



NÁJEMNÍ SMLOUVA AREÁLU MĚSTSKÉHO KOUPALIŠTĚ

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, (dále jen občanský zákoník)

Číslo smlouvy: 667/24/S/OSMM/Mor.

Smluvní strany

- 1. Pronajímatel:** **Město Šternberk**
zastoupený: starostou - Ing. Stanislavem Orságem
sídlo: Horní náměstí 78/16, 785 01 Šternberk
IČO: 002 99 529
DIČ: CZ 00299529
dále jen „pronajímatel“
- a
- 2. Nájemce:** **Šternberská sportovní s.r.o.**
zastoupený ve věcech smluvních: jednatelem – Bc. Jiřím Krausem
sídlo: Generála Eliáše 2790/12, 785 01 Šternberk
IČO: 093 98 180
DIČ: CZ 093 98 180
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddílu C, vložka 62529
dále jen „nájemce“

I. Předmět nájmu

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že vlastní nemovité věci:
- pozemek parcelní č. 1480 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 580 m², jehož součástí je budova č. pop. 2404 – stavba občanského vybavení (budova sestává z restaurace, bufetu, sauny, šaten, WC a kotelny)
 - pozemek parcelní č. 1481 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 77 m², jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního – stavba občanského vybavení (úpravná vody a solární ohřev vody bazénu)
 - pozemek parcelní č. 1483 – zahrada o výměře 992 m²
 - pozemek parcelní č. 1484 – trvalý travní porost o výměře 244 m²
 - pozemek parcelní č. 1485/3 – zahrada - část o výměře 3 990 m²
 - pozemek parcelní č. 1486 – ost. plocha (sportoviště a rekreační pl.) o výměře 9 542 m²
- 1.2. Nemovitosti uvedené v odstavci 1.1. jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Šternberk a k.ú. Šternberk.
- 1.3. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje pronajmout výše uvedené nemovitosti za účelem provozování městského koupaliště. Dále je touto smlouvou pronajmán mobiliář, jehož rozsah je uveden v příloze 3. této smlouvy.

- 1.4. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je oprávněn předmět nájmu přenechat nájemci do užívání za podmínek dohodnutých v této smlouvě.

II. Účel nájmu

- 2.1. Nájemce bude předmět nájmu specifikovaný v čl. I. užívat za účelem provozování městského koupaliště a doplňkových služeb zajišťujících provoz.
- 2.2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu za dohodnutým účelem. K případné změně účelu nájmu je nutný písemný souhlas pronajímatele.
- 2.3. Pokud nájemce bez souhlasu pronajímatele změni provozní činnost v předmětu nájmu, bude povinen uhradit ve smyslu ustanovení § 2048 občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý i započatý měsíc provozování činnosti, která nebude pronajímatelem odsouhlasena. Smluvní strany se mezi sebou dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednanou smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke kterému se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty.

III. Doba nájmu

- 3.1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 01.01.2025.
- 3.2. Smluvní strany se tímto dohodly na vyloučení ustanovení § 2312 občanského zákoníku. Smluvní strany mohou kdykoliv nájemní vztah ukončit bez udání důvodu, a to prostřednictvím písemné výpovědi. Výpovědní doba je tříměsíční s tím, že obě strany mohou výpověď učinit pouze v období od 01.10. do 31.12. běžného roku. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Nájemce se zavazuje, že nejpozději v den skončení nájmu předmět nájmu vyklidí a vyklizený protokolárně osobně vrátí pronajímateli. V případě, že nájemce porušuje tuto smlouvu hrubým způsobem, zejména je v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu delším jak 30 kalendářních dnů, nebo dá předmět nájmu do podnájmu či jiného obdobného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebo provádí v předmětu nájmu stavební úpravy bez písemného souhlasu pronajímatele, či se dopouští jiného srovnatelného jednání, má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
- 3.3. V případě prodlení s protokolárním předáním předmětu nájmu, bude nájemce povinen uhradit dle ustanovení § 2048 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý i započatý den prodlení s protokolárním předáním předmětu nájmu. Smluvní strany se mezi sebou dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednanou smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke kterému se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě nájemci. V souladu s ustanovením § 2311 a ustanovení § 2295 občanského zákoníku má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.

