



Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřena v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

1. Příspěvková organizace Městská sportovní zařízení v Litoměřicích

se sídlem Zahradnická 215/28, Litoměřice,

IČO: 70923477, DIČ: CZ70923477

zastupuje: Ing. Jan Fišera, MPA, ředitel

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

2. Lumír Kormunda

se sídlem Dobrovského 235/25, 412 01 Litoměřice,

IČO: 65073185, DIČ: CZ7407292662

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

uzavírají tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

Článek 1.

Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným uživatelem nemovitosti v areálu Koupaliště Písečný ostrov 1, Litoměřice, na pozemku par. č. 2665 a par. č. 2664/10 (dále jen „**Koupaliště**“), a je oprávněn dát tyto prostory do nájmu. Plánek nebytových prostor a přilehlých venkovních ploch tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě.

Článek 2.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v nemovitostech a přilehlé venkovní plochy specifikované v čl. 1. této smlouvy (dále jako „**nebytové prostory**“ nebo „**předmět nájmu**“).
2. Nebytové prostory mají rozlohu A-32 m², B-73 m² a C-18,5m² a přilehlé venkovní plochy mají rozlohu A-180 m² a B-220 m².
3. Nebytové prostory A a B jsou pronajímány bez vnitřního vybavení. Vnitřní vybavení nebytových prostor C tvoří vestavná kuchyňská linka s dřezem a vodovodní baterií.

Článek 3.

Účel smlouvy

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor výlučně pro účely poskytování občerstvení v provozní době Koupaliště (A a B) a Sauny (C), a to dle podmínek uvedených v této nájemní smlouvě.
2. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem nebytových prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné nebytové prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

Článek 4.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 5. 2025 do 30. 4. 2030.
2. Nájemní vztah může být ukončen výpovědí v souladu s ustanovením §2308 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Výpovědní doba je tříměsíční. Nájemní vztah může zaniknout také písemnou dohodou obou stran.



3. V případě, že ze strany nájemce dojde k jakémukoliv porušení ujednání článku 7. bod 3. této smlouvy, článku 7. bod 4. této smlouvy, článku 7. bod 6 této smlouvy nebo článku 7. bod 13 této smlouvy, je pronajímatel oprávněn po marném předchozím písemném upozornění vypovědět tuto smlouvu s výpovědní lhůtou 1 měsíc.
4. V případě, že nájemce bude v prodlení s jakoukoliv platbou sjednanou v této smlouvě déle než 30 dnů, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět; a to bez výpovědní doby. Nájem v takovém případě zaniká do 7 dnů ode dne odeslání výpovědi ze strany pronajímatele k rukám nájemce.
5. Při skončení nájmu provedou smluvní strany vyúčtování nájemného nejpozději v den skončení nájemního vztahu.

Článek 5.

Nájemné

1. Roční výše nájemného se sjednává v celkové výši 120.000 Kč a je za jednotlivé prostory stanovena takto:
 - sezonní nájem (od 1. 5. do 30. 9.) za prostory k provozu koupaliště, tzn. prostory A a B: 113.000 Kč
 - sezonní nájem (od 1.10. do 30. 4.) za prostory v sauně, tzn. prostor C: 7.000 Kč.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude každoročně navýšeno o 6.000 Kč (5 % původního nájemného), tj. následovně:

