



# SMLOUVA č. O2017072

*o nájmu nebytových prostor, reklamní plochy a využití části sportovního zařízení - ledové plochy v objektu Zimního stadionu za účelem provozování sportovní hokejové činnosti*

**Pronajímatel:** Městské služby Ústí nad Labem, příspěvková organizace  
zastoupený: Ing. Miroslavem Harciníkem, ředitelem  
sídlo: Panská 1700/23, 400 01 Ústí nad Labem  
IČ: 71238301  
DIČ: CZ71238301  
bankovní spojení: Komerční banka, a. s., pobočka Ústí nad Labem  
č. účtu: ██████████00  
Organizace zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí n. L., oddíl Pr, vložka č. 739  
Certifikována dle ČSN EN ISO 9001:2009 (registrační číslo CQS 2156/2014)

*na straně jedné*

**a**

**Nájemce:** HOKEJ ÚSTÍ NAD LABEM s.r.o.  
zastoupený: Ing. Jiřím Zdvořáčkem, jednatelem pro ekonomiku  
Janem Čalounem, jednatelem pro sport  
sídlo: Masarykova 701/183, 400 01 Ústí nad Labem - Klíše  
IČ: 03261255  
DIČ: CZ03261255  
bankovní spojení: Komerční banka, a. s., pobočka Ústí nad Labem  
č. účtu: ██████████

*na straně druhé*

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, na základě smluvních cen smlouvu o nájmu nebytových prostor, reklamní plochy a využití části sportovního zařízení - ledové plochy v objektu Zimního stadionu (dále jen „ZS“), Masarykova 232, 400 01 Ústí nad Labem, který je ve správě Městských služeb Ústí nad Labem, příspěvkové organizace, Panská 1700/23, 400 01 Ústí nad Labem, za účelem provozování:

## **sportovní hokejové činnosti**

Nájemní smlouva je uzavřena v souladu s podmínkami zřizovací listiny vydané Statutárním městem Ústí nad Labem v platném znění, kterou byl předmět nájmu a využití svěřen pronajímateli do správy a na základě které je pronajímatel oprávněn jednat za vlastníka.

### ***I. Práva a povinnosti smluvních stran***

#### **A) Pronajímatel se zavazuje:**

1. Nájemci přenechat do užívání nebytové prostory v 1., 2. a 3. nadzemním podlaží, reklamní plochy uvnitř a na části opláštění objektu a ledovou plochu vč. hlediště v objektu Zimního stadionu, Masarykova 232, 400 01 Ústí nad Labem, – stavba č. p. 974, která je součástí pozemku parc. č. 418/2, část obce Ústí nad Labem – Klíše, zapsáno na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem pro k. ú. Klíše, obec Ústí nad Labem, o celkové výměře těchto prostor 520,89 m<sup>2</sup>.  
Celková plocha prostor a ploch daných do nájmu a využití je uvedena ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.  
Detailní vymezení pronajatých a využívaných prostor a jejich umístění v areálu Zimního stadionu je znázorněno v nákresu, který je přílohou č. 3 této smlouvy.  
Prostory pronajímané a využívané na základě této smlouvy budou dále označovány též jen jako „prostor“ či „prostory“ nebo „předmět nájmu“.

2. Přenechat nájemci do užívání reklamní plochu uvnitř a část obvodového pláště budovy a reklamní plochu (kovové konstrukce) nad pokladnami Zimního stadionu, vše v ulici Masarykova 232, 400 01 Ústí nad Labem – stavba č. p. 974, která je součástí pozemku parc. č. 418/2, část obce Ústí nad Labem – Klíše, zapsáno na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem pro k. ú. Klíše, obec Ústí nad Labem za účelem umístění reklamních poutačů.
3. Nájemci přenechat do užívání ledovou plochu v rozsahu maximálně 500 hodin v době provozování ledové plochy, tj. od **1. 8. 2017 do 30. 4. 2018** a to v závislosti na skončení konání prvoligové hokejové soutěže včetně baráže a play-off. V období od 1. 5. do 15. 7. kalendářního roku nebude ledová plocha pronajímatelem provozována z důvodu pravidelné odstávky.
4. Předat uvedené prostory, které jsou ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání, tj. za účelem provozování sportovní hokejové činnosti „A“ mužstva dospělých.
5. Umožnit nájemci využití pokladen, VIP místnosti, šatny rozhodčího a ošetrovny Zimního stadionu a to pouze ve dnech konání utkání ledního hokeje „A“ mužstva dospělých, přesněji v době dvě (2) hodiny před začátkem utkání a jednu (1) jednu hodinu po skončení utkání.
6. Zajistit pravidelně jednou denně od pondělí do pátku úklid pouze v určených prostorách přesně označených ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1, a dále WC pro veřejnost, celého hlediště, schodiště, chodby a okolí ledové plochy. Úklidem se rozumí vytírání podlah, vynášení odpadků, utírání prachu, úklid a desinfekce sociálního zařízení, mytí oken 1x za pololetí.

#### B) Nájemce se zavazuje:

1. Využívat prostory dané mu do nájmu a využití dle této smlouvy, v souladu s jejich stavebně technickým stavem a pouze k účelu sjednanému touto smlouvou v rozsahu daném předmětem podnikání nájemce podle Výpisu z obchodního rejstříku, které je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2.
2. Zajistit na své náklady a svůj účet veškeré podmínky stanovené právními předpisy pro instalaci reklamních nosičů na venkovním opláštění, včetně úhrad za poplatky s tím související. Za nesplnění těchto povinností nese nájemce plnou odpovědnost.
3. Všechny reklamní nosiče udržovat v čistotě a řádném technickém stavu. V opačném případě bude nařízeno jejich odstranění.
4. Provést na své náklady instalaci reklamních nosičů, tj. osazení konstrukce a její demontáž po skončení platnosti smlouvy a uvést určenou část objektu do původního stavu.
5. Na reklamních nosičích nesmí být propagována pornografie, fašismus, rasismus a válečná tematika.
6. Ve vnitřních prostorách Zimního stadionu umisťovat reklamní panely pouze s předchozím písemným schválením technického provedení od pronajímatele.
7. V prostorách daných do nájmu a využití plně dodržovat všechny hygienické, zdravotní, bezpečnostní a požární předpisy stanovené obecně závaznými právními předpisy a vyhláškami města a plně respektovat Provozní řád Zimního stadionu. Nájemce bude mít požární poplachové směrnice v souladu s požárním řádem Zimního stadionu, který pronajímatel předá v aktuálním znění při podpisu této smlouvy nájemci a bude tak činit vždy při jeho změně.
8. Plně zodpovídat za škody vzniklé při provádění předmětné činnosti v prostorách daných do nájmu a využití a to bez ohledu na to, zda k nim došlo jeho vlastní činností nebo činností třetích osob. Vznikne-li škoda na majetku Zimního stadionu činností nájemce, je tento povinen v dohodnutém termínu závadu odstranit. V případě nedodržení termínu bude oprava provedena pronajímatelem na náklady nájemce.
9. Provádět běžnou údržbu pronajatých a využívaných prostor a hradit náklady spojené s touto běžnou údržbou pronajatých a využívaných prostor a to do výše 5.000,- Kč bez DPH za každý jednotlivý náklad na opravu. Běžnou údržbou se rozumí zejména opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků, výměny elektrických koncových zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, výměna zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy vodovodních výtoků, umyvadel, vodovodních baterií, sprch a zejména opravy poškozených věcí činností vykonávanou nájemcem.
10. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti a

to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění.

11. Provádět na předmětu nájmu a využití veškeré úpravy, změny a zhodnocení jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě udělení takového souhlasu musí být písemně sjednán rozsah a upřesnění případných úprav, změn a zhodnocení, jakož i případné vyrovnání zhodnocení po skončení nájmu a využití.
12. Umožnit pronajímateli přístup do prostor daných do nájmu a využití za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem ke smlouvenému účelu.
13. V době trvání nájmu a využití nepřenechat předmět nájmu a využití nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
14. V prostorách daných do nájmu a využití plně zabezpečovat kvalitní služby, a to v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
15. Vybavit pronajaté a využívané prostory potřebným inventářem a vybavením pro zabezpečení kvalitních služeb při provozování sportovní hokejové činnosti v prostorech Zimního stadionu.
16. V době mimo provozní dobu Zimního stadionu omezit pohyb všem osobám nájemce pouze na vstup do pronajatých nebytových prostor využívané části sportovního zařízení a zamezit tak volnému pohybu těchto osob v prostorech Zimního stadionu.
17. Pravidelně předávat pronajímateli kopie platných a aktuálních revizních zpráv elektro, požární ochrany a hygieny.
18. Nájemce je povinen do 30ti dnů ode dne uzavření této smlouvy o nájmu prostor využití části sportovního zařízení v objektu Zimního stadionu dát k nahlédnutí pronajímateli smlouvu o pojištění majetku a odpovědnosti za škody způsobené provozní činností. Nestane-li se tak, může pronajímatel od této nájemní smlouvy odstoupit.
19. Umožnit pronajímateli pořádat bruslení pro veřejnost a to minimálně 2 x týdně v době mezi 16 hod. a 19 hod. v délce trvání 1,5 h. pro každé jednotlivé bruslení pro veřejnost.
20. V době trvání nájmu a využití umožnit pronajímateli po jeho předchozím písemném upozornění konání sportovních a kulturních akcí v předmětu nájmu a využití.
21. Na všechna hokejová utkání a sportovní akce s tím spojené, zajistit řádnou ostrahu a pořadatelskou službu tak, aby nedocházelo ze strany návštěvníků a účastníků k poškozování vybavení Zimního stadionu a byl dodržován provozní řád Zimního stadionu.
22. Předávat pravidelně písemně pronajímateli (vždy nejpozději do pátku 8 hod. ráno předchozího týdne) podklady pro vyhotovení týdenního rozvrhu tréninkových hodin „A“ mužstva dospělých na ledové ploše.
23. Předložit pronajímateli nejpozději do 14ti dnů od podpisu smlouvy závazný rozpis hokejových utkání „A“ mužstva dospělých po dobu trvání této smlouvy.
24. Po skončení nájmu a využití předat protokolárně a fyzicky zpět pronajímateli předmět nájmu a využití ve stavu, v jakém byl v době uzavření této nájemní smlouvy, s přihlédnutím ke schváleným stavebním úpravám, změnám, zhodnocení a jeho opotřebení, vzniklému jeho obvyklým užíváním. Případné škody se nájemce zavazuje uhradit do třiceti dnů od jejich vyčíslení pronajímatelem.

## **II. Finanční vypořádání**

1. Po dobu nájmu a využití ledové plochy bude nájemce měsíčně hradit pronajímateli celkovou částku za užívání prostor, dle výpočtového listu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.
2. Po dobu nájmu a využití bylo dohodnuto, že pronajímatel umožní nájemci prostřednictvím svého napojení na inženýrské sítě odebírat tyto služby, které budou hrazeny měsíčně paušálně:
  - elektrická energie,
  - tepelná energie,
  - dodávka studené vody (vodné, stočné) a teplé vody (vodné, stočné, ohřev).Výše měsíčních paušálních plateb za poskytované služby je uvedena ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.
3. Smluvní strany se dohodly, že odběr elektrické energie a studené vody v prostorách prádelny budou hrazeny dle skutečné spotřeby a to na základě fakturace přímého dodavatele služeb. A to

vždy měsíčně. Stav elektroměru č. 0451 a vodoměru č. 08523271 bude uveden v předávacím protokolu ke dni začátku účinnosti smlouvy.

4. Využití reklamních ploch bude pronajímatel účtovat nájemci měsíčně dle aktuální obsazenosti ploch za kalendářní měsíc, přičemž cena za 1m<sup>2</sup> využití plochy na objektu Zimního stadionu ze strany od plochy parkoviště je 42,00 Kč / měsíc a ze strany Masarykovy ulice (nad pokladnami) je 84,00 Kč / měsíc.
5. Nájemce uhradí celkovou měsíční částku za nájem, využití a služby podle odst. 1. až 4. tohoto článku na základě faktury pronajímatele splatné do 30-ti dnů ode dne jejího vystavení a nájemce se zavazuje uhradit ji na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. V případě, že nájemce bude využívat po předchozím písemném souhlasu pronajímatelem ledovou plochu nad smluvený rámec stanovený v čl. IA) odst. 3 této smlouvy, zavazuje se pronajímateli uhradit částku za využití ledové plochy za každou započatou hodinu v souladu s platným ceníkem pronajímatele.

### **III. Další ustanovení**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 1. 8. 2017 do 31. 7. 2018.**
2. Smluvní strany sjednávají, že užívá-li nájemce předmět nájmu a využití i po uplynutí určité nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal, nedochází ve smyslu ustanovení § 2230 občanského zákoníku ke znovu uzavření nájemní smlouvy za původních podmínek a ke znovu ujednání nájmu a využití (prodloužení) nedojde.
3. Nájem a využití dle této smlouvy skončí uplynutím sjednané doby určité. Před uplynutím sjednané doby určité může být nájem a využití ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem a využití dle této smlouvy před uplynutím sjednané doby určité v následujících případech:
  - a) nájemce je v prodlení se zaplacením nájemného, záloh na služby nebo jiných plateb vzniklých na základě této smlouvy delším než 30 dnů ode dne jejich splatnosti
  - b) nájemce poruší své povinnosti uvedené v čl. I. B) odst. 1. až 7., 9. až 25. této smlouvy
  - c) má-li být nemovitá věc, v níž se pronajatý a využívaný prostor nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru
  - d) bez souhlasu pronajímatele označí stavbu, ve které je umístěn předmět nájmu a využití, štítkem nebo návěstím informujícím o jeho předmětu podnikáníSmluvní strany sjednávají, že v případech uvedených v tomto odstavci 4 písm. a) až d) je výpovědní doba 14 denní a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení výpovědi nájemci.
5. Pro doručování písemností smluvní strany sjednávají, že v případě, že si nájemce poštovní zásilku nevyzvedne nebo odmítne převzít, pokud mu byla zaslána na adresu (sídlo) uvedenou v této smlouvě a pokud pronajímateli nesdělí prokazatelně písemně změnu své adresy (sídla) uvedené v této smlouvě, poštovní zásilka se považuje za doručenou třetí den po jejím odeslání na adresu (sídlo) uvedenou v této smlouvě, event. pronajímateli prokazatelně oznámenou.
6. Pronajímatel je oprávněn požadovat úhradu zvýšených nákladů na jím poskytované služby, které mu vzniknou v souvislosti s růstem cen v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy. Nájemce je povinen doplatit takto zvýšené náklady na služby zpětně ode dne jejich zvýšení přímými dodavateli těchto služeb.
7. Ocitne-li se nájemce v prodlení s úhradou nájemného, částky za využití nebo záloh na služby, má pronajímatel právo požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den svého prodlení. Smluvní strany sjednávají, že věřitel má právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje i po jejím zaplacení. Smluvní pokuta je splatná do 5 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k jejímu uhrazení nájemci.
8. Všechny změny a doplňky k této smlouvě musí být vyhotoveny písemnou formou, v podobě pořadově číslovaných dodatků a odsouhlaseny oběma smluvními stranami.
9. Smluvní strany svým podpisem potvrzují, že dávají souhlas ke zpracování osobních dat dle zákona č. 101/2000 Sb., v platném znění za účelem zajištění komplexních služeb

poskytovaných pronajímatelem a týkajících se nájemního vztahu. Souhlas je udělen na dobu určitou do 31. 7. 2018.

10. Smluvní strany sjednávají, že skončí-li nájem a využití výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
11. Nájemce je oprávněn v přiměřeném rozsahu označit stavbu, ve které je umístěn předmět nájmu, štítkem nebo návěstím informujícím o jeho předmětu podnikání pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a pouze podle pokynů pronajímatele uvedených v písemném souhlasu.

#### ***IV. Závěrečná ustanovení***

1. Skutečnosti touto smlouvou neprojednané, které se ukáží jako podstatné pro plnění smluvního vztahu, budou smluvními stranami projednány a zformulovány do dodatku této smlouvy.
2. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v přehledu nazvaném „Seznam smluv“ vedeném Městskými službami Ústí nad Labem, příspěvkovou organizací, který obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení smlouvy, datum platnosti smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany výslovně souhlasí, že tato smlouva může být bez jakýchkoliv omezení, včetně všech případných osobních údajů smluvních stran, uvedených v textu smlouvy, zveřejněna na oficiálních webových stránkách Městských služeb Ústí nad Labem, příspěvkové organizace na síti Internet (www.msul.cz) a to včetně všech případných příloh a dodatků.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, v platném znění, provede uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
4. Strany smlouvy prohlašují, že stav předmětu nájmu a využití je jim znám, a je způsobilý k účelu, k jakému se pronajímá.
5. Práva a povinnosti smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
6. Tato smlouva je určitým a vážným projevem svobodné vůle obou smluvních stran, je vyhotovena v jednom stejnopise pro každou smluvní stranu a oba mají platnost originálu.

#### Přílohy

č. 1 - Výpočtový list

č. 2 - Výpis z Obchodního rejstříku

č. 3 - Nákres

V Ústí nad Labem dne 31.7.2017

V Ústí nad Labem dne 31.7.2017

Pronajímatel:

Nájemce:

.....  
Ing. Miroslav Harciník, ředitel  
Městské služby Ústí nad Labem,  
příspěvková organizace

.....  
Ing. Jiří Zdvořáček, jednatel pro ekonomiku  
HOKEJ ÚSTÍ NAD LABEM s.r.o.

.....  
Jan Čaloun, jednatel pro sport  
HOKEJ ÚSTÍ NAD LABEM s.r.o.

Městské služby Ústí nad Labem, příspěvková organizace  
**Výpočtový list č. 1 ke smlouvě č. O2017072 platný ke dni 1.8.2017**

Nájemce: HOKEJ ÚSTÍ NAD LABEM s.r.o.  
 Sídlo: Masarykova 701/183, 400 01 Ústí nad Labem - Klíše

**1. Údaje o užívaném nebytovém prostoru:**

Objekt: Zimní stadion, Masarykova 232, 400 01 Ústí nad Labem  
 Plocha: 520,89 m<sup>2</sup>  
 Účel nájmu: provozování sportovní hokejové činnosti „A“ mužstva dospělých

**2. Výpočet nájemného za nebytové prostory:**

Místnost	číslo	úklid	m2	Kč/m2/rok	Kč/rok
kancelář	bez označení	NE	14,88	120,00	1 785,60 Kč
kancelář	bez označení	NE	25,62	120,00	3 074,40 Kč
kancelář s výhledem na ledovou plochu	bez označení	NE	32,00	120,00	3 840,00 Kč
kabina	3	ANO	156,75	120,00	18 810,00 Kč
kabina	4	ANO	156,75	120,00	18 810,00 Kč
šatna trenérů	5	ANO	17,59	120,00	2 110,80 Kč
příruční sklad + chodba	14	NE	13,59	120,00	1 630,80 Kč
sklad	29	NE	21,60	120,00	2 592,00 Kč
brusárna	39	ANO	16,74	120,00	2 008,80 Kč
šatna s předsíní, WC a kuchyní	27	ANO	46,97	120,00	5 636,40 Kč
prádělna	179	NE	18,40	120,00	2 208,00 Kč
<b>CELKEM</b>			<b>520,89</b>	<b>120,00</b>	<b>62 506,80 Kč</b>

**Měsíční nájemné za celkové prostory** **5.208,90 Kč**  
 (+ DPH dle platných daňových zákonů)

**3. Výpočet roční částky za využití ledové plochy :**

ledová plocha vč. hlediště 10,07 Kč / 1 hod. 500 hod. / rok 5.035,00 Kč  
 (bez DPH – osvobozeno od DPH dle §61 písm. d zákona o DPH)

**Měsíční částka za využití ledové plochy:** **419,58 Kč**  
 (bez DPH – osvobozeno od DPH dle §61 písm. d zákona o DPH)

**4. Roční paušální částky za služby spojené s užíváním prostor:**

Roční paušální částka za elektrickou energii 35.000,00 Kč  
 Roční paušální částka za tepelnou energii 180.000,00 Kč  
 Roční paušální částka za spotřebu studené vody a odvod odpadních vod 30.000,00 Kč  
 Celkem roční paušální částka za služby činí 245.000,00 Kč

(+ DPH dle platných daňových zákonů)  
**Měsíční paušální částka za služby spojené s užíváním prostor:** **20.416,67 Kč**  
 (+ DPH dle platných daňových zákonů)

<b>5. Roční ceny za využití reklamních ploch na vnějším plášti objektu Zimního stadionu:</b>	
1m <sup>2</sup> využití plochy z parkoviště	504,00 Kč
1m <sup>2</sup> využití plochy z Masarykovy ulice (+ DPH dle platných daňových zákonů)	1.008,00 Kč
<b>Měsíční cena za 1 m<sup>2</sup> z parkoviště</b>	<b>42,00 Kč</b>
<b>za 1 m<sup>2</sup> z Masarykovy ulice</b> (+ DPH dle platných daňových zákonů)	<b>84,00 Kč</b>

<b>6. Celková roční úhrada za zajištění úklidu v souladu s čl. IA) odst. 6:</b> (+ DPH dle platných daňových zákonů)	<b>120.000,00 Kč</b>
<b>Měsíční úhrada za zajištění úklidu v souladu s čl. IA) odst. 6:</b> (+ DPH dle platných daňových zákonů)	<b>10.000,00 Kč</b>

V Ústí nad Labem dne 31.7.2017

V Ústí nad Labem dne 31.7.2017

Pronajímatel:

Nájemce:

.....  
Ing. Miroslav Harciník, ředitel  
Městské služby Ústí nad Labem,  
příspěvková organizace

.....  
Ing. Jiří Zdvořáček, jednatel pro ekonomiku  
HOKEJ ÚSTÍ NAD LABEM s.r.o.

.....  
Jan Čaloun, jednatel pro sport  
HOKEJ ÚSTÍ NAD LABEM s.r.o.