

**DODATEK č. 7**  
**KE SMLOUVĚ O NÁJMU NEMOVITOSTI ZE DNE 3.4.2006**  
**ve znění pozdějších dodatků**

**Město Soběslav**

IC: 00252921,

se sídlem náměstí Republiky 59, Soběslav I, Soběslav, PSČ 392 01,  
zastoupená panem Ing. Jindřichem Bláhou, starostou města,

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

**TJ SPARTAK Soběslav, z.s.**

IC: 46632191

se sídlem Nová 401/1, Soběslav II, 392 01 Soběslav

zapsaný ve spolkovém rejstříku, vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl L, vložka 33

zastoupený panem Mgr. Pavlem Lintnerem, předsedou spolku a panem Mgr. Michalem Pánkem, vedoucím TVZ

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

*uzavírají tento **Dodatek č. 7**  
ke Smlouvě o nájmu nemovitosti ze dne 3. 4. 2006 ve znění jejích pozdějších dodatků  
(dále jen „**dodatek č. 7**“):*

**A.**

Pronajímatel a nájemce uzavřeli dne 3.4.2006 smlouvu o nájmu nemovitosti, ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 19.12.2007, dodatku č. 2 ze dne 10.12.2009, dodatku č. 3 ze dne 14.9.2011, dodatku č. 4 ze dne 12.8.2013, dodatku č. 5 ze dne 19.11.2018, dohody o zrušení části dodatku č. 5 ze dne 11.2.2019 a dodatku č. 6 ze dne 13.11.2020 (dále jen „smlouva o nájmu nemovitosti“), na základě které se pronajímatel zavázal přenechat nájemci za úplaty do užívání ve smlouvě blíže specifikované nemovitosti za účelem organizování sportovní a trenérské činnosti pro členy tělovýchovné jednoty a širokou sportovní veřejnost.

**B.**

S ohledem na dohodu smluvních stran, týkající se zejména upřesnění předmětu nájmu a změny prodloužení doby trvání nájmu a dalších změn a doplnění výše popsané smlouvy o nájmu nemovitosti, se smluvní strany dnešního dne dohodly, že se **všechny stávající články I. – VI.** výše popsané smlouvy o nájmu nemovitosti ze dne 3.4.2006, ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 19.12.2007, dodatku č. 2 ze dne 10.12.2009, dodatku č. 3 ze dne 14.9.2011, dodatku č. 4 ze dne 12.8.2013, dodatku č. 5 ze dne 19.11.2018, dohody o zrušení části dodatku č. 5 ze dne 11.2.2019 a dodatku č. 6 ze dne 13.11.2020 tímto ruší a nahrazují se **novým články I. - VI.** následujícího znění:

## I. Úvodní prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem nemovitých věcí, a to:

- pozemek parc. č. 325/2 – ostatní plocha, manipulační plocha
- pozemek prac. č. 325/3 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova čp. 401 - objekt bydlení (sokolovna), s výjimkou částí souboru nebytových prostor, označovaného jako kotelna v 1. nadzemním podlaží severovýchodní části budovy čp. 401 o celkové výměře 16,5 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. 325/4 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova bez čp./če. – stavba občanské vybavenosti (hala)
- pozemek parc. č. 325/5 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova bez čp./če. - garáž
- pozemek parc. č. 325/6 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova bez čp./če. – stavba technického vybavení (malá garáž)
- pozemek parc. č. 325/7 – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha (hřiště na házenou)
- pozemek parc. č. 325/8 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova bez čp./če. – stavba občanské vybavenosti (zimní stadion)
- pozemek parc. č. 325/10 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova bez čp./če. – stavba technického vybavení (tenisová hala)
- pozemek parc. č. 325/11 – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha (víceúčelové školní hřiště)
- pozemek parc. č. 325/13 – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha (fotbalový a atletický stadion)
- pozemek parc. č. 325/14 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova bez čp./če. – stavba občanské vybavenosti (kuželna)
- pozemek parc. č. 325/20 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova bez čp./če. – jiná stavba (fotbalová tribuna)
- pozemek parc. č. 2651/3 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova bez čp./če. – stavba občanské vybavenosti (sociální zařízení)
- pozemek parc. č. 2651/4 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova bez čp./če. – stavba občanské vybavenosti (bufet)
- pozemek parc. č. 2641/12 – ostatní plocha, sportovní a rekreační plocha (výuková cyklistická a bruslařská dráha)

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, pro katastrální území a obec Soběslav na LV č. 10001. (dále pro účely této smlouvy „**předmět nájmu**“).

