



MULNP00Y0JPX

MULNCJ

228 801226

Ag. č.:

05 226 00840

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)
mezi

1. Město Louny

Sídlo: Mírové náměstí 35, 440 01 Louny
Zastoupené: Mgr. et Bc. Milanem Rychtaříkem, starostou města
IČO: 00265209
DIČ: CZ00265209
Bankovní spojení: [REDACTED]
Číslo účtu: [REDACTED]

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

2. Lukáš Džurban

Datum narození: 27. 04. 1987
Místo podnikání: [REDACTED] 440 01 Louny
IČO: 86889991
DIČ: [REDACTED]

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

dále též jako „smluvní strana“ nebo „smluvní strany“, uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 160/2 jiná plocha o výměře 160 m², v obci Louny, nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec a katastrální území Louny, okres Louny.
2. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá a touto smlouvou již pronajal nájemci část budovy s č. p. 35, ul. Mírové náměstí, uvedené v odst. 1 článku I. této smlouvy, a to nebytový prostor.

II.

Užití předmětu nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou za účelem sportovních tréninků. Nájemce bude předmět nájmu užívat způsobem obvyklým a přiměřeným charakteru věci.
2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci k užívání. Nájemce jej za podmínek stanovených touto smlouvou do nájmu přijímá.
3. Nájemce prohlašuje, že stav nemovitostí vymezených v článku I. odst. 1. a odst. 2. této smlouvy je mu dobře znám, a že případné vnitřní stavební úpravy, provede na své vlastní náklady, do maximální výše 5.000,- Kč (slovy Pět tisíc korun českých) a bez požadavku na kompenzaci ze strany Města Louny. Pronajímatel s těmito provedenými stavebními úpravami a za těchto domluvených podmínek souhlasí.

III. Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva o nájmu se uzavírá na dobu určitou, s účinností od **16.03.2026** do **15.03.2027**.
2. Smlouva o nájmu může být prodloužena o další až 3 roky, a to v případě, že se pronajímatel rozhodne předmět nájmu dále pronajímat a nájemce současně písemně požádá, nejpozději do šesti (6) měsíců před ukončením vztahu z této smlouvy, o prodloužení nájemního vztahu.
3. Nájem sjednaný touto smlouvou končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
4. Smluvní strany jsou oprávněny nájemní smlouvu vypovědět i bez udání důvodu. Výpovědní doba je 1 měsíc a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé ze smluvních stran.
5. Smluvní strany sjednávají právo pronajímatele odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, zejména nájemce bude i přes písemné upozornění déle než 30 dní v prodlení s placením nájemného nebo záloh za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním předmětných prostor, nebo užívá předmět nájmu v rozporu s podmínkami sjednanými ve smlouvě.
6. Nájemce je povinen ve lhůtě 14 dnů od doručení odstoupení od smlouvy předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit, a to na náklady nájemce. Odstoupením od smlouvy nebo uplatněním výpovědi smlouvy není dotčeno ustanovení o smluvní pokutě a nárok na náhradu škody.
7. Skončení smluvního vztahu podle článku III. odst. 3. této smlouvy a odstoupení od smlouvy je platné a účinné dnem doručení výpovědi nebo odstoupení druhé ze smluvních stran.

IV. Nájemné a služby

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli měsíční nájemné za vnitřní prostor ve výši 5.000,- Kč/bez DPH. Nájem vybrané nemovité věci je dle § 56a, odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů osvobozen od daně. Za DUZP se považuje vždy první den příslušného kalendářního měsíce.
2. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli sjednané nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním nebytových prostor, zejména dodávku elektrické energie a vody, a to ve výši stanovené ve Výpočtovém listu, který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této Smlouvy.
3. Výše nájemného bude od roku 2027 každoročně upravována o průměrnou míru inflace (CPI) předcházejícího roku, zveřejněnou ČSÚ. Výši nájemného pro příslušný rok oznámí pronajímatel písemně nájemci do 31.01. příslušného kalendářního roku.
4. Nájemné bude nájemcem hrazeno v měsíčních splátkách na účet pronajímatele vedený [REDAKCE] číslo účtu [REDAKCE] variabilní symbol [REDAKCE]
5. Nájemné je splatné do 15. dne příslušného kalendářního měsíce.
6. Nájemce se zavazuje v případě prodlení se zaplacením nájemného a služeb, uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky, a to za každý započatý den prodlení.
7. Služby (např. odvoz odpadu, dodávku energií) zajistí nájemce svým jménem a na své náklady.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

