

# SMLOUVA O NÁJMU č. 2023013

- 1) Tepelné hospodářství Kadaň, s.r.o.  
IČO: 254 39 774  
DIČ: CZ25439774  
se sídlem Chomutovská 1254, 432 01, Kadaň  
zastoupená jednatelem Dušanem Kučerou  
(na straně jedné jako „pronajímatel“)

a

- 2) Jana Špičková  
IČO: 118 64 907  
se sídlem Budovatelů 1148, 432 01, Kadaň  
(na straně druhé jako „nájemce“)

*(společně též jako „strany“)*

uzavřeli níže uvedeného dne ve smyslu ust. § 2201 an. zákona č. 89/2012 Sb. *(dále jen jako „o.z.“)*  
tuto:

## Smlouvu o nájmu

I.

- 1) Pronajímatel je ve smyslu ust. § 1115 an. o.z. výlučným vlastníkem pozemku č. 2249/1, parc. č. 2248/5, p.č. 2248/4, p.č. 2249/4 a p.č. 2249/2, to vše v katastrálním území Kadaň, zapsáno na LV č. 3228 vedeného Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov pro obec a k.ú. Kadaň. Výše uvedené pozemky slouží jako sportovní areál s příslušným sociálním zázemím (sprchy, sociální zařízení, šatny) a na pozemku parc. č. 2249/1 v k.ú. Kadaň se nachází a jsou jeho součástí, stavby plaveckých bazénů, *in concreto* pak stavba 50 m plaveckého bazénu, který je v případě nepříznivých povětrnostních podmínek krytý a určený k celoročnímu využívání, stavba 25 m plaveckého bazénu, stavba tří dětských bazénů a brouzdališť.
- 2) Nájemce je fyzická osoba - podnikatel ve smyslu ust. § 421 odst. 1 o.z., jejímž předmětem podnikatelské činnosti je poskytování tělovýchovných a sportovních služeb v oblasti plavání.

## II.

Strany ujednávají, že pronajímatel se v souladu s ust. § 2201 o.z. zavazuje přenechat, resp. přenechává ke dni uzavření této smlouvy nájemci do dočasného užívání nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy, a to v rozsahu 2 (dvou) drah 50m plaveckého bazénu, včetně souvisejícího sociálního zařízení, šaten a zázemí sportovního areálu (*dále též jako „předmět nájmu“*). Nájemce se zavazuje v souladu s ust. § 2201 o.z. za užívání předmětu nájmu uvedeného v předchozí větě pronajímateli zaplatit nájemné, a to ve výši a způsobem uvedeným v ust. čl. V. této smlouvy.

Nájemce je toliko oprávněn předmět nájmu ve sjednaném rozsahu využívat. Nájemce není povinen využívat vždy celý předmět nájmu po celou sjednanou dobu nájmu. Rozsah využití předmětu nájmu (zejména počet plaveckých drah a dobu jejich užívání v rámci vymezených časů) je nájemce oprávněn jednostranně měnit a určit nejpozději před zahájením jejich užívání. Časové sloty využití bazénu bude nájemce aktualizovat k červnu daného roku, pro následující školní rok. Nájemce prohlašuje, že bere na vědomí, že po dobu nájmu je areál specifikovaný v čl. I odst. 1 této smlouvy veřejně přístupný a je i v době sjednaného nájmu veřejností využíván, přičemž tato skutečnost nebrání nájemci, aby předmět nájmu využíval k ujednanému účelu dle této smlouvy. Nájemce dále prohlašuje, že nepovažuje skutečnost uvedenou v předchozí větě za překážku užívání předmětu nájmu dle této smlouvy.

## III.

Strany shodně deklarují a ujednávají, že účelem nájmu dle této smlouvy, resp. závazkového vztahu, jenž na základě ní vzniká, je provozování podnikatelské činnosti nájemce na *předmětu nájmu*, a to poskytování tělovýchovných a sportovních služeb v oblasti plavání, zejména výuky plavání.

