

Dodatek č. 2

ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání fitness centrum

I. SMLUVNÍ STRANY

Město Kopřivnice, se sídlem v Kopřivnici, Štefánikova 1163, IČ 00298077

zastoupené

Správou sportovišť Kopřivnice

IČ: 62331078,

se sídlem: Štefánikova 1163, Kopřivnice 742 21

ID DS: ebkmx6n

zastoupená: Bc. Ivan Pilát, ředitel

dále také jako **pronajímatel** na straně jedné

a

RODO Legendary s.r.o.

IČ: 22055711

se sídlem: Erbenova 1117/2, Kopřivnice 742 21

ID DS: d78fhts

zastoupená: René Řezníček, jednatel

dále také jako **nájemce** na straně druhé

v souladu s ustanovením čl. X. odst. 7 smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání fitness centrum ze dne 17.10.2024, ve znění dodatku č. 1 ze dne 19.8.2025 (dále jen „nájemní smlouva“) uzavírají tento Dodatek č. 2, kterým **se nahrazuje obsah celého znění stávající nájemní smlouvy**. K tomuto kroku smluvní strany přistoupily z důvodu přehlednosti při naplňování vzájemných práv a povinností a s vědomím potřeby zachovat vzájemné právní jistoty. Z tohoto důvodu je také tento Dodatek č. 2 ve své samotné textaci označován jako „smlouva“.

II. Předmět a účel

1. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.
2. Na základě této smlouvy pronajímatel přenechává nájemci do nájmu předmět nájmu specifikovaný v čl. III. odst. 2 této smlouvy. Nájemce tento nájem přijímá a zavazuje se za to platit pronajímateli nájemné podle této smlouvy a užívat předmět nájmu dle sjednaného účelu.

III. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti – budovy s č.p. 540 – objekt občanské vybavenosti, na adrese Masarykovo nám. 540 v Kopřivnici, která stojí na pozemku parc. č. 1950/1 v k.ú. Kopřivnice vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na LV č. 10001. Pronajímatel prohlašuje, že tato nemovitost slouží jako zimní stadion (dále jen „budova“).

2. V prvním nadzemním podlaží budovy specifikované v odst. 1 tohoto článku se nachází **místnost č. 59 o výměře 141,4 m² a místnost č. 55 o výměře 26 m²** (souhrnně jen „předmět nájmu“). Předmět nájmu je blíže specifikován a vyznačen příloze č. 1 a č. 2, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.
3. Pronajímatel se zavazuje zajistit pro nájemce po dobu nájmu nezbytné služby, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen, a to zejména dodávku vody, elektřiny, tepla a odvoz odpadu, užívání společných prostor.
4. Nájemce výslovně prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám, je vhodný k účelu, za kterým jej hodlá užívat a že tento do nájmu přijímá. Smluvní strany výslovně prohlašují, že vymezení předmětu nájmu touto smlouvou a přílohou č. 1 a č. 2 považují za dostatečně určité a jasné a že nemají žádné pochybnosti o jeho skutečném vymezení.
5. Předmět nájmu byl předán do hospodaření Správě sportovišť Kopřivnice – příspěvkové organizaci města Kopřivnice (dále jen „SpSK“) a to na základě zřizovací listiny ze dne 1. 9. 1995, ve znění pozdějších dodatků.
6. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel připravuje celkovou rekonstrukci budovy, a že kdykoliv v průběhu nájmu může dojít k omezení užívání předmětu nájmu. O této rekonstrukci bude nájemce informován s dostatečným předstihem (alespoň 60 dní předem). Po dobu rekonstrukce budovy, nebude-li nájemce moci alespoň částečně využívat předmět nájmu, nebude nájemce povinen hradit sjednané nájemné.

IV. Účel nájmu

1. Nájemce prohlašuje, že místnost č. 59 jako část předmětu nájmu bude využívat za účelem provozování fitness centra a dále pak k prodeji potravinových doplňků, sportovních nápojů, sportovního oblečení a jiných doplňků souvisejících s provozem fitness centra v souladu s živnostenským oprávněním nájemce. Místnost č. 55 jako zbylou část předmětu nájmu bude nájemce provozovat za účelem poskytování masérských a kosmetických služeb (zejména dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 137/2004 Sb., o hygienických požadavcích na stravovací služby a o zásadách osobní a provozní hygieny při činnostech epidemiologicky závažných, ve znění pozdějších předpisů).
2. Pronajímatel prohlašuje, že touto smlouvou pronajímaný předmět nájmu je dle svého stavebně-technického určení vhodný pro sjednaný účel nájmu.
3. K jinému účelu užívání je nájemce povinen si vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu k užívání dalším osobám.

V. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu písemně bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou, když nájemce hrubě poruší své povinnosti vyplývající z této smlouvy zejména tím, že
 - užívá pronajatý prostor v rozporu s ujednáním této smlouvy nebo užívá pronajaté prostory i přes písemnou výstrahu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká nebo hrozí škoda;
 - užíváním předmětu nájmu obtěžuje vlastníky sousedících nemovitostí nadměrným hlukem nepřiměřeným místním poměrům;
 - užíváním předmětu nájmu opakovaně porušuje obecně závaznou vyhlášku obce Kopřivnice o nočním klidu.
4. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu když nájemce hrubě poruší své povinnosti vyplývající z této smlouvy zejména tím, že je po dobu delší než 30 dní v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, zřídí-li třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo provede stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce je dále oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou, když pronajímatel hrubě poruší své povinnosti vyplývající z této smlouvy zejména tím, že
 - neplní své povinnosti vlastníka vyplývající pro něj z právních předpisů,
 - neudrží svým nákladem předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a nezabezpečí řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s jeho užíváním spojeno,
 - nezajistí nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem prostor sloužících podnikání,
 - neprodleně neodstraní svým nákladem případné závady bránící řádnému užívání pronajímaných prostor nájemcem.
6. Ke dni ukončení této smlouvy se zavazuje nájemce předat předmět nájmu Pronajímateli v řádném stavu. Předmět nájmu bude předán pronajímateli nejpozději poslední pracovní den nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
7. O vrácení předmětu nájmu vyhotoví smluvní strany předávací protokol s popisem stavu předmětu nájmu k okamžiku převzetí pronajímatelem, s uvedením případných závad, uvedením stavu příslušných měřidel stavu elektrické energie a klíčů, jehož součástí bude i případné majetkoprávní vypořádání vzájemných závazků z této smlouvy.
8. Smluvní strany se pro případ výpovědi ze strany pronajímatele dohodly, že nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou by získali převzetím případné zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

VI. Smluvní pokuta a odpovědnost za škodu

1. Za nedodržení podmínek této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli tyto smluvní pokuty:
 - a) za užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou částku 500 Kč za každý i jen započatý den, ve kterém nájemce předmět nájmu užívá v rozporu s touto smlouvou,
 - b) v případě, že nájemce při skončení nájmu nepředá předmět nájmu pronajímateli ve stanovené lhůtě a v souladu s čl. V. odst. 6 této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli částku 500 Kč za každý i jen započatý kalendářní den, ve kterém bude nájemce v prodlení se splněním povinnosti dle tohoto ustanovení této smlouvy.
2. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou pronajímateli. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nikterak nedotýkají uplatnění práva pronajímatele na náhradu škody způsobené nájemcem.

VII. Nájemné, splatnost

1. Za **místnost č. 59 o výměře 141,4 m²** se nájemce zavazuje platit nájemné po dobu trvání nájmu ve výši **20 000 Kč měsíčně**, a to bezhotovostním převodem na účet č. xxx, vedený u xxx, nájemce uvede vždy do zprávy pro příjemce daný rok a měsíc za který platí nájem. Nájemné je splatné vždy do 20. dne předcházejícího měsíce.
2. Za **místnost č. 55 o výměře 26 m²** se nájemce zavazuje platit nájemné po dobu trvání nájmu ve výši **3 000 Kč měsíčně**, a to bezhotovostním převodem na účet č. xxx, vedený u xxx, nájemce uvede vždy do zprávy pro příjemce daný rok a měsíc za který platí nájem. Nájemné je splatné vždy do 20. dne předcházejícího měsíce.
3. Do ceny nájmu nejsou zahrnuty služby související s nájmem předmětu nájmu, tedy dodávka teplé a studené vody, elektrické energie a svoz odpadu.
4. Dodávky tepla, studené a teplé vody a svoz odpadu se nájemce zavazuje uhradit na základě této smlouvy celkovou **paušální částkou ve výši 1 500 Kč měsíčně**, a to bezhotovostním převodem na účet č. xxx, vedený u xxx, nájemce uvede vždy do zprávy pro příjemce daný rok a měsíc za který platí nájem. Paušální částka je splatná vždy do 20. dne předcházejícího měsíce. Tuto částku je pronajímatel oprávněn jednostranně zvyšovat v závislosti na možném zvyšování cen od jednotlivých poskytovatelů služeb. Pronajímatel je oprávněn tuto částku zvýšit jednou ročně nejpozději k 28. 2. daného roku. Na zvýšenou paušální částku má pronajímatel nárok od měsíce následujícího po oznámení zvýšení nájemci.
5. Dodávky elektrické energie budou účtovány čtvrtletně na základě aktuální spotřeby v návaznosti na vyúčtování dodavatele elektrické energie. Spotřeba bude určována na základě samostatného měřícího zařízení (odpočtové hodiny) pro předmět nájmu. Dodávky elektrické energie pro místnost č. 55 jsou účtovány od 1. 9. 2025 v rámci kvartálního vyúčtování cen energií. Nájemce má právo nahlédnout do vyúčtování elektrické energie od dodavatele. Nájemce se zavazuje uhradit částku za elektrickou energii na základě faktury vystavené pronajímatelem a to do 14 dní od jejího doručení nájemci.
6. Od 1. 1. 2026 budou dodávky elektrické energie pro celý předmět nájmu účtovány měsíčně. Cena za elektrickou energii bude vypočítána za kWh, a to průměrem za předcházející kalendářní rok na základě vyúčtování dodavatele elektrické energie. Cena za elektrickou energii bude vypočtena do konce ledna daného roku a v daném roce bude neměnná.

7. Pronajímatel je oprávněn jednostranně každoročně zvyšovat nájemné v závislosti na možném pohybu cen související s mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců. Případná změna výše nájemného v návaznosti na míru inflace se upraví tak, že nájemné bude zvýšeno o procenta oficiálně stanovené výše inflace v rámci ČR, uveřejněné Českým statistickým úřadem za předchozí rok. Základem pro prvé zvýšení nájemného bude nájemné uvedené v článku VII. této smlouvy, pro další zvýšení pak bude základem nájemné za předchozí kalendářní rok. Na zvýšené nájemné má pronajímatel nárok vždy od měsíce následujícího po zveřejnění výše inflace Českým statistickým úřadem. Inflační koeficient bude poprvé započítán v roce následujícím po roce, v němž došlo k účinnosti smlouvy. Pronajímatel je povinen vždy nájemci zvýšení nájemného předem oznámit.
8. Pro případ prodloužení s platbou nájemného či jakékoliv jiné platby podle této smlouvy, se postupuje dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. ze dne 16. 10. 2013, kterým se určuje výše úroků z prodloužení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky podle občanského zákoníku, v platném znění (vládní nařízení k § 1970 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění).

VIII. Stavební úpravy předmětu nájmu a započtení na nájemné

1. Smluvní strany prohlašují, že nájemce provedl se souhlasem pronajímatele stavební úpravy předmětu nájmu, spočívající v poměrném vybudování technických zařízení a vnitřních stavebních konstrukcí (viz příloha č. 4), čímž došlo k zhodnocení předmětu nájmu a budovy ve výši 682.037 Kč, dle výpočtu provedeného Ing. Ivanou Pavliskovou. Pronajímatel tímto s nájemcem vyrovnává míru tohoto zhodnocení, a to tak, že zhodnocení bude započteno na nájemné za místnost č. 59.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že ke dni 31.12.2025 bylo takto již započteno 240.000Kč
3. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že nájemce nemá právní nárok na jakékoli finanční vyrovnání či jiná plnění vyplývající nebo související s realizací úprav na předmětu nájmu, mimo již sjednané jednostranné započtení pohledávek (příloha č. 3) dle nájemní smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že další technické zhodnocení ve výši 442.037 Kč (příloha č. 4), provedené na předmětu nájmu v souvislosti s odsouhlasenými stavebními úpravami bude započteno oproti nájmu stanovenému čl. VII. odst. 1 této smlouvy v určené výši 20 000 Kč měsíčně pouze za místnost č. 59 o výměře 141,4 m², a to od 1. 1. 2026 až do doby, než bude plně pokryta částka odpovídající technickému zhodnocení. První fakturace po započtení technického zhodnocení proběhne 1. 11. 2027.
5. Částka v hodnotě 442.037 Kč za technické zhodnocení bude započtena na nájemné a to tak, že nájemné nebude ze strany nájemce hrazeno až do doby, než bude plně pokryta částka odpovídající technickému zhodnocení. To se netýká služeb spojených s nájmem dle čl. VII. odst. 3 a 4 této smlouvy.
6. Do 60 dnů od uzavření této smlouvy smluvní strany sepíší započtení, ve kterém bude vyčíslena částka odpovídající hodnotě technického zhodnocení (442.037 Kč) započtená na nájemné a dále zde bude přesně stanovena doba, za kterou nebude nájemce na základě započtení povinen hradit nájemné. K podpisu tohoto započtení je za pronajímatele oprávněn ředitel SpSK.
7. Pronajímatel uděluje nájemci tímto souhlas s odepisováním celkového technického zhodnocení předmětu nájmu přesahující celkovou částku 682.037 Kč

(tj. v součtu 240.000 Kč + 442.037 Kč) s tím, že budova, ve které se předmět nájmu nachází, je ke dni podpisu této smlouvy evidována v páté odpisové skupině dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel se zavazuje případnou změnu odpisové skupiny nájemci oznámit.

IX. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu;
 - b) zajistit nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu trvání nájmu, a to tak, že předmět nájmu bude nájemci a jeho zaměstnancům volně přístupný hlavním vstupem do zimního stadionu z Masarykova náměstí v době provozu areálu ve všechny dny týdne od 6:00 do 22:00, jinak po dohodě s nájemcem;
 - c) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat;
 - d) bez zbytečného odkladu a na svůj náklad odstranit vzniklé závady a poruchy hlášené nájemcem vyjma závad a poruch, které vznikly zaviněním nájemce;
 - e) zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech a informacích týkajících se nájemce, jeho zaměstnanců a obchodních partnerů, které se dozvěděl v souvislosti s prováděním oprav, údržby, prohlídky, revize apod. Tato povinnost se vztahuje rovněž na všechny osoby zplnomocněné pronajímatelem ke vstupu do předmětu nájmu, a to za jakýmkoliv účelem;
 - f) dbát na řádný stav elektroinstalace v předmětu nájmu podle předepsaných revizních zpráv a tyto revize provádět v předepsaných lhůtách stanovených obecně závaznými právními předpisy či technickými normami po celou dobu trvání nájmu, a to na svůj náklad;
 - g) protokolárně převzít předmět nájmu po skončení nájemního vztahu;
 - h) v případě přerušení dodávek tepla a el. energie o této skutečnosti informovat nájemce minimálně v 5 denním předstihu. Tato povinnost se netýká havárií vzniklých na energ. zdrojích.
2. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu v přítomnosti nájemce nebo osoby oprávněné jednat jménem nájemce na základě písemného zmocnění, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení a zařízení, jestliže je toto zapotřebí, a to v provozních hodinách nájemce. Za provozní hodiny nájemce se považuje doba od 6:00 do 22:00 každého dne týdne, jakož i kterákoliv jiná doba, ve které je nájemce v předmětu nájmu přítomen. Toto oprávnění mají rovněž osoby pronajímatelem písemně zmocněné.
3. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez přítomnosti nájemce nebo osoby oprávněné jednat jménem nájemce, vyžaduje-li to náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost a prokáže-li, že před takovým vstupem nemohl při vynaložení a vyčerpání všech možností zajistit přítomnost nájemce nebo osoby oprávněné jednat jménem nájemce.

4. Pronajímatel neručí za věci nájemce umístěné v předmětu nájmu a neodpovídá za škody vzniklé na majetku a zdraví návštěvníků fitness centra.

X. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn:

- a) Užívat předmět nájmu v rozsahu a účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájmu;
- b) Po předchozím písemném souhlasu pronajímatele provést stavební či jakoukoliv jinou změnu předmětu nájmu, a to na svůj náklad a bez nároku na jeho kompenzaci pronajímatelem (to se nevztahuje na ujednání stanovená v čl. VIII. této smlouvy);
- c) Umístit na budově, ve které se nachází předmět nájmu, a na vstupních dveřích budovy, informační tabuli o své firmě a provozní době;
- d) Po předchozím písemném souhlasu pronajímatele opatřit budovu, ve které se nachází předmět nájmu, jinými reklamními štíty, návěstními a podobnými znameními či informacemi o vlastním provozu, přičemž po skončení nájmu tyto odstraní a uvede dotčenou část budovy do původního stavu;
- e) Nájemce je oprávněn užívat nevýhradně spolu s ostatními uživateli budovy v míře obvyklé a způsobem šetrným společné prostory budovy a jejich vybavení. Společnými prostory se rozumí zejména společné chodby, kuchyň č. 62, vstupní haly, schodiště, sociální zařízení, sprchy, sanitární zařízení, nádvoří a dvory a jiné obdobné prostory určené pronajímatelem ke společnému a nevýlučnému užívání všem uživatelům budovy. Pronajímatel je oprávněn změnit vymezení společných prostor a jejich vybavení určených k užívání nájemcem, v takovém případě jej o tom bude písemně informovat.

2. Nájemce je povinen:

- a) Řádně a včas hradit stanoveným způsobem, sjednané nájemné a paušální částku za energie dle čl. VII. této smlouvy;
- b) Provádět na své náklady po písemném oznámení pronajímateli běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy či údržby částku 5.000 Kč. Takovou údržbou a opravami se myslí zejména malování včetně opravy omítek, vnitřní nátěry, oprava běžných poruch elektroinstalace, oprava zámků ve dveřích a další práce podobného charakteru;
- c) Bez zbytečného odkladu oznámit písemně pronajímateli veškeré vady na předmětu nájmu, a to ihned poté, kdy je zjistí nebo kdy je při pečlivém užívání předmětu nájmu zjistit mohl, a jejich odstranění umožnit. Smluvní strany se dohodnou na formě a způsobu odstranění vady, která již není považována za vadu drobnou, jakož i na tom, která smluvní strana uhradí náklady vzniklé v souvislosti s odstraněním vady;
- d) Užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájmu, především dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením a dále nepoužívat, neskladovat, neprodukovat ani žádným jiným způsobem v předmětu nájmu nenakládat s toxickými, hořlavými nebo nebezpečnými odpady, substancemi, látkami či jinými škodlivými či nebezpečnými látkami;

- e) Oznámit pronajímateli jakoukoliv změnu svých identifikačních údajů;
 - f) udržovat v předmětu nájmu pořádek, zajišťovat úklid objektu, bezpečnost, dodržovat zásady protipožární ochrany a bezpečnosti práce, hygienické, ekologické předpisy a předpisy o ochraně majetku a zdraví osob;
 - g) provádět na vlastní náklad periodické revize na jím provozovaných elektrických zařízeních nacházejících se v předmětu nájmu, všeobecně hospodárně nakládat s energiemi;
 - h) pojistit pro případ odcizení, poškození nebo zničení na svůj náklad věci a zařízení používaná k výkonu své podnikatelské činnosti a s touto činností související, které se nacházejí v předmětu nájmu, a potvrzení o pojištění bez zbytečného odkladu na vyzvání pronajímateli předložit;
 - i) písemně oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny jakéhokoliv charakteru, které nastaly v nebo na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, jeho zaměstnanců tak zapříčiněním jiných osob;
 - j) zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo výkon vlastnických, užívacích a nájemních práv třetích osob oprávněných k jejich výkonu v objektu občanské vybavenosti, ve kterém se nachází předmět nájmu;
 - k) stanovit řádnou provozní dobu v předmětu nájmu;
 - l) vyklidit a protokolárně předat pronajímateli předmět nájmu nejpozději v den skončení nájmu bez ohledu na způsob ukončení nájemní smlouvy, a to v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k provedeným sjednaným stavebním úpravám a k obvyklému opotřebení při řádném užívání a k provedeným opravám se souhlasem pronajímatele.
 - m) Nájemce je povinen i bez vyzvání odstranit veškerá znečištění společných prostor budovy nebo pozemků okolo budovy, která způsobil a nejde o znečištění v rámci obvyklého opotřebení. V případě, kdy si to vyžaduje zásah do budovy či jejího vybavení, je povinen nejprve informovat o vzniklém znečištění pronajímatele a vyčkat jeho pokynu.
 - n) zajistit na svůj náklad pořízení 30 ks šatních skříní do společných prostor šatny mužů (15 ks) a šatny žen (15 ks), dle předem odsouhlaseného vzhledu a účelu s pronajímatelem.
3. Nájemce sdělí pronajímateli jméno a příjmení, adresu a telefon osoby oprávněné jednat jeho jménem. Tato osoba bude zplnomocněna otevřít předmět nájmu na vyzvání pronajímatele nebo jím pověřeného pracovníka. V případě, že tato osoba se nebude moci v potřebné době v souvislosti s náhle vzniklým havarijním stavem či jinou obdobnou skutečností dostavit do předmětu nájmu, je pronajímatel nebo jím pověřená osoba oprávněna vniknout do předmětu nájmu násilím a po odstranění případné závady či poruchy, která by mohla způsobit škodu na majetku nájemce nebo pronajímatele, je povinen zajistit tento vstup před vniknutím třetí osoby. V případě, že důvod nuceného vstupu nebyl zaviněn nájemcem, hradí náklady vzniklé v souvislosti s porušením dveří pronajímatel vlastním nákladem. Případnou změnu ve zmocnění osoby oprávněné jednat jménem nájemce je nájemce povinen pronajímateli včas písemně sdělit.

XI. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce se výslovně vzdává jakýchkoli dalších finančních nároků nebo jiných plnění, které by mohl v souvislosti s realizací úprav na předmětu nájmu po pronajímateli jinak vyžadovat.
2. Nájemce byl informován o záměru pronajímatele realizovat v budoucnu celkovou rekonstrukci objektu a byl osobně seznámen s rozsahem studie rekonstrukce dne 22. 7. 2025 při jednání v budově zimního stadionu.
3. Tam, kde tato smlouva nebo zákon ukládá povinnost doručit, doručuje se do datové schránky uvedené v záhlaví této smlouvy, neoznámí-li prokazatelně jedna strana druhé změnu ID datové schránky.
4. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dalšími obecně právními předpisy, které se vztahují na předmětný nájem.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtiscích.
6. Před uzavřením této smlouvy byl záměr města Kopřivnice pronajmout předmětné prostory sloužící podnikání zveřejněn na Úřední desce Městského úřadu v Kopřivnici po zákonem stanovenou dobu.
7. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti okamžikem zveřejnění v registru smluv. nájemce bere na vědomí, že smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb. a s jejím uveřejněním souhlasí. Smlouvu k uveřejnění v registru smluv zašle k pronajímatel.
8. Případná neplatnost nebo neúplnost některého ustanovení smlouvy nezpůsobuje neplatnost ostatních ujednání smlouvy. Strany jsou povinny takové neplatné nebo neúplné ustanovení nahradit neprodleně ustanovením, jež se nejvíce blíží účelu sledovanému takovým neplatným nebo neúplným ustanovením, a to nejpozději do 30 dnů od zjištění takové skutečnosti po výzvě druhé strany.
9. Změny a doplňky smlouvy lze činit pouze písemně po vzájemné dohodě stran, a to ve formě písemně vyhotovených a očíslovaných dodatků.
10. Smluvní strany svými podpisy pod touto smlouvou stvrzují, že tato je vyhotovena podle jejich pravé a svobodné vůle prosté tísne a na základě úplných a pravdivých údajů.
11. Uzavření této smlouvy schválila rada města Kopřivnice na své schůzi č. 71. konané dne 16.12.2025 usnesením č. 2382/71/RM/2025

V Kopřivnici dne 31. 12. 2025

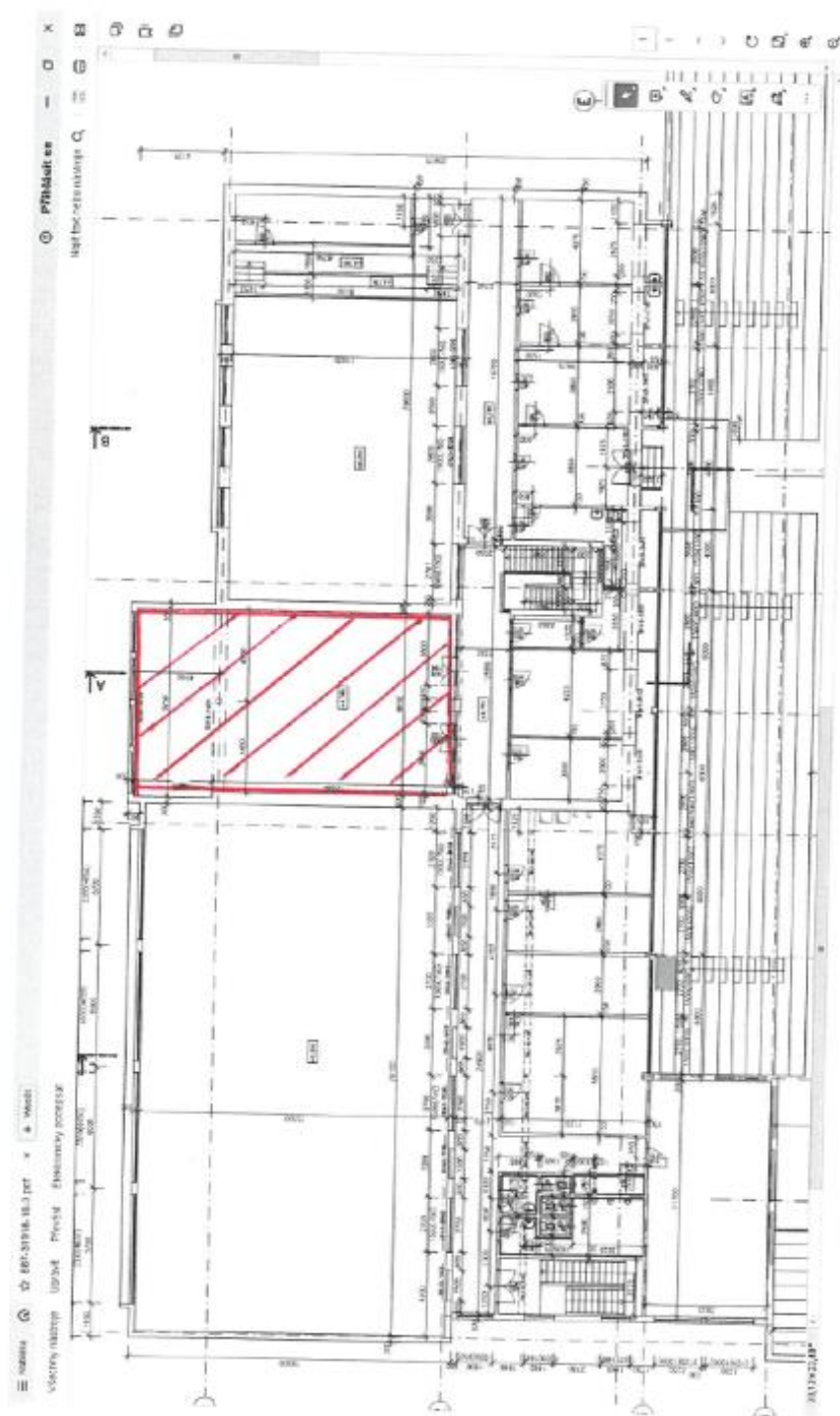
V Kopřivnice dne 31. 12. 2025

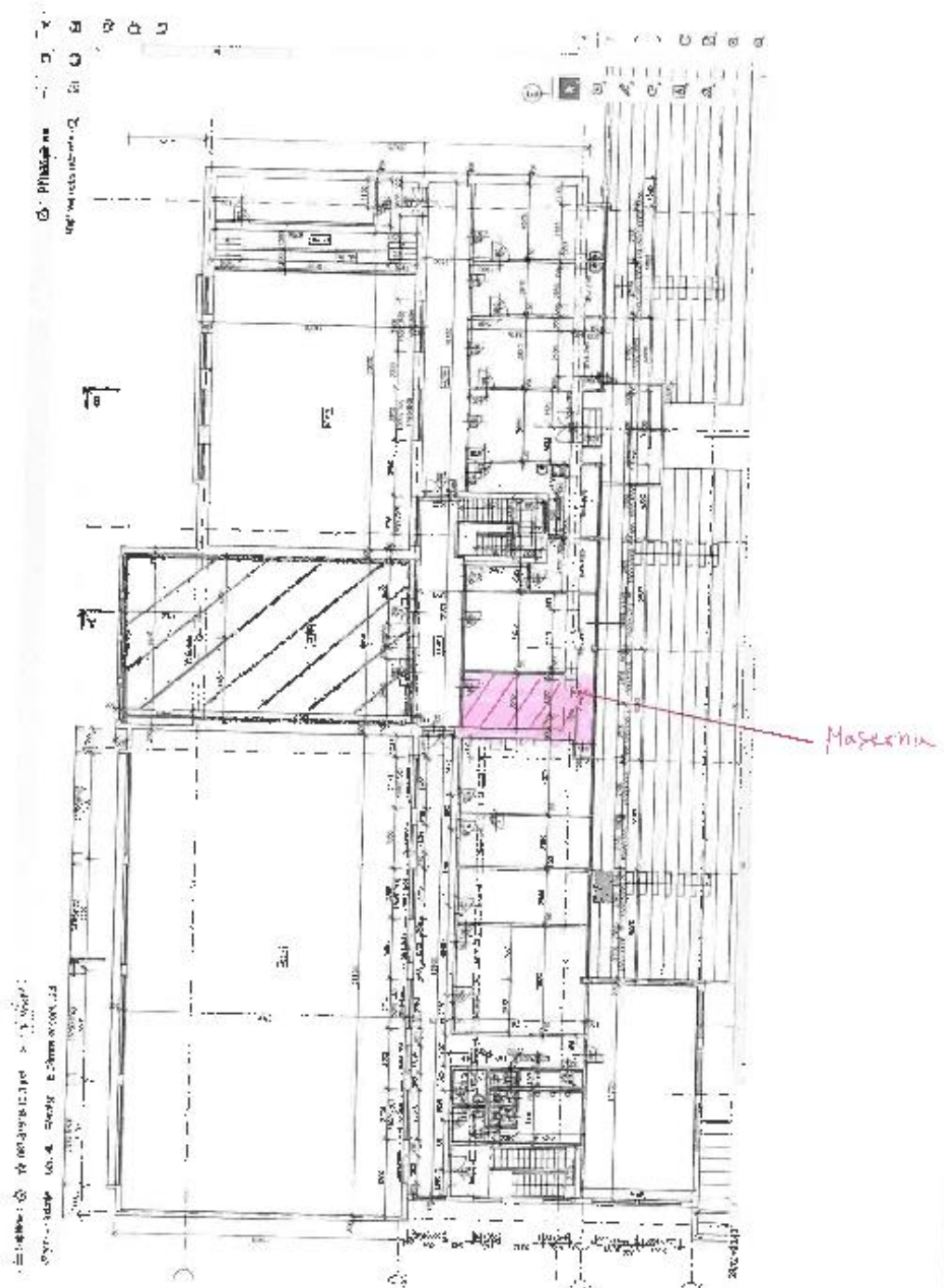
.....
Bc.Ivan Pilát
ředitel Správy sportovišť Kopřivnice
pronajímatel

.....
René Řezníček
jednatel RODO Legendary s.r.o.
nájemce

Příloha č. 1 - půdorys 1. NP budovy s vyznačením předmětu nájmu (místnost č. 59)

Příloha č. 2. - půdorys 1. NP budovy s vyznačením předmětu nájmu (místnost č. 55)







Správa sportovišť Kopřivnice, Štefánikova 1163/12, 742 21 Kopřivnice

Jednostranný zápočet pohledávek

Vážený nájemce,

dne 17. 10. 2024 mezi Vámi, společností RODO Legendary s.r.o. jako nájemcem a Městem Kopřivnice zastoupeném Správou sportovišť Kopřivnice jako pronajímatelem byla uzavřena Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání fitness centrum, konkrétně místnosti č. 59 o výměře 141,4 m² v budově s č.p. 540, ul. Masarykovo náměstí v Kopřivnici (dále jen „smlouva o nájmu“).

Ke dni 16. 07. 2025 evidujeme jako pronajímatel za vámi jako nájemcem pohledávku ve výši, 200 000 Kč, to jest nájemné za období od 16. 10. 2024 do 16. 08. 2025 při výši nájemného 20 000 Kč/měsíc v souladu s čl. 6 odst. 1 a čl. 4 odst. 1 smlouvy o nájmu.

V rámci smlouvy o nájmu je dále uvedeno v čl. 7 odst. 10 a 11 následující: „Částka v hodnotě 240.000 Kč včetně DPH za technické zhodnocení bude započtena na nájemné a to tak, že nájemné nebude ze strany nájemce hrazeno až do doby, než bude plně pokryta částka odpovídající technickému zhodnocení. To se netýká služeb spojených s nájmem dle čl. 6. odst. 2 a 3 této smlouvy.“

Do 60 dnů od dokončení stavebních úprav a vyhotovení bezpečnostních a technických revizí mezi sebou smluvní strany sepíší započtení, ve kterém bude vyčíslena částka odpovídající hodnotě technického zhodnocení (240.000 Kč včetně DPH) započtená na nájemné a dále zde bude přesně stanovena doba, za kterou nebude nájemce na základě započtení povinen hradit nájemné. K podpisu tohoto započtení je za pronajímatele oprávněn ředitel SpSK.“

Vzhledem k tomu, že smlouvou o nájmu uvedené stavební úpravy byly dokončeny, byly vyhotoveny bezpečnostní a technické revize a vzhledem k tomu, že nájemce a pronajímatel mají vůči sobě navzájem peněžité pohledávky stejného druhu a tyto jsou způsobilé k započtení, pronajímatel **započítává svou pohledávku za Vaší společností ve výši 200 000 Kč** spočívající v nároku na úhradu nájemného za období 16. 10. 2024 do 16. 08. 2025 a to oproti Vaší pohledávce za pronajímatelem ve výši 240 000 Kč za technické zhodnocení předmětu nájmu. Vaše pohledávka specifikovaná shora tímto započtením zaniká co do částky 200 000 Kč a co do částky 40 000 Kč bude v souladu se smlouvou o nájmu započtena po jejích splatnosti.

Dále pronajímatel uvádí, že se strany dohodly na stanovení doby, za kterou nebude nájemce na základě započtení povinen hradit nájemné. Pronajímatel uvádí, že po odečtení započítávané pohledávky ve výši 200 000 Kč oproti pohledávce nájemce ve výši 240 000 Kč, bude zbylá pohledávka nájemce za technické zhodnocení ve výši 40 000 Kč způsobilá k započtení nejdříve dne 20. 09. 2025, tj. tato částka bude započítána oproti pohledávce pronajímatele za nájemné za období od 16. 08. 2025 do 16. 10. 2025. S ohledem na ust. § 2054 odst. 2 občanského zákoníku Vás upozorňujeme, že tímto v žádném případě nedochází ke konkludentnímu uznání zbytku dluhu, neboť zbylá část tohoto dluhu zanikla započtením.

S pozdravem

Bc. Pavel Vyškovský
ředitel SpSK

BANKOVNÍ SPOJENÍ

Vedený u České spořitelny Kopřivnice

IČ
62331078

DIČ
CZ62331078

Příloha č. 4 - Zápočet nákladů spojených s provedením technického zhodnocení majetku města (posilovna RODO)

Zápočet nákladů spojených s provedením technického zhodnocení prostor fitness centra

Zimní stadion
Masarykovo náměstí 540, Kopřivnice

provozovatel:
RODO LEGENDARY s.r.o.
Erbenova 1117/2
742 21 Kopřivnice
IČ : 22055711

NÁKLADY PROKÁZANÉ FAKTURAMI A SOUPISY PRACÍ						
Rozpis :	realizační firma	č.faktury	cena bez DPH	DPH	cena vč.DPH	
Vzduchotechnika	Dlouhý-BANTEX s.r.o.	24014	157 242,00	33 020,82	190 262,82	kompletní nové rozvody přívodu a odvodu vzduchu
Podhledy SDK, předstěny	MadaB s.r.o.	124023	125 982,00	26 456,22	152 438,22	nová konstrukce podhledu, předstěny, úpravy interiéru
Silnoproud	Tomáš. Kocián	250200001	120 270,00	není plátce	120 270,00	kompletní osvětlení, jiná koncepce osvětlení
Silnoproud	David Polášek	241101	57 882,00		57 882,00	nové rozvody - hrubé rozvody pro osvětlení a vzduchotechniku, jiná koncepce osvětlení
Podlahy - příprava podlahy	Ladislav Holásek	2024045	108 245,44	22 731,54	130 976,98	Nový jiný povrch, příprava podkladu pro novou podlahovou krytinu. Dodávka materiálu
SOUČET PROKÁZANÝCH NÁKLADŮ FAKTURAČNĚ A SOUPISEM PRACÍ			569 621,44	82 208,58	651 830,02	odečet prací ve výši 19 0917,06 Kč bez DPHz původní částky 128.162,50 Kč na materiálu, které jsou opravou - sešívání trhlín

13

NÁKLADY DOLOŽENÉ SOUPISEM PRACÍ A ÚHRADOU BANCE						
Rozpis :	realizační firma	č.faktury	cena bez DPH	DPH	cena vč.DPH celkem	
Podlahová krytina - dodávka	Koberce Breno	Doklad o úhradě bance za všechny práce, včetně pokládky krytiny. Práce zaplacený jako "vklad spočítka" bez faktury, aby byla poskytnutá sleva na FO S odečtem DPH.	112 416,00		112 416,00	Doložen soupis prací v podobě nabídky. Skutečnost uhrazená je o něco vyšší (původní nabídka 189.348,32 Kč vč. DPH) uhrazeno 193.348,- Kč vč DPH, doloženo dokladem z banky (příkaz k úhradě). Platba bez faktury provedena - doklad o úhradě bance. Vyčleněna dodávka podlahové krytiny.
SOUČET PROKÁZANÝCH NÁKLADŮ SOUPISEM PRACÍ A DOKLADEM O ÚHRADĚ			112 416,00	0,00	112 416,00	

CELKEM PRÁCE UZNATELNÉ JAKO TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ MAJETKU	682 037,44	82 208,58	764 246,02
--	------------	-----------	------------

Zpracovala:
Ing. Ivana Pavlísková
28.10.2025