizovací ceny budovy zimního stadionu, 1/10 celkové ceny movitého majetku podle přílohy č. 3 pro ten který kalendářní rok a nájemného za přílehlý pozemek, který je předmětem této nájemní smlouvy
5. Nájemné je splatné čtvrtletně, vždy do posledního dne příslušného čtvrtletí, a to bezhotovostním převodem částky rovnající se jedné čtvrtině ročního nájemného na účet pronajímatele u ČSOB a.s., pobočka Domažlice, č. účtu 109782579/0300, variabilní symbol 9061001036
6. Nájemné za období od nabytí účinnosti této smlouvy do 31. 12. 2008 ve výši 400 tis. Kč je splatná do 31. 12. 2008.
7. Úhrady za dodávky služeb poskytovaných nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu jako např. poplatky za dodávky el. energie, plynu, vody a odvádění odpadních vod nejsou v nájemním obsaženy, budou nájemci účtovány přímo poskytovatelem té které služby na základě samostatně smlouvy uzavřené mezi poskytovatelem a nájemcem.
8. Nájemce se zavazuje s účinností od 1. 4. 2012 platit nájemné zvýšené o částky odpovídající úředně stanovené míře inflace (míra inflace vyjádřená přírůstkem ročního indexu spotřebitelských cen) vyhlášené příslušným orgánem (Českým statistickým úřadem) za předchozí kalendářní rok. Takto zvýšené nájemné bude stanoveno vždy pro období od 1.4. kalendářního roku do 31.3. následujícího kalendářního roku. Základem pro výpočet nové výše nájemného bude výše nájemného k 31.3. předchozího kalendářního roku. Pronajímatel se zavazuje oznámit nájemci zvýšení nájemného písemně, a to vždy nejpozději do konce měsíce března roku, ve kterém se nájemné zvyšuje.
9. Pro případ prodloužení nájmu se placením nájemného sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši 0,05% dlužné částky, nejméně ve výši 50,- Kč za každý započatý měsíc prodloužení. Smluvní pokuta je splatná do 14 dnů ode dne doručení jejího vyúčtování nájemci. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody způsobené prodloužením nájmu sankcionovaným smluvní pokutou. Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu škody i ve výši přesahující smluvní pokutu.