Povinnosti a práva nájemce:

1. Nájemce je povinen zajistit a provádět na vlastní náklady řádně správu, běžnou údržbu a opravy spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu, a to platí i pro technická zařízení, pokud se

nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívána nájemcem. Nájemce je povinen udržovat pořádek a čistotu v prostoru před vstupem do předmětu nájmu.

2. Nájemce není oprávněn parkovat motorová vozidla na pozemku parc. č. 160/3 v katastrálním území Louny, náležejícím k budově Městského úřadu.
3. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu závady, které brání řádnému užívání předmětu nájmu.
4. V případě provádění oprav a rekonstrukcí pronajímatelem se nájemce zavazuje strpět po nezbytnou dobu přechodná omezení v užívání předmětu nájmu, bez nároku na náhradu škody.
5. Nájemce odpovídá za škody způsobené i zaviněním z nedbalosti, včetně škod na životním prostředí, které vzniknou na předmětu nájmu v důsledku jeho činnosti jím samým a jinými osobami a zavazuje se tyto škody neprodleně odstranit na své náklady, případně po dohodě s pronajímatelem uhradit jejich odstranění.
6. Nájemce bere na vědomí, že bez souhlasu pronajímatele není oprávněn s předmětem nájmu nakládat v rozporu s touto smlouvou. Zejména nesmí bez předchozího písemného souhlasu provádět vnitřní i vnější úpravy a stavební práce na předmětu nájmu. Poruší-li nájemce tuto povinnost a provede-li stavební či jiné úpravy předmětu nájmu, ať již v interiéru či exteriéru, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy Deset tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení. Nájemce dále prohlašuje, že nebude po pronajímateli nárokovat případné investice, které vloží do předmětu nájmu.
7. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu ani jeho část do užívání třetí osobě. Pronajímatel tímto uděluje souhlas výhradně s tím, aby předmět nájmu užívaly spolky P.C. Box Club Louny, FK Mongaguá Líšťany a Dobro zLoun, které nájemce zastupuje. Toto oprávnění se vztahuje výlučně na uvedené subjekty a nepředstavuje právo k dalšímu přenechání předmětu nájmu. Mezi pronajímatelem a uvedenými spolky nevzniká žádný nájemní ani podnájemní vztah. Nájemce odpovídá za jednání těchto spolků, jejich členů, zaměstnanců a dalších osob, které do předmětu nájmu vpustí, jako by jednal sám, a nese plnou odpovědnost za dodržování všech povinností vyplývajících z této smlouvy.
8. Nájemce je povinen na žádost pronajímatele umožnit přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem a v souladu s touto smlouvou.
9. Nájemce je povinen provádět kontrolu stavebně technického stavu pronajatých prostorů sloužících podnikání, dodržovat právní předpisy platné na úseku protipožární prevence, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a dalších bezpečnostních, hygienických, veterinárních a ekologických opatření vztahujících se k předmětu nájmu.
10. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen nejpozději k poslednímu dni účinnosti této smlouvy odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud nebude stanoveno jinak.
11. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému v čl. II. a bez souhlasu pronajímatele není oprávněn měnit předmět nájmu.
12. V případě porušení smluvní povinnosti podle odst. 5., 6., 10. článku V. smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy Deset tisíc korun českých) za každé porušení zvlášť. Nárok na náhradu škody tím není dotčen.

