

# **SMLOUVA O PROVOZOVÁNÍ ZIMNÍHO STADIONU**

uzavřená podle ustanovení 1746 odst. 1 ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů  
(dále jen „smlouva“)

**Statutární město Ústí nad Labem,**

IČ: 00081531, DIČ: CZ00081531

se sídlem Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem,

zastoupené primátorem PhDr. Petrem Nedvědickým

(dále jen „**pronajímatel**“ nebo smluvní strana)

a

**HC SLOVAN ÚSTÍ NAD LABEM spolek**

IČ: 44227116

se sídlem Masarykova 974/232, 400 01 Ústí nad Labem,

zastoupený panem Jaromírem Holíkem, předsedou výkonného výboru a panem Vladimírem

Evanem, místopředsedou výkonného výboru

(dále jen „**nájemce**“ nebo „smluvní strana“)

**uzavírají na základě usnesení Zastupitelstva města Ústí nad Labem č. 368/28Z/22 ze dne  
4.4.2022**

**níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o provozování zimního stadionu**

**t a k t o:**

## **Článek I.**

### **Předmět a účel nájmu**

1.1. Pronajímatel touto smlouvou nájemci pronajímá areál Zimního stadionu Ústí nad Labem, který se nachází na:

- pozemku p. č. 418/2 o výměře 8 687 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č.p. 974/232
- pozemku p. č. 418/6 o výměře 1 163 m<sup>2</sup>,
- pozemku p. č. 418/8 o výměře 1 425 m<sup>2</sup>,
- pozemku p. č. 420/3 o výměře 439 m<sup>2</sup>, jehož součástí je objekt bez čp/če
- pozemku p. č. 420/4 o výměře 447 m<sup>2</sup>,
- pozemku p. č. 420/5 o výměře 1 044 m<sup>2</sup>,
- pozemku p. č. 420/6 o výměře 18 m<sup>2</sup>, jehož součástí je objekt bez čp/če
- pozemku p. č. 420/7 o výměře 18 m<sup>2</sup>, jehož součástí je objekt bez čp/če
- pozemku p. č. 420/8 o výměře 18 m<sup>2</sup>, jehož součástí je objekt bez čp/če
- pozemku p. č. 420/9 o výměře 20 m<sup>2</sup>, jehož součástí je objekt bez čp/če

celkem 13 279 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Klíše. Součástí nájmu jsou také součásti pozemků nezapsaných v katastru nemovitostí. Dále je součástí nájmu veškerý movitý majetek, uvedený v příloze č. 3 této smlouvy, sloužící k provozu areálu a sportovní činnosti v areálu.

(dále jen „**předmět nájmu**“)

1.2. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků uvedených v odst. 1.1 tohoto článku zapsaných jako vlastnictví pronajímatele na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Klíše, obec Ústí nad Labem, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, jakožto i ostatního nemovitého a movitého majetku, který se v areálu nachází.

1.3. Předmět nájmu se nájemci pronajímá za účelem provozování sportovní činnosti, ke které je předmět nájmu určen, včetně pořádání sportovních a kulturních akcí za účasti veřejnosti. Předmět

nájmu je graficky vyznačen na snímku katastrální mapy, která je přílohou č. 1 této smlouvy a tvoří její nedílnou součást.

- 1.4. Nájemce prohlašuje, že je na základě živnostenského oprávnění oprávněn předmět nájmu provozovat k účelu uvedenému v odst. 1.3 tohoto článku. Výpis z živnostenského rejstříku je přílohou č. 2 této smlouvy a tvoří její nedílnou součást.