#### IV.

##### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu uvedený v článku I. této smlouvy řádně, v souladu se všemi platnými právními předpisy, a pouze k účelu, k jakému mu byl svěřen do užívání. Dále je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu, v jakém mu byl předán, resp. ve stavu způsobilém k řádnému užívání, a je povinen pečovat o to, aby ani na předmětu nájmu samotném ani pronajímateli v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem nevznikala škoda.
2. Nájemce je povinen smluvně zajistit u oprávněných poskytovatelů dodávku služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen zajistit na vlastní náklady provozní revize předmětu nájmu včetně veškerého vybavení, a to dle příslušných obecně závazných předpisů.
4. Nájemce je povinen zjišťovat poruchy a havárie, jakož i další vady předmětu nájmu a veškerého jeho vybavení a neprodleně informovat o nich a nutnosti jejich odstranění pronajímatele. Při nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která v souvislosti s ním vznikne pronajímateli.
5. Nájemce se zavazuje ze svých finančních prostředků hradit veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu a veškerého jeho vybavení. Rozsah běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu je pro účely této smlouvy určen nařízením vlády č. 258/1995 Sb., v platném znění. Drobnou opravou se pro účely této smlouvy rozumí jakákoli jednotlivá oprava dle § 5 výše uvedeného nařízení vlády, jestliže náklady na její provedení nepřesáhnou v jednotlivém případě 10.000,- Kč.
6. Nájemce je povinen podávat pronajímateli návrhy na rozsáhlejší opravy přesahující rámec drobných oprav, na rekonstrukce a investice, v čteně odhadu nákladů, a to nejpozději do 15. 9. roku, který předchází kalendářnímu roku, ve kterém se mají plánované opravy, úpravy a investice realizovat.
7. Nájemce je povinen zajistit na své náklady pojištění movitých věcí a věcí vnesených do předmětu nájmu, jakož i pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho provozní činností v předmětu nájmu, a tato pojištění po celou dobu nájmu udržovat.
8. Nájemce je povinen zajistit plnění povinností vyplývajících ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů. Dále se zavazuje zajistit plnění povinností vyplývajících z hygienických předpisů a z právních předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci.
9. Nájemce odpovídá za škodu vzniklou pronajímateli v důsledku porušení nájemcových povinností, které mu plynou z této smlouvy a platných právních předpisů.
10. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu v souladu s předloženou a oboustranně odsouhlasenou projektovou dokumentací, a to na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn provádět žádné stavební ani jiné úpravy na předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn požadovat po pronajímateli úhradu finančních nákladů za provedené stavební či jiné úpravy a případnou náhradu za zhodnocení předmětu nájmu pouze za předpokladu, pokud se k takové úhradě pronajímatel zavázal v písemné dohodě.
11. Ke dni skončení nájemního vztahu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu, v jakém ho od něho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a době užívání. V případě, že tak nájemce neučiní ani ve lhůtě dodatečně mu poskytnuté pronajímatelem v písemné výzvě, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu na náklady nájemce, a nájemce pronajímatele ke všem úkonům souvisejícím s vyklizením neodvolatelně zmocňuje.
12. Nájemce je povinen evidovat movité věci tvořící vybavení předmětu nájmu dle přílohy č. 3 odděleně jako movitý majetek pořízený z prostředků pronajímatele. Nájemce je povinen provádět inventarizaci těchto movitých věcí vždy k 31. 12. každého kalendářního roku a s výsledkem inventarizace seznámit pronajímatele.
13. Nájemce se zavazuje, že tepelné a chladirenské zařízení umístěné v předmětu nájmu bude provozovat v souladu s platnými předpisy.
14. Pro případ porušení povinností nájemce plynoucích mu z této smlouvy nebo z právních předpisů sjednávají smluvní strany smluvní pokutu v neprospěch nájemce ve výši 5 000,-Kč za každý jednotlivý případ porušení povinností. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce sankcionovaným smluvní pokutou. Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu škody i ve výši přesahující smluvní pokutu.

## V.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Smluvní strany ve vzájemné shodě konstatují, že před uzavřením této smlouvy protokolárně předal pronajímatel předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci mu nerušený výkon jeho práv, která mu z této smlouvy plynou.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit udržování základního pojištění předmětu nájmu včetně pojištění tepelného a chladicího zařízení proti živelným událostem, sjednání pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou činností pronajímatele na celou dobu nájmu a toto pojištění po celou dobu nájmu v dostatečné výši udržovat.

## VI.

### Podnájem, výpůjčka

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo do výpůjčky třetí osobě, nebo této osobě umožnit jakékoli užívání předmětu nájmu nebo jeho částí, přičemž výše uvedený zákaz se nevztahuje na smlouvy o podnájmu, výpůjčce či jiném užívání uzavírané na dobu kratší než jeden rok. Porušení tohoto ustanovení smlouvy považují účastníci za hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících ze smlouvy a pronajímatel je oprávněn z tohoto důvodu tuto smlouvu vypovědět.

## VII.

### Prohlášení smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje uplatňovat práva vyplývající z odpovědnosti za vady zhotovitele stavby zimního stadionu, na něž je nájemce povinen upozornit dle čl. IV. této smlouvy.
2. Projektová dokumentace stavby zimního stadionu je uložena na Odboru investic, strategického plánování a rozvoje města MěÚ, nám. Míru 1, Domažlice. Tento odbor městského úřadu je oprávněn v záležitostech týkajících se odpovědnosti za vady zhotovitele stavby zimního stadionu vystupovat za pronajímatele.