a) 1. 5. 2025 – 30. 4. 2026	120.000 Kč	(113.000 A+B; 7.000 C) splatnost 31. 7. 2025,
b) 1. 5. 2026 – 30. 4. 2027	126.000 Kč	(118.650 A+B; 7.350 C) splatnost 31. 7. 2026,
c) 1. 5. 2027 – 30. 4. 2028	132.000 Kč	(124.300 A+B; 7.700 C) splatnost 31. 7. 2027,
d) 1. 5. 2028 – 30. 4. 2029	138.000 Kč	(129.950 A+B; 8.050 C) splatnost 31. 7. 2028,
e) 1. 5. 2029 – 30. 4. 2030	144.000 Kč	(135.600 A+B; 8.400 C) splatnost 31. 7. 2029.
3. Budou-li splněny podmínky zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, je pronajímatel oprávněn k takto sjednané ceně nájmu účtovat DPH.
4. Nájemné dle bodů 1. a 2. je splatné základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem dle bodu 2 této smlouvy. Nájemce je povinen provést úhradu nájemného připsáním na účet pronajímatele u České spořitelny, číslo účtu 1004466339/0800. Den zaplacení nájemného je den, kdy peníze budou připsány na účtu pronajímatele.
5. Smluvní strany si tímto sjednávají inflační doložku, na jejímž základě je pronajímatel každoročně vždy k 1. květnu příslušného roku oprávněn jednostranně zvýšit sjednané nájemné a ostatní poplatky specifikované v této smlouvě o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. V případě, že se pronajímatel rozhodne využít inflační doložky, nový výpočet nájemného pronajímatel písemně oznámí nájemci do 31. 3. kalendářního roku s účinností od 1. 5. téhož kalendářního roku, čímž se navýší nájemné dle bodu 2 tohoto článku.

Článek 6.

Spotřebované energie

1. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli zálohy ve výši 50.000 Kč za spotřebu elektrické energie. Tato záloha je splatná společně s nájmem za dané období dle bodu 2, čl. 5 této smlouvy.
2. Smluvní strany ujednávají, že pronajímatel zajišťuje pouze tato plnění spojená s užíváním předmětu nájmu: dodávky elektrické energie, dodávky vody, ohřev vody.
3. Smlouvy s příslušnými dodavateli dalších služeb výše nespecifikovaných týkajících se užívání předmětu nájmu uzavře vlastním jménem nájemce, případně se k jejich úhradě nájemce jakožto poplatník sám přihlásí.
4. Smluvní strany se dohodly, že jednou za kalendářní rok provedou mezi sebou vzájemné vyúčtování záloh oproti skutečné spotřebě služeb spojených s užíváním předmětu nájmu. Nájemce se v případě nedoplatků zavazuje zaplatit pronajímateli dlužnou částku nejpozději do 30 dnů ode dne předložení vyúčtování; pronajímatel se v případě přeplatků zavazuje zaplatit nájemci dlužnou



částku nejpozději do 30 dnů ode dne předložení vyúčtování. V případě ukončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou se pronajímatel zavazuje zajistit vyúčtování záloh za služby oproti skutečné spotřebě těchto služeb spojených s užíváním předmětu nájmu nejpozději do 6 měsíců ode dne ukončení této smlouvy, v případě posledního roku platnosti této smlouvy pak nejpozději do 31. 1. 2031.