## **Článek II.**

### **Výše nájemného, splatnost a způsob jeho platby**

- 2.1. Nájemné za přenechaný předmět nájmu činí 900 000,-Kč/rok bez DPH. DPH se řídí platným zákonem o dani z přidané hodnoty.
- 2.2. Nájemné se zavazuje nájemce platit čtvrtletně, tj. 225 000,-Kč bez DPH. Nájemce bude nájemné pronajímateli platit vždy do 15. dne každého prvního měsíce příslušného čtvrtletí ve výši 1/4 z částky uvedené v odstavci 2.1. vč. DPH, pokud má být dle příslušných právních předpisů připočteno, na bankovní účet pronajímatele č. 3783930207/0100, vedený u Komerční banky a.s., variabilní symbol 1177036822.
- 2.3. Dne 21. 2. 2022 byla uhrazena kauce ve výši 75 000,-Kč, na bankovní účet pronajímatele č. 3849910207/0100, vedený u Komerční banky a.s., variabilní symbol 1177034022.
- 2.4. Účelem kauce je zajištění úhrad pohledávek pronajímatele, které vzniknou zejména z titulu náhrady škody za poškození předmětu nájmu a dále zajištění úhrad pohledávek pronajímatele na nájemném za užívání předmětu nájmu a za poskytnuté služby.
- 2.5. Složená kauce se nepovažuje za zálohově zaplacené nájemné a služby. Uhrazená kauce nebude ze strany pronajímatele úročena.
- 2.6. Pronajímatel se zavazuje po skončení nájmu, nejpozději do 15 dnů po vyklizení pronajatých nemovitostí a jeho řádného předání pronajímateli, vyplatit nájemci kauci, uvedenou v odst. 2.3 tohoto článku, pokud nedojde k čerpání kauce z důvodů uvedených v odst. 2.4 tohoto článku. O užití kauce bude pronajímatel písemně informovat nájemce, přičemž nájemce je povinen kauci doplnit do plné výše, a to do sedmi dnů ode dne doručení oznámení o užití kauce. Pokud k čerpání kauce dojde před ukončením této smlouvy, vrátí pronajímatel nájemci zbylou část této kauce.
- 2.7. Pro případ nezaplacení nájemného ve lhůtě uvedené v odst. 2.2. této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužného nájemného za každý i započatý den prodlení. Nájemce se zavazuje takto vyúčtovanou smluvní pokutu zaplatit. Výše pokuty bude nájemci pronajímatelem oznámena fakturou a nájemce se zavazuje částku zaplatit do 15 dnů od jejího doručení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na zaplacení dlužného nájemného či eventuálně způsobenou škodu.
- 2.8. Včasnou úhradou nájemného nebo jiné platby na základě této smlouvy se rozumí připsání příslušné částky v plné výši na bankovní účet pronajímatele do dne splatnosti takové platby.
- 2.9. Vedle nájemného se nájemce zavazuje hradit na vlastní náklady veškeré platby za dodávky služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, tj. zejména dodávky elektrické energie, teplo, odvoz odpadů, vodné a stočné. Dodávky služeb spojených s předmětem nájmu si nájemce zajistí smluvně s dodavatelem těchto služeb nebo po dohodě s pronajímatelem bude využívat služeb, které má s jednotlivými dodavateli sjednan pronajímatel. Za tyto služby bude nájemce pronajímateli hradit částku dle skutečného vyúčtování na základě daňového dokladu. Pro případ neuhrazení těchto služeb se sjednává stejná smluvní pokuta jako v odst. 2.7.
- 2.10. Smluvní strany k výši nájemného sjednávají inflační doložku, na základě které je pronajímatel za trvání nájmu vždy k 1. lednu příslušného roku (počínaje 1. lednem 2023), oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu (CPI — Consumer Price Index), dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O zvýšení nájemného informuje pronajímatel nájemce písemně, nejpozději do 30. června příslušného roku, jinak toto právo zaniká. Nájemné se zvýší od 1. ledna příslušného roku, přičemž rozdíl mezi dosud zaplaceným nájemným a nově

stanoveným nájemným za již uplynulé měsíce příslušného roku (zpravidla leden až květen) bude splatný s nájemným za příslušné čtvrtletí, bude-li v té době smluvní vztah trvat; v opačném případě bude splatný dnem následujícím po dni, v němž nájemce oznámí pronajímatele o zvýšení nájemného obdrží.

