

Nájemní smlouva

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, mezi:

pronajímatelem : Správa majetku města Vyškova, příspěvková organizace
sídlo: Mlýnská 10, 682 01 Vyškov
zastoupená: Mgr. Jaroslav Hastík, ředitel
IČ: 712 48 234
DIČ: CZ 712 48 234
(dále jen „pronajímatel“)

a

nájemcem : Tenisový Klub Vyškov z.s.
sídlo: Mlýnská 737/10, 682 01 Vyškov
zastoupený: Jana Beránková, předseda
IČ: 65840950
DIČ: CZ 65840950
(dále jen „nájemce“)

I.

Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel je oprávněn, na základě zřizovací listiny pronajmout tenisové kurty o celkové výměře 6482 m², nacházející se ve sportovním areálu na ulici Mlýnská 737/10 ve Vyškově, na p.č. 1380/24 a 1380/32 v k.ú. dědice, zapsané na LV 10001.

II.

Předmět a účel nájmu

Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu prostory dle čl. I. této smlouvy a specifikované v článku III. této smlouvy, a to za účelem zajištění provozu tenisového klubu.

III.

Cena nájemného a služeb s nájmem spojených, způsob placení nájemného

Číslo	Předmět nájmu	Plocha v m ²
1.	Prostory šaten	75
2.	Kabiny, terasa 1, terasa 2, WC	80
3.	Tenisové kurty	5792
4.	Ostatní plocha	535
Celkem		6482

Součástí předmětu nájmu jsou i zařízení a objekty zřízené na uvedených parcelách, zejména ploty, přilehlé dřeviny v pásmu podél oplocení, stálé a dočasné zařízení tenisových kurtů a zpevněné plochy.

Výše nájemného za užívání uvedených prostor je stanovena smluvně a činí **116.767,00 Kč** (slovy: sto šestnáct tisíc sedm set šedesát sedm korun českých) ročně. Toto nájemné je

sjednáno s vědomím, že nájemce bude moci předmět nájmu s ohledem na klimatické podmínky a případná práva pronajímatele sjednaná v této smlouvě fakticky užívat jen v období od dubna do poloviny října každého kalendářního roku, a faktická nevyužitelnost předmětu nájmu po zbývajícím období není důvodem k uplatnění nároku na slevu z nájemného ani žádného jiného nároku nájemce vůči pronajímateli.

Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56a, odst. 3, zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty.

Nájemné bude nájemcem hrazeno měsíčně ve výši 1/12 ročního nájemného na základě vystavených faktur ze strany pronajímatele na účet č. [REDAKCE] vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Vyškov. Faktura je splatná do 14 dnů ode dne doručení nájemci. Zaplacením se pro účely Smlouvy rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

Nezaplacení nájemného ve stanovené lhůtě opravňuje pronajímatele k podání výpovědi z této nájemní smlouvy.

Pronajímatel je oprávněn upravovat výši nájemného v závislosti na roční míře inflace za předchozí kalendářní rok měřené indexem spotřebitelských cen podle Českého statistického úřadu, pokud roční míra inflace za předchozí kalendářní rok přesáhne 2%. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace, po vyhlášení indexu ČSÚ, a to zpětně vždy k 1.1. daného roku, v němž byl index vyhlášen. Zvýšení nájemného na základě inflace se poprvé uplatní při stanovení nájemného od 1.1.2026 (inflace za r. 2025).

