

# Smlouva o nájmu části vnitřních prostor výměňkové stanice 15 HN2

podle ustanovení § 2201 - 2234 zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění,  
kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely následující smluvní strany:

## **CENTROTHERM Mladá Boleslav, a.s.**

se sídlem Jana Palacha 1294, 293 01 Mladá Boleslav  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložce 2061  
jejímž jménem jedná **Ing. Miroslav Olšák**, předseda představenstva  
IČ: **463 56 533**  
DIČ: CZ46356533,  
č.ú.: 25134 30 267/0100 u Komerční banky, a.s., pobočka Mladá Boleslav  
(dále jako *pronajímatel*) a

## **FITNESS 77 s.r.o.**

bytem Chudoplesy 77, 294 01 Bakov nad Jizerou  
IČO: **04019369**  
DIČ: CZ04019369  
č.ú.: 4645878003/5500 u Raiffeisen Bank  
(dále jako *nájemce*)

vV následujícím znění:

### **I.**

#### **Úvodní ustanovení, předmět nájmu**

1. Pronajímatel je kromě jiného na základě Prohlášení vkladatele o převodu vlastnického práva k nemovitostem vkladem do základního jmění společnosti ze dne 2. 5. 1995 a dne 13. 5. 1996, evidovaných Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Mladá Boleslav pod čj. V5-648/1995 a čj. V5-1567/1995, vlastníkem nemovitosti v obci a katastrálním území Mladá Boleslav, a to budovy – objektu technické vybavenosti bez čp/če v části obce Mladá Boleslav II (dále také jako „budova“) na stavební parcele 5188, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrálního pracoviště v Mladé Boleslavi na listu vlastnictví **4029** pro obec a katastrální území Mladá Boleslav. Budova slouží především jako objekt výměňkové stanice (horká/teplá voda) s interním označením 15 K (dále jako VS). Správcem a provozovatelem této nemovitosti, vč. movitého majetku, tj. především technologického příslušenství VS, je rovněž pronajímatel dle této smlouvy.
2. Součástí budovy jsou kromě stavebně odděleného prostoru VS i další nebytové prostory vč. příslušenství, jak je dále specifikováno, v nichž nejsou umístěna žádná technologická zařízení pronajímatele vyjma potrubních rozvodů studené vody pro ohřev ve VS, sekundárního vedení tepla a teplé vody z výstupu z VS, rozvodů tepla a teplé vody pro zásobování zařízení nájemce a radiátorů pro vytápění předmětu nájmu, umístěných v provozní hale, místnosti obsluhy, místnosti s umyvadlem a místnosti WC přičemž veškeré tyto rozvody jsou instalovány na závěsech při obvodových zdech budovy ve výšce (vyjma radiátorů) cca 2,7 m. Předmětné prostory jsou samostatně přístupné z veřejného prostranství k tomuto účelu vybudovanými vraty.
3. Výše označené nebytové prostory s příslušenstvím sestávají z následujících místností:
  - 3.1. Provozní hala o rozměrech cca /m/ 18\*12 + 6\*6 = cca 252 m<sup>2</sup>
  - 3.2. Zádveří (vjezd) o rozměrech cca /m/ 3\*3,8 = cca 11,5 m<sup>2</sup>
  - 3.3. Místnost obsluhy o rozměrech cca /m/ 3\*2,5 = cca 7,5 m<sup>2</sup>
  - 3.4. Sociální zařízení (WC, umyvadlo) o rozměrech cca /m/ 3\*1,3 = cca 4 m<sup>2</sup>
4. Nebytové prostory jsou vybaveny elektrickými rozvody se zásuvkami 230 V, osvětlením, rozvody pro umývárnu a vodovodní přípojkou pro provozní halu, kanalizací (podlahové vpustě v provozní hale) a vytápěním. V místnosti sociálního zařízení je instalováno WC se splachovadlem a umyvadlo.