### **Článek III.**

#### **Doba, na kterou se nájem uzavírá**

- 3.1. Nájem se sjednává na dobu 10 let, tj. od 1.7.2022 do 30.6.2032.
- 3.2. Tuto smlouvu lze vypovědět písemnou výpovědí. Právo vypovědět tuto smlouvu náleží oběma smluvním stranám, a to i bez udání důvodu. Dojde-li k vypovězení smlouvy, smlouva zaniká uplynutím 6 měsíční výpovědní doba, která počíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 3.3. Smlouvu je možné rovněž ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
- 3.4. Pronajímatel může odstoupit jednostranným písemným prohlášením od smlouvy, jestliže:
  - a) nájemce užívá předmět nájmu i přes písemnou výstrahu takovým způsobem, že pronajímateli tím vzniká škoda
  - b) nájemce užívá předmět nájmu k jinému, než v této smlouvě smluvenému účelu bez souhlasu pronajímatele
  - c) nájemce je v prodlení s placením nájemného 2 měsíce po termínu splatnosti uvedeném v čl. II. této smlouvy
  - d) nájemce nedodrží povinnosti stanovené v čl. IV. odst. 4.1 této smlouvy i přes písemnou výstrahu
  - e) byl podán insolvenční návrh na majetek nájemce, nebo bylo rozhodnuto o vstupu nájemce do likvidace
  - f) okamžité skončení nájmu vyžaduje veřejný zájem
  - g) či z důvodů výslovně uvedených v této smlouvě.
- 3.5. Pro odstoupení od smlouvy platí obecná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- 3.6. Nájemce je povinen v den skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a předat zpět pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O převzetí předmětu nájmu pronajímatelem bude sepsán protokol.
- 3.7. Nájemce se zavazuje pronajímateli nahradit škody, pokud by po dobu jeho nájemního vztahu na předmětu nájmu vznikly; případné škody nájemce uhradí do 30 dnů od jejich vyčíslení a písemném oznámení o jejich výši pronajímatelem podle obecně závazných předpisů. V případě, že nájemce nepředá předmět nájmu zpět pronajímateli v dohodnutém stavu podle odst. 3.6. ve stanovené lhůtě, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý, byť i jen započatý, den prodlení. Nájemce se zavazuje smluvní pokutu uhradit do 15 dnů poté, co její vyúčtování obdrží od pronajímatele. Právo pronajímatele na úhradu smluvní pokuty není podmíněno vznikem škody na předmětu nájmu a zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody v její plné výši.
- 3.8. Pokud nájemce nesplní svou povinnost předat předmět nájmu pronajímateli v původním stavu ve stanovené lhůtě, sjednává se, že je pronajímatel oprávněn předmětu nájmu uvést do původního stavu sám nebo prostřednictvím třetí osoby a požadovat po nájemci úhradu takto vynaložených nákladů.

### **Článek IV.**

#### **Další ujednání**

- 4.1. Nájemce se zavazuje:
  - a) užívat předmět nájmu jen za účelem sjednaným v této smlouvě a v souladu s provozním a návštěvním řádem, který tvoří přílohu č. 4 této smlouvy.