## IV.

Strany ujednávají dle ust. § 2204 odst. 1 o.z., že nájemní vztah konstituovaný touto smlouvou, se uzavírá na dobu určitou, a to do 31. 12. 2023. Strany ujednávají, že stanovenou dobou nájmu dle věty předchozí není dotčena možnost dřívějšího ukončení nájmu, za podmínek stanovených touto smlouvou.

## V.

- 1) Strany v souladu s ust. § 2217 o.z. ujednávají, že nájemce je povinen za užívání předmětu nájmu plnit pronajímateli nájemné, kdy sazba za jednu osobu činí x 50,- Kč s DPH za 1 hodinu výuky v bazénu.
- 2) Smluvní strany ujednávají, že výše nájemného je počet osob x 50,- Kč s DPH za 1 hodinu.
- 3) Nárok na nájemné dle čl. V. odst. 1 a 2 této smlouvy za skončený kalendářní měsíc, uplatní pronajímatel vůči nájemci vždy daňovým dokladem dle zákona č. 235/2004 Sb., vystaveným nejpozději do 10. dne následujícího kalendářního měsíce, s lhůtou splatnosti minimálně 14 dní. Obligatorní součástí daňového dokladu pronajímatele musí být oběma stranami odsouhlasený (v listinné podobě vlastnoručně podepsaný nebo potvrzený ve formě emailové zprávy) soupis počtu hodin o využití pronajatých plaveckých drah za kalendářní měsíc a počtu osob a hodin o využití předmětu nájmu v kalendářním měsíci. Podkladem pro stanovení soupisu dle předchozí věty je elektronický systém

evidence návštěvníků, vedený pronajímatelem. Smluvní strany se zavazují poskytnout si nezbytnou součinnost za účelem odsouhlasení soupisu doby o využití plaveckých drah a počtu osob a hodin o využití předmětu nájmu, případné neshody ohledně jeho obsahu řešit smírnou cestou.

4) V nájemném dle čl. V. odst. 1 a 2 této smlouvy je zahrnuta rovněž veškerá úplata za využívání veškerého souvisejícího sociálního a technického vybavení plaveckého areálu, jako jsou sociální zařízení, šatny, převlékárny, sprchy apod.

5) Součástí nájemného dle čl. V. odst. 1 a 2 této smlouvy jsou rovněž i veškeré úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu, jako odběr elektrické energie, vody, stočného, srážkovného, plynové energie, dodávky tepla a odvoz odpadu, úklid a jiné služby. Smluvní strany v návaznosti na jednání dle předchozí věty výslovně stvrzují, že nájemce není povinen hradit pronajímateli v souvislosti s užíváním předmětu nájmu žádné zálohy na plnění poskytované s užíváním předmětu nájmu, ani není povinen hradit žádné případné nedoplatky vzniklé pronajímateli z vyúčtování plnění poskytovaných k užívání předmětu nájmu.

6) Nájemné dle tohoto článku se nájemce zavazuje hradit pronajímateli měsíčně prostřednictvím poskytovatele platebních služeb, a to *in concreto* na bankovní účet vedený u Komerční banky, pod č. 23-4252230257/0100. Smluvní strany ujednávají, že peněžitá povinnost nájemce ze závazkového vztahu založeného touto smlouvou, je splněna odepsáním částky na účet pronajímatele uvedený v předchozí větě.

7) Strany výslovně ujednávají, že pronajímatel není oprávněn v době trvání této smlouvy jednostranně navýšit nájemné uvedené v ust. čl. V. odst. 2 této smlouvy, vyjma navýšení ceny, vyplývajícího z cen základního vstupného do bazénu. Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné plnit ode dne písemného oznámení o navýšení nájemného dle tohoto ustanovení.

