

NÁJEMNÍ SMLOUVA NA PRONÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR (Oddychové a relaxační centrum)

Smluvní strany

KULTURA A SPORT CHOMUTOV s.r.o. (dále jen „pronajímatel“)
se sídlem: Boženy Němcové 552/32, Chomutov, PSČ 430 01
jednající: Bc. Radek Holuša, jednatel
IČ: 47308095 DIČ: CZ47308095 plátce DPH: ANO
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí n.L., oddíl C, vložka 3466
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. ú.: 17102441/0100
kontaktní údaje: xxx

a

TJ Slávie Chomutov, z.s. (dále jen „nájemce“)
se sídlem: Mostecká 5887, 430 01 Chomutov
jednající: Ondřej Záruba, předseda
IČ: 18380280 DIČ:- plátce DPH: NE
zapsaná ve spolkovém rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl L vložka 254
bankovní spojení: 2109130297/0100
kontaktní údaje: xxx

uzavřely dále uvedeného dne, měsíce a roku v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský
zákoník ve znění předpisů pozdějších tuto nájemní smlouvu:

I.

Předmět a účel smlouvy

- I.1. Pronajímatel je na základě Smlouvy o výpůjčce č. o201900411 uzavřené dne 30.12.2019 se STATUTÁRNÍM MĚSTEM CHOMUTOV oprávněn k hospodaření s objektem Oddychového a relaxačního centra – Aquasvět, Chomutov, č.p. 5887, který se nachází na pozemku p.č. 1737/3 v Chomutově, k.ú. Chomutov I a na pozemcích dle citované smlouvy a k uzavření této smlouvy v tomto znění.
- I.2. Předmětem této smlouvy je nájem nebytového prostoru přesně specifikovaného a vymezeného mezi stranami této smlouvy.
- I.3. Účelem této smlouvy je úprava vzájemného vztahu stran v souladu s jejich vůlí a obecně závaznými právními předpisy.

II.

Předmět nájmu a účel nájmu

- II.1. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou, je pronájem nebytového prostoru Oddychového a relaxačního centra - Aquasvět o celkové výměře 69,81 m², ul. Mostecká, č. p. 5887, který se nachází na pozemku p.č. 1737/3 v Chomutově, k.ú. Chomutov I, a to konkrétně prostorů uvedených dle Přílohy č. 1 této smlouvy a dále poskytnutí oprávnění k použití krytých sportovních zařízení ke sportovním činnostem, a to konkrétně prostorů uvedených v příloze č.2. Obě zmíněné přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.
- II.2. Účelem nájmu je provozování předmětu činnosti nájemce dle platného zápisu v obchodním rejstříku, zejména pak příprava sportovců a provozování soutěží.

III.

Stav předmětu nájmu a předání

- III.1. Tato smlouva se uzavírá na základě veřejné soutěže, jejíž podmínky jsou závazné pro plnění smlouvy, i když v této smlouvě nejsou výslovně uvedeny.
- III.2. Pronajímatel přenechává do nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.

- III.3. Nájemce přebírá do nájmu od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu v řádném stavu a způsobilém k účelu nájmu a prohlašuje, že se se stavem předmětu nájmu řádně seznámil.
- III.4. Předání pronajatých prostorů nájemci bude provedeno předávacím protokolem.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

- IV.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a nedošlo tak k omezení výkonu nájemního práva nájemce.
- IV.2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby a nutných oprav. V případě naléhavého havarijního stavu je oprávněn pronajímatel vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu i mimo výše stanovenou dobu a bez doprovodu nájemce či jím pověřené osoby. O takovém vstupu však musí pronajímatel neprodleně nájemce informovat, nebylo-li možno nájemce informovat předem.

V.

