



Dnešního dne byla uzavřena mezi:

**Městem Světlá nad Sázavou,**

**IČ: 00268321, DIČ: CZ 00268321**

zastoupeným starostou města **Ing. Františkem Aubrechtem**

se sídlem **náměstí Trčků z Líp 18, 582 91 Světlá nad Sázavou**

jako pronajímatelem na straně jedné

a

**Společností Sportovní zařízení města Světlá nad Sázavou s.r.o.,**

**IČ: 28796462, DIČ: CZ 28796462**

zastoupenou jednatelem společnosti **panem Tomášem Roseckým**

se sídlem **Pěšinky 971, 582 91 Světlá nad Sázavou**

zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem

v Hradci Králové, oddíl C, vložka 27843

bankovní účet: [REDACTED]

jako nájemcem na straně druhé

tato

## N Á J E M N Í S M L O U V A

I.

Město Světlá nad Sázavou je mimo jiné vlastníkem:

- objektu občanské vybavenosti čp. 1256, jež je součástí pozemku parc.č. st. 2231 o výměře 2 065 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří – Sportovní hala a dále
- pozemku parc. č. st. 2231 o celkové výměře 2 065 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří
  - pozemku parc. č. 745/17 o celkové výměře 2 405 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, zeleň
  - pozemku parc. č. 745/18 o celkové výměře 3 258 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, ostatní komunikace,

zapsaných dle Výpisu z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Vysočinu se sídlem v Jihlavě, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, na LV č. 10001, v obci a katastrálním území Světlá nad Sázavou.

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem výše uvedených nemovitostí a je oprávněn tyto nemovitosti nájemci pronajmout. Dále pronajímatel prohlašuje, že na nemovitosti neváznou žádná práva či povinnosti na straně pronajímatele, které by bránily řádnému užívání dle této smlouvy.

## II.

**Pronajímatel touto smlouvou za nájemné přenechává k poskytování služby provozování objektu za účelem pořádání sportovních a volnočasových akcí:**

- stavbu občanského vybavení čp. 1256 v ulici Komenského, jež je součástí pozemku parc.č. st. 2231 v obci a v katastrálním území Světlá nad Sázavou,
- pozemek parc.č. 2231 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2 065 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. 745/17 – ostatní plocha, zeleň o výměře 2 405 m<sup>2</sup>,
- část pozemku parc. č. 745/18 – ostatní plocha, komunikace o výměře 3 032 m<sup>2</sup>,

to vše v obci a v katastrálním území Světlá nad Sázavou.

Smluvní strany konstatují, že jsou způsobilé k užívání dle článku II. této smlouvy.

Nájemce je s technickým stavem pronajímaných nebytových prostor seznámen a tyto nemovitosti do svého nájmu přijímá.

## III.

Nájemce se zavazuje užívat prostory, uvedené v odstavci II. této smlouvy, pouze v rozsahu předmětu své činnosti dle příslušných živnostenských oprávnění, v souladu s pokyny pronajímatele, s kolaudačním souhlasem tj. k celoročnímu využití nemovitostí pro zajištění sportovních, volnočasových činností, provozování bufetu a občerstvení.

## IV.

Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do trvalého podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.

Výjimkou jsou krátkodobé podnájemy na dobu kratší než 200 hodin pro jeden subjekt za dobu 1 měsíce. Sjednání těchto podnájmů za účelem poskytnutí areálu na sportovní aktivity obyvatel města, místních i cizích sportovních klubů, atp. jsou v kompetenci nájemce.

Další výjimkou je pronajímatelem sjednaný budoucí pronájem sportovní haly na základě Smlouvy o budoucím využití sportovního zařízení ze dne 30.9. 2019 s Akademií - Vyšší odbornou školou, Gymnáziem a Střední odbornou školou uměleckoprůmyslovou Světlá nad Sázavou, se sídlem Světlá nad Sázavou, Sázavská čp. 547. Znění smlouvy je přílohou nájemní smlouvy, nájemce se zavazuje dodržovat podmínky dané touto smlouvou po dobu stanovenou ve Smlouvě o budoucím využití sportovního zařízení ze dne 30.9.2019.