8) Nebude-li pronajímatelem doručovaný daňový doklad obsahovat náležitosti dle zákona č. 235/2004 Sb., jest pronajímatel povinen vystavit neprodleně nájemci doklad obsahující veškeré zákonné náležitosti a doručit mu jej a do tohoto okamžiku není nájemce povinen plnit ani není v prodlení s plněním svých povinností.

## VI.

Strany ujednávají, že nájemce není povinen složit pronajímateli jistotu ve smyslu ust. § 2254 o.z. na zaplacení nájemného dle této smlouvy, škod na předmětu nájmu, jakož i dalších povinností vyplývajících z nájmu.

## VII.

1) Nájemce svým podpisem stvrzuje, že předmět nájmu se ke dni uzavření této smlouvy nachází ve faktickém stavu, který je způsobilý k sjednanému účelu. Strany ujednávají, že co se týče oprav předmětu nájmu, je v souladu s ust. § 2207o.z. k provádění veškeré běžné údržby a oprav (viz. nařízení vlády č. 380/2015 Sb. a bez ohledu na výši nákladu na údržbu či opravu) na svůj náklad, odpovědnost a svým jménem, zavázán pronajímatel.

2) Strany ujednávají, že v ust. čl. VII. odst. 1 této smlouvy, nejsou zahrnuty případné nutnosti údržby a oprav předmětu nájmu, které vzešly z volního jednání nájemce, jeho zaměstnanců, či

zákazníků krytého úmyslem či nedbalostním jednáním. Naopak v něm jsou zahrnuty případné nutnosti údržby a oprav předmětu nájmu, které vzešly z události, či stavu nemajícího původ ve volním lidském jednání či opomenutí. Nájemce je povinen, bez zbytečného odkladu, oznámit pronajímateli potřebu těchto oprav a údržby.

3) Strany ujednávají, že nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s ust. § 2213 o.z. a ustanoveními zvláštních právních předpisů upravujících předmět činnosti uvedený v ust. čl. III. této smlouvy. Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu užívání bazénu platný provozní řád pronajímatele a obecně platné předpisy vztahující se k provozu plaveckých zařízení, mimo jiné dbát pokynů zaměstnanců pronajímatele, zejména plavčků, recepčních a vedoucího koupaliště. Při závažných porušení předpisů má pronajímatel právo nájemce z provozu bez jakékoliv náhrady vykázat. Co zde platí pro nájemce, se vztahuje i na jeho svěřence. Nájemce se zavazuje zajistit ve všech termínech pronájmu bazénu osobu odpovědnou za požární a jiné pomoci při krizových situacích. Nájemce je plně zodpovědný za své svěřence (konkrétní uživatele sjednané služby) včetně odpovědnosti za jejich zdraví a životy (při pobytu v bazénu i mimo něj), včetně odpovědnosti za vzniklou újmu pronajímateli nebo třetím osobám konáním svěřenců nájemce. Za tímto účelem nájemce zajistí kvalifikovaný doprovod svých svěřenců (odborný učitel, instruktor, trenér). Zaměstnanci nájemce, nebo smluvní partneři provádějící pro nájemce plavecký výcvik jsou zodpovědní za průběh i bezpečnost tohoto výcviku.

4) Nájemce je dále povinen vyvinout nezbytnou součinnost k tomu, aby v předmětu nájmu nedocházelo k úmyslným či nedbalostním škodám na zdraví, majetku a životním prostředí. Smluvní strany v návaznosti na ust. věty předchozí této smlouvy zejména ujednávají, že nájemce nesmí provozovat činnost uvedenou v ust. čl. III. této smlouvy v rozporu se zvláštními předpisy vztahující se k jím provozované činnosti, v rozporu s předpisy o bezpečnosti práce, požární bezpečnosti, hygieny, ochraně zdraví a přírody. Plnění těchto povinností při provozování předmětu své činnosti v předmětu nájmu je povinen. Nájemce zajistí sám, na své náklady a odpovědnost.

5) Pronajímatel se zavazuje:

- a) přenechat nájemci předmět nájmu tak, aby jej mohl užívat k ujednanému účelu,
- b) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit ujednanému účelu užívání,
- c) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu definovanou dle čl. IV. této smlouvy.

6) Strany ve smyslu § 2215 o.z. ujednávají, že nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě (*podnajmout*), bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce též není oprávněn, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, umístit do předmětu nájmu sídlo jakékoli právnické osoby, či místo podnikání jakékoli fyzické osoby, či toto umožnit.

7) Strany ujednávají, že nájemce je povinen v předmětu nájmu provozovat činnosti uvedené v čl. III. této smlouvy a provoz po dobu trvání nájmu nepřerušit bez důležitého důvodu.

## VIII.

1) Strany ujednávají, že nájemní vztah založený touto smlouvou může zaniknout pouze dohodou

obou smluvních stran, výpovědí dle ust. čl. IX. této smlouvy nebo uplynutím doby nájmu uvedené v ust. čl. IV. této smlouvy nebo z důvodů výslovně ujednaných v této smlouvě.

2) Strany ujednávají, že při skončení nájmu, ať již z jakéhokoli právního důvodu musí být předmětný prostor předán pronajímateli vyklizený od věcí nájemce.

#### IX.

1) Strany ujednávají, že kterákoliv strana této smlouvy může nájem dle této smlouvy písemně vypovědět i bez uvedení důvodu. V případě výpovědi činí výpovědní doba 1 měsíc jdoucí ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď nájmu dle tohoto ustanovení se má za účinnou, je-li písemná a je-li doručena druhé straně.

2) Strany ujednávají, že bez dalšího tento závazkový vztah zaniká zahájením insolvenčního řízení na nájemce.

#### X.

Smluvní strany ujednávají, že nájem dle této smlouvy nebude zapisován do veřejného seznamu a pronajímatel s tímto ve smyslu ust. § 2203 o.z. ani nesouhlasí. Smluvní strany autonomně a dispozitivně ujednávají, že v jejich vzájemném vztahu se neuplatní ust. § 2315 o.z. Ust. § 1764 až 1766 se v souladu s ust. § 1 odst. 2 o.z. v právních vztazích založených touto smlouvou neužije.

#### XI.

1) Strany ujednávají, že mají-li si smluvní strany dle této smlouvy doručovat písemné právní jednání, či se o určitých skutečnostech vyrozumívát, tak k účinkům takových projevů vůle dojde v případě, nestanoví-li tato smlouva i jiné podmínky, jsou-li učiněny v listinné podobě na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Strany dále ujednávají, že písemnosti dle této smlouvy a tohoto ust. se mají za doručené v okamžiku přijetí nebo odmítnutí jejich přijetí smluvní stranou, které je zaslán nebo dle ust. § 573 o.z.

2) Účastníci dále uvádějí, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, svobodně, vážně, je pro všechny účastníky srozumitelná, je prosta omylu, účastníci měli dostatek času konzultovat jednotlivá ustanovení s jimi zvoleným odborníkem, smlouva byla uzavřena nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují osoby oprávněné za účastníky jednat v souladu s ust. § 561 odst. 1 o.z. své vlastnoruční podpisy.

3) Tato smlouva je závazná pouze v písemné formě, může být měněna jen písemně a nabývá platnosti a účinnosti v den jejího uzavření.

V Kadaň dne 25.9.2023

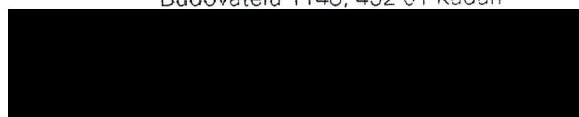


Kadaň, s.r.o.  
254  
IČO  
25439774

Tepelné hospodářství Kadaň, s.r.o.  
pronajímatel

V Kadaň dne 25.9.2023

Jana ŠPIČKOVÁ  
Kadaňští plaváči  
Budovatelů 1148, 432 01 Kadaň



Jana Špičková  
nájemce