Práva a povinnosti nájemce

- V.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- V.2. Nájemce je povinen hradit nájemné, dodávku energií a ostatních služeb podle článku VI a VII této smlouvy, a to na základě vystavené faktury ze strany pronajímatele se splatností faktury 14 dní.
- V.3. Při nedodržení data splatnosti uvedeného na faktuře je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- V.4. V případě zpoždění platby za nájemné či služby o jeden měsíc od data splatnosti a zároveň v případě, že nájemce ani do 7 dnů po obdržení písemné výzvy dlužné nájemné a služby včetně smluvní pokuty neuhradí, má pronajímatel právo od smlouvy okamžitě odstoupit.
- V.5. Nájemce je povinen zdržet se veškerého jednání, kterým by rušil ostatní ve svých právech. Zejména nesmí rušit ostatní hlukem, vibracemi, pachem, kouřem, jakož i jinými činnostmi, které by vykonával nad míru přiměřenou poměrům, zejména mimo provozní dobu.
- V.6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a současně umožnit jejich provedení. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Pronajímatel je povinen požadovanou opravu provést v přiměřené lhůtě odpovídající závažnosti a obtížnosti dané opravy.
- V.7. Za ztrátu nebo poškození svých věcných či peněžních prostředků ve výše uvedeném prostoru si zodpovídá nájemce. Současně nájemce odpovídá za jakoukoliv škodu způsobenou třetím osobám v předmětu nájmu a to včetně újmy na zdraví v rámci činností provozovaných nájemcem. V případě využití předmětu nájmu pronajímatelem přechází tato odpovědnost na pronajímatele.
- V.8. Nájemce se zavazuje dodržovat a respektovat provozní a požární řád (viz čl. X této smlouvy) a k tomu zavázat i své zaměstnance. Pokud by nerespektováním těchto řádů vznikla škoda pronajímateli, zavazuje se ji nájemce uhradit.
- V.9. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na vlastní náklady provádět v předmětu nájmu drobné opravy, kdy drobnými opravami se rozumí opravy do výše 10.000,- Kč za každou jednotlivou opravu.
- V.10. Nájemce je povinen zajistit revizi elektrických zařízení, které v prostorách používá po dohodě s pronajímatelem. Revizní zprávu je povinen na vyžádání předložit pronajímateli.
- V.11. Nájemce se zavazuje, že bez souhlasu pronajímatele nebude předmět nájmu podnájemat třetí osobě. O souhlas pronajímatele je povinen nájemce si požádat písemně. Pokud dojde k podnájmu bez souhlasu pronajímatele, vzniká pronajímateli právo na okamžité odstoupení od této smlouvy.
- V.12. Nájemce je povinen udržovat pořádek v pronajatých prostorách.
- V.13. Nájemce se zavazuje, že veškeré služby (odvoz odpadu apod.), vyjma služeb uvedených v článku VII. poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytových prostor, si sám zajistí tak, že po uzavření této smlouvy o nájmu uzavře s poskytovateli těchto služeb smlouvy a podle těchto smluv bude tyto poskytované služby hradit.

- V.14. Současně se nájemce zavazuje v případě použití rozhlasového přijímače či televize uzavřít smlouvu se společností OSA dle Autorského zákona č. 121/2000 Sb., v případě použití svého vlastního rozhlasového přijímače či televize je nájemce povinen hradit zákonné poplatky.
- V.15. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený řádně pronajímateli předat ve stavu v jakém jej převzal s ohledem na obvyklé opotřebení, a to nejpozději dnem, kdy dochází k ukončení doby nájmu. O předání vyklizeného předmětu nájmu musí být pronajímatel nájemcem písemně informován a to nejpozději 30 dnů před plánovaným termínem, o předání bude sepsán předávací protokol. Pokud nájemce předmět nájmu řádně nevyklidí a nepředá, sjednávají smluvní strany právo pronajímatele na zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč za každý byť započatý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
- V.16. Nájemce se zavazuje mít po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této nájemní smlouvy uzavřenu pojistnou smlouvu, v minimálně odpovídající výši pojistného plnění ve vztahu k hodnotě předmětu nájmu a rizikům vyplývajícím z užívání předmětu nájmu, upravující právo na pojistné plnění ve prospěch pronajímatele z důvodu poškození, zničení, odcizení či jiného znehodnocení předmětu nájmu jakož i odpovědnosti za újmy na zdraví osob pohybujících se v předmětu nájmu. Nájemce je povinen na vyžádání takovouto smlouvu pronajímateli obratem předložit.
- V.17. Nájemce je povinen vždy do 5. dne kalendářního měsíce písemně sdělit pronajímateli své požadavky na pronájem hrací plochy a hlediště v následujícím měsíci, přičemž pronajímatel je oprávněn požadavku nebo jeho části nevyhovět pouze ze závažných důvodů.
- V.18. V případě porušení těchto shora uvedených ujednání může nájemce od této smlouvy okamžitě odstoupit.