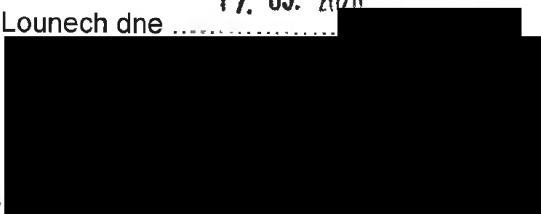
Povinnosti pronajímatele:

1. Pronajímatel předal nájemci předmět nájmu ve stavu nájemci známém, a nájemce jej takto přebírá.
2. Pronajímatel je povinen včas upozornit nájemce na případné uvažované stavební úpravy nebo opravy, které by mohly mít vliv na způsob užívání předmětu nájmu.
3. Pronajímatel hradí ze svého daň z nemovitosti a základní pojištění objektu. Ostatní pojištění a poplatky hradí na své náklady nájemce.

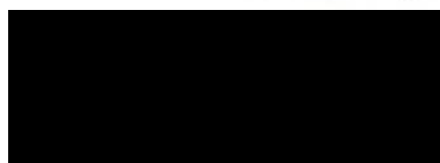
VI.
Závěrečná ustanovení

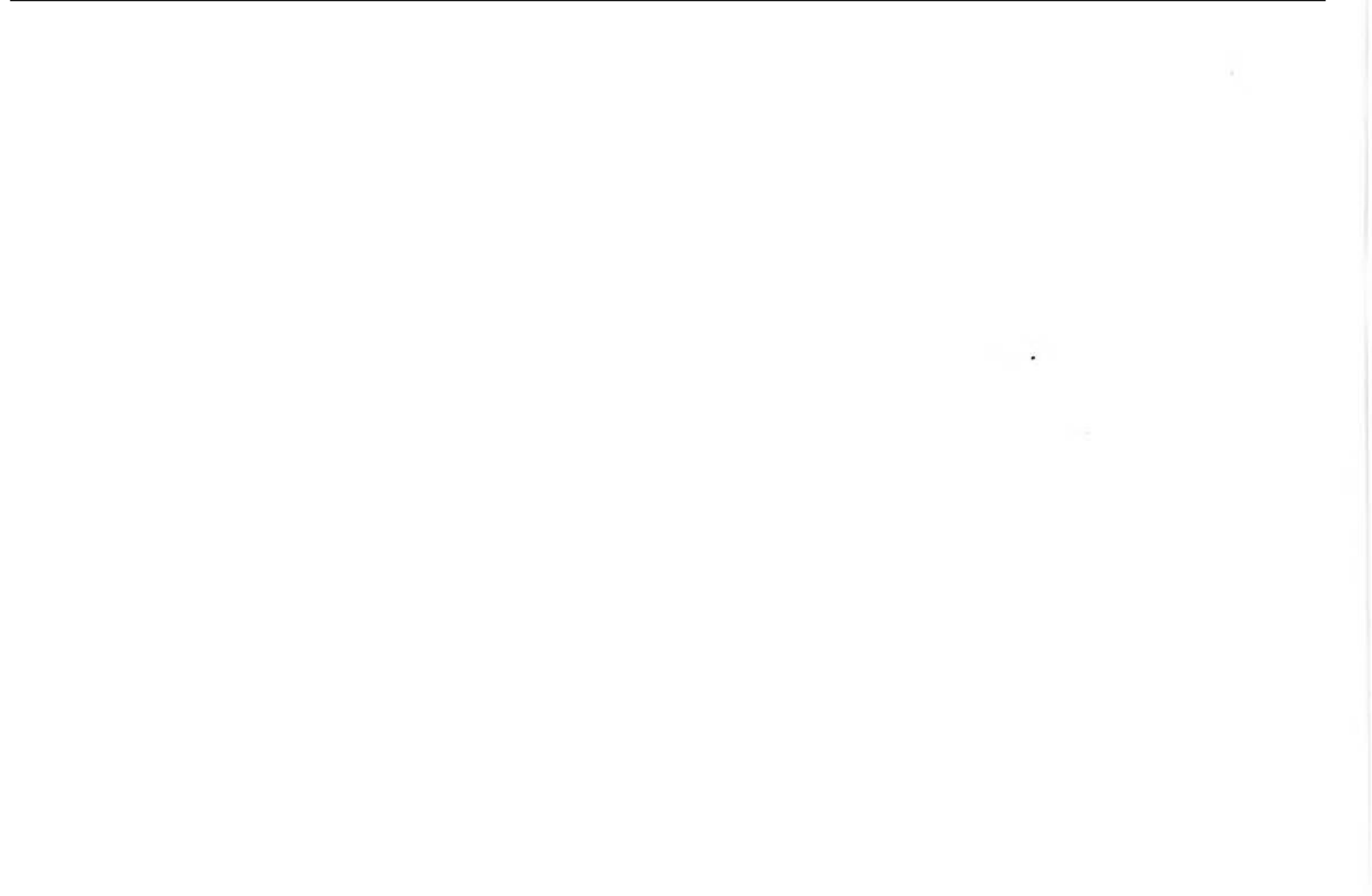
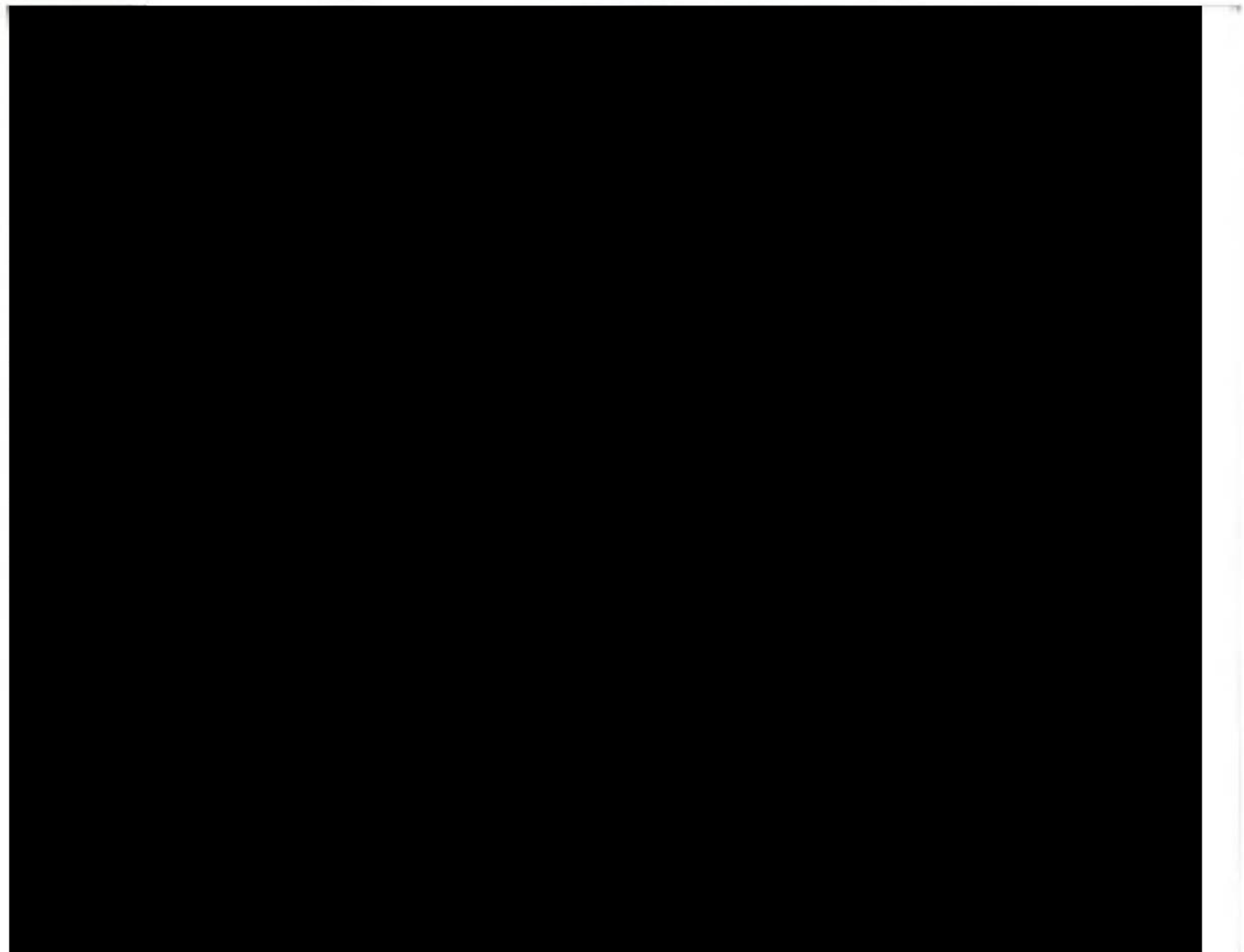
1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce po skončení nájmu nebude uplatňovat náhradu dle § 2315 občanského zákoníku.
2. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří přílohy - č. 1 Výpočtový list, č. 2 Drobné opravy a běžná údržba
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemné dohody smluvních stran.
4. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
5. Smluvní strany se dohodly, že na nájemní vztah dle této smlouvy se nevztahuje ustanovení § 2230 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že plnění předmětu této smlouvy představuje po dobu nezbytně nutnou právní titul pro zpracování osobních údajů ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 (obecné nařízení o ochraně osobních údajů).
7. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s uveřejněním smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. s tím, že budou dodrženy podmínky stanovené § 3 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., bez ohledu na výši ceny, resp. bez ohledu na hodnotu předmětu plnění smlouvy.
8. Smluvní strany se dohodly, že zpracovatel smlouvy je povinen ji poskytnout Městu Louny ve strojově čitelném formátu tak, aby mohla být uveřejněna dle zákona č. 340/2015 Sb.
9. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že smlouva obsahuje informace týkající se obchodního tajemství dle § 504 NOZ, tyto informace budou označeny tak, aby nebyly součástí elektronického obrazu textového obsahu smlouvy.
10. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., zajistí zasláním správci registru smluv Město Louny.
11. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, souhlasí s jejím obsahem, neboť byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.
12. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po dvou vyhotoveních.
13. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
14. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Loun usnesením č. **UR-91-5/26** ze dne 09.03.2026. Záměr města pronajmout tento nemovitý majetek byl zveřejněn na úřední desce od 20.02.2026 do 07.03.2026.

