



**kultura & sport
Budějce**

Dodatek v plném znění č. 2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 2018002245

uzavřená v souladu s ustanovením § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012
Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObčZ“)

Smluvní strany

Kulturní a sportovní zařízení města České Budějovice, příspěvková organizace

IČ 281 50 244

DIČ CZ28150244

sídlem F. A. Gerstnera 7/8, 370 01 České Budějovice

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých
Budějovicích, oddíl Pr, vložka 617

zastoupena ředitelem organizace Ing. Janem Velikovským, MBA

(dále jen „pronajímatel“)

a

Volejbalový klub České Budějovice, z.s.

IČ 600 74 205

DIČ CZ60074205

sídlem Stromovka 1216/12, 370 01 České Budějovice

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých
Budějovicích, oddíl L, vložka 1679

zastoupena [REDACTED] na základě plné moci udělené prezidentem Ing.
Františkem Adlerem

(dále jen „nájemce“)

(dále společně „smluvní strany“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2235 a násl. ObčZ,
tento dodatek ke smlouvě o nájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva“):

Čl. I

Obecná ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že má od svého zřizovatele Statutárního města České Budějovice, IČ 00244732, sídlem nám. Přemysla Otakara II. 1/1 370 92 České Budějovice, jako vlastníka, svěřen na základě zřizovací listiny a příslušných



- předávacích protokolů do hospodaření mj. pozemek p.č. 1635/9 – zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. České Budějovice.
2. Ve shora citované budově se nachází nebytové prostory o celkové výměře 152,5 m². Účelem nájmu je využití pronajatých prostor jako zázemí ke sportovní činnosti. Seznam pronajímaných místností, ze kterých se předmět nájmu skládá, je uveden v Příloze č. 1 tohoto dodatku (dále jen „*předmět nájmu*“).
 3. Pronajímatel má zájem pronajímat předmět nájmu a nájemce má zájem si předmět nájmu pronajmout.
 4. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v této smlouvě uvedených pronajímá nájemci předmět nájmu a nájemce na jejím základě přebírá do nájmu předmět nájmu v rozsahu a za podmínek uvedených v této smlouvě.

Čl. II

Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou od 1. 11. 2018, dodatek č. s platností od 1. 11. 2021, dodatek č. 2 s platností od 1. 2. 2026.

Čl. III

Nájemné

1. Sjednané roční nájemné za celý předmět nájmu činí od 1. 2. 2026: **45.548,- Kč ročně bez DPH.**

Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno (tyto služby nejsou součástí ceny nájmu):

- dodávky teplé a studené vody;
 - dodávky elektrické energie;
 - dodávky tepla;
 - úklid společných prostor;
 - odvoz a likvidace odpadu.
2. Smluvní strany se dohodly, že vzhledem k charakteru předmětu nájmu a jeho umístění není technicky možné instalovat na předmět nájmu podružná měření na spotřebovávané energie a teplo, resp. by tato instalace měřidel znamenala značné technické a finanční náklady. Nájemce výslovně prohlašuje, že souhlasí se stanovením platby za energie tímto paušálním způsobem po celou dobu trvání této smlouvy. Tato paušální roční částka odpovídá aktuálním nákladům vynaloženým pronajímatelem na zajištění dodaných energií a služeb a zároveň



předpokládá obvyklou běžnou spotřebu. V případě, že pronajímatel zjistí, že s energiemi je opakovaně plýtváno či jsou nadužívány (větrání mimo obvyklou dobu, vysoká neodůvodněná spotřeba teplé vody či nadměrná spotřeba elektrické energie), je pronajímatel oprávněn osadit předmět nájmu podružnými měřidly a účtovat skutečně spotřebované energie a služby. Roční paušální poplatek za poskytnuté služby včetně energií činí od 21. 1. 2026 celkem 8.875,- Kč za rok bez DPH.

3. Služby, které nejsou součástí předmětu nájmu, si nájemce bude zabezpečovat samostatně na své náklady.
4. Nájemné a služby k nájmu jsou splatné vždy do 14 dnů na základě vystaveného daňového dokladu.
5. K nájemnému je pronajímatel oprávněn nájemci připočítávat DPH ve výši stanovené právními předpisy platnými v době uskutečnění zdanitelného plnění v případě, že poskytované plnění bude podléhat DPH. V případě, že dojde ke změně právních předpisů na úseku DPH, je oprávněn pronajímatel změnit výši nájemného dle platných právních předpisů o DPH. Takovéto nájemné navýšené o DPH je pak nájemce povinen pronajímateli uhradit.
6. Pronajímatel je oprávněn vždy s účinností od 1. 1. příslušného roku, počínaje rokem 2019, jednostranně zvýšit nájemné, a to o částku rovnající se roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášeného Českým statistickým úřadem. V případě, že se tak pronajímatel rozhodne, je oprávněn odeslat nájemci jednostranný přípis o zvýšení nájmu písemně. Zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 28. 2. příslušného roku, jinak toto právo pronajímatele pro příslušný rok zaniká.

Čl. IV

Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu byl nájemci předán v souladu s původním zněním této smlouvy uzavřenou dne 27. 11. 2018.
2. Nájemce se zavazuje, předat pronajímateli šatnu č. 1 (šatna včetně sociálního zázemí) o celkové výměře 41,5 m² nejpozději do 28. 2. 2026.
3. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán protokol, jehož obsahem bude zejména popis stavu předmětu nájmu a místo. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, seznámil se s jeho stavem a



dispozicí a prohlašuje, že ve smyslu ustanovení § 2206 ObčZ se předmět nájmu ke dni uzavření této smlouvy nachází ve stavu umožňujícím jeho řádné užívání.

Čl. V

Skončení nájmu

1. Tato smlouva může být ukončena:
 - a. Písemnou dohodou smluvních stran.
 - b. Okamžitým odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele. Pronajímatel se může rozhodnout k okamžitému odstoupení od smlouvy v následujících případech:
 - s nájemcem bude zahájeno insolvenční řízení;
 - nájemce bez souhlasu pronajímatele umožní podnájem na předmět nájmu či postoupí práva a povinnosti z této smlouvy či jejích část třetí osobě na základě smlouvy o převodu obchodního závodu, jeho nájmu či jeho části;
 - nájemce i přes písemnou výzvu bude porušovat ustanovení čl. VI odst. 1 a odst. 2 smlouvy;
 - nájemce bude v prodlení s úhradou peněžního plnění ve prospěch pronajímatele založeného touto smlouvou po dobu delší než 1 měsíc v částce přesahující výši jednoho měsíčního nájemného.
 - c. Výpovědí kterékoliv ze smluvních stran, a to i bez udání důvodu.
 - d. Dalšími způsoby uvedenými v zákoně.
2. Je-li smlouva vypovězena, skončí nájem uplynutím výpovědní doby, která činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, ve kterém byla výpověď smlouvy doručena druhé smluvní straně.
3. Nájemce je povinen vrátit pronajímateli předmět nájmu nejpozději poslední den trvání nájmu. Za tímto účelem je nájemce povinen zabezpečit vyklizení předmětu nájmu. O vrácení předmětu nájmu pronajímateli bude mezi smluvními stranami sepsán protokol, který bude zejména obsahovat popis stavu předmětu nájmu, datum a podpisy smluvních stran. Předmět nájmu bude vrácen pronajímateli dnem, kdy jej pronajímatel na základě písemného protokolu výslovně převezme.
4. Nájemce je povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.



Čl. VI

Účel nájmu

1. Nájemce má právo používat předmět nájmu v plném rozsahu k provozování následující činnosti: šatna a sociální zázemí volejbalový tým.
2. Změna dohodnutého účelu nájmu provozovaného v předmětu nájmu může být provedena pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran formou dodatku ke smlouvě. V případě porušení dohody ve způsobu užití předmětu nájmu bude toto považováno za užívání nebytových prostor v rozporu se smlouvou. Tím je dán důvod pro podání okamžitého odstoupení od této smlouvy ze strany pronajímatele.
3. Nájemce je oprávněn přenechat předmět pronájmu nebo jeho část do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele. Práva a povinnosti z této smlouvy se vztahují i na toho, komu byl předmět nájmu přenechán do pronájmu. Za plnění této smlouvy v tomto případě ručí nájemce pronajímateli.

Čl. VII

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn postoupit obsah této smlouvy, tj. práva a povinnosti z této smlouvy či jejich část třetí osobě, jako součást obchodního závodu či jeho části na základě smlouvy o převodu, prodeji či nájmu obchodního závodu či jejich části bez souhlasu pronajímatele.
2. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat.
3. Pronajímatel je povinen na své náklady udržovat budovu, ve které se nachází předmět nájmu.
4. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl se stavem předmětu nájmu podrobně seznámen a že jej v tomto stavu, který je způsobilý ke smluvenému užívání, přijímá do svého užívání.
5. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu způsobem stanoveným v této smlouvě a přiměřeně povaze a určení předmětu nájmu.
6. Nájemce je oprávněn taktéž k užívání společných prostor umožňujících vstup a přístup do pronajatých prostor, a to v provozní době sportovní haly.
7. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel a umožnit jejich provedení. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou.



8. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za poškození předmětu nájmu
9. Nájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, plynu, nebo dalších rozvodů bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických, protipožárních a jiných předpisů v předmětu nájmu. U všech přenosných elektrických zařízení, která jsou ve vlastnictví či v užívání nájemce a která budou umístěna na či v předmětu nájmu, zajišťuje nájemce revize, údržbu a opravy podle obecně závazných předpisů a technických norem.
11. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu skladovat nebezpečně věci.
12. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.
13. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádně plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek těchto služeb z důvodů na straně dodavatelů těchto služeb nebo na straně nájemce.
14. Nájemce odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví při práci svých zaměstnanců a za škody jim vzniklé při plnění pracovních úkolů nebo v přímé souvislosti s nimi, taktéž za bezpečnost a ochranu zdraví třetích osob ve spojení s ním jsoucích.
15. Nájemce je povinen dodržovat v rámci své celkové činnosti platné právní předpisy k zajištění požární ochrany. Jedná se zejména o zákon č. 133/85 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, včetně příslušných prováděcích předpisů, vyhlášek a nařízení. Pronajímatel si vyhrazuje právo, prostřednictvím pověřené osoby, provádět namátkové kontroly dodržování povinností na úseku požární ochrany v těchto pronajatých prostorách. Pokud tato kontrola zjistí nedostatky, je povinností nájemce tyto nedostatky neprodleně odstranit, a to nejpozději v termínu, který určí pověřená osoba provádějící namátkovou kontrolu. V této souvislosti má pronajímatel právo vstupovat do předmětu nájmu za účelem provádění kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Nájemce je povinen poskytnout mu součinnost. Pokud nebude ze strany nájemce součinnost poskytnuta, je oprávněn pronajímatel vstoupit do předmětu nájmu sám prostřednictvím uložených rezervních klíčů uložených u správce areálu.



16. Nájemce není oprávněn provozovat v předmětu nájmu jinou činnost, nebo změnit podmínky či způsob jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu sjednaného touto smlouvou.
17. Smluvní strany vylučují pro účely této smlouvy účinnost ustanovení § 2315 ObčZ ohledně náhrady za převzetí zákaznické základny pro případ ukončení této nájemní smlouvy.
18. Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřenou platnou pojistnou smlouvu na pojištění nebezpečí vzniku škody na budově a že takovou pojistnou smlouvu bude mít platnou a účinnou po celou dobu trvání této smlouvy. Pronajímatel však vylučuje odpovědnost za škodu na věcech vnesených či umístěných v předmětu nájmu, které nejsou součástí budovy.
19. Nájemce prohlašuje, že má uzavřenou platnou pojistnou smlouvu na pojištění nebezpečí vzniku škody na věcech vnesených a umístěných v předmětu nájmu, které nejsou součástí budovy a že takovou pojistnou smlouvu bude mít platnou a účinnou po celou dobu trvání této smlouvy. Pronajímatel vylučuje odpovědnost za škodu na věcech nájemce či třetích osob vnesených či umístěných v předmětu nájmu.

Čl. VIII

Sankce

1. V případě, že nájemce předmět nájmu nebo kteroukoliv jeho část nevrátí řádně a včas při skončení nájmu pronajímateli, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s vrácením předmětu nájmu nebo jeho části pronajímateli.
2. V případě, že nájemce i přes písemnou výzvu pronajímatele poruší tyto povinnosti sjednané ve smlouvě a odmítne vpustit pronajímatele do předmětu nájmu za účelem kontroly, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den trvání porušení kterékoliv ze sjednaných povinností.
3. Pro případ prodlení nájemce s úhradou jakéhokoliv peněžního plnění ve prospěch pronajímatele založeného touto smlouvou, vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce je pak povinen na výzvu pronajímatele takovou uplatněnou smluvní pokutu pronajímateli uhradit. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.



Čl. IX

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, řádně, jasně, srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Jakékoliv změny a úpravy této smlouvy mohou být ve smyslu ustanovení § 564 ObčZ prováděny pouze písemnou formou na základě písemného dodatku k této smlouvě, podepsaného pronajímatelem a nájemcem. Smluvní strany po dohodě vylučují, aby jakékoliv změny či dodatky této smlouvy byly činěny jinou než písemnou formou.
3. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží tři výtisky a nájemce jeden výtisk. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu posledního z účastníků.

Přílohy:

- Příloha č. 1: Seznam pronajatých místností
- Příloha č. 2: Plná moc

V Čes

Ing.

ředí

V Čes

Robe

na z

**Příloha č. 1 Dodatku č. 2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č.
2018002245**

Seznam pronajatých místností:

- 24 (sklad I. NP) o výměře 1,5 m²
- 88 (sklad II. NP) o výměře 24 m²
- 66 (masérna) o výměře 32 m²
- 77 (klubovna) o výměře 22 m²
- 84 (kancelář) o výměře 17 m²
- 85 (kancelář) o výměře 17 m²
- 90 (kancelář) o výměře 17 m²



GENERÁLNÍ PLNÁ MOC

Já, níže podepsaný

Volejbalový klub České Budějovice, z.s.

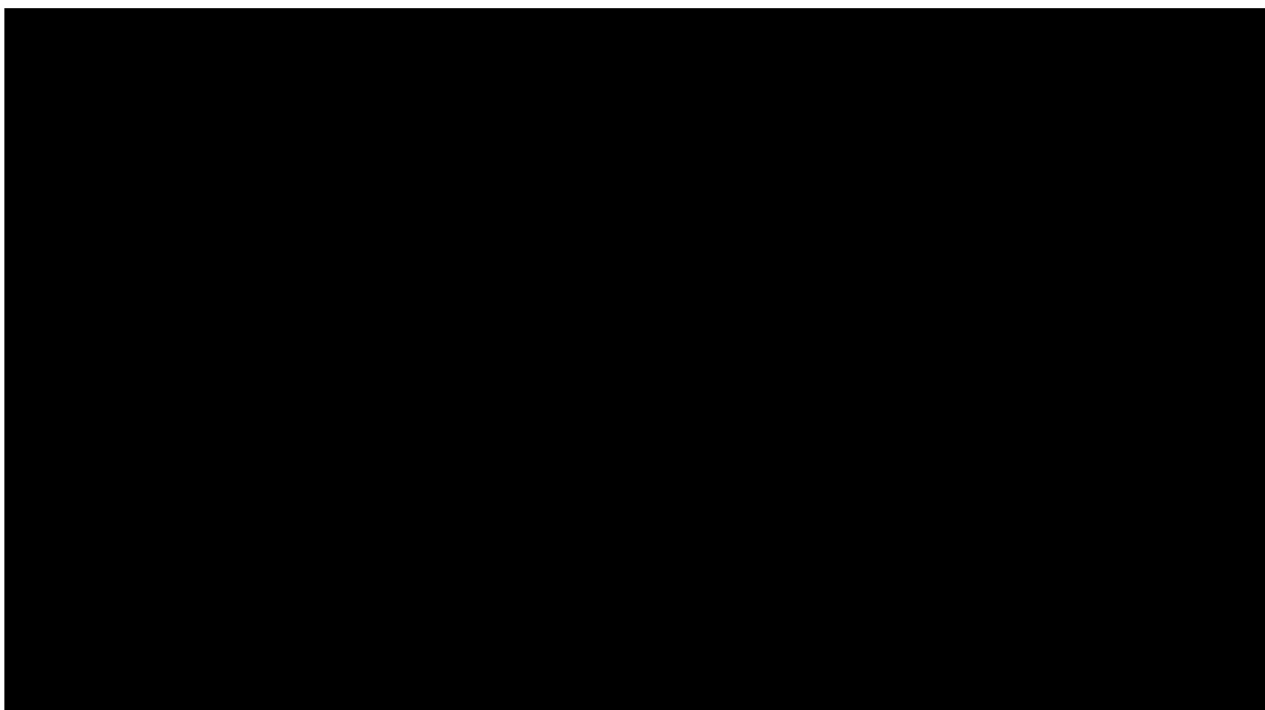
Se sídlem Stromovka 1216/12, České Budějovice 2, 370 01 České Budějovice

IČ: 60074 205, DIČ: CZ60074205

Spolek zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl L
vložka 1679

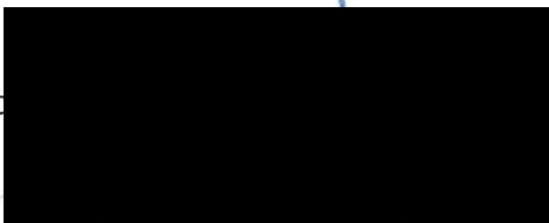
Zastoupený panem Ing. Františkem Adlerem, prezidentem spolku
dále jen "Spolek"

tímto zmocňuji



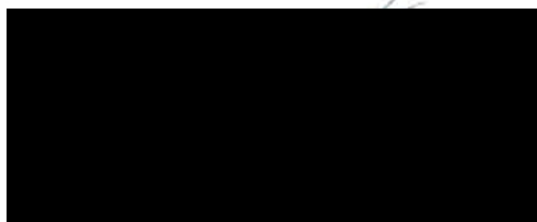
Tato plná moc se uděluje na dobu neurčitou,

V Českých Budějovicích dne 24. 07. 20



Ing. František Adler
prezident Spolku

Zmocnění přijímám:



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu [REDACTED]

tuto listinu předem tiskem vlastnoručně ve třech výtiscích podepsal.

V Českých Budějovicích dne 24. 7. 2025

TPS Advokáti a.s.
IČ: 087 93 557 DIČ: CZ08793557
nám. Přemysla Otakara II. 123/36
370 01 České Budějovice (1)



nám. Přemysla Otakara II 123/36, 370 01 České Budějovice [REDACTED]