VI.

Cena nájmu, platební podmínky a jistota

- VI.1. Cena za nájem a sportovní činnost je uvedena v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy. Cena je stanovena dohodou podle zák. č. 526/1990 Sb.
- VI.2. Nájem bude hrazen na základě vystaveného daňového dokladu – faktury ve lhůtě splatnosti. Dílčí zdanitelné plnění se uskutečňuje vždy k poslednímu dni v každém kalendářním měsíci.
- VI.3. Sportovní činnost - dílčí zdanitelné plnění se uskutečňuje vždy k poslednímu dni v každém kalendářním měsíci. Fakturace bude prováděna měsíčně na základě odsouhlasených příloh (výkazů).
- VI.4. Cena za nájem nebytových prostor bude jedenkrát ročně přehodnocena v závislosti na míře inflace za předchozí rok stanovené ČSÚ vždy k 31. 12. s účinností od 1. 1. následujícího roku a navýšena o danou míru inflace. Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné platit.

VII.

Úhrada za dodávky energií a ostatní služby

- VII.1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za následující služby pro pronájem nebytových prostor dle Přílohy č. 1:
- cena vodného a stočného činí
10,80 Kč/ /m²/1 měsíc + příslušná sazba DPH tj. 753,95 Kč/měsíc + příslušná sazba DPH
 - cena za spotřebu elektrické energie činí
2,80 Kč/ /m²/1 měsíc + příslušná sazba DPH tj. 195,47 Kč/měsíc + příslušná sazba DPH
 - cena za spotřebu tepla činí
4,70 Kč/ /m²/1 měsíc plochy + příslušná sazba DPH tj. 328,11 Kč + příslušná sazba DPH
- VII.2. Úhrady shora uvedených služeb budou prováděny na základě vystaveného daňového dokladu – faktury ve lhůtě splatnosti.
- VII.3. Dílčí zdanitelné plnění se uskutečňuje vždy k poslednímu dni v každém kalendářním měsíci.
- VII.4. Cena spotřebovaných energií je stanovena dohodou a její výše bude podléhat aktuálnímu cenovému vývoji.
- VII.5. Příslušná sazba DPH bude uplatňována dle platného zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.
- VII.6. Úhrada za poskytované služby a energie dle čl. VII.1. a VII.2. smlouvy může být pronajímatelem opakovaně navyšována dle sazeb za tyto poskytované služby a energie stanové dodavatelem služeb a energií vůči pronajímateli. Takto navýšené úhrady za služby a energie se nájemce zavazuje platit.

VIII.

Stavební a jiné úpravy

VIII.1. Jakékoliv stavební úpravy vyžadující stavební povolení prováděné nájemcem na předmětu nájmu vyžadují předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí tohoto souhlasu je také přesná specifikace takových úprav podle písemné žádosti nájemce. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení v předmětu nájmu dle přílohy č. 1 a dále pro umístění reklamy zejména na plášti budovy, chodbách apod. Porušení této povinnosti vzniká pronajímateli právo na odstoupení od této smlouvy.

VIII.2. Nájemce je povinen odstranit veškeré stavební a jiné úpravy v nebo na předmětu nájmu, nedohodnou-li se strany jinak a to neprodleně. V případě porušení této povinnosti vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každé jednotlivé porušení/ Pokud tak neučiní, vzniká pronajímateli právo na odstoupení od této smlouvy.

IX.

Doba trvání smlouvy

IX.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou s platností od 28. 3. 2023 do 27.3.2033.