V Lounech dne 17. 03. 2026


Město Louny
Mgr. et Bc. Milan Rychtařík, starosta
Pronajímatel 

V Lounech dne 17. 03. 2026


Lukáš Džurban
Nájemce



Vymezení drobných oprav a běžné údržby, které provádí a hradí nájemce

Nestanoví-li nájemní smlouva jinak, drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce. Za drobné opravy bytu se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení.

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- 1) Opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt – nájemce hradí:**
 - všechny opravy vrchních částí podlah bez ohledu na druh provedení podlah a podlahových krytin, a to včetně balkonu.
- 2) Opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií (jednotlivou částí okna se rozumí i celé křídlo) – nájemce hradí:**
 - opravy, výměny dělicích příček a lišt oken a zasklených i dřevěných dveří,
 - zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek,
 - tmelení oken a dveřních tabulek,
 - opravy a výměny částí obložení okenních parapetů,
 - opravy a výměny kliky, pantů, štítků, zámků, vložek do zámků, klíčů,
 - výměny těsnění oken a dveří.
- 3) Výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech. Jedná se např. o opravy a výměny:**
 - vypínačů všeho druhu,
 - pojistek a jističů všeho druhu,
 - zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového a signalizačního zařízení včetně tlačítka u vchodu a zvonku, pokud patří k bytu,
 - osvětlovacích těles,
 - telefonní šňůry,
 - vložky mikrotefonní a sluchátkové,
 - seřízení domácího telefonu,
 - opravy rozvodů v bytě (jsou součástí a patří k vybavení bytu).
 - To platí i v případě, že jsou umístěny mimo byt pod uzavřením, nájemce je hradí, neboť jsou součástí bytu a patří k jeho vybavení (to se týká i domácích telefonů), pokud slouží výhradně pro jediný byt.
- 4) Opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku:**
 - ostatní opravy a výměny rozvodů v bytě včetně odpadních trub až po napojení na stoupací rozvody hradí nájemce.
- 5) Opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody. Do této skupiny oprav se zahrnují:**