## II.

### Ustanovení smlouvy o nájmu nemovitosti

1. Pronajímatel **přenechává** nájemci do nájmu nebytové prostory s příslušenstvím, označené a popsané v odst. 3. 4. čl. I. smlouvy, nalézající se v budově, tj. provozní halu, zádveří, místnosti obsluhy a sociálního zařízení, spolu o výměře (podlahové ploše) cca 275 m<sup>2</sup>, se vším příslušenstvím, popsaným v odst. 4. čl. I. smlouvy, a to za účelem provedení dílčích úprav těchto prostor způsobem dále popsaným v čl. IV. smlouvy a zejména za účelem následného užívání pronajatých nebytových prostor k provozování sportovních zařízení, konkrétně pro mimoškolní sportovní a volnočasové aktivity dětí a mládeže (Fitcentrum).
2. Nájemce tyto nebytové prostory s příslušenstvím, které jsou předmětem nájmu dle předchozího odst. tohoto čl. smlouvy do nájmu **přejímá**, a to za dále stanovených podmínek.
3. Nájemce bere na vědomí, že pronajaté nebytové prostory se nalézají v ochranném pásmu zařízení, sloužícího pro rozvod tepelné energie a prohlašuje, že se seznámil se zněním § 87 odst. (4) zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), podle kterého „V ochranném pásmu zařízení, která slouží pro výrobu či rozvod tepelné energie, i mimo ně, je zakázáno provádět činnosti, které by mohly ohrozit tato zařízení, jejich spolehlivost a bezpečnost provozu. ....“ Nájemce prohlašuje, že jeho vpředu popsané činnosti tímto ustanovením zákona neodporují a že zajistí jejich řádné plnění. Pronajímatel se výslovně zavazuje, že vždy bude garantovat, aby ani jeho zástupci ani jeho klienti žádným způsobem nemanipulovali s jakýmkoli zařízením pronajímatele, v předmětu nájmu umístěným.i

## III.

### Výše nájemného a způsob jeho úhrady

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli smluvní a vzájemně dohodnuté **nájemné** za pronajaté nebytové prostory ve výši 10.000,- bez DPH (slovy: deset/tisíc českých korun bez daně z přidané hodnoty) měsíčně.
2. Nad rámec nájemného dle odst. 1. tohoto čl. smlouvy se nájemce zavazuje hradit pronajímateli náklady na spotřebovanou elektrickou energii, a to :
  - měsíčními zálohami na základě zálohových faktur, zaslaných pronajímatelem nájemci vždy do 15. dne příslušného měsíce,
  - v ročním vyúčtování, vyhotoveném pronajímatelem na základě odečtu skutečné spotřeby elektřiny nájemcem podle instalovaného podružného elektroměru a v souladu s cenou, hrazenou pronajímatelem dodavatelí elektřiny, zjištěnou podle faktury tohoto dodavatele
  - výše měsíčních záloh se stanovuje s ohledem na stávající průměrný odběr nájemce a aktuální cenu elektřiny pro výměňkovou stanici č. 15 ve výši 10 000,- Kč bez 21 % DPH (slovy: deset/tisíc českých korun bez daně z přidané hodnoty); tato výše měsíčních záloh může být upravena po dohodě účastníků smlouvy příslušným jejím dodatkem.

Platba vodného a stočného, teplé vody a tepla je upravena v samostatné Smlouvě o dodávce a odběru tepelné energie

3. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného a nákladů na energie sjednávají strany smluvní pokutu ve výši 3 % za každý i započatý měsíc prodloužení.

## IV.

### Provádění dílčích úprav (technické zhodnocení) předmětu smlouvy

1. Pronajímatel zajistí svou péčí a nákladem vysazení odboček z potrubí studené a teplé vody k umyvadlu do místnosti sociálního vybavení a pro sociální zařízení, vystavěné pronajímatelem v provozní hale dle

odst. 2.4. tohoto čl. smlouvy, jakož i osazení měřidel (podružné měření) médií, označených v čl. III odst. 2. této smlouvy, a to v termínu do nabytí účinnosti její účinnosti.