IX.2. Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě 6-ti měsíců, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, a to i bez udání důvodu.

IX.3. V případě práva pronajímatele na odstoupení od smlouvy se úkonem odstoupení od smlouvy tato smlouva od počátku neruší.

IX.4. Nájem skončí uplynutím sjednané doby nebo písemnou dohodou o skončení nájmu mezi pronajímatelem a nájemce nebo výpovědí této smlouvy v případě porušení smluvních povinností nebo ze zákonných důvodů.

IX.5. Strany sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů anebo judikatury soudů bude u některého ustanovení této smlouvy shledán důvod neplatnosti právního úkonu, smlouvy jako celek nadále platí, přičemž za neplatnou bude možné považovat pouze tu část, které se důvod neplatnosti přímo týká. Strany se zavazují toto ustanovení doplnit či nahradit novým ujednáním, které bude odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů, aby smyslu a účelu této smlouvy bylo dosaženo.

X.

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci (BOZP)

Požární ochrana (PO)

X.1. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události. Nájemce je odpovědný za dodržování zásad PO v pronajatém nebytovém prostoru.

X.2. Nájemce podpisem této nájemní smlouvy současně potvrzuje, že byl řádně poučen a seznámen dle § 15 odst. 5 vyhl. MV č. 246/2001 Sb., kterou se provádí zákon ČNR č. 133/85 Sb. o PO ve znění pozdějších předpisů úplné znění zák. č. 67/2001 Sb.:

- a) s požárně nebezpečnými místy, a to ze jména ve vztahu k povinnostem provádět svařovací práce až po vydání „Příkazu ke svařování" a zejména je povinen zajistit všechny podmínky v tomto příkazu uvedené,
- b) s umístěním a obsahem požárních a poplachových směrnic - způsobem vyhlášení požárního poplachu,
- c) s místem, kde je nutno hlásit požár,
- d) s obsahem evakuačního plánu, nebo s pravidly obecné evakuace objektu,
- e) s rozmístěním a použitím přenosných hasicích přístrojů a hydrantů požárního vodovodu.

X.3. Nájemce je povinen dodržovat ustanovení § 6 citovaného zákona, a to v rozsahu dle jeho činností prováděných v pronajatých prostorách.

X.4. Nájemce je povinen seznamovat s PO své zaměstnance v rozsahu, v jakém s ním byl sám seznámen, resp. v rozsahu daném zák. o PO.

X.5. Obě strany se dohodly, že nájemce, který je současně zaměstnavatelem:

- a) v tomto prostoru provádí péči o BOZP samostatně, Zákoník práce č. 262/2006 Sb. v platném znění.
- b) registruje, eviduje a předkládá záznamy o pracovních úrazech státnímu dozoru a zdravotní pojišťovně samostatně u úrazů, které se přihodily jeho zaměstnancům v prostoru tvořícím předmět nájmu ve smyslu nařiz. vlády č. 494/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jednu kopii předá vedoucímu provozu nájemce.

- c) k registraci pracovního úrazu, který se přihodí zaměstnanci nájemce v předmětu nájmu, si přizve nájemce pracovníka pronajímatele - zástupce provozu, společně úraz registrují. Předkládat záznamy o pracovních úrazech státnímu dozoru a zdravotní pojišťovně je povinností nájemce.
- X.6. Nájemce nesmí provádět žádné stavební úpravy a změny v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele. Zejména v případě, že by hodlal provozovat požárně nebezpečnou činnost ve smyslu zákona ČNR č. 133/85 Sb. o Požární ochraně ve znění pozdějších předpisů (úplné znění zák. č. 67/2001 Sb.) je povinen dostatečně předem tuto skutečnost projednat s pronajímatelem.
- X.7. V pronajatém prostoru smí být používány jen ty tepelné spotřebiče, které byly pronajímatelem odsouhlaseny a jen v souladu s návody k obsluze a platnými předpisy pro jejich používání.
- X.8. Vzhledem k tomu, že předmět nájmu byl zařazen dle zákona ČNR č.133/85 Sb. o Požární ochraně ve znění pozdějších předpisů (úplné znění zák. č. 67/2001 Sb.) mezi objekty s požárním nebezpečím, je nájemce povinen se podrobit všem předepsaným úkonům (školení, požární poplachy apod., které ukládají příslušné předpisy o požární ochraně.
- X.9. Nájemce je povinen v pracovní době nájemce umožnit vstup do pronajatých prostor pověřené osobě pronajímatele (osobě odborně způsobilé v PO za účelem provedení kontroly dodržování předpisů PO).
- X.10. Věcné prostředky PO, které byly podnájemci předány k užívání:
- RHP: vodní –ks práškové -ks sněhové -ks
 - Hydrant požárního vodovodu /s komplexní výbavou/ -ks
- Kontrolu výše uvedených prostředků PO zajišťuje pronajímatel.