## VIII.

### Provoz zimního stadionu

1. Smluvní strany sjednaly, že určení provozní doby a ceniku za poskytované služby, včetně pronájmu ledové plochy, podléhá schválení pronajímatele - rady města.
2. Nájemce se zavazuje vyhradit v provozní době zimního stadionu v minimálním rozsahu 3 hodiny týdně pro veřejnost, a to formou " bruslení pro veřejnost". Nájemce garantuje cenu vstupného v rámci " bruslení pro veřejnost" ve výši maximálně 50,- Kč/hod.
3. Nájemce se zavazuje vyhradit v provozní době zimního stadionu v minimálním rozsahu 5 hodin týdně pro školská zařízení (zařízení na území okresu Domažlice) v rámci výukových programů těchto škol.

## IX.

### Způsoby ukončení účinnosti této smlouvy – nájemního vztahu

1. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět kdykoli i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci, vyjma ustanovení odstavce 3. tohoto článku smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět pouze v případě, že ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal, nebo v případě, že předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání, nebo v případě, že pronajímatel bude i přes písemnou výzvu nájemce pokračovat v hrubém porušování svých povinností dle čl. V. odst. 1 této smlouvy. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. V případě hrubého porušování povinností nájemcem je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu

vypovědět s výpovědní lhůtou v trvání 1 měsíce počínaje dnem následujícím po doručení této výpovědi nájemci. Za hrubé porušování povinností se považuje zejména situace, kdy je předmět nájmu nájemcem užíván takovým způsobem, že pronajímateli hrozi nebo vzniká škoda, nebo prodloužení nájmu s placením nájemného po dobu delší než 2 měsíce, nebo situace, kdy nájemce nesplní v přiměřené době svoji povinnost vyplývající z této smlouvy nebo právního předpisu i navzdory upozornění pronajímatele. Pro případ, že by doručení výpovědi prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb nebylo možné, smluvní strany se dohodly, že výpověď lze doručit vyvěšením na úřední desce MěÚ Domažlice.

4. Nájemní vztah může být dále ukončen písemnou dohodou účastníků této smlouvy.

## X.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.
2. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě jsou možné pouze po vzájemné dohodě smluvních stran v písemné formě, nestanoví-li smlouva jinak.
3. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1. 6. 2008.
4. Tato smlouva byla sepsána na základě pravé, svobodné a vážně míněné vůle smluvních stran prostě veškerého jejich omylu, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují účastníci své vlastnoruční podpisy.