Článek 7.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen provádět úhrady svých splatných závazků dle této smlouvy řádně a včas. Pro případ prodlení s úhradou splatných závazků nájemce se sjednává sankční úrok ve výši 0,05 % za každý den prodlení.
2. Nájemce je povinen jednat v souladu s právním řádem a veškerými nařízeními státních, vládních, správních nebo místních orgánů, vztahujícími se na nájemce nebo na užívání nebytových prostor, dále pak je povinen dodržovat ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce je povinen dodržovat Lázeňský řád Koupaliště.
4. Nájemce je povinen zajistit provoz (tedy plnit účel nájmu) občerstvení vždy a jen v době provozu Koupaliště a Sauny (tedy v době, kdy Koupaliště a Sauna budou zpřístupněny k užívání třetím osobám). Obslužné a přípravné práce k provozní činnosti nájemce lze provádět i mimo tuto dobu. Nájemce bere na vědomí, že provoz Koupaliště a Sauny je ve veřejném zájmu. Na základě této smlouvy je proto nejen oprávněn, ale zejména povinen, zajistit, aby v předmětu nájmu byly provozovány činnosti nájemce v souladu s účelem sjednaného nájmu, a to nepřetržitě v době provozu Koupaliště i Sauny, a to i za nepříznivých povětrnostních podmínek či jiných nepředvídatelných okolností. Tento závazek je pro pronajímatele podstatnou podmínkou pro sjednání této smlouvy. Porušení povinností sjednaných v tomto odstavci se považuje ze zvlášť hrubé porušení povinností nájemce.
5. Pronajímatel se zavazuje, že v případě, že bude v areálu Koupaliště k dispozici další prostor k pronájmu, informuje o této skutečnosti nájemce a umožní mu podat nabídku k uzavření nájemní smlouvy. Pronajímatel si však vyhrazuje právo uzavřít nájemní smlouvu i s jiným nájemcem podle svého uvážení, přičemž bude přihlížet k hospodárnosti a účelnosti využití prostor.
6. Prodejní ceny zboží mohou být maximálně o 15% vyšší než ceny v jiné nájemcově provozovně. Nájemce se dále zavazuje, že bude nabízet nejen polotovary, ale rovněž hotové produkty, které jsou výsledkem zpracování čerstvých potravin.
7. Nájemce je po dobu nájmu povinen na svůj náklad udržovat nebytové prostory v řádném stavu a svým nákladem zajišťovat úklid těchto prostor.
8. Nájemce je povinen na svůj náklad zajišťovat odvoz odpadu vzniklého jeho činností.
9. Nájemce je po dobu nájmu povinen na svůj náklad provádět veškeré opravy jeho provozní činností nebo v souvislosti s ní poškozených částí nebytových prostor a vnitřního vybavení a dále drobné opravy do částky 5.000 Kč za každý jednotlivý případ. Nájemce je povinen předem tyto opravy oznámit pronajímateli. Dále je nájemce povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli.
10. Nájemce je oprávněn po dobu nájmu instalovat do prostor svůj inventář a technologie, pouze však po předchozím písemném schválení pronajímatelem. V případě, že tento souhlas nebude udělen, smluvní strany se na základě písemného dodatku k této smlouvě dohodnou, že požadované stavební úpravy zajistí pronajímatel, a to na náklad nájemce (případně na svůj vlastní náklad, oproti zvýšení nájemného sjednaného touto smlouvou). Po skončení nájmu je nájemce povinen uvést prostor do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
11. Nájemce se zavazuje užívat předmětné nebytové prostory výlučně v souladu s touto smlouvou. Současně prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily nebo nepřiměřeně stěžovaly výkon jeho práv plynoucích z této smlouvy.



12. Pronajímatel je povinen předat nájemci nebytové prostory v řádném stavu. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci užívání předmětných nebytových prostorů v souladu s touto smlouvou.
13. Pronajímatel je povinen předat nájemci rozpis provozu nemovitosti. Nájemce je povinen plnit účel smlouvy v době určené pronajímatelem (tedy v době, kdy Koupaliště a Sauna budou zpřístupněny k užívání třetím osobám) a v této době zajistit dostatečnou kapacitu provozu občerstvení a sortimentu. Tento závazek je pro pronajímatele podstatnou podmínkou pro sjednání této smlouvy. Porušení povinností sjednaných v tomto odstavci se považuje ze zvlášť hrubé porušení povinností nájemce.
14. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitost a společné prostory v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s právními předpisy. V opačném případě je nájemce oprávněn požadovat slevu na nájemném, avšak nejdříve po předchozím písemném upozornění pronajímateli a marném uplynutí lhůty 30 dnů od data doručení takového písemného upozornění.
15. Pronajímatel má právo na pravidelnou kontrolu stavu předmětu nájmu. Nájemce je povinen umožnit přístup k prostorám s předchozím upozorněním nejméně 24 hodin předem, kromě naléhavých případů.

Článek 8.

Prohlášení svobodné vůle

1. Nájemce připojením svého podpisu potvrzuje, že se s textem smlouvy a Lázeňským řádem Koupaliště řádně seznámil a je schopen je při své provozní činnosti prováděné s předmětem nájmu dodržovat.
2. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.
3. Smlouva byla schválena zřizovatelem Pronajímatele, tj. Radou města Litoměřice usnesením č. 232/8/2025 ze dne 23. 4. 2025.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že Smlouva podléhá uveřejnění v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Za řádné uveřejnění odpovídá MSZ.

Přílohy:

1. Plánek nebytových prostor a přilehlých venkovních ploch

V Litoměřicích dne 30. 4. 2025

Jan Fišera

ředitel

Příspěvková organizace Městská
sportovní zařízení v Litoměřicích

Lumír Kormunda

nájemce