- b) zajistit vysoký standard úrovně obsluhy a komunikace se zákazníky využívajícími předmět nájmu. Nájemce je povinen zajistit čistý pracovní oděv obsluhy a dodržovat hygienické zásady při provozování předmětu nájmu. Nájemce a jeho zaměstnanci či s ním spolupracující osoby jsou povinni nepoškozovat svou činností předmět nájmu.
- c) zachovat stávající smluvní vztahy, uzavřené předchozím provozovatelem, jejich změny musí být vždy předem písemně odsouhlaseny pronajímatelem.
- d) nové smluvní vztahy uzavírat po předchozím souhlasu pronajímatele.
- e) zajistit minimálně 2x týdně v rozsahu nejméně 2 hodin konání veřejného bruslení. V době jarních prázdnin v okrese Ústí nad Labem poté min. 3x týdně v rozsahu 2 hodin.
- f) umožnit a uskutečnit bezplatně pronajímатeli 2x ročně v areálu předmětu nájmu konání akcí města, termíny těchto akcí budou určeny po vzájemné dohodě vždy min. 6 měsíců před konáním samotné akce.
- g) zajistit provozování činností v předmětu nájmu tak, jak byly tyto činnosti zajišťovány pronajímatelem. Nájemce je povinen udržovat zejména pořádek a čistotu v předmětu nájmu. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu a jeho bezprostřední okolí tak, aby nemohlo dojít k ohrožení nebo poškození majetku a zdraví osob, zejména návštěvníků zimního stadionu, tj. zajistit úklid, čistotu a běžnou údržbu předmětu nájmu a jeho bezprostředního okolí.
- h) zajistit na vlastní náklady veškerou údržbu a opravy předmětu nájmu, a to do částky 10 000,- Kč bez DPH v každém jednotlivém případě, stejně tak i úklid předmětu nájmu tak, aby byla zajištěna čistota areálu, tj. i venkovních veřejně přístupných prostor. Pronajímатel bude hradit skutečné náklady na jednotlivé opravy a údržbu předmětu nájmu nad 10 000,-Kč bez DPH do maximální výše 1 200 000,-Kč včetně DPH ročně. V ostatních případech nese veškeré náklady na údržbu a opravy předmětu nájmu nájemce.
- i) zajišťovat veškeré revize, servisní prohlídky a ostatní zákonné povinnosti spojené s provozem předmětu nájmu, a to na všech movitých i nemovitých věcech, které má nájemce v nájmu a také které se nacházejí v jeho vlastnictví a do předmětu nájmu byly vneseny, popř. jsou v předmětu nájmu využívány. Nájemce je povinen vést seznam zařízení podléhajících revizním a servisním prohlídkám, včetně dat provedených revizí a prohlídek, tento seznam průběžně aktualizovat a na vyžádání jej předat pronajímатeli.
- j) při údržbě a opravách v částce vyšší jak 50 000,-Kč bez DPH si vyžádat souhlas pronajímatele. K těmto případům budou vždy předloženy tři nabídky, vyjma případů, kdy budou činnosti zasmluvněné nebo půjde o specifické činnosti, u kterých je možnost poptávky omezena nebo se bude jednat o havarijní zásah, kterým dojde k zabránění dalších škod na předmětu nájmu.
- k) dodržovat všechny předpisy na ochranu životního prostředí, jakož i hygienické, bezpečnostní, protipožární a další předpisy, platné při užívání předmětu nájmu. V případě porušení právních předpisů zjednat bezodkladnou nápravu. Nájemce bere na vědomí, že přebírá zodpovědnost za protipožární zabezpečení předmětu nájmu a věcí umístěných v předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajistit proškolení svých zaměstnanců o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, požární ochraně a o hygienických normách.
- l) umožnit pronajímатeli na jeho předchozí žádost přístup do prostor daných do nájmu za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem ke smluvenému účelu. Nájemce je rovněž povinen umožnit pronajímатeli přístup k předmětu nájmu za účelem zajištění revizí technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele v zákonem stanovených lhůtách. Naléhavé (havarijní) opravy předmětu nájmu však pronajímатel může provést i bez předchozího uvědomění nájemce.
- m) pořídit na své náklady vybavení a zařízení, které je nutné ke zajištění provozu v předmětu nájmu a nebylo předáno nájemci pronajímатelem. Jakékoliv vybavení a zařízení nesmí být bez souhlasu pronajímatele pevně spojeno se stavbou.
- n) nepřenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě porušení tohoto závazku je nájemce povinen uhradit pronajímатeli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý jednotlivý případ takového porušení. Rovněž platnost převodu práv a závazků nájemce na nájem předmětu nájmu jako celku nebo jeho části na třetí osobu je podmíněno předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

- o) plně respektovat a dodržovat platný provozní a návštěvní řád předmětu nájmu. Nájemce výslovně prohlašuje, že se seznámil s platným provozním řádem.
- p) po ukončení nájmu předat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- q) v přiměřeném rozsahu označit prostor štítkem nebo návěstím informujícím o jeho předmětu podnikání pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a pouze podle pokynů pronajímatele uvedených v písemném souhlasu. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce dále oprávněn na předmětu nájmu ani v jeho okolí umisťovat reklamní nápisy či poutače. Nájemce je povinen veškeré grafické prvky konzultovat s pronajímatelem a respektovat jeho pokyny.
- r) provádět stavební a jiné úpravy, včetně zhodnocení na předmětu nájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že by nájemce provedl stavební a jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. Současně se má za to, že nájemce stavební a jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provedl na vlastní náklad a pronajímatel není povinen k úhradě těchto nákladů; po skončení nájmu nebude nájemce po pronajímateli požadovat vypořádání nákladů a investic do předmětu nájmu.
- s) mít po celou dobu trvání této Smlouvy uzavřenou platnou a účinnou pojistnou smlouvu či smlouvy, jejichž předmětem bude pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho vlastní činností nebo činností třetích osob nejméně ve výši pojistného plnění 10.000.000,- Kč. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku nájemného podle této Smlouvy, který připadá na jeden den za každý den porušení závazku. V případě, že nájemce na výzvu pronajímatele toto porušení neodstraní do 14 (čtrnácti) dnů, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý jednotlivý případ takového porušení. Nájemce je povinen prokázat uzavření a platnost pojistné smlouvy/smluv na žádost pronajímatele kdykoliv po celou dobu trvání Smlouvy.