## V.

Dále pronajímatel pronajímá nájemci veškeré vybavení pronajímaných nebytových prostor, stroje, přístroje a zařízení potřebné k zajištění provozu a účelu využití, které je v jeho vlastnictví a které je specifikováno v Příloze č. 2 této smlouvy.

Pokud by nájemce do pronajímaných nebytových prostor umístil své vybavení, pronajímatel není vázán odpovědností v případě vzniklé škody na tomto vybavení.

## VI.

Pronájem pozemků uvedených v článku II. této smlouvy a nájemné ve výši 912 000,- Kč/rok + aktuální sazba DPH, celkem tedy 1 103 520,- Kč (slovy: jeden milion jedno sto tři korun českých a pět set dvacet korun českých), bylo stanoveno na základě Odborného posudku č. 187/72/2023, pro stanovení ceny obvyklé v daném místě a čase, který byl vyhotovený dne 31.10.2023 soudním znalcem panem Milošem Šímkem, Nerudova 696, 582 22 Příbrav.

#### VII.

Od 1.1.2024 se nájemce se zavazuje uhradit stanovené nájemné pronajímateli ve dvou pololetních splátkách :

1) částku ve výši 456 000,- Kč + aktuální sazba DPH 21% = celkem tedy 551 760,- Kč k 31. březnu za I. pololetí daného roku,

2) částku ve výši 456 000,- Kč + aktuální sazba DPH 21% = celkem tedy 551 760,- Kč k 30. září za II. pololetí daného roku,

na bankovní účet pronajímatele č. 78-7824410207/0100, vedený u KB a.s., H.Brod, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem.

Důvody k možnému jednostrannému navýšení nájemného ze strany pronajímatele:

- a) Pronajímatel je oprávněn výši nájemného jednostranně zvýšit o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu (CPI – Consumer Price Index), dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Při první indexaci bude jako výchozí použita výše nájemného stanovená v článku VI. této smlouvy (neindexovaná výše). Pro každou následující indexaci bude použita výše nájemného zvýšená o provedenou indexaci z předchozího kalendářního roku.

O zvýšení nájemného informuje pronajímatel nájemce písemně nejpozději do 28. února příslušného roku. Nájemné se zvýší zpětně od 1. ledna příslušného roku, přičemž rozdíl mezi dosud zaplaceným nájemným a nově stanoveným nájemným za již uplynulé měsíce příslušného roku bude splatný s nájemným za měsíc květen, bude-li v té době smluvní vztah trvat; v opačném případě bude splatný 15. dnem následujícím po dni, kdy bude nájemci doručena faktura pronajímatele na rozdíl v dosud zaplaceném a nově stanoveném nájemném.

- b) Pronajímatel je oprávněn výši nájemného jednostranně zvýšit, a to na částku, která odpovídá aktuálnímu Sazebníku cen za pronájem a pacht nemovitých věcí a nebytových prostor ve vlastnictví města Světlá nad Sázavou. O zvýšení nájemného informuje pronajímatel nájemce písemně nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, od kterého má být nájemné zvýšeno. Nájemce má právo smlouvu vypovědět bez výpovědní doby ke konci měsíce, ve kterém mu byla doručena informace o zvýšení nájemného podle tohoto bodu smlouvy.

Dle Zásad dispozic s nemovitým majetkem Města Světlá nad Sázavou, které byly schváleny Zastupitelstvem města Světlá nad Sázavou dne 19.9.2018, usnesením č. Z/80/2018, bude nájemci v případě navýšení nájemného dle článku III. odst. a), b) doručen nový cenový předpis výše nájemného pro sjednané období trvání nájmu.