Způsob plateb za služby s nájmem spojené:

Cena za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, t.j. dodávky studené vody, vypouštění odpadních vod, srážkové vody a el. energie bude hrazena dle skutečnosti na základě odečtu poměrových měřidel. Sběr a likvidaci odpadu a úklid pronajatých prostor provádí nájemce na své náklady, a to včetně bioodpadu, např. listí spadajícího na předmět nájmu z okolních pozemků. Nájemce prohlašuje, že si okolí předmětu nájmu před uzavřením této smlouvy důkladně prohlédl, seznámil se s tím, že v okolí předmětu nájmu jsou vzrostlé stromy, z nichž může na předmět nájmu padat listí, a že skutečnost, že nájemce bude odklízet i takové imise, které se dostanou na předmět nájmu, smluvní strany zohlednily při sjednávání výše nájemného a pronajímatel není na základě této skutečnosti povinen nájemci platit žádnou úplatu a zároveň tato skutečnost není důvodem pro uplatnění nároku na slevu z nájemného ze strany nájemce, ani na základě tohoto oprávnění nájemci vůči pronajímateli nevzniknou žádná jiná práva, včetně práva na zdržení se vnikání imisí na předmět nájmu z pozemků pronajímatele nebo práva na odstranění stromů způsobujících imise z pozemků pronajímatele. Cena za služby bude hrazena čtvrtletně na základě vystavených faktur ze strany pronajímatele na účet č. [REDAKCE] vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Vyškov. Faktura je splatná do 14 dnů ode dne doručení nájemci. Zaplacením se pro účely Smlouvy rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele. Nezaplacení faktury má stejné účinky jako nezaplacení nájemného.

IV.

Doba trvání nájmu

1. Nájem se touto smlouvou sjednává na dobu určitou s účinností **od 01.07.2025 do 31.12.2035.**
2. Pronajímatel může nájem vypovědět, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti (jedná se zejm. o prodlení s placením nájemného, užívání předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu apod.). Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Nájemce může nájem vypovědět, porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti; výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Bude-li nájemce užívat pronajaté prostory i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho následně nevyzve, aby mu tyto prostory odevzdal, ustanovení § 2230 občanského zákoníku se nepoužije. Nájem skončí vždy uplynutím doby, na kterou byl ujednán.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Užívat předmět nájmu pouze k účelu ujednanému touto smlouvou.
2. Řídit se provozním řádem sportovního areálu, zejména dodržovat uzamykání prostor pronajatých i společných.
3. Dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, řídit se pokyny pronajímatele.
4. Neprovádět žádné stavební práce a úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nebude-li mezi smluvní stranami výslovně písemně dohodnuto jinak, nemá nájemce vůči pronajímateli nárok na žádné zhodnocení předmětu stavebními či jinými úpravami provedenými nájemcem.
5. Pronajaté prostory dále podnájemat pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Strpět kontrolu pronajatých prostor pronajímatelem.
7. Hradit náklady spojené s obvyklým užíváním předmětu nájmu, provádět drobné opravy a běžnou údržbu sportoviště na vlastní náklady. Smluvní strany si sjednávají, že nájemce bude na své náklady provádět drobné opravy odpovídající věcnému vymezení drobných oprav v ust. § 4 nařízení vlády č. 308/2015, a dále veškeré drobné opravy, v jejichž případě náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1800,- Kč. Bude-li se na předmětu nájmu provádět více oprav, posuzují se náklady na každou takovou opravu samostatně. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je vždy nájemce.
8. Pojistit své stroje, movité zařízení, materiál aj. nacházející se v Předmětu nájmu, kdy za škody způsobené Nájemci na vnitřním vybavení a dalším vneseném majetku Pronajímatel neodpovídá, a dále je Nájemce povinen sjednat a začít hradit pojištění obecné odpovědnosti za škodu na zdraví a majetku včetně škod finančních a škod na věcech užívaných. Toto pojištění je Nájemce povinen udržovat v platnosti po celou dobu trvání nájmu.
9. Při skončení nájmu odevzdat pronajaté prostory řádně vyklizené pronajímateli a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
10. Umožnit, v dostatečném rozsahu, rekreační hraní pro členy klubu a veřejnost.
11. Nájemce se zavazuje pro provoz tenisových kurtů využívat transparentní a férový rezervační systém.
12. Nedodržení ujednaných podmínek je důvodem k vypovězení nájemní smlouvy – tříměsíční výpovědní lhůta.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen udržovat pronajaté prostory v takovém stavu, aby mohly sloužit tomu užívání, pro které byly pronajaty.