IV. Výše a splatnost nájemného

- 4.1. Výše nájemného je stanovena ve smluvní výši na základě usnesení Rady města Šternberka č. 1531/37 ze dne 09.09.2024 a činí 20.000 Kč/rok + DPH.
- 4.2. Nájemné bude zvyšováno o roční míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem, a to počínaje 01.01. následujícího po roce, za který je inflace vyhlášena, a to na základě usnesení Rady města Šternberka. Pro úplnost smluvní strany prohlašují, že poprvé může být

ze strany pronajímatele nájemné zvýšeno pomocí inflační doložky s účinností od 01.01.2026. Zvýšení nájemného bude nájemci ze strany pronajímatele písemně oznámeno nejpozději do 30.06. příslušného kalendářního roku. Smluvní strany se dohodly na tom, že navýšení nájemného prostřednictvím inflační doložky nebude řešeno dodatky ke smlouvě, pouze písemným oznámením pronajímatele.

- 4.3. Nájemné sjednané v odst. 4.1. čl. IV. Výše a splatnost nájemného této smlouvy je bez daně z přidané hodnoty. Daňovým dokladem je v souladu s ust. § 28. odst. 1 zák. o dani z přidané hodnoty **splátkový kalendář**, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy a je uveden v příloze č. 2. této smlouvy. Splátkový kalendář bude obnovován vždy na kalendářní rok. Nájemné zvýšené o daň na výstupu je splatné k datu uvedenému ve splátkovém kalendáři.
- 4.4. Platby nájemného budou hrazeny ze strany nájemce v jedné platbě se splatností nejpозději k 30.06.2025 na účet pronajímatele vedený u [REDAKCE] ú. [REDAKCE], variabilní symbol [REDAKCE]. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného se zavazuje nájemce pronajímateli hradit úrok z prodlení ve smluvené výši 0,2% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednaným úrokem z prodlení není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke kterému se vztahuje úrok z prodlení, a to vedle účtovaného úroku prodlení.
- 4.5. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit revize související s provozem letního koupaliště.

V. Služby spojené s užíváním prostoru

- 5.1. Nájemce je povinen na své jméno uzavřít s dodavatelem jednotlivých médií tj. el. energie, dodávky plynu, vodné apod. smlouvy na dodávky těchto médií. Dodávku jednotlivých médií bude nájemce hradit dodavatelům těchto médií přímo.

VI. Další ujednání

- 6.1. Předmět nájmu je ve stavu způsobilém užívání. V případě, že nájemce bude mít zájem provádět interiérové úpravy, je povinen tyto úpravy zkonzultovat s pronajímatelem a vyžádat si předchozí písemný souhlas. Nájemce je se stavem prostoru seznámen a předmět nájmu v tomto stavu do užívání přijímá. Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu předá předmět nájmu ve stavu odpovídajícím běžné míře opotřebení, s ohledem na hygienické normy takového provozu, pokud během nájemního vztahu nebude oběma smluvními stranami dohodnuto jinak.
- 6.2. Pronajímatel jako vlastník nemovitosti zajišťuje pojištění nemovité věci v rozsahu své uzavřené pojistné smlouvy.
- 6.3. Nájemce bere na vědomí, že pojištění věcí, které vnese do předmětu nájmu je jeho záležitost a za tyto věci nese plnou odpovědnost.
- 6.4. Nájemce se zavazuje chovat se k předmětu nájmu s péčí řádného hospodáře a případné škody jím zaviněné odstranit na vlastní náklady.
- 6.5. Nájemce je povinen v prostoru zajistit a hradit drobné opravy a běžnou údržbu do limitu 5.000 Kč bez DPH, související s užíváním prostoru. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu prostoru, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce náhradu toho, co pronajímatel vynaložil ze svého. Podle věcného vymezení se za drobné opravy pro účely této smlouvy považují tyto opravy a výměny:
- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,

- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů, vyjma bazénové technologie
- e) opravy systému vytápění, včetně revizí a jiných pravidelných kontrol,
- f) za drobné opravy se dále považují opravy mísicích armatur, umyvadla, splachovače, WC mísy; nepovažují se za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění,
- g) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v písm. f).