XI.

Ustanovení přechodná a závěrečná

- XI.1. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy je třeba činit v písemné formě na základě dohody obou smluvních stran.
- XI.2. Pro potřeby této smlouvy se sjednává, že veškeré listiny jsou zasílány na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, dokud nebude druhá smluvní strana prokazatelně písemně informována o změně doručovací adresy.
- XI.3. Jakákoliv listina řádně druhé straně zaslaná se považuje za doručenu dnem, kdy byla převzata adresátem, nebo dnem, kdy adresát převzetí listiny odmítl, anebo 10. dnem od uložení takovéto listiny na poště z důvodu nezastihnutí adresáta poštovním doručovatelem.
- XI.4. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou, výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- XI.5. Nájemce podpisem této nájemní smlouvy současně potvrzuje, že byl řádně poučen a seznámen s právními předpisy vztahujícími se k předmětu nájmu a k jeho sjednanému užívání a to včetně obecně závazných vyhlášek STATUTÁRNÍHO MĚSTA CHOMUTOVA.
- XI.6. Tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
- XI.7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou provedeních, přičemž každá strana obdrží po jednom z nich.
- XI.8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a že je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, že nebyla uzavírána v tísní a ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha č. 1 – Specifikace nebytových prostor

Příloha č. 2 – Specifikace nájemného

V Chomutově dne 28.3.2023

Za pronajímatele:

.....
Bc. Radek Holuša, jednatel

V Chomutově dne 28.3.2023

Za nájemce:

.....
Ondřej Záruba, předseda

PŘÍLOHA č. 1 - Podrobný rozpis nabízených nebytových prostor

číslo místnosti	název místnosti	výměra v m ²
202	kancelář	21,95
234	šatna 1	13,2
235	šatna 2	13,17
112a	sklad sportovních pomůcek	21,49
Celkem		69,81

PŘÍLOHA č. 2 – Specifikace nájemného

CENOVÁ NABÍDKA			
<i>Sportovní činnost – úroveň amatérská a výkonnostní (plavecký bazén)</i>	<i>Předpokládané využití plaveckého bazénu v hodinách za 1 rok</i>	<i>Nabídková cena za 1 hodinu využití plaveckého bazénu</i>	<i>Celkem v Kč bez DPH</i>
	<i>5500 hodin drah</i>	<i>93 Kč/dráha</i>	<i>511 500 Kč</i>
<i>Plavecký bazén včetně tribuny – soutěže</i>	<i>Předpokládané využití plaveckého bazénu vč. tribuny v hodinách za 1 rok</i>	<i>Nabídková cena za 1 hodinu využití plaveckého bazénu včetně tribuny</i>	<i>Celkem v Kč bez DPH</i>
	<i>165 hodin</i>	<i>1 850,- Kč/hodina</i>	<i>305 250,- Kč</i>
<i>Nebytový prostor</i>	<i>Velikost nebytových prostor v m² (bez plaveckého bazénu)</i>	<i>Nabídková cena za 1 m²/1 měsíc (bez nákladů na služby)</i>	<i>Celkem v Kč/ 1 měsíc</i>
	<i>69,81 m²</i>	<i>41,20 Kč</i>	<i>2 876,17 Kč</i>