V Domažlicích dne 30. 05. 2008

V Domažlicích dne 28. 05. 2008

**pronajímatel**  
Město Domažlice

**nájemce**  
Domažlické Technické služby, spol. s r.o.

Ing. Miroslav Mach  
starosta města

Václav Fůrbacher, jednatel

Mg. Miroslav Přerost

**DOLOŽKA**  
**podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů**

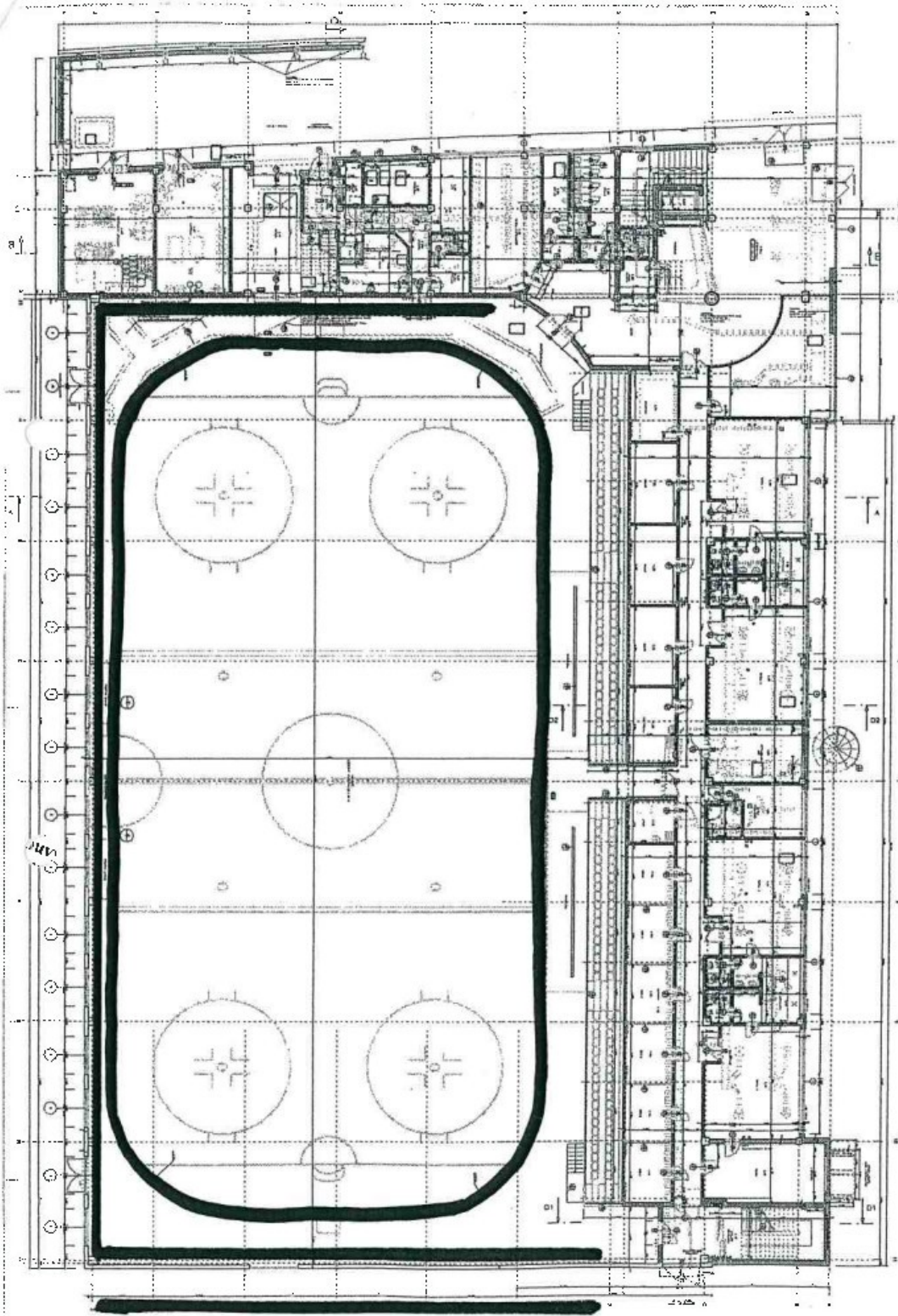
Město Domažlice ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany Města Domažlice veškeré zákonem č. 128/2000 Sb., v platném znění či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení radou, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu.

Uzavření nájemní smlouvy schválila rada města svým usnesením č. 2448 na 52. jednání rady města konaném dne 26. 5. 2008, záměr města pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce MČÚ v období od 29. 4. 2008 do 27. 5. 2008.

---

Město Domažlice  
Ing. Miroslav Mach  
starosta města Domažlice





**PŘÍLOHA Č. 2 - VYMEZENÍ PROSTOR PRO UMÍSTĚNÍ REKLAMNÍCH PLOCH**

- vyznačené vnitřní stěny, mantinely a ledová plocha
- venkovní západní plášť budovy



avet

ivy

# POHLED ZÁPADNÍ 1:100

## LEGENDA POVRCHOVÝCH MATERIÁLŮ:

BAREVNÉ ODSŤINY OMIČKY BUDOU ODSOUHLASENY ARCHITEKTEM DLE PŘEDLOŽENÝCH VZORKŮ

- OMIČKA - BARVA CIHLOVĚ ČERVENÁ (NAPŘ. BAUMIT - FLIRT 3151)
- OMIČKA - BARVA SLONOVA KOST (NAPŘ. BAUMIT - PRINCESS 3007)