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v tomto odstavci, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000 Kč bez DPH. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají. Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru jsou náklady na udržování a čištění prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v písm. f) tohoto odstavce - malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

- 6.6. Nájemce má oznamovací povinnost potřeb oprav předmětu nájmu, které je povinen provádět pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost předmět nájmu užívat pro vady, jež nebyly včas oznámeny. Nájemce je povinen údržbu či opravu strpět, i když mu provedení údržby nebo opravy způsobí obtíže nebo omezení v užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je vázán oznamovací povinností doby pro provedení údržby a oprav v případě, že nebude hrozit nebezpečí z prodlení.
- 6.7. Nájemce je oprávněn provádět na své náklady v předmětu nájmu stavební a jiné úpravy, které jsou z hlediska účetnictví nájemce považovány za investici ze strany nájemce, které nezvýší hodnotu nemovité věci, a to na základě předem získaného písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel za splnění těchto podmínek souhlasí s tím, aby si nájemce každou takto vynaloženou investici odepisoval ve svém vlastním účetnictví dle příslušných předpisů. V případě, že nájemce provede stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, bude povinen zaplatit pronajímateli ve smyslu ustanovení § 2048 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 25.000 Kč a uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu prostoru. Smluvní strany se mezi sebou dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednanou smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, kterému se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě nájemci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby, pokud se strany nedohodnou jinak. Nájemce pro úplnost věci je oprávněn provádět jakékoliv stavební a jiné úpravy v pronajímaných prostorách pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud pronajímatel dá souhlas, dohodly se smluvní strany, že tyto opravy provede nájemce na své náklady. Pronajímatel a nájemce se dále dohodli na tom, že při skončení nájmu nemá nájemce nárok vůči pronajímateli na hodnotu technického zhodnocení pronajatých prostor.
- 6.8. Nájemce odpovídá za škody, pokud jeho činností vzniknou na předmětu nájmu.
- 6.9. Nájemce je povinen umístit reklamní štít provozovny a místo jeho umístění si nechat schválit pronajímatelem před zahájením realizace. V případě, že takto neučiní, bude toto jednání považováno za hrubé porušení povinností vůči pronajímateli, který tímto bude mít právo nájem předmětu nájmu vypovědět. Při skončení nájmu předmětu nájmu bude nájemce povinen reklamní štít odstranit a místo uvést do původního stavu, pokud se strany

nedohodnou jinak. V případě, že tak nájemce neučiní ani do 30 dnů od data skončení nájmu, má pronajímatel právo reklamní štít odstranit vlastním finančním nákladem a tento po nájemci požadovat uhradit. V případě nezaplacení nákladů ze strany nájemce bude postupováno dle platných právních předpisů.

- 6.10. Nájemce je povinen případné nevyužívání předmětu nájmu projednat s pronajímatelem za účelem posouzení závažnosti důvodu neužívání.
- 6.11. Pronajímatel souhlasí s podnájemem vymezené části předmětu nájmu na jinou fyzickou či právnickou osobu (např. **provoz bistra**) a prostor k **zajištění zázemí v souvislosti s provozem letního koupaliště** (úklidová služba a zázemí pro činnosti související s užíváním předmětu nájmu). Pro tyto prostory bude dostačující písemné oznámení o podnájmu pronajímateli ze strany nájemce, a to před zahájením podnájmu.
- V ostatních případech platí následující: zřídí-li nájemce třetí osobě uživatelské právo k předmětu nájmu či jeho části bez souhlasu pronajímatele, bude toto považováno za hrubé porušení povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu a z tohoto důvodu sjednávají smluvní strany ve smyslu ustanovení § 2048 občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každé takové porušení, kterou nájemce bude povinen zaplatit v pronajímatelem stanoveném termínu. Tím nebude dotčeno právo pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 6.12. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických, požárních a dalších předpisů spojených s užíváním předmětu nájmu a je povinen dodržovat obecně závazné právní předpisy včetně platných obecně závazných vyhlášek města vyplývajících z činnosti nájemce. Nájemce je povinen svým jménem uzavřít smlouvu s osobou, která je oprávněna k likvidaci odpadů, a to s účinností od účinnosti nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje zajišťovat čistotu předmětu nájmu.
- 6.13. Nájemce má povinnost umožnit přístup oprávněné osobě pronajímatele do předmětu nájmu za účelem kontroly plnění nájemní smlouvy. Kontrola bude provedena za přítomnosti nájemce během provozní doby mimo havarijních stavů. Oprávněná osoba pronajímatele bude povinna svou návštěvu předem nájemci oznámit.
- 6.14. Pronajímatel má právo v souladu s ustanovením § 2234 občanského zákoníku na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které nájemce má v předmětu nájmu.
- 6.15. Nájemce může s předchozím písemným souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží (viz § 2307 občanského zákoníku).
- 6.16. Smluvní strany se tímto mezi sebou dohodly na vyloučení použitelnosti ustanovení § 2315 občanského zákoníku o náhradě pronajímatele za převzetí zákaznické základny nájemce, a to při skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele.