## II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu, blíže specifikovaný v článku I. této smlouvy, a nájemce se zavazuje za to platit pronajímateli nájemné.
2. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy řádně seznámil se stavem předmětu nájmu, který je způsobilý ke smluvenému užívání, a v tomto stavu jej ke dni podpisu této smlouvy převzal.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k účelu, k němuž je stavebně určen. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu či jeho jednotlivé části za účelem organizování sportovních, tréninkových a tělovýchovných aktivit svých členů ve sportovních oddílech spolku, uspokojování sportovních potřeb jiných sportovních oddílů a organizací, zejména působících na území města Soběslavi, a dále k uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů, dětí, mládeže a široké

zejména sportovní veřejnosti, včetně provozování sportovních, ubytovacích i jiných zařízení v užívání, a to i za úplatu.

4. Smluvní strany dále sjednávají, že ke změně způsobu užívání předmětu nájmu nebo jeho části je potřeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

### **III.**

#### **Doba a ukončení nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to počínaje dnem 1.4.2006 a konče dnem 31.12.2035.
2. Smluvní strany sjednávají, že nájem skončí výlučně následujícími způsoby:
  - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
  - b) písemnou dohodou smluvních stran,
  - c) písemnou výpovědí v případech stanovených touto smlouvou,
  - d) zánikem nájemce bez právních nástupců,
  - e) zánikem předmětu nájmu.
3. Pronajímatel je oprávněn před uplynutím sjednané doby nájmu vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí v jednoroční výpovědní době, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, v případě, že nájemce:
  - je v prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc, a neuhradí jej ani přes výzvu pronajímatele v dodatečné lhůtě 30-ti dnů
  - užívá předmět nájmu k jinému účelu, než sjednanému touto smlouvou, a nezjedná ani přes výzvu pronajímatele v dodatečné lhůtě 30-ti dnů nápravu
  - přenechá předmět nájmu jako celek do užívání nebo požívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
  - provedl na předmětu nájmu terénní nebo stavební úpravy, popř. jakékoli další podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - nepečuje řádně o předmět nájmu v souladu s touto smlouvou, a nezjedná ani přes výzvu pronajímatele v dodatečné lhůtě 30-ti dnů nápravu
  - poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, a nezjedná ani přes výzvu pronajímatele v dodatečné lhůtě 30-ti dnů nápravu.
4. Nájemce je oprávněn před uplynutím sjednané doby nájmu vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí v jednoroční výpovědní době, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, v případě, že pronajímatel poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, a nezjedná ani přes výzvu nájemce v dodatečné lhůtě 30-ti dnů nápravu
5. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni před uplynutím sjednané doby nájmu vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí v jednoměsíční výpovědní době, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, v případě, že:
  - nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen,
  - přestane být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl nájemci pronajat.

### **IV.**

#### **Nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu**

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši 40.000,- Kč (slovy: čtyřicet tisíc korun českých) ročně. Pronajímatel je oprávněn dle vlastního uvážení a v souladu se zákonem o DPH zatížit toto nájemné navíc DPH v zákonné výši.

Cena nájemného byla stanovena jako cena obvyklá, přičemž bylo zohledněno:

- že se předmět nájmu pronajímá jako celek

- velká finanční náročnost na opravy a údržbu předmětu nájmu
- velká náročnost na personální náklady spojené s řádným chodem předmětu nájmu
- nízká výtěžnost předmětu nájmu formou vybraného podnájemného a vstupného
- pronajímatel se vyhne organizačním a personálním komplikacím a nákladům.

2. Nájemce se zavazuje platit výše uvedené nájemné na základě obdrženého daňového dokladu jednorázově vždy do 30.11. běžného roku na účet pronajímatele Města Soběslav č. 19-0701490399/0800, zřízený u České spořitelny, a.s., pobočka Soběslav.

3. Pronajímatel je oprávněn nájemné za celý předmět nájmu počínaje kalendářním rokem 2022 každoročně zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Tato změna výše nájemného bude realizována formou písemného oznámení doručeného nájemci během měsíce března každého kalendářního roku, resp. po vyhlášení uvedeným statistickým úřadem. Nájemce se zavazuje v prvním splatném období po obdržení této informace uhradit případný nedoplatek na nájemném za předchozí kalendářní rok.

4. Dohodnutá výše nájemného nezahrnuje poplatky za elektrickou energii, vytápění, vodné, stočné, svoz odpadů a za další služby, spojené s užíváním předmětu nájmu, včetně telekomunikačních, telefonních a internetových služeb, poplatků spojených s užíváním televizních a rozhlasových přijímačů a autorských poplatků. Veškeré náklady spojené s dodávkou a odběrem uvedených služeb nese nájemce, přičemž je nájemce hradí přímo jednotlivým poskytovatelům těchto služeb s tím, že všechna odběrná místa výše uvedených medií budou evidována na jeho osobu.

#### V.

#### Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádným a obvyklým způsobem pro naplnění účelu této smlouvy, přičemž je zejména povinen udržovat v předmětu nájmu pořádek, zajišťovat jeho pravidelný úklid a počínat si tak, aby na předmětu nájmu nevznikala škoda. Nájemce je povinen celoročně provádět údržbu všech ploch ve sportovním areálu a chodníku, přilehlého k budově zimního stadionu od silnice E55, včetně odstraňování sněhu ze střech staveb sportovního areálu v případě hrozby vzniku škody na uvedených nemovitostech. Nájemce je dále povinen provádět zimní údržbu chodníku, přilehlého k oplocení fotbalového a atletického stadionu na pozemku parc. č. 325/2 od silnice E55.
2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, nebo jím zmocněnému zástupci prohlídku předmětu nájmu a uskutečnění kontroly stavu, způsobu a účelu jeho využívání, kontroly ochrany předmětu nájmu. Nájemce, popř. jím určená osoba je oprávněna se této prohlídce zúčastnit.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu jako celek do užívání nebo požívání třetí osobě. Nájemce je oprávněn přenechat jednotlivé části předmětu nájmu do užívání nebo požívání na dobu určitou třetí osobě.
4. Pronajímatel si vyhrazuje právo každoročně odsouhlasit výši ceny, za kterou bude předmět nájmu poskytován nájemcem do užívání veřejnosti a školským zařízením.
5. Nájemce je povinen dodržovat veškeré hygienické předpisy a jiné předpisy a technické normy, v souladu s příslušnými ustanoveními právního řádu ČR.
6. Pronajímatel se zavazuje na svůj náklad udržovat předmět nájmu v řádném stavu. Nájemce se zavazuje provádět veškerou běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu, a to do maximální celkové výše 1.000.000,- Kč včetně DPH ročně, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Za drobné opravy se považují zejména opravy vrchních částí podlah, podlahových krytin, prahů a lišt, opravy částí oken a dveří, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, výměny elektrických

koncových zařízení a rozvodných zařízení (vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, zásuvek rozvodných datových sítí a televizního vysílání, zdrojů světla a osvětlovacích těles), výměny a opravy uzavíracích a regulačních ventilů vytápění a armatur na rozvodech vody, výměny sifonů, opravy měřičů a indikátorů médií, opravy a výměny baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, splachovačů.

Za běžnou údržbu se považují zejména revize, kontroly, servisní prohlídky a čištění zařízení předmětu nájmu, vnitřní nátěry, malování, zednické práce, čištění podlah, podlahových krytin a obkladů stěn, čištění odpadů.

7. Nájemce je povinen bez zbytečných odkladů předem oznámit pronajímateli potřebu případných oprav předmětu nájmu, ke které není zavázán on, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla, a ten zajistí potřebnou nápravu. Nájemce není oprávněn provádět jiné zásahy, než ke kterým je z této smlouvy zavázán, bez písemného souhlasu pronajímatele.
8. Stavební úpravy předmětu nájmu a jakékoliv jiné změny, úpravy či opravy stavebního či technologického charakteru, které nejsou drobnými opravami a běžnou údržbou, lze provádět vždy pouze s předchozím souhlasem pronajímatele. Veškeré práce v takovém případě provádí nájemce na svůj náklad, a v případě, že se vložené investice stanou stavební součástí předmětu nájmu, popř. celého objektu, a bez porušení majetkové podstaty je nebude možné odebrat, zůstávají tyto neoddělitelnou součástí předmětu nájmu, aniž by pronajímatel byl povinen poskytnout po skončení nájmu finanční náhradu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Provádě-li stavební úpravy předmětu nájmu či jakéhokoliv jiné změny, úpravy či opravy stavebního či technologického charakteru pronajímatel, souhlasí nájemce s tím, aby byly tyto činnosti pronajímatelem prováděny i na těch částech předmětu nájmu (včetně jeho součástí a příslušenství), které se nacházejí na pozemcích ve vlastnictví nájemce.
9. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou z titulu užívání předmětu nájmu a je povinen tuto nahradit pronajímateli v plné výši. Za škodu způsobenou nájemcem se považuje i škoda, kterou způsobil jeho zaměstnanec nebo jiná osoba, která se s vědomím nájemce v předmětu nájmu zdržovala.
10. Nájemce se zavazuje, že nebude v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele provozovat jinou činnost, než uvedenou v této smlouvě.
11. Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu s příslušenstvím, ve stavu, v jakém jej převzal, po provedených opravách s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí sepíší účastníci samostatný protokol.

## VI.

### Závěrečné ustanovení

1. Vztahy mezi účastníky této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními z. č. 89/2012 občanský zákoník.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Neplatnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy neovlivní platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že by jakékoli takovéto ustanovení mělo z jakéhokoli důvodu pozbyt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.

5. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s uveřejněním této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, v registru smluv, zajištěným pronajímatelem postupem podle tohoto zákona.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden.

#### C.

Ostatní části textu smlouvy o nájmu nemovitosti ze dne 3.4.2006, ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 19.12.2007, dodatku č. 2 ze dne 10.12.2009, dodatku č. 3 ze dne 14.9.2011, dodatku č. 4 ze dne 12.8.2013, dodatku č. 5 ze dne 19.11.2018, dohody o zrušení části dodatku č. 5 ze dne 11.2.2019 a dodatku č. 6 ze dne 13.11.2020, zůstávají v platnosti beze změn.

#### D.

Smluvní strany shodně prohlašují, že si tento dodatek č. 7 před jeho podpisem přečetly, že byl uzavřen po vzájemném projednání dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Změna právních vztahů mezi smluvními stranami podle tohoto dodatku č. 7 byla ze strany pronajímatele schválena usnesením Rady města Soběslav č. 8/080/2021 ze dne 13.4.2021, přičemž záměr rozšíření předmětu nájmu za podmínek smlouvy o nájmu nemovitosti, ve znění jejich pozdějších dodatků a tohoto dodatku č. 7 byl vyvěšen na úřední desce pronajímatele a na internetových stránkách města Soběslav po dobu od 17.3.2021 do 1.4.2021.

Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s uveřejněním tohoto dodatku č. 7 v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, v registru smluv, zajištěným pronajímatelem postupem podle tohoto zákona.

Tento dodatek č. 7 nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Tento dodatek č. 7 se vyhotovuje v počtu dvou stejnopisů, po jednom pro každého účastníka smlouvy.


V Soběslavi dne 23. 04. 2021

Pronajímatel:



**Město Soběslav**  
zastoupené Ing. Jindřichem Bláhou  
starostou města

Nájemce:



**TJ Spartak Soběslav, z.s.**  
zastoupený Mgr. Pavlem Lintnerem,  
předsedou spolku a  
Mgr. Michalem Pánkem, vedoucím TVZ