# Smlouva o nájmu části nemovité věci

**podle § 2201 a násl. zák.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)**

| EVIDENČNÍ ČÍSLO | | |
|---|---|---|
| 19 | 2024 | PFR |
| poř. číslo | rok | zkr. odb. |

**Město Frenštát pod Radhoštěm**

| | |
|---|---|
| sídlo: | nám. Míru 1, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm |
| zastoupené: | Ing. Jan Rejman, starosta |
| IČO: | 00297852 |
| DIČ: | CZ00297852 |
| bankovní spojení: | KB, a.s., pobočka Frenštát pod Radhoštěm |
| číslo účtu: | [redacted] |

*(dále jen „pronajímatel“)*

**Plavecký klub Frenštát pod Radhoštěm, z.s.**

| | |
|---|---|
| sídlo: | Dolní 482, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm |
| zastoupen: | Bc. Lenka Baláčová, předseda |
| IČO: | 17661756 |
| DIČ: | není plátce DPH |
| bankovní spojení: | Moneta Money Bank a.s. |
| číslo účtu.: | [redacted] |

zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka L 20441

*(dále jen „nájemce")*

společně také *„smluvní strany“*

## I.
## Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem **objektu krytého bazénu č.p. 902** na ul. U Porážky, na pozemku parcela č. st. 2975 v k. ú. Frenštát pod Radhoštěm, zapsaného na LV 10001 pro katastrální území Frenštát pod Radhoštěm, obec Frenštát pod Radhoštěm u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín.
2. V objektu specifikovaném v odst. 1 tohoto článku se v II. NP nachází **jedna místnost** o výměře **22,5 m²**. Místnost je situována na chodbě od schodiště vpravo, druhé dveře vpravo.
3. Předmětem této smlouvy je pronájem části nemovité věci uvedené v odst. 1 článku I. této smlouvy, specifikované v odst. 2 tohoto článku, pronajímatelem nájemci za podmínek této smlouvy.

## II.
## Doba nájmu

Smluvní strany sjednávají tuto smlouvu na dobu **neurčitou, počínaje dnem 1. 2. 2024.**

## III.
## Výše nájemného a jeho splatnost

1. Výše nájemného dle této smlouvy činí: **1.060,00 Kč/m²/rok bez DPH.**
   Celková cena nájemného činí **23.850,00 Kč/celková výměra/rok bez DPH.** Cena je stanovena dohodou.
2. Nájemné bude spláceno nájemcem **1x ročně**, vždy **do 15. dne měsíce března daného kalendářního roku**, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, **variabilní symbol pro platbu nájemného je 9651001924.**



Ja 3

3. Nájemce je povinen nahlásit písemně pronajímateli skutečnost, od kdy se stává plátcem DPH, a to do 15. dnů od data podání přihlášky k registraci.
4. Nájemce je povinen nahlásit písemně pronajímateli ukončení registrace, kdy přestává být plátcem DPH, a to do 15. dnů od data ukončení registrace.
5. Pokud skutečnosti uvedené v čl. III., odst. 3 a 4 nájemce pronajímateli prokazatelně neoznámí a bude mu vystaven za pronájem daňový doklad, zavazuje se nájemné uhradit včetně DPH.
6. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby poskytované pronajímatelem, tj. náklady spojené s provozem pronajímaných prostor, a to úhrada za vytápění prostor, za dodávku el. energie a vodné, stočné.
   Platba za **teplo** se stanovuje paušální částkou ve výši **3.000,00 Kč/rok**. Variabilní symbol plátce u paušálu za teplo je **9174001924.**
   Platba za spotřebu **el. energie** se stanovuje paušální částkou ve výši **2.000,00 Kč/rok**. Variabilní symbol plátce u paušálu za el. energii je **9177001924.**
   Platba za **vodné, stočné** se stanovuje paušální částkou ve výši **900,00 Kč/rok**. Variabilní symbol plátce u paušálu za vodné, stočné je **9176001924.**
   Paušální platby za teplo, el. energii a vodné, stočné na příslušný kalendářní rok budou nájemcem uhrazeny dopředu na základě faktur vystavených pronajímatelem vždy v prvním čtvrtletí příslušného kalendářního roku. Datem zdanitelného plnění je datum vystavení faktury.
   Poměrné části výše uvedených paušálních plateb za období od 1. 2. 2024 do 31. 12. 2024 budou nájemcem uhrazeny na základě faktur vystavených pronajímatelem do 30 dnů od data podpisu této smlouvy poslední ze smluvních stran.
   Splatnost faktur činí 14 dnů od data jejich vystavení.
7. Nájemce je povinen zajistit si likvidaci odpadu spojeného s užíváním předmětu nájmu sám na vlastní náklady.
8. Smluvní pokuta za nedodržení splatnosti závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy činí **0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení** až do jejího úplného zaplacení.
9. Změní-li se podmínky rozhodné pro výši nájemného **v závislosti na růstu míry inflace**, možném pohybu cen a místní úpravě nájemného, **dohodly se smluvní strany na změně ve výši nájemného oznámením pronajímatele o změně podmínek**. Nájemce se zavazuje akceptovat zvýšení nájemného v souvislosti se změnou podmínek. Změnou podmínek v závislosti na růstu míry inflace se rozumí procento inflace podle průměrné roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem. O tento nárůst se nájemné zvedá v plné výši. Zvýšení nájemného o inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem nastane od počátku měsíce ledna roku následujícího po roce, za který byla inflace zveřejněna.

## IV.
## Účel nájmu a prohlášení smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat prostory, které jsou předmětem této smlouvy, výlučně za účelem zřízení a pravidelného užívání jako cvičební místnosti pro sportovní přípravu členů klubu (protahovací, kompenzační, posilovací cvičení, teambuildingové aktivity apod.).
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost v předmětu nájmu nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil s předmětem nájmu před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

## V.
## Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Předmět nájmu bude pronajímatelem předán a nájemcem převzat písemným protokolem. Nájemci bude předán 1 ks klíček od pronajaté části nemovité věci. 1 ks klíče bude mít v držení pronajímatel v zapečetěné obálce pro případ nouzové či havarijní situace, kdy bude nutné neprodleně vstoupit do prostor, aby se zabránilo případným škodám. Pokud vyvstane tato

skutečnost, bude o nutnosti vstupu do prostor nájemce neprodleně informován. Tento klíč bude uložen v kanceláři zaměstnance pronajímatele - pracovníka administrativní správy budovy krytého bazénu (v době sepisování smlouvy je tímto pracovníkem p. Pavlína Haldová).

2. Nájemce se zavazuje po skončení nájmu předat předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání bude sepsán předávací protokol.

## VI.
## Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu platnosti této smlouvy bude předmět nájmu udržovat na svůj náklad ve stavu způsobilém k jeho účelu užívání, v řádném technickém, stavebním a provozním stavu, a i jinak s ním nakládat jako dobrý hospodář.
2. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke škodě na předmětu nájmu nebo ke škodě v prostorech sousedících s předmětem nájmu, ani ke zhoršení poměrů užívání sousedních prostor či k omezení užívání sousedních prostor nad přiměřenou míru. Dále se nájemce zavazuje vlastními silami a na vlastní náklady provádět úklid užívaného předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen provádět na svůj účet okamžité odstraňování havárií, běžnou údržbu a veškeré drobné opravy předmětu nájmu (určení obsahu a rozsahu běžné údržby a drobných oprav se řídí nařízením vlády č. 308/2015 Sb.). Nestane-li se tak, má pronajímatel právo učinit tak na svůj náklad sám namísto nájemce a požadovat od nájemce náhradu vynaložených nákladů. Dále je též nájemce povinen provádět na své náklady veškeré opravy pronajatých prostor, pokud tyto prostory poškodil.
4. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli.
5. Nájemce se zavazuje užívat předmětné pronajaté prostory výlučně v souladu s touto smlouvou. Současně prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily nebo nepřiměřeně stěžovaly výkon práv a povinností z této smlouvy.
6. Budova krytého bazénu je chráněna zabezpečovacím systémem. Nájemce se dohodne s pracovníkem administrativní správy budovy bazénu na přístupu do budovy a užívání předmětu nájmu z důvodu aktivního využívání zabezpečovacího zařízení daného objektu a bude dbát jeho pokynů.
7. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, vydaným po rozhodnutí Rady města Frenštát pod Radhoštěm, a to vše pod sankcí neplatnosti podnájmu. Při udělení souhlasu pronajímatele s podnájmem předmětu nájmu je nájemce povinen stanovit podnájemné tak, aby jeho výše nepřesáhla nájemné sjednané dle této smlouvy a do 15 dnů od doručení písemného souhlasu doložit pronajímateli kopii uzavřené podnájemní smlouvy.
8. Nájemce je povinen pojistit si případné vybavení a uskladněný majetek umístěný v pronajatém prostoru.
9. Po celou dobu trvání nájmu je nájemce povinen udržovat pojištění prostor a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám, včetně škod způsobených na majetku pronajímatele. Nájemce předloží pronajímateli na jeho žádost doklad o existenci a rozsahu takového pojištění.
10. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku pronajatých prostor, jakož i přístup do nich za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Nájemce nemá nárok na prominutí nebo slevu nájemného po dobu úprav, oprav nebo rekonstrukce předmětu nájmu a dále v případě plánovaných nebo havarijních oprav objektů pronajímatelem, ve kterých se NP nachází.
11. Jakékoli stavební úpravy může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem.
12. Umístění reklamy na budově může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem; součástí žádosti musí být grafický návrh a nákres situačního



3

umístění na budově. Při skončení nájmu odstraní nájemce reklamu, kterou na nemovité věci umístil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

13. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitost a společné prostory v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s platnými právními předpisy.
14. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu nebytových prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce.
15. Periodické revize el. spotřebičů a nářadí, popř. jiných technických a dalších zařízení nainstalovaných a umístěných v pronajatých prostorech nájemcem zajišťuje na svůj náklad nájemce pronajatých prostor. Po provedené revizi předá nájemce kopii revizní zprávy pronajímateli k založení.
16. K provádění úprav předmětu nájmu je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Před započetím jednotlivých úprav se smluvní strany dohodnou písemně na přesné specifikaci úprav, zejména na jejich rozsahu, předpokládaných nákladech a době realizace. Úhradu nákladů spojených se změnami dle tohoto odstavce, může nájemce požadovat od pronajímatele až po skončení nájmu, po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí na předmětu nájmu došlo v důsledku užívání věci nad rámec běžného opotřebení a pouze v případě, že se pronajímatel k této úhradě písemně zavázal.
17. Ve sporných případech se má za to, že předchozího písemného souhlasu pronajímatele k provádění úprav je zapotřebí ke všem úpravám, jimiž se zasáhne do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, dále k pevným instalacím jakýchkoliv zařízení, jakož i k zásahům do elektrických a vodovodních rozvodů.
18. Nájemce je povinen písemně ohlásit veškeré změny subjektu nájemce vztahující se k této smlouvě, jako např. změnu jména, sídla, bydliště apod., a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy tato změna nastala, a doložit potřebné doklady, které změnu prokazují.
19. Nájemce je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 1.000,00 Kč za každé jednotlivé porušení této nájemní smlouvy.

## VII.
## Ukončení smlouvy

1. Nájemní vztah může skončit dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem; a to ke kterémukoli datu.
2. Kterákoli smluvní strana má právo nájemní vztah vypovědět **v tříměsíční výpovědní době** bez udání důvodu.
3. Výpovědní doba začne běžet prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
4. **Porušuje-li strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby**. Za zvlášť závažné porušení povinnosti se považuje zejména neplacení nájemného po dobu déle než jeden měsíc, užívání prostor v rozporu s účelem smlouvy, poškozování pronajatých prostor výrazně nad rámec běžného opotřebení, přenechání pronajatých prostor nebo jejich části do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, vyhlášení konkursu na nájemce, prokázaná trestná činnost nájemce související s účelem užívání prostor, chování nájemce vůči pronajímateli v rozporu s dobrými mravy.
5. V době šesti měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce novému zájemci o nájem předmětných prostor přístup do prostor v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v předmětu nájmu nebo na něm.
7. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a ve stavu, v jakém mu byl při započetí nájmu předán, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a provedeným i rozpracovaným úpravám, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele. Nesplní-li nájemce ke dni skončení nájmu závazek k vyklizení předmětu nájmu za podmínek

předcházející věty, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu 1.000,00 Kč za každý i započatý den prodlení nájemce s vyklizením předmětu nájmu. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady způsobené škody, a to i v případě, že by smluvní pokuta v úhrnu převyšovala vzniklou škodu v plné výši.

8. Pronajímatel s nájemcem ujednali, že po zániku nájemního vztahu, tedy za dobu, od které bude nájemce povinen pronajatý předmět nájmu vyklidit až do jeho faktického předání, se nájemce zavazuje vydat pronajímateli bezdůvodné obohacení ve výši aktuálně stanoveného nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s užíváním předmětu nájmu. Takto vzniklé bezdůvodné obohacení se nájemce zavazuje následně vydávat bez toho, aby musel být pronajímatelem k vydání jednotlivých částek bezdůvodného obohacení (ve výši měsíčního nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s užíváním předmětu nájmu) vyzýván, a to v termínech a za podmínek, za kterých je nájemce povinen dle této smlouvy hradit předmětné nájemné a úhrady za plnění poskytovaná spolu s užíváním předmětu nájmu.

## VIII.
## Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění dle zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
2. Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti uveřejnit dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) tuto smlouvu a všechny případné dodatky a dohody, kterými se tato smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší, a to prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že tyto dokumenty zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv pronajímatel. Smluvní strany dále prohlašují, že smlouva neupravuje obchodní tajemství.
3. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků, které jsou za dodatek této smlouvy výslovně označeny.
4. Pozbude-li některé z ustanovení této smlouvy platnosti či účinnosti, zůstávají ostatní ustanovení tímto nedotčena. Namísto neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Strany se pak zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru ustanovení neplatného, resp. neúčinného.
5. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
6. Smluvní strany na důkaz svého souhlasu s celým obsahem smlouvy připojují podpisy své nebo svých oprávněných zástupců.
7. Pronajímatel v souladu s ust. § 41 odst.1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, stvrzuje, že záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl vyvěšen na úřední desce obce v termínu od 4. 12. 2023 do 11. 1. 2024.
8. Tato smlouva byla uzavřena v souladu s usnesením Rady města Frenštát pod Radhoštěm číslo 698/34/RM/2024 přijatém na její 34. schůzi dne 10. 1. 2024.

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 01-02-2024

**Za pronajímatele:** [redacted]

.....

Ing. Jan Rejman, starosta

Město Frenštát pod Radhoštěm
nám. Míru 1
744 01 Frenštát pod Radhoštěm
IČ 00297332, DIČ CZ00297852
-45-

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 01-02-2024

**Za nájemce:** [redacted]

.....

Bc. Lenka Balačová, předseda