2. Nájemce je oprávněn provést v pronajatých prostorách vždy předem dohodnuté a pronajímatelem schválené technické zhodnocení následujícího charakteru:
  - 2.1. výměnu zařizovacích předmětů, příp. obkladů v místnosti sociálního zařízení vč. souvisejících prací,
  - 2.2. zhotovení nového povrchu podlah pronajatých prostor – vyrovnání podlahy
  - 2.3. vybourání okna a zdi pod oknem mezi provozní halou a místností obsluhy, úpravu prostoru na bar, jakož i další provozní úpravy místnosti obsluhy, případnou výměnu dveří a další drobné úpravy
  - 2.4. vestavbu nového sociálního zařízení (sprchy, umyvadla, WC, šatny) pro potřeby jeho klientů, a to podle odborně způsobilé projektové dokumentace, v dispozici schválené pronajímatelem a odpovídající plánu, jež je přílohou a nedílnou součástí smlouvy, instalace rozvodů teplé a studené vody, osazení zařizovacích předmětů, vybudování a svedení odpadů do stávající kanalizace, odvětrání kanalizace a sociálního zařízení. Obezdní sociálního zařízení materiálem YTONG bude respektovat ponechání prostoru pro manipulaci a případné opravy hlavního přívodu studené vody s uzávěrem (min. 0,5 m na všechny strany od potrubí, minimální vzdálenost od severní obvodové stěny VS 0,75 cm pro zabezpečení přístupu k oknům a minimální vzdálenost 2 mezi východní stěnou obezdní a stávajícím obezdním prostorem technologie VS.
  - 2.5. instalaci přípojky nebo antény pro internet, zabezpečovací zařízení,
  - 2.6. pořízení a instalaci předmětů a zařízení pro odběr elektřiny (kabely, rozvaděče, světla, zásuvky, vypínače) a vody v pronajatých prostorách (provozní hale),
  - 2.7. instalaci konstrukčních prvků pro umístění a provozování cvičebních pomůcek, zabandážování nosných sloupů stropu pronajatých prostor do potřebné výše,
  - 2.8. případné opravy omítek nebo instalaci obkladů stěn, osazení zrcadel podél stěn

s tím, že tyto činnosti vč. materiálu a prací pro jejich realizaci zajistí svou péčí a nákladem nájemce, a to vč. příslušné projektové dokumentace a rozpočtových nákladů, rovněž předem odsouhlasených s pronajímatelem. Nájemce se rovněž zavazuje předložit pronajímateli k archivaci veškeré faktury za provedené technické zhodnocení předmětu nájmu.
3. Zajištění bezpečnosti při provádění prací ad. odst. 2. tohoto čl. smlouvy vč. požární bezpečnosti a ochrany stavebního materiálu jde na vrub nájemce.
4. O cenu technického zhodnocení provedeného nájemcem dle čl. IV. odst. 2. nebude zvýšena vstupní cena pronajímané nemovitosti u pronajímatele a pronajímatel souhlasí s tím, aby toto technické zhodnocení (případně) odepisoval nájemce.

## **V.**

### **Ostatní ustanovení nájemní smlouvy - práva a povinnosti pronajímatele a nájemce**

1. Pronajímatel přenechává nájemci příslušné nebytové (provozní) prostory s příslušenstvím, tvořící předmět nájmu dle této smlouvy k užívání a nájemce je k tomuto užívání přebírá ve stavu ke dni podpisu této smlouvy jako způsobilé pro splnění účelu nájmu dle jejího čl. II. Nájemce prohlašuje, že si pronajímané nebytové prostory dobře prohlédl, jejich stav je mu znám a takové je přejímá do nájmu.
2. Nájemce se zavazuje:
  - 2.1. Využívat pronajaté prostory pouze pro sjednaný účel nájmu a nepronajímat je třetím osobám bez výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

- 2.2. V rámci své činnosti zamezit poškození nebo znehodnocení pronajatých prostor vč. svěřeného zařízení, každou případnou škodu hlásit neprodleně pronajímateli a zabezpečit její odstranění svou péčí a nákladem, pokud nebude zvláštní dohodou s pronajímatelem stanoveno jinak. Nevrtat otvory do nosných konstrukcí střechy VS
- 2.3. Hradit případné poplatky a škody způsobené třetím osobám v souvislosti s užíváním pronajatých prostor, hradit případné své další finanční povinnosti ve vztahu k předmětu nájmu.
- 2.4. Plnit povinnosti pronajímatele ve vztahu k požární bezpečnosti (vč. zajištění předepsaných hasících prostředků, potřebných pro jím provozovanou činnost) a bezpečnosti při prováděných činnostech.
- 2.5. Zajišťovat pravidelně a řádně úklid a běžnou údržbu a opravy (vymalování apod.) pronajatých prostor vč. příslušenství, jakož i mytí oken a dveří.
- 2.6. Zamezit poškozování nebo obtěžování okolí budovy, jejíž prostory jsou předmětem pronájmu dle této smlouvy, svou činností.
- 2.7. Umožnit přístup zástupcům a pracovníkům pronajímatele nebo jím pověřeným osobám do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu a zejména do prostoru výměňkové stanice za účelem správy, kontroly a oprav instalovaného technologického zařízení a odečtu měřících zařízení spotřeby odebrané energie, a to v jakoukoli denní či noční dobu s tím, že pronajímatel musí mít vždy umožněn průjezd svou technikou od vstupních vrat k vratům do prostor výměňkové stanice koridorem min. 2 m širokým a stejně vysokým jako světlá výška vstupních vrat.
3. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádnou a pravidelnou dodávku vody a elektrické energie, jakož i implicitně dodávku tepla (z VS) pro řádné užívání pronajatých prostor v rozsahu běžném pro způsob užívání, dohodnutý touto smlouvou. Pronajímatel však nenese odpovědnost za skutečnosti a případné škody, vzniklé výpadky dodávek energií, jím nezaviněnými.
4. Nájemce je oprávněn bez další finanční úhrady instalovat na vhodném místě, dohodnutém s pronajímatelem firemní štít příp. směrník pro vyznačení vchodu do provozovny, a to tak aby nepoškodil obvodový plášť budovy.
5. Nájemce je uzavřením této smlouvy oprávněn vystupovat jménem pronajímatele ve stavebních řízeních, potřebných pro legalizaci jeho činností, s předmětem nájmu souvisejících, a to vč. případného řízení o změně využití (části) stavby, pokud toto bude příslušným stavebním úřadem vyžadováno.

## VI.

### Doba trvání nájmu a skončení nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, nájemní vztah vzniká dnem podpisu této smlouvy oběma jejími účastníky, kdy smlouva nabývá své platnosti. Účinnosti nabývá tato smlouva ke dni **1. ledna 2024**, kdy tato smlouva nahrazuje smlouvu o nájmu na jméno fyzické osoby Jan Hamáček ze dne 1. března 2016, nyní pod novou hlavičkou FITNESS 77 uvedenou výše; nájemce je oprávněn od tohoto okamžiku realizovat své závazky i oprávnění daná touto smlouvou s tím, že v případě dohody může nájemce realizovat vpředu popsané úpravy předmětu nájmu již před tímto termínem.
2. Nájemní vztah zanikne:
  - 2.1. písemnou dohodou smluvních stran
  - 2.2. písemnou výpovědí bez udání důvodu ze strany pronajímatele
  - 2.3. písemnou výpovědí bez udání důvodu ze strany nájemce

Výpovědní lhůta pro nájemce i pronajímatele v případě zániku nájmu ad. 2.2. resp. ad. 2.3. je tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

3. Pronajímatel může vypovědět nájemní vztah vyjma zákonem stanovených i z následujících důvodů, tj. zejména pokud nájemce:

- a) hrubým způsobem poruší nebo bude opakovaně a i přes upozornění nájemce porušovat své závazky a povinnosti uvedené v čl. V. odst. 2. této smlouvy
- b) bude v prodlení s úhradou nájemného resp. nákladů za spotřebované energie o více než 3 měsíce po lhůtě splatnosti

V těchto případech je pronajímatel oprávněn ukončit nájemní vztah jednostranně s okamžitou účinností, obdobně jako nájemce v případě kdyby se předmět nájmu nikoli jeho vinou stal zásadně nezpůsobilý ke sjednanému účelu užívání.

4. Účastníci smlouvy se dohodli, že v případě ukončení nájmu bude technické zhodnocení ve výši účetní zůstatkové ceny u nájemce vyfakturováno pronajímateli, a to na základě doložené vstupní ceny technického zhodnocení.
5. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu v jakém jej přejímal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nejpozději k datu ukončení smluvního vztahu je nájemce povinen prostory předat pronajímateli, a to bez nároku na jakékoli náhradní prostory. Předmět nájmu musí být ve stavu obvyklém opotřebení, pokud budou při předání a převzetí zjištěny závady nebo větší opotřebení, je tyto povinen nájemce nahradit. Pokud nevyklidí nájemce prostory ani do 10 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor, vyklidit je a veškeré věci nájemce uskladnit na jeho náklady. Pronajímatel poté vyzve nájemce k převzetí věcí v termínu do 6 měsíců od ukončení nájmu. Pokud si nájemce tyto uskladněné věci nevyzvedne ani do 6 měsíců od ukončení nájmu dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn věci prodat za ceny obvyklé a uspokojit z prodeje svou pohledávku na náklady za vyklizení předmětu nájmu, případného dlužného nájmu nebo jiné pohledávky pronajímatele vůči nájemci.

## **VII.**

### **Obecná a závěrečná ustanovení**

1. Pokud se jednotlivá ustanovení této Smlouvy ukážou být spornými či neplatnými, platnost ostatních ustanovení tím není dotčena. Sporné ustanovení bude na základě dohody obou účastníků Smlouvy nahrazeno ustanovením lépe odpovídajícím účelu této Smlouvy.
2. Strany této smlouvy se dohodly, že právem, které je rozhodující pro tuto smlouvu a pro vztahy z ní vyplývající či s ní související, je právo a právní řád České republiky.
3. Pokud není v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, řídí se vzájemné vztahy jejich účastníků příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
4. Jakékoli změny nebo doplňky je možné provádět pouze písemnými vztupně číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě její vyhotovení.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Osoby podepisující tuto smlouvu pak svými podpisy potvrzují platnost svých jednatelských oprávnění, jakož i plnou způsobilost k právním úkonům.
7. na základě zákona č. 101/2000 sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění, souhlasím se zpracováním osobních údajů v souvislosti s uzavřením této smlouvy, a to až do odvolání, písemnou cestou. Souhlas se zpracováním osobních údajů uděluji v souvislosti s jejich zveřejněním dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv v platném znění. Byl jsem řádně informován o zpracování těchto údajů a prohlašuji, že všechny údaje jsou přesné a pravdivé a jsou poskytovány dobrovolně

Příloha: plánek pronajatých vyznačení vestavěného sociálního zařízení

V Mladé Boleslavi dne 29. prosince 2023

za pronajímatele:



**Ing. Miroslav Olšák,**  
předseda představenstva

**CENTROTHERM Mladá Boleslav, a.s.**  
Jana Palacha 1294 Mladá Boleslav 293 01  
IČO: 46356533 DIČ: CZ46356533  
TEL: 326 326 747, 605 221 214

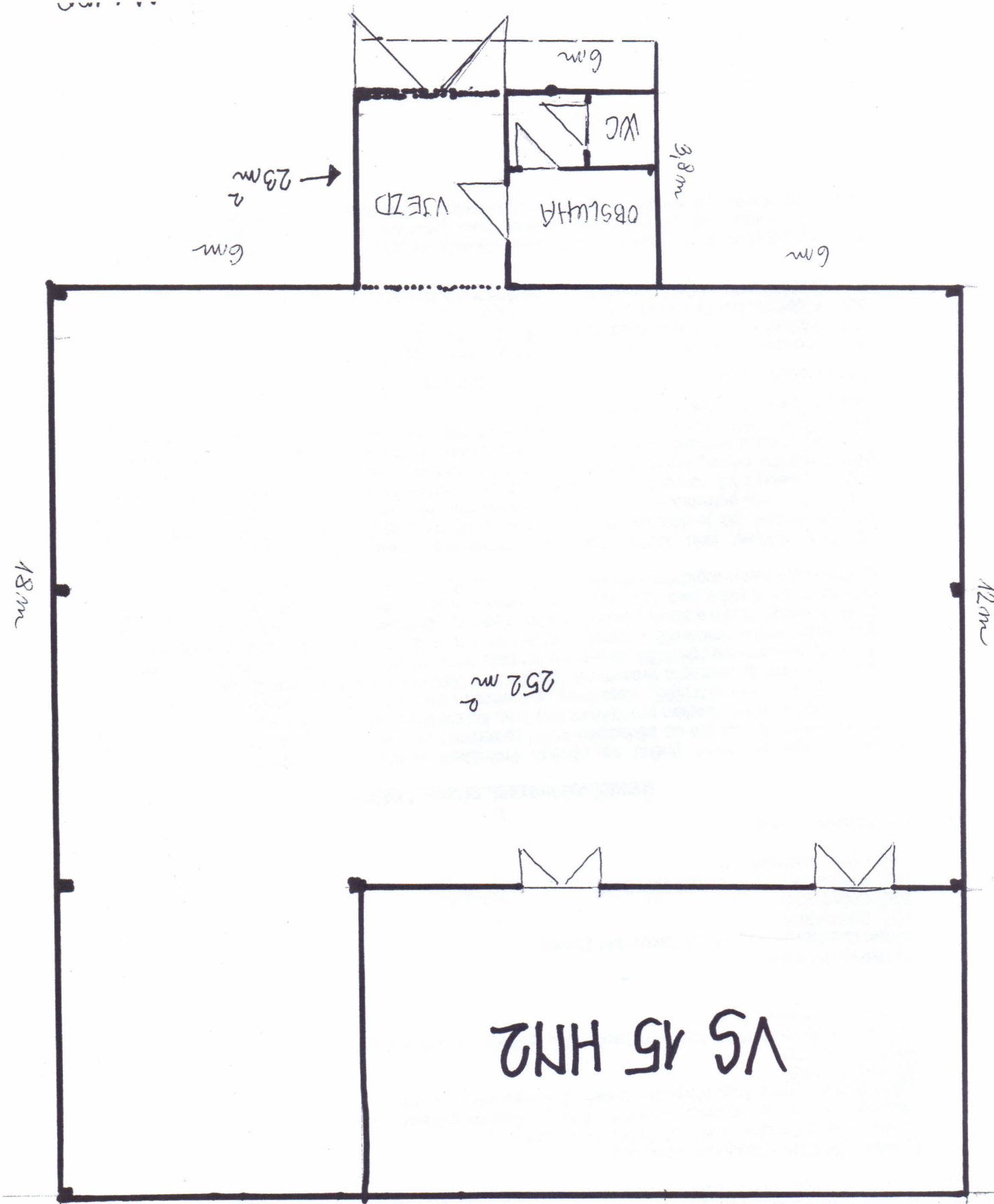
③

nájemce:



**Jaroslav Hamáček**

**FITNESS 77 s.r.o.**  
CHudoplesy 77  
294 01, Bakov nad Jizerou  
IČ: 04019369, DIČ: CZ04019369  
tel.: 777 105 548



2011 MARCH 10  
10:00 AM  
10:00 AM  
10:00 AM  
10:00 AM