4.2. Předmět nájmu je pojištěn v rámci smlouvy o pojištění majetku podnikatelů (pojištění živelní, pojištění odcizení věci krádeží vloupáním nebo loupeží, pojištění strojů a strojních zařízení a pojištění elektronických zařízení) uzavřené mezi pronajímatelem a společností Česká pojišťovna a.s.

#### **Článek V.**

#### **Vzájemný styk a doručování**

5.1. Pro doručování písemností dle této smlouvy se sjednává, že smluvní strany jsou povinny veškeré písemnosti odeslat doporučeně na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, do datové schránky, pokud je zřízena, nebo je výjimečně možné tyto písemnosti předat druhé smluvní straně osobně proti podpisu o převzetí, pouze za předpokladu, že pouze v případech, kdy předchozí dva způsoby nejsou možné či hrozí nebezpečí z prodlení. Jakékoli oznámení, které má být podle této smlouvy podáno, se bude považovat za doručené jeho převzetím nebo odmítnutím převzetí nebo pátým dnem uložení písemnosti na poštu, a to podle toho, která ze skutečností nastane dříve. Písemnost se považuje za doručenu i v případě, že se již druhá smluvní strana na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy nezdržuje, nebo když změnila sídlo, ale neoznámila druhé smluvní straně písemně takovou změnu adresy pro doručování písemností.

#### **Článek VI.**

#### **Závěrečná ujednání**

- 6.1. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- 6.2. Jakékoli změny této smlouvy lze provádět pouze na základě dohody smluvních stran formou vzestupně číslovaných písemných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran,

přičemž ke schvalování uzavírání dodatků je odlišně od schválení uzavření této smlouvy Rada města Ústí nad Labem.

- 6.3. Pokud oddělitelné ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným či nevynutitelným, nemá to vliv na platnost zbývajících ustanovení této Smlouvy. V takovém případě se strany této Smlouvy zavazují uzavřít k této Smlouvě dodatek nahrazující oddělitelné ustanovení této Smlouvy, které je neplatné či nevynutitelné, platným a vynutitelným ustanovením odpovídajícím účelu takto nahrazovaného ustanovení.
- 6.4. Ukončení této smlouvy nemá za následek zánik smluvních sankcí, které jsou vynutitelné i po případném ukončení tohoto smluvního vztahu.
- 6.5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, že proti stavu předmětu nájmu nemá výhrady a že jej v tomto stavu do nájmu přijímá.
- 6.6. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je vázán zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a souhlasí s tím, že pronajímatel zajistí zveřejnění celého textu smlouvy v registru smluv. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v plném rozsahu včetně osobních údajů ve Smlouvě obsažených či poskytnutím informace třetím osobám o této Smlouvě za podmínek vymezených zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
- 6.7. Tato smlouva byla pořízena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každé má právní sílu originálu a každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení.
- 6.8. Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronájmu byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, zveřejněn na úřední desce pronajímatele od 8.2.2022 do 24.2.2022 a že nic nebrání uzavření této nájemní smlouvy.
- 6.9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma stranami a účinnosti dne 1.7. 2022 nebo po tomto datu dnem zveřejnění v registru smluv.
- 6.10. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle, že ujednání této smlouvy jsou určitá a srozumitelná a na důkaz toho ji podepisují.

Příloha:

1. grafické vyznačení předmětu nájmu na snímku katastrální mapy
2. výpis z živnostenského rejstříku
3. soupis majetku
4. provozní a návštěvní řád Zimního stadionu

V Ústí nad Labem dne

V Ústí nad Labem dne

pronajímatel:

nájemce:

-----  
PhDr. Ing. Petr Nedvědický  
Primátor

-----  
Jaromír Holík  
předseda výkonného výboru

-----  
Vladimír Evan  
místopředseda výkonného výboru