Tento nový předpis výše nájemného nebude předmětem uzavření dodatku ke smlouvě.

#### VIII.

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav a zabránit jeho poškození, zajistit řádnou funkci systému elektronického zabezpečení objektu a elektronické požární signalizace a za tímto účelem uzavřít servisní smlouvy s osobou oprávněnou provádět servis a kontrolu zařízení.

Pokud přesto dojde zaviněním nájemce ke škodám na majetku pronajímatele, je povinen tyto škody nahradit, a to především uvedením do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

2. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu v rozsahu daném touto smlouvou a ke dni skončení nájemního vztahu uvést nebytové prostory, uvedené v Příloze č. 1 této smlouvy, do stavu odpovídajícímu stavu ke dni účinnosti této smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

3. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce provádět v pronajatých nebytových prostorách žádné stavební úpravy, které by podléhaly ohlášení nebo schválení podle stavebního zákona. Nájemce nesmí bez výslovného souhlasu pronajímatele provádět zásahy do fasády objektu.

4. Nájemce je povinen zajistit ze své strany a uhradit ze svých finančních prostředků běžné opravy, které vzniknou v pronajímáných nebytových prostorách po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy v rozsahu, uvedeném v Příloze č. 3 této smlouvy. Rovněž je nájemce povinen bezodkladně oznámit pronajímateli písemně potřebu oprav nad rámec uvedený v Příloze č. 3 této smlouvy, dále potřebu reklamaci po dobu záruční lhůty, které je zapotřebí v pronajatých prostorách provést, a umožnit jejich provedení. Nesplněním této povinnosti přebírá nájemce riziko odpovědnosti za škodu, která by tím pronajímateli vznikla.

5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kdykoliv vstup do pronajatých nebytových prostor, pokud to vyžaduje plnění vlastnických práv a povinností, vyplývajících z právní úpravy a této smlouvy.

6. Nájemce je dále povinen v pronajatých prostorách zajišťovat požární prevenci, provozní revize veškerých elektrických slaboproudých a silnoproudých instalací, elektronického zabezpečovacího systému, elektronického požárního systému, systému vzduchotechniky, výtahu, sportovního vyhazení, dbát ochrany životního prostředí, atp. a to v souladu s platnými předpisy a nařízeními.

Nájemce je povinen uzavřít veškeré servisní smlouvy na provoz zařízení v souladu s pokyny zhotovitele a jeho poddodavatelů danými dokumentací k předání a převzetí stavby a zaškolení obsluhy.

7. Nájemce je povinen mít vypracovaný a aktualizovaný Plán havarijních opatření sloužící k informovanosti zaměstnanců a návštěvníků v případě požáru.

8. Nájemce je povinen hradit plnění spojená s užíváním nebytových prostor (např. voda, elektrická energie, plyn, úklid, poplatky zajištění napojení elektronické požární signalizace na pult centralizované ochrany kraje Vysočina, finanční plnění servisních smluv, atp.)

9. Nájemce je povinen nakládat s pronajatým majetkem s péčí dobrého hospodáře, zajistit požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví v pronajatých prostorách.

10. Nájemce je povinen vést veškeré příjmy a náklady z činnosti v účetní evidenci odděleně od ostatních provozovaných zařízení. Dále je povinen vést evidenci o uskutečněných akcích, pronájmech, uzavřených smlouvách o reklamě.

11. Nájemce je povinen dodržovat podmínky publicity dané Smlouvou o poskytnutí dotace mezi městem Světlá nad Sázavou a Krajem Vysočina, Žižkova 57, 587 33 Jihlava ze dne 14.10.2019 pro dobu min. 10 let od data kolaudace stavby. Znění Smlouvy o poskytnutí dotace je nedílnou přílohou nájemní smlouvy.

12. Nájemce je povinen založit a spravovat webové stránky sloužící k informovanosti veřejnosti o provozní době, cenách poskytovaných služeb, rezervaci sportovních ploch, o pořádaných akcích a aktivitách nájemce, možnosti ubytování, atp.

13. Nájemce je povinen zajistit vypracování provozních řádů pronajatých prostor (katen, sportovních ploch, ošetřovny, atp.) v souladu s platnou legislativou a tyto řády viditelně umístit v pronajatém zařízení, na webových stránkách společnosti Sportovní zařízení města Světlá nad Sázavou s.r.o. a prokazatelně s nimi seznámit uživatele zařízení.

14. Nájemce je oprávněn uzavírat smlouvy o reklamě, podmínkou je poskytování reklamních ploch transparentně a nediskriminačně. Pro stanovení cen za reklamy bude stanoven ceník s min. cenami za 1 m<sup>2</sup> reklamy (mantinely, stěny sportovního zařízení, venkovní plochy informační tabule), který bude dáván k odsouhlasení pronajímateli, tj. Radě města Světlá nad Sázavou, v působnosti valné hromady.

15. Nájemce je povinen zajistit údržbu venkovních pronajatých prostor (sekání trávy, ošetřování zeleně, zajištění zimní údržby, apod.)

## IX.

Nájemce se zavazuje, že přednostně zajistí zázemí pro akce pořádané městem Světlá nad Sázavou. V případě služeb poskytovaných nájemcem bude využíván platný ceník odsouhlasený Radou města Světlá nad Sázavou, v působnosti valné hromady. Aktualizaci ceníku nejméně 1x ročně bude zajišťovat a předkládat pronajímateli; tj. Radě města Světlá nad Sázavou k odsouhlasení nájemce.

## X.

Nájemce je povinen si uzavřít pojištění na odpovědnost za poškození pronajatých nemovitostí, strojů, přístrojů a zařízení.

Nájemce bere na vědomí, že pojištění nemovitosti je hrazeno ze strany pronajímatele. Podmínkou pojistného plnění na straně pronajímatele je však zajištění funkčnosti elektronického zabezpečovacího zařízení budovy a systému elektronické požární signalizace. Nájemce je povinen zajistit užívání, funkčnost a servis elektronického zabezpečovacího zařízení budovy a systému elektronické požární signalizace.

## XI.

Pokud není v této smlouvě účastníky ujednáno jinak, vztahuje se na nájemní vztah, založený touto smlouvou, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v úplném znění.

## XII.

Tato smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou**. Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí. **Výpovědní lhůta je 3 měsíce.**

Po skončení nájemního vztahu budou pronajaté nemovitosti předány ve stavu odpovídajícímu stavu v době vzniku nájmu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, popř. s přihlédnutím k úpravám pronajatých nemovitostí vzájemně dohodnutých.

## XIII.

Po ukončení nájemního vztahu budou pronajaté prostory předány ve stavu odpovídajícímu stavu v době vzniku nájmu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, popř. s přihlédnutím k úpravám pronajatých prostor vzájemně dohodnutých. V případě nesplnění této povinnosti je pronajímatel oprávněn provést vyklizení a uskladnění věcí na náklad a nebezpečí nájemce.

## XIV.

Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny nebo doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou na základě dohody účastníků smlouvy.

## XV.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran, je však uzavírána s účinností **od 1. ledna 2024.**

Uzavřením této smlouvy pozbývá platnost Nájemní smlouva ze dne 31.10.2019.

## XVI.

Účastníci smlouvy prohlašují, že obsahu smlouvy dobře porozuměli, že ji uzavřeli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek a že se na jejím obsahu dohodli tak, aby ani v budoucnu nedocházelo mezi nimi ke vzájemným sporům. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

Tato Nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

## XVII.

Strany této smlouvy berou na vědomí, že město Světlá nad Sázavou je obcí podle zákona o obcích č. 128/2000 Sb., může tak mít povinnost zveřejnit tuto smlouvu nebo její části či jakýkoliv jiné dokumenty nebo informace vytvořené v rámci tohoto smluvního vztahu, a to např. na profilu zadavatele dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, postupy podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím nebo na své úřední desce dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Smluvní strany se dále dohodly, že elektronický obraz smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu včetně metadat dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv město Světlá nad Sázavou, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy“.

Obě strany shodně konstatují, že tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.

Ve Světlé nad Sázavou dne 11.12.2023

.....  
Ing. František Aubrecht – starosta města  
pronajimatel

.....  
Tomáš Rosecký – jednatel společnosti  
nájemce

### **Dolozka**

Uzavření smlouvy na pronájem stavby občanského vybavení čp. 1256 v ulici Komenského, jež je součástí pozemku parc.č. st. 2231, pozemku parc.č. st. 2231 o výměře 2 065 m<sup>2</sup>, pozemku parc. č. 745/17 o výměře 2 405 m<sup>2</sup> a části pozemku parc. č. 745/18 o výměře 3 032 m<sup>2</sup> vše v obci a v katastrálním území Světlá nad Sázavou bylo projednáno na zasedání Rady města Světlá nad Sázavou dne 27.11.2023, usnesením č. R/593/2023.

### **Přílohy:**

- |              |                                                                  |
|--------------|------------------------------------------------------------------|
| Příloha č. 1 | Mapka a legenda místností dle projektové dokumentace             |
| Příloha č. 2 | Inventurní soupis majetku                                        |
| Příloha č. 3 | Rozsah drobných oprav                                            |
| Příloha č. 4 | Smlouva o budoucím využití sportovního zařízení ze dne 30.9.2019 |
| Příloha č. 5 | Smlouva o poskytnutí dotace ze dne 14.10.2019 (bez příloh)       |

## **Příloha č. 1**

**K Nájemní smlouvě – „ Sportovní hala “ ze dne 11.12.2023**

viz. mapka a legenda místnosti dle projektové dokumentace

Ve Světlé nad Sázavou dne 11.12.2023

.....  
Ing. František Aubrecht – starosta města  
pronajimatel

.....  
Tomáš Rosecký – jednatel společnosti  
nájemce

## **Příloha č. 2**

**K Nájemní smlouvě – „ Sportovní hala “ ze dne 11.12.2023**

viz. inventurní soupis majetku k 31.12.2023

Ing. František Aubrecht – starosta města  
pronajimatel

Tomáš Rosecký – jednatel společnosti  
nájemce

### **Příloha č. 3**

#### **K Nájemní smlouvě – „Sportovní hala“ ze dne 11.12.2023**

**A. Podle věcného omezení se za drobné opravy považují opravy těchto věcí a zařízení a výměny jejich drobných součástí:**

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých konstrukčních vrstev sportovní podlahy
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
- c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, termostátů, čidel elektronického zabezpečení, včetně elektrických zámků, vzduchotechnického zařízení, sálavého stropního systému vytápění, zajištění správné funkce požárního kouřového odvětrání haly
- d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifónu, splachovací armatury WC, pisoárů
- e) opravy měřičů tepla a teplé vody
- f) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, střešního podtlakového systému, odsavačů par, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů
- g) opravy a výměny sportovního zařízení a vybavení nábytkem, gastro vybavení v bufetu a přípravně bufetu
- h) zajištění správné funkce systému měření a regulace jednotlivých systému budovy
- ch) ozvučení haly, systém elektronické požární signalizace

**B. Náklady spojené s běžnou údržbou jsou náklady na udržování a čištění, které se provádějí při delším užívání objektu:**

- malování včetně opravy omítek, a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů, vnitřní nátěry, výměny stropního podhledu, výměny a opravy akustického obložení stěn, parapetů
- opravy venkovních zpevněných ploch

Ve Světlé nad Sázavou dne 11.12.2023

.....  
Ing. František Aubrecht – starosta města  
pronajimatel

.....  
Tomáš Rosecký – jednatel společnosti  
najímatele