- náklady na přecejchování podružných bytových vodoměrů na teplou a studenou vodu,
 - výměna termostatických hlavice a ventilů u rozvodů topení, kde nejsou rozvody topení ústřední dálkové.
- 6) Opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. Jedná se o tyto opravy a výměny:**
- **sporáky elektrické** – opravy a výměny plotýnek, dvířek u pečící trouby, dna trouby, závěsů dvířek trouby, skel ve dvířkách trouby, topných spirál v troubě, vařidlové desky, držáku horního topného tělesa, výměny a doplňování knoflíků, osvětlení, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí, pečící trouby, přívodního kabelu, roštu do pečící trouby, plechů a pekáčů, uvedení spotřebiče do provozu,
 - **sporáky plynové a kombinované** – mazání kohoutů, výměny kohoutů, opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu, výměny trysek (s výjimkou trysek při záměně plynu), tělesa trysky, regulátoru tlaku plynu, hořáků, grilovacích hořáků (sestava), mřížek, knoflíků, vařidlové desky a vařidlové mřížky, termopojistky, termostatů trouby, dvířek pečící trouby, výsuvného dna trouby, kouřovodu, lišt, směšovačů, hlavních rozdělovačů a vík litinových (malých, středních, velkých), pečící trouby, roštu do pečící trouby, přívodu plynu, výměny a doplňování šroubků, nýtů, příchytů, redukcí, kolen, uvedení spotřebiče do provozu,
 - **plynové průtokové ohřivače (karmy)** – opravy a výměny termočlánku, rour a kolen na odvod spálených plynů (kouřovodů), těsnění, membrány, tlakového pera, ventilů, páky, plynových a vodních dílů, termopojistky, regulačního zařízení hořáků, topného tělesa, termostatu, výměny a doplnění šroubků, nýtů a dalších drobných součástí, čištění spotřebičů a kouřovodů, promazání, provádění ochranných nátěrů, uvedení spotřebiče do provozu,
 - **plynové kotle etážového topení** – opravy a výměny membrán, těsnění, termopojistky, napouštěcích ventilů, regulačních ventilů, čištění spotřebiče před sezónou včetně kouřovodů, veškeré prohlídky a seřízení všech termostátů, dotlačování expanzních nádrží (tlakových), uvedení nového spotřebiče do provozu,
 - **infrazářiče** – opravy a výměny přívodní šňůry, termostatu,
 - kuchyňské linky, dřezy, vestavěné a přistavěné skříně – opravy a výměny dvířek, skel, úchytek, kování, klik, zásuvek, polic, ochranného rámu u dřezu, opravy a obnovy nátěrů, nástřiky dřezu,
 - **sanitární zařízení** – opravy a výměny výtokového ventilu – kohoutku, dvířek u obezdění vany, van a umyvadel včetně nástřiku vany, odpadního a přepadního ventilu, baterie, sprchy, těsnění, řetízků, zátek ke všem předmětům, podpěr, růžic, táhel, věšáků, vanových držáků, schránek na toaletní papír, galerek, přívodů od uzávěru pro spotřebič (vybavení), nádržky splachovače,

plovákové koule s pákou, padákového drátu páky, ochranných rámu dřezů a výlevek, kuželek pro ventily, tlakového splachovače s výměnou jednotlivých součástí, sedacího prkénka s poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety, upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, vany, bidetu, klozetové nádrže, konzol, