

## Smlouva o nájmu nebytových prostor č. KT/12994/23

uzavřená v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi těmito smluvními stranami  
(dále jen „smlouva“)

<b>A/ Město Litvinov</b>	
zastoupené	Mgr. Kamilou Bláhovou, starostkou města
se sídlem	Městský úřad Litvinov, náměstí Miru 11, 436 01 Litvinov
IČ	00266027
DIČ	CZ00266027
Bankovní spojení	Komerční banka, a.s., expozitura Litvinov
číslo účtu	190000921491/0100

(dále jen: „pronajímatel“)

a

<b>B/ SPORTaS, s.r.o.</b>	
zastoupená	Ing. Miroslavem Otcovským, jednatelem společnosti
se sídlem	Jiráskova 413, Horní Litvínov, 436 01 Litvínov
IČ	25005430
DIČ	CZ25005430
Bankovní spojení	Komerční banka a.s., expozitura Litvínov
číslo účtu	3407660207/0100

Společnost je zapsána v obchodního rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl C, vložka 10590.

(dále jen: „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále společně jako „smluvní strany“)

takto:

### I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem následujících nemovitých věcí:
  - pozemku parc. č. 1877/1 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 4 428 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 1720, objekt občanské vybavenosti, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Most, na listu vlastnictví č. 1, pro katastrální území Horní Litvínov, obec Litvínov, okres Most.
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou nemovitosti, které jsou vymezeny v článku I. odstavci 1 této smlouvy, s výjimkou prostor zrekonstruovaných a užívaných ZUŠ Litvínov, které jsou číselně a barevně označené v situačním plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmětu nájmu do užívání a nájemce se zavazuje za to platit pronajímateli nájemné, a to způsobem stanoveným v této smlouvě.

4. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání s příslušenstvím a vybavením, které je specifikováno v předávacím protokolu.

## II. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výhradně za účelem provozování:
  - společenské činnosti;
  - kulturní činnosti;
  - komerční činnosti;
  - a k uzavírání krátkodobých i dlouhodobých podnájmů nájemce dle pravidel uvedených v čl. IV., odst. 11. této smlouvy.
2. Případná změna účelu užívání předmětu nájmu podléhá předchozímu písemnému schválení pronajímatele. V případě schválení změny účelu užívání předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami uzavřen dodatek k této smlouvě.
3. Užívání předmětu nájmu v rozporu s podmínkami dle čl. II. odst. 1. této smlouvy je podstatným porušením povinností nájemce.

## III. Nájemné

1. Nájemné za předmět nájmu je stanoveno dohodou ve výši 600 000,- Kč ročně bez DPH v souladu s čl. 2 odst. 2.5.6. Zásad pro nájem a výpůjčku nebytových prostor a objektů ve vlastnictví města Litvínova (dále jen „**nájemné**“). K nájemnému bude připočtena DPH v zákonné výši.
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné v měsíčních splátkách ve výši 50 000,- Kč bez DPH na bankovní účet pronajímatele, č. ú. 19-0000921491/0100 s VS 501000030, vždy do 15. dne příslušného měsíce, na který je nájemné placeno. K nájemnému, resp. každé měsíční splátce, bude připočtena DPH v zákonné výši. K platbám nájemného je jako daňový doklad vystaven platební kalendář.
3. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn vždy k 1.1. příslušného roku nájemního vztahu jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem (dále jen „**roční míra inflace**“). Nájemné bude automaticky zvyšováno bez písemného oznámení nájemci. K prvnímu zvýšení nájemného o roční míru inflace dojde s účinností od roku 2024. Zvýšené nájemné ve smyslu tohoto odstavce této smlouvy se nájemce zavazuje automaticky bez dalšího hradit.
4. Je-li nájemce v prodlení se zaplacením nájemného nebo jeho části dle této smlouvy, vzniká pronajímateli vůči nájemci nárok na smluvní pokutu za prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky bez DPH za každý den prodlení.

## IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádným a obvyklým způsobem a pro účel nájmu stanovený touto smlouvou. Dále je nájemce povinen předmět nájmu spravovat s péčí řádného hospodáře a provádět na svůj náklad běžnou údržbu, drobné opravy a úklid předmětu nájmu a údržbu pronajímaných věcí a zajistit na svůj náklad odvoz komunálního odpadu. Nájemce je oprávněn v předmětu nájmu provést přesahující rozsah běžné údržby nebo drobných oprav pouze v souladu s ustanovením odst. 1, čl. VI této smlouvy.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu po celou dobu nájmu na svůj náklad udržovat, provádět údržbu spočívající v zachování funkčního, resp. řádného stavu předmětu nájmu. Při užívání předmětu nájmu je nájemce na vlastní náklady povinen zajistit dodržování obecně závazných právních předpisů, zejména v oblasti protipožární ochrany, bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí (ovzduší, voda, odpadové hospodářství), a to včetně plnění povinností hlášení příslušným orgánům. Pokud v souvislosti s plněním povinností nájemce dle tohoto odstavce vznikne povinnost pronajímateli, zavazuje se jí za něj v maximálním možném rozsahu splnit nájemce, a to na své náklady (např.

- povinností kontrol, revizí, hlášení atd.); pronajímatel k tomu poskytne nezbytnou součinnost.
3. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady v předepsaných termínech a v předepsaném rozsahu revize a pravidelné prohlídky elektrických zařízení, hasicích přístrojů, elektrospotřebičů apod., a to v potřebném rozsahu a v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Zápisy, protokoly nebo další doklady o provedení kontrol a revizí, včetně zprávy o odstranění případných vad, nájemce vždy v jednom vyhotovení neprodleně předá pronajímateli. Nájemce je rovněž povinen uhradit náklady s tímto spojené.
  4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím určené osobě provedení kontroly předmětu nájmu v obvyklém rozsahu, a to v termínu dle určení pronajímatele.
  5. Nájemce je povinen zajistit, aby prostory nebyly užívány v rozporu s obecně závaznými, platnými právními předpisy a touto smlouvou.
  6. Nájemce je povinen zabezpečit předmět nájmu. Nájemce nese riziko za zcizení, zničení a jakéhokoliv znehodnocení věcí a vybavení, které se nacházejí v předmětu nájmu.
  7. Nájemce je povinen sjednat si smluvní pojištění movitých věcí, které mu jsou touto smlouvou přenechány k užívání, a to pro případ odpovědnosti z provozu činností realizovaných v předmětu nájmu nebo pro případ škody, která by na těchto věcech mohla vzniknout i z jiného důvodu. Pojištění musí být sjednáno alespoň ve výši, která odpovídá běžné ceně movitých přenechaných nájemci k užívání. Nájemce je povinen platnou smlouvu o pojištění předložit pronajímateli bez zbytečného odkladu po jejím uzavření k nahlédnutí a dále k nahlédnutí při každé změně pojistné smlouvy.
  8. Nájemce je povinen uzavřít příslušné smlouvy na poskytování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, zejména na dodávku el. energie, vody, plynu, tepelné energie apod. k řádnému provozu předmětu nájmu.
  9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav, a to bezprostředně poté, co se o nich dozví, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
  10. Nájemce nese odpovědnost za škodu vzniklou na předmětu nájmu a vybavení v době trvání nájmu.
  11. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce není oprávněn předmět nájmu zastavit nebo jinak zatížit, podnikat v objektu společně s třetí osobou, nebo v rámci právnické osoby, jíž bude společníkem, členem či akcionářem, umísťovat v předmětu nájmu jakákoliv firemní označení nebo reklamní zařízení nebo v předmětu nájmu zřizovat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele své sídlo nebo sídlo dalších subjektů.
  12. Dále je nájemce povinen:
    - neprodleně oznámit pronajímateli (konkrétně Odboru nakládání s majetkem) závady, u kterých náklady na jejich odstranění přesahují rámec běžných oprav,
    - zajistit, aby na předmětu nájmu nedošlo ke škodě, a to i v případě jeho přenechání do podnájmu třetí osobě,
    - uhradit případné škody, které svým počínáním nebo zanedbáním sjednaných povinností způsobil,
    - hlásit ihned pronajímateli (Odboru nakládání s majetkem) veškeré změny týkající se nájemce (změnu sídla, právní formy apod.), jakož i změny údajů rozhodných pro stanovení případných plateb nájemce,
    - vždy prokazatelně a písemně oznámit pronajímateli změnu své adresy pro doručování, a to do sedmi dnů od dne, kdy k této změně dojde.

#### **V. Doba trvání nájmu**

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou, a to s účinností od 01.01.2024.
2. Nájem je možno ukončit dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí. Písemnou výpověď může podat kterákoliv ze smluvních stran s šestiměsíční výpovědní dobou bez

uvedení důvodu nebo s tříměsíční výpovědní dobou z důvodů uvedených níže. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď bez uvedení důvodu nelze podat v prvních 5 letech trvání nájmu dle této smlouvy, tato doba se prodlužuje o dobu, kdy nájemci bylo z důvodu stavebních oprav nebo úprav předmětu nájmu prováděných pronajímatelem znemožněno užívat předmět nájmu k účelu sjednanému v této smlouvě.

3. Nájem může být vypovězen s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce od doručení výpovědi druhé smluvní straně v těchto případech:

**a. pronajímatel může nájem vypovědět, jestliže:**

- předmět nájmu je užíván v rozporu s touto smlouvou,
- nájemce je více než o jeden měsíc v prodlení se zaplacením peněžitého závazku dle této smlouvy,
- nájemce bez souhlasu pronajímatele provede v předmětu nájmu práce vyžadující stavební povolení nebo obdobný typ veřejnoprávního povolení,
- bylo rozhodnuto o odstranění stavby, změnách stavby nebo z jiných příčin mimo vůli pronajímatele nastaly okolnosti bránící tomu, aby nájemce mohl předmět nájmu dále užívat,
- nájemce v souvislosti s užíváním předmětu nájmu závažným způsobem nebo opakovaně porušuje obecně závazné právní předpisy nebo závažně nebo opakovaně porušuje povinnosti nájemce dle této smlouvy.

**b. nájemce může nájem vypovědět, jestliže:**

- předmět nájmu se bez jeho zavinění stane nezpůsobilý ke smlouvenému užívání,
- nájemce ztratí způsobilost k provozování činností, pro která byla tato smlouva sjednána.

## **VI. Opravy a rekonstrukce objektu**

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu práce přesahující rozsah běžné údržby nebo drobných oprav (zejm. práce mající charakter změn předmětu nájmu, stavebních úprav, investic či technického zhodnocení dle příslušných právních předpisů) na své náklady, a to výhradně po přechozím písemném souhlasu pronajímatele vyjádřeném usnesením Rady města Litvínova. Při provádění stavebních a interiérových úprav předmětu nájmu je nájemce povinen dodržovat platné právní předpisy, jakož i platné technické normy. V případě, že nedodrží některou z výše uvedených podmínek a pronajímateli vznikne jakákoli škoda, je nájemce povinen mu tuto škodu uhradit. Náklady na provedení stavebních a interiérových úprav předmětu nájmu nese nájemce a nemá nárok na jejich náhradu, proplacení nebo náhradu za zvýšení hodnoty předmětu nájmu, a to ani v případě, že byly provedeny se souhlasem pronajímatele.
2. Náklady spojené s opravami či rekonstrukcemi objektu je nájemce oprávněn zahrnovat a uplatňovat ve svém účetnictví. Nájemce je oprávněn uplatňovat odpisy z provedených rekonstrukcí v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
3. Smluvní strany se dohodly, že po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, přičemž změny předmětu nájmu a stavební a interiérové úpravy budou vypořádány následovně:
  - a) změny předmětu nájmu nebo stavební a interiérové úpravy provedené bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nájemce odstraní, nebude-li smluvními stranami dohodnuto jinak;
  - b) bude-li to pronajímatel požadovat, je nájemce povinen odstranit i veškeré změny předmětu nájmu a stavební a interiérové úpravy, k jejichž provedení byl pronajímatelem udělen souhlas,
  - c) pokud nájemce nebude povinen změny předmětu nájmu nebo stavební a interiérové úpravy odstranit a nájemcem vložená investice do předmětu nájmu nebude celkově

odepsána, přejde tato investice do majetku města Litvínova (pronajímatele), a to bez jakýchkoli náhrad,

- d) drobná zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nemají povahu změn předmětu nájmu nebo stavebních nebo interiérových úprav, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození prostoru, přecházejí upevněním nebo vložním do vlastnictví pronajímatele, a to bez nároku na náhradu nebo jakéhokoliv plnění pro nájemce.
4. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmětu nájmu ve stavu, v jakém jej převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, vyklizené (s výjimkou vnitřního vybavení v majetku pronajímatele) a uklizené, a to nejpozději do 15 pracovních dnů po skončení nájmu. Ve stejné době se nájemce zavazuje odstranit změny pronajímaných prostor nebo jejich stavební a interiérové úpravy, k jejichž odstranění bude v souladu s touto smlouvou povinen.
  5. Pokud stavební opravy nebo úpravy předmětu nájmu prováděné pronajímatelem znemožní užívání předmětu nájmu k účelu sjednanému v této smlouvě, nehradí nájemce po tuto dobu nájemné. Po tuto dobu je nájemce povinen předmět nájmu na vlastní náklady vyklidit a poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost pro provedení stavebních oprav nebo úprav předmětu nájmu.

## VII. Sankce

1. Smluvní strany sjednávají, že vznikem nároku na smluvní pokutu ani jejím uhrazením není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody ani úrok z prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčena povinnost splnit smluvní pokutou zajištěnou povinnost nebo odstranit závadný stav. Smluvní pokutu lze požadovat bez ohledu na zavinění. Jednotlivé smluvní pokuty obtojí vedle sebe, lze je ukládat i opětovně. Odstoupení od smlouvy se nedotýká nároku na zaplacení smluvní pokuty ve výši vzniklé do účinnosti odstoupení.
2. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu za porušení povinnosti nájemce užívat předmět nájmu jen k účelu ujednanému ve smlouvě dle čl. II. odst. 1 této smlouvy, a to ve výši 2.000,00 Kč za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.
3. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu za porušení povinnosti nájemce neprovádět v objektech bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné změny včetně stavebních oprav a rekonstrukce dle čl. VI., odst. 1. této smlouvy, ve výši 5.000,00 Kč za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.
4. Pokud nájemce poruší svou povinnost ve stanovené době řádně uklizený a vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,00 Kč za každý započatý měsíc prodlení se splněním této povinnosti.
5. Smluvní pokuty jsou splatné na základě písemné výzvy pronajímatele doručené nájemci do termínu uvedeného ve výzvě s tím, že lhůta pro úhradu je stanovena maximálně v délce 30 dnů od doručení písemné výzvy.

## VIII. Jiná ustanovení

1. Sleva z nájemného oproti tržní výši nájemného za užívání předmětu nájmu je poskytována z důvodu, že předmět nájmu je nájemcem užíván za účelem poskytování služeb obecného hospodářského zájmu dle Smlouvy o poskytování služeb obecného hospodářského zájmu uzavřené mezi smluvními. Rozdíl mezi výši nájemného dle této smlouvy a tržní výši nájemného za užívání předmětu nájmu bude zohledněn ve výpočtu vyrovnávací platby za poskytování služeb obecného hospodářského zájmu dle Smlouvy o poskytování služeb obecného hospodářského zájmu uzavřené mezi smluvními stranami.

### IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a je sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.
2. Tuto smlouvu lze měnit pouze dohodou, a to písemnými číselně označenými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními OZ, pokud touto smlouvou účastníci svá vzájemná práva a povinnosti zde výslovně neupravili odchylně. Smluvní strany dále v rámci plnění této smlouvy výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2314 a § 2315 OZ.
4. Obě strany souhlasí s tím, aby tato smlouva byla vedena v evidenci smluv vedené městem Litvínov, která bude přístupná dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího uzavření. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich zpřístupnění ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
5. Tato smlouva bude v plném rozsahu uveřejněna v informačním systému registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv v platném znění.
6. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem, kdy město Litvínov uveřejní Smlouvu v informačním systému registru smluv.
7. Uzavření smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem města Litvínova dne 11.10.2023 usnesením č. R/6074/25.
8. Smluvní strany prohlašují, že se bedlivě seznámily se zněním této smlouvy, je jim znám její smysl i účel a žádné její ustanovení nepovažují za neurčité nebo nesrozumitelné. Na důkaz souhlasu s celým obsahem této smlouvy, kterou smluvní strany uzavírají svobodně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, připojují níže své podpisy.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – půdorys objektu s vyznačením prostorů

V Litvínově, dne

30. 10. 2023

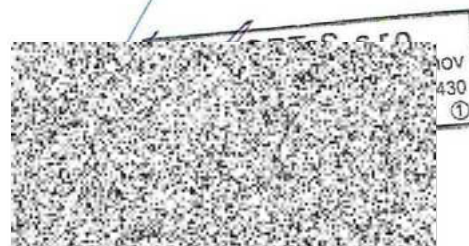
24. 10. 2023

Za pronajímatele:










Mgr. Kamila Bláhová  
starostka města

Za nájemce:



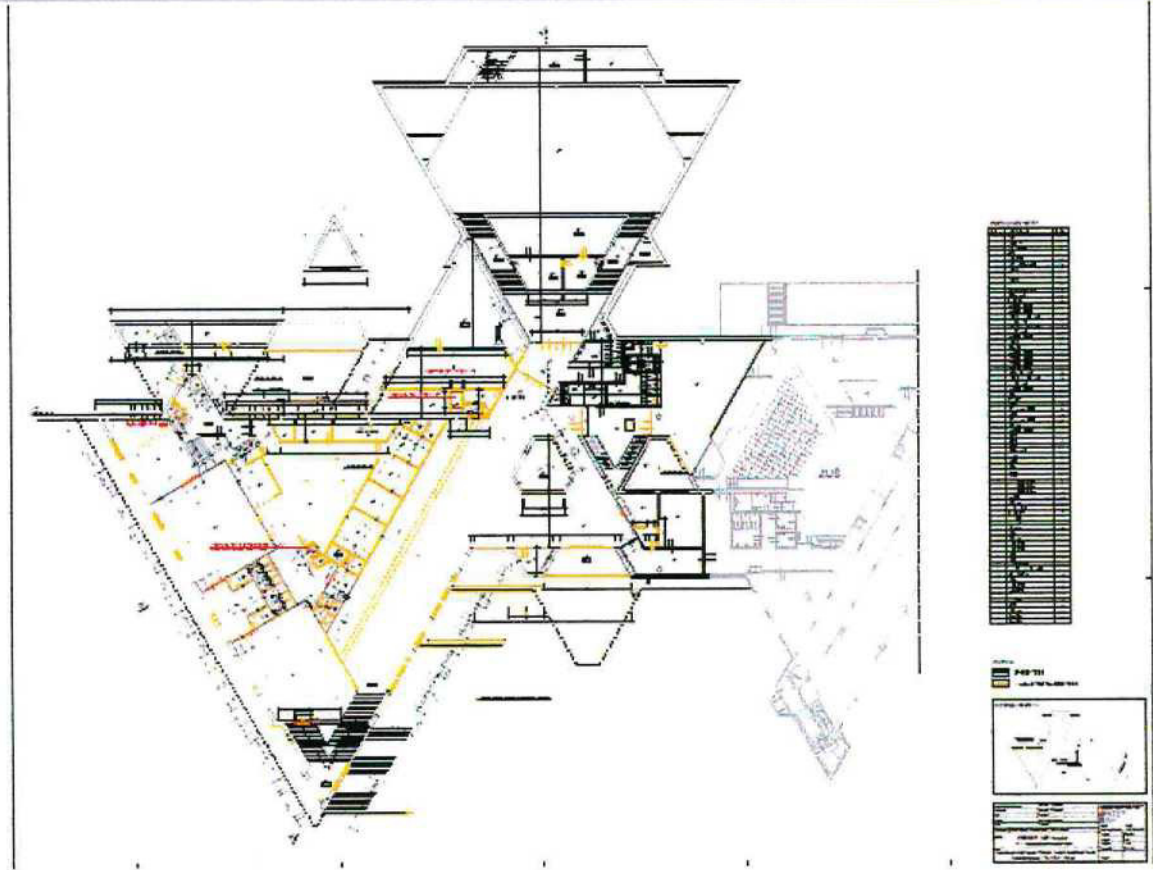
Ing. Miroslav Otcovský  
jednatel společnosti

	Datum	Jméno	Funkce	Podpis
Zpracoval:	17. 10. 2023		vedoucí OSEM	
Schválil:	18. 10. 2023		vedoucí ONM	
Správce rozpočtu:	18. 10. 2023		ekonom ONM	
Právní oddělení:		FFK Legal	právník	1click ID 15686
Schváleno - RM:	11.10.2023	Číslo usnesení:	R/6074/25	
ZM:	-----	Číslo usnesení:	-----	
Zveřejněno:	Od:	Do:		
Vedení města:	30. 10. 2023	Karel Rosenbaum	1. místopředseda města	

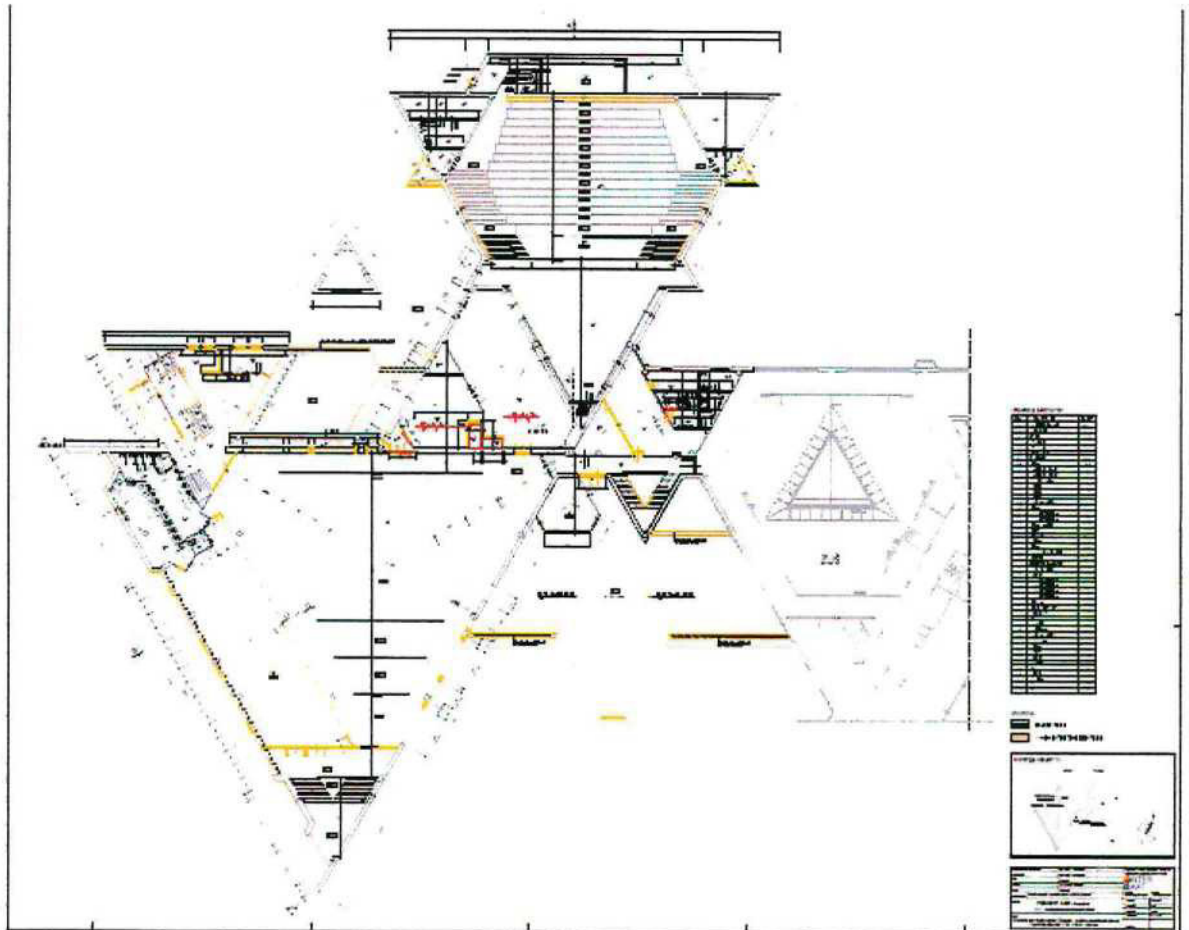




Pŭdorys 1. NP



Pūdorys 2. NP



# RADA MĚSTA LITVÍNŮV



## Výpis z usnesení z 25. jednání Rady města Litvínov konané dne 11.10.2023

### **R/6074/25 - 25. Rada města 11.10.2023**

*Smlouva o nájmu nebytových prostor KT/12994/23 - SPORTaS, s.r.o. na pronájem části budovy čp. 1720, Citadela.*

Rada města

#### **I. schvaluje**

1. uzavření nájemní smlouvy č. KT/12994/23 mezi městem Litvínov, IČ 00266027 a SPORTaS, s.r.o., IČ 25005430, na pronájem části nebytových prostor nemovitosti čp. 1720 (CITADELA), Litvínov, situované na pozemku p. č. 1877/1 o celkové výměře 4428 m<sup>2</sup>, objekt občanské vybavenosti, k. ú. Horní Litvínov, za účelem provozování společenské a kulturní činnosti, a to na dobu neurčitou od 01.01.2024, která je přílohou č. 1 k návrhu usnesení.
2. uzavření Dohody o vypořádání závazků mezi městem Litvínov, IČ 00266027 a SPORTaS, s.r.o., IČ 25005430, za účelem vypořádání vzájemných závazků smluvních stran plynoucích z plnění předmětu dle nájmu smlouvy č. KT/7647/13 do 31.12.2023, která je přílohou č. 2 k návrhu usnesení.