2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci po dobu nájmu nerušené užívání pronajatých prostor.
3. Pronajímatel neodpovídá za věci vnesené do pronajatých prostor, ani za předměty sloužící k činnosti nájemce.
4. Pronajímatel má pronajímaný majetek pojištěný v rámci Pojistné smlouvy – Pojištění majetku a odpovědnosti.
5. Smluvní strany si sjednávají, že pronajímatel má právo předmět nájmu užívat pro své vlastní účely v nezbytně nutném rozsahu vyplývajícím z charakteru jeho činnosti a úkolů zřizovatele. Toto právo pronajímatele zahrnuje oprávnění užívat předmět nájmu zaměstnanci pronajímatele, jakož i jakýmkoliv třetími osobami určenými pronajímatelem. Pronajímatel je povinen o využití práva dle tohoto odstavce informovat nájemce sdělením zaslaným elektronicky z jakékoliv e-mailové adresy pod doménou smmvyskova.cz na e-mailovou adresu nájemce [REDACTED] alespoň 14 dní před zamýšleným využitím předmětu nájmu pronajímatelem. Nájemce je povinen pronajímateli výkon tohoto práva ve sjednaném rozsahu umožnit. Smluvní strany výslovně prohlašují, že toto oprávnění bylo smluvními stranami zohledněno při sjednávání výše nájemného a pronajímatel není na základě sjednání či budoucího využití tohoto práva povinen nájemci platit žádnou úplatu a zároveň sjednání a budoucí využití tohoto práva není důvodem pro uplatnění nároku na slevu z nájemného ze strany nájemce, ani na základě tohoto oprávnění nájemci vůči pronajímateli nevzniknou žádná jiná práva.
6. Smluvní strany si sjednávají, že pronajímatel je v období od 15. října každého kalendářního roku trvání této smlouvy do 31. 3. následujícího kalendářního roku umístit na tenisových kurtech č. 4 a 5 tvořících předmět nájmu, jak jsou vymezeny v příloze č. 1 této smlouvy tvořící její nedílnou součást, nafukovací tenisovou halu, kterou bude užívat výlučně pronajímatel a osoby, kterým k tomu udělí souhlas. Nájemce je povinen pronajímateli výkon tohoto práva ve sjednaném rozsahu umožnit. Smluvní strany výslovně prohlašují, že toto oprávnění bylo smluvními stranami zohledněno při sjednávání výše nájemného a pronajímatel není na základě sjednání či budoucího využití tohoto práva povinen nájemci platit žádnou úplatu a zároveň sjednání a budoucí využití tohoto práva není důvodem pro uplatnění nároku na slevu z nájemného ze strany nájemce, ani na základě tohoto oprávnění nájemci vůči pronajímateli nevzniknou žádná jiná práva.

VII.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva a veškerá práva a povinnosti z ní pro smluvní strany vyplývající se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájem sjednaný touto smlouvou lze ukončit před uplynutím doby trvání nájmu taktéž dohodou smluvních stran. Strany smlouvy mohou též od smlouvy odstoupit při splnění podmínek daných zákonem.
3. V případě skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory v dohodnuté lhůtě vyklidit a předat je pronajímateli ve stavu, v jakém je do nájmu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Úrok z prodlení se řídí nařízením vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami. Účinnosti nabývá dnem zveřejnění v registru smluv.
5. Všechny změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemně formou číslovaných dodatků po dohodě smluvních stran.

6. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Na důkaz toho stvrzují tuto nájemní smlouvu svými podpisy.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží 1 a pronajímatel 1 stejnopis.
8. Záměr pronájmu nebytových prostor byl schválen usnesením Rady města Vyškova č. 42959-08 na 53. schůzi konané dne 19.02.2025.

Příloha:

1. Soupis předaného mobilního příslušenství
2. Nákres tenisových kurtů s vyznačeným umístěním nafukovací tenisové haly

Ve Vyškově dne 30.06.2025