VII. Závěrečná ustanovení

- 7.1. Práva a povinnosti ve smlouvě výslovně neřešená se řídí podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a dalších obecně závazných právních předpisů souvisejících s nájmem prostoru sloužícího podnikání.
- 7.2. Případné změny nájemní smlouvy bude možné provádět pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 7.3. Dojde-li ke změně zákona, jsou pronajímatel i nájemce povinni případné změny sjednat písemným dodatkem smlouvy.
- 7.4. Smluvní strany souhlasí s tím, že obsah smlouvy není obchodním tajemstvím a smluvní strany mohou smlouvu zveřejnit v rozsahu a za podmínek, jež vyplývají z obecně závazných právních předpisů.

- 7.5. Smluvní strany souhlasí s tím, že smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
- 7.6. Smluvní strany se dohodly, že zákonnou povinnost dle § 5 odst. 2 zákona o registru smluv splní Město Šternberk. Současně berou smluvní strany na vědomí, že v případě nesplnění zákonné povinnosti je smlouva do 3 (tří) měsíců od jejího předpisu bez dalšího zrušena od samého počátku.
- 7.7. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu. Nájemce jej obdrží v jednom vyhotovení a ostatní vyhotovení zůstávají u pronajímatele.
- 7.8. Smluvní strany prohlašují, že si text této smlouvy pozorně přečetly, jejímu obsahu plně porozuměly a bez výhrad souhlasí, že smlouva je sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a na důkaz toho činí své podpisy.

Doložka platnosti právního jednání města dle § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

V souladu s ust. § 39 odst. 3) zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), ve znění pozdějších předpisů nepodléhá záměr pronajmout nemovitý majetek povinnosti zveřejnění na úřední desce.

O uzavření této nájemní smlouvy rozhodla Rada města Šternberka usnesením č. 1531/37 ze dne 09.09.2024.

Příloha č. 1 – situační snímek, (rozsah předmětu nájmu)

Příloha č. 2 – splátkový kalendář

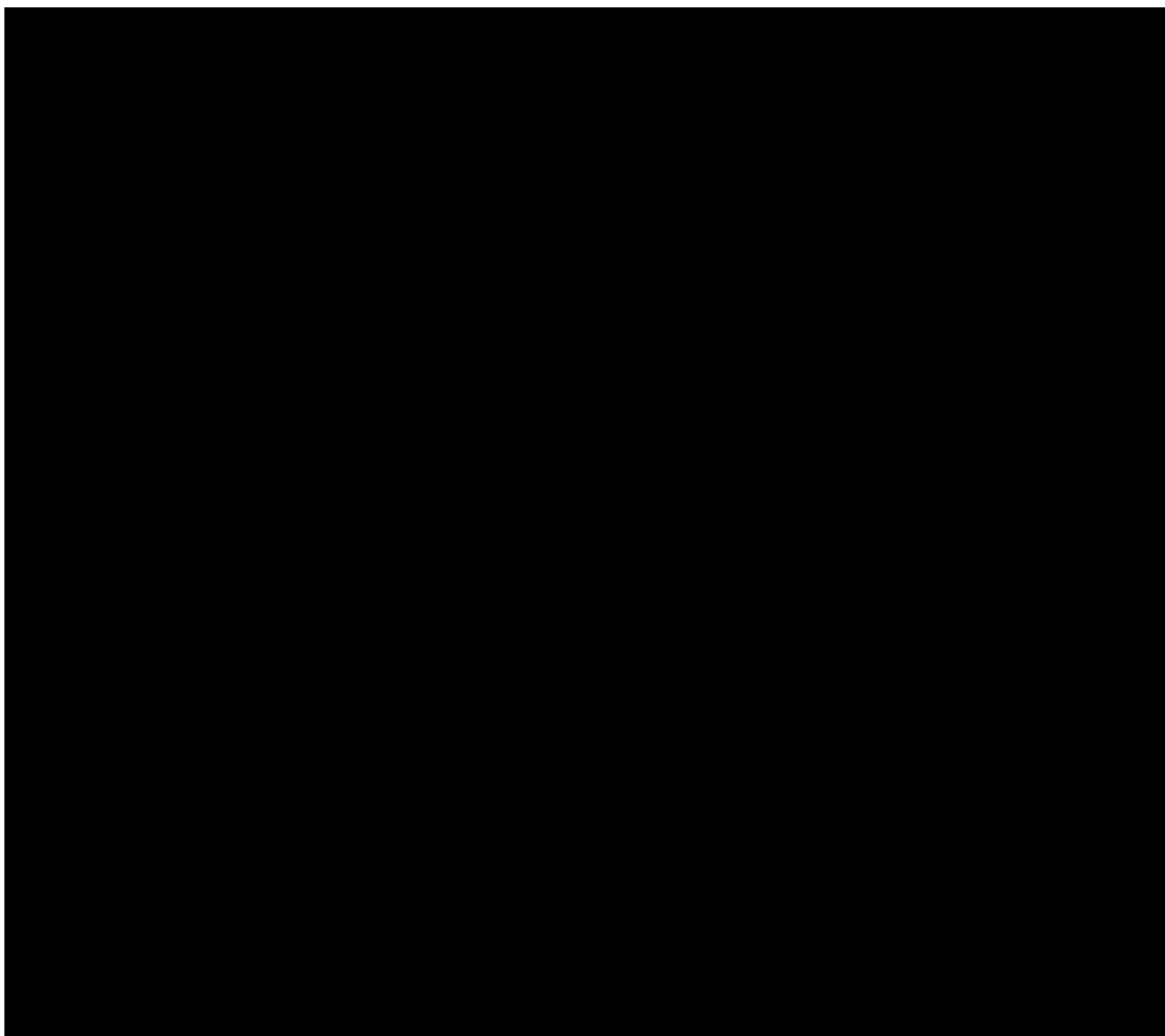
Příloha č. 3 - mobiliář

Ve Šternberku 18.12.2024

.....
Ing. Stanislav Orság
starosta

.....
Bc. Jiří Kraus
jednatel

Příloha č. 1 - Situační snímek (rozsah předmětu nájmu)



Příloha č. 2

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ – ROZPIS NÁJEMNÉHO

Město Šternberk

zastoupené starostou Ing. Stanislavem Orságem
se sídlem Horní náměstí 78/16 ve Šternberku
IČO: 00299529
DIČ: CZ00299529
(pronajímatel)

Šternberská sportovní s.r.o.

se sídlem Šternberk, Generála Eliáše 2790/12
IČO: 09398180
DIČ: CZ09398180
společnost vedená v obchodním rejstříku
u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 62529

Datum vystavení: 18.12.2024

Číslo účtu: [REDACTED]

Variabilní symbol = evidenční číslo dokladu: [REDACTED]

Předpis nájemného za období od 01.01.2025 do 31.12.2025

Předpis platby nájemného.

Adresa nájmu – pronájem areálu městského koupaliště Šternberk

Typ platby	Období	Datum zdanitelného plnění	Splatnost	Sazba DPH	Základ daně (Kč)	DPH (Kč)	Celkem (Kč)
roční	1-12/2025	15.06.2025	15.06.2025	21%	20.000	4.200	24.200