

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání „Fitness – Hradební 22,Cheb“

## 1) Západočeská univerzita v Plzni

zastoupená: Mgr. Marta Kollerová, kvestorka  
se sídlem: Univerzitní 8, Plzeň, PSČ 301 00  
IČO: 49777513  
DIČ: CZ49777513  
bankovní spojení: KB Plzeň  
číslo účtu: 4811530257/0100

(dále jen „pronajímatel“)

a

## 2) Univerzitní sportovní klub Akademik z.s.

se sídlem: Hradební 22, 350 02 Cheb  
IČO: 182 34 933  
jednatel klubu: xxxxxxxxxxx, předseda

(dále jen „nájemce“)

uzavřely podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu:

### I.

#### Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 6131 v obci Cheb, katastrální území Cheb, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, na listu vlastnictví č. 3639. Součástí pozemku je budova č.p. 2047, jiná stavba.

### II.

#### Předmět nájmu

Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání nebytový prostor nacházející se v suterénu budovy specifikované v čl. I. této smlouvy. Tento nebytový prostor představuje soubor místností o celkové výměře 258,43 m<sup>2</sup> :

Č. místnosti	Provozní prostory	Plocha m <sup>2</sup>
001		32,16
002		17,94
003		43,68
004		11,52
005		10,56

Č. místnosti	Ostatní prostory	Plocha m <sup>2</sup>
006		34,38
007		36,72
008		9,87
010		3,19
011		6,00
012		6,25
013		31,68
014		9,60
015		4,88
<b>Celkem m<sup>2</sup></b>		<b>258,43</b>

### III.

#### Účel nájmu

- 1) Účelem nájmu je užívání nebytového prostoru specifikovaného v čl. II. této smlouvy pro provozování činností zapsaných ke dni podpisu této smlouvy v registru živnostenského oprávnění nájemce jako předmět podnikání, přičemž předmětem podnikání nájemce v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru je:
  - provozování sportovních zařízení.
- 2) Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn užívat předmět nájmu k jiným účelům.
- 3) Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavebním a technickým stavem pronajatých prostor a v tomto provozuschopném stavu je přejímá a zavazuje se je i vlastním nákladem udržovat.
- 4) Pronajímatel poskytne nájemci za úplaty obvyklé služby spojené s nájmem těchto nebytových prostor - zejména dodávku el. energie, tepla, vody.
- 5) Nájemce bude užívat pronajaté prostory pouze v době provozní doby budovy stanovené pronajímatelem.

### IV.

#### Výše nájmného

- 1) Roční nájmné za užívání předmětu nájmu této smlouvy je po dohodě obou smluvních stran stanoveno ve výši 300,-- Kč/m<sup>2</sup> (celkem 258,43 m<sup>2</sup> x 300,-- Kč), tj. **ročně 77 529,-- Kč** bez příslušné sazby DPH.
- 2) Podíl nákladů na poskytované energie a služby se stanoví na základě technického výpočtu za rok paušálně v celkové výši **35.345,-- Kč** bez příslušné sazby DPH (z toho připadá na: el. energii 14.452,-- Kč, teplo 20.893,-- Kč).
- 3) Podíl nákladů na spotřebu studené vody a teplé užitkové vody bude hradit nájemce na podkladě faktur vystavených pronajímatelem v platných cenách na základě měření skutečné spotřeby.
- 4) Nájmné nezahrnuje žádné jiné služby. Zajištění protipožární ochrany a případně další služby si zajistí nájemce u příslušných dodavatelů sám na vlastní náklady.

## V.

### Způsob platby nájemného

- 1) Nájemce se zavazuje hradit 1/12 sjednaného ročního nájemného a 1/12 paušálních ročních úhrad nákladů za poskytované energie a služby dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy v pravidelných měsíčních splátkách vždy na základě faktury vystavené pronájímatelem na jeho účet u KB v Plzni, č. účtu: 4811530257/0100, VS je číslo faktury.
- 2) Dále bude nájemci čtvrtletně fakturována:
  - a) skutečná spotřeba studené vody na základě odečtu samostatného vodoměru,
  - b) skutečná spotřeba teplé užitkové vody na základě odečtu samostatného vodoměru.
- 3) K nájemnému a nákladům na energie bude pronájímatelem účtována DPH podle platných právních předpisů.
- 4) **Nájemce prohlašuje, že není plátcem DPH.** Pokud se nájemce za doby trvání nájmu dle této smlouvy stane plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost oznámit pronájímatelem bez zbytečného odkladu. Nájemce odpovídá pronájímatelem za veškerou újmu (majetkovou i nemajetkovou), která pronájímatelem vznikne v souvislosti s porušením povinnosti nájemce dle předchozí věty.
- 5) Pro případ prodlení s placením nájemného a služeb se nájemce zavazuje zaplatit pronájímatelem úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Pro případ prodlení s placením nájemného a služeb, se nájemce zavazuje zaplatit pronájímatelem vedle úroku z prodlení také smluvní pokutu ve výši 100,-- Kč za každý i započatý den prodlení (od data prodlení). Právo na náhradu škody tím není dotčeno.
- 6) Pronájímatelem je oprávněn automaticky každoročně jednostranně navýšit nájemné specifikované v této smlouvě, a to o míru inflace v předchozím kalendářním roce stanovenou Českým statistickým úřadem (CPI Index), a to s platností a účinností od 1. měsíce kalendářního čtvrtletí po takovém vyhlášení. Úprava výše nájemného bude provedena na základě vystavené faktury od pronájímatele.
- 7) V případě změn cen tepla, příp. jiných služeb spojených s nájmem, které nastanou po podpisu této smlouvy, pronájímatelem jejich účtovanou výši jednostranně upraví a pro nájemce budou závazné od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy tuto skutečnost pronájímatelem nájemci písemně oznámí

## VI.

### Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výlučně v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- 2) Nájemce je povinen hradit nájemné, ostatní poplatky a úhrady za služby v souladu s ustanoveními čl. IV. a V. této smlouvy.
- 3) Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Za tím účelem je povinen hradit všechny běžné náklady spojené s běžným provozem a údržbou předmětu nájmu. Běžnými náklady jsou dle této smlouvy opravy a údržba předmětu nájmu do částky 5.000,-- Kč za každou jednotlivou opravu.
- 4) Nájemce bude zajišťovat řádný a pravidelný úklid pronajatých prostor. Dodržovat a soustavně vyžadovat dodržování příslušných bezpečnostních a hygienických předpisů.

- 5) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Rovněž je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle.
- 6) V případě mimořádné události nebo vzniku škody na majetku pronajímatele je nájemce povinen tuto skutečnost neprodleně nahlásit pronajímateli a příslušným státním orgánům.
- 7) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě.
- 8) Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební úpravy.
- 9) Nájemce přebírá veškerou odpovědnost před kontrolními orgány za řádné a bezpečné používání předmětu nájmu.
- 10) Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu všechny platné právní předpisy, zejména pak ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, hygienické předpisy, bezpečnostní předpisy a vnitřní předpisy pronajímatele. V případě jejich nedodržení odpovídá nájemce pronajímateli za způsobenou škodu v plném rozsahu.
- 11) Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu je nepřípustné. Nájemce bere na vědomí, že se v budově mimo jiné nacházejí kanceláře pronajímatele. Nájemce je tedy povinen počínat si tak, aby zejména v době od 7:00 hod do 16:00 hod nebyli pracovníci pronajímatele rušeni, a to především hlukem. Nájemce je povinen dodržovat noční klid s ohledem na umístění služebního bytu nad nebytovým prostorem.
- 12) Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí nalézajících se v pronajatých nebytových prostorách. Případnou vzniklou škodu na zařízení při provozování činnosti se nájemce zavazuje uhradit nebo provést opravu na vlastní náklady.
- 13) Nájemce nese odpovědnost za škody způsobené třetími osobami, kterým umožnil přístup do pronajatých prostor.
- 14) Nájemce je povinen před opuštěním předmětu nájmu provést kontrolu uzavření a zajištění oken a dveří, zhasnutí světel a zastavení vody.
- 15) Nájemce se zavazuje po uplynutí sjednané doby nájmu vyklidit předmět nájmu a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém se předmět nájmu nacházel v okamžiku jeho předání nájemci s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce je rovněž povinen odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl jak se souhlasem, tak bez souhlasu pronajímatele. V případě nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-- Kč za každý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu pronajímateli. Zaplacením smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce předmět nájmu na své náklady vyklidit, ani právo pronajímatele na náhradu škody.
- 16) V případě prodlení s vyklizením nebo v případě jen částečného vyklizení předmětu nájmu dává nájemce pronajímateli souhlas s vyklizením předmětu nájmu s tím, že pronajímatel je oprávněn k vyklizení předmětu nájmu přistoupit počínaje dnem následujícím po skončení nájemního poměru. Nájemce se zavazuje provedení vyklizení předmětu nájmu pronajímatelem strpět a uhradit pronajímateli náklady s tím spojené.

- 17) Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu organizovat činnost politických stran a hnutí, stejně tak není oprávněn v předmětu nájmu propagovat činnost politických stran, hnutí, koalic, podporovat či vyjadřovat nesouhlas s kandidáty na funkci prezidenta republiky, poslance nebo senátora Parlamentu České republiky, zastupitele kraje nebo obce, poslance Evropského parlamentu, a to zejména umístováním a vylepováním plakátů, letáků, pouštěním videoklipů, organizováním besed apod.
- 18) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že odpad podobný komunálnímu odpadu, jak je definován zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, vyprodukovaný v předmětu nájmu je odpadem vzniklým v souvislosti s činností pronajímatele a pronajímatel je jeho původcem. Nájemce se zavazuje veškerý odpad podobný komunálnímu odpadu vniklý v předmětu nájmu řádně třídit podle jednotlivých druhů odpadů: směsný komunální odpad, papírové obaly a plastové obaly, popř. skleněné obaly a kovové obaly. Pokud nájemci vzniknou další druhy odpadů v první větě neuvedené, je nájemce jejich původcem a platí pro něj veškeré povinnosti z této skutečnosti vyplývající.

## **VII.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

- 1) Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu dle této smlouvy ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.
- 2) Pronajímatel si vyhrazuje právo odborného dozoru nad dodržováním zásad zabezpečení požární ochrany prostřednictvím svého technika požární ochrany a pracovníků pověřených plněním úkolů na úseku požární ochrany. Při zjištění závad na straně nájemce je nájemce povinen tyto do stanoveného termínu odstranit.
- 3) Pronajímatel nezodpovídá nájemci za škody na jeho majetku, který vnesl do pronajatých nebytových prostor. Pojištění pro případ odcizení, zničení či poškození věcí nájemce není pronajímatelem sjednáno, toto je výlučnou záležitostí nájemce.
- 4) Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstupovat do předmětu nájmu zejména za účelem kontroly dodržování této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí, a to jen v běžných provozních hodinách, v případě havárie nebo hrozící škody kdykoliv. Pokud pronajímatel nebo jím pověřená osoba vstoupí do pronajatých prostor bez doprovodu nájemce, je povinen jej o tom neprodleně informovat. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8:00 hod. do 17:00 hod., jakož i kterákoli jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu dle této smlouvy přítomen

## **VIII.**

### **Další ujednání**

- 1) Nájemce uloží v zapečetěné obálce duplikátní klíče od všech pronajatých prostor ve vrátnici objektu k umožnění vstupu při mimořádných událostech.
- 2) V předmětu nájmu je zakázáno kouření, konzumace alkoholu a omamných látek.
- 3) Nájemce se zavazuje a bere na vědomí, že není oprávněn užívat předmět nájmu k žádné další jiné činnosti, která by měla za následek poškození dobrého jména pronajímatele.

- 5) Nájemce při své činnosti nese odpovědnost za eventuální škody na zdraví či životě jednotlivých osob, které se na základě nájemcova práva v předmětu nájmu zdržují a užívají jej. Nájemce si zajistí v tomto směru potřebný odborný dohled.
- 6) Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, respektive na vstupních dveřích, informační tabuli o své firmě a provozní době. K umístění jiných reklam či informací nájemce je zapotřebí předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatele.

## **IX.**

### **Doba trvání nájmu a ukončení smlouvy**

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 1. 2020 do 31.12. 2020.
- 2) Nájem sjednaný na dobu určitou, nedohodnou-li se strany jinak, skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
- 3) V průběhu doby nájmu mohou pronajímatel i nájemce vypovědět tuto smlouvu i bez udání důvodu, přičemž výpovědní lhůta činí 3 měsíce.
- 4) Pronajímatel je navíc oprávněn zrušit tuto smlouvu písemnou výpovědí s měsíční výpovědní lhůtou v případě, že:
  - a) nájemce je přes písemné upozornění pronajímatele v prodlení s platbou nájemného, nebo v prodlení s úhradou za poskytování služeb dle čl. V. odst. 1) této smlouvy po dobu delší než jeden měsíc,
  - b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s ustanoveními této smlouvy,
  - c) nájemce přes písemné upozornění ze strany pronajímatele porušuje/opakovaně poruší kteroukoliv ze svých povinností vyplývajících z této nájemní smlouvy či platných právních předpisů.
- 5) Výpovědní lhůta podle odst. 3) a odst. 4) tohoto článku počíná svůj běh od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 6) Tato smlouva může být ukončena vzájemnou písemnou dohodou pronajímatele s nájemcem o ukončení nájmu. Součástí této dohody je vypořádání veškerých vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem.
- 7) Obě smluvní strany se dohodly, že nabytím účinnosti této smlouvy pozbývá platnost a účinnost smlouva o nájmu nebytových prostor ve znění dodatku č. 1 a dodatku č. 2 ze dne 22.12.2011.

## **X.**

### **Závěrečná ustanovení**

- 1) Ustanovení této smlouvy lze doplňovat, měnit nebo rušit pouze písemnými, vzestupně číslovanými a datovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran, a to na návrh kterékoliv z nich.
- 2) Pro vztahy touto smlouvou výslovně neupravené, včetně náhrady škody, platí příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.
- 3) V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.

- 4) Případné spory vzniklé z této Smlouvy budou řešeny podle platné právní úpravy věcně a místně příslušnými orgány České republiky.
- 5) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.
- 6) Obě smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a s jejím obsahem, který vyjadřuje jejich pravou vůli prostou omylů, souhlasí. Zároveň prohlašují, že tato smlouva není uzavírána v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.
- 7) Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je subjektem povinným uveřejňovat smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., a pokud tato smlouva splňuje podmínky pro uveřejnění dané zákonem (pokud hodnota plnění dle této smlouvy přesáhne 50.000,- Kč bez DPH), pronajímatel tuto smlouvu uveřejní v registru smluv.
- 8) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření, tj. dnem podpisu smlouvy oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uzavření, jde-li o smlouvu podléhající uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., pak teprve dnem uveřejnění v registru smluv.

V Plzni dne .....

V Plzni dne .....

Pronajímatel:

Nájemce:

.....  
Mgr. Marta Kollerová  
Kvestorka  
Západočeská univerzita v Plzni

.....  
xxxxxxxxxx předseda  
Univerzitní sportovní klub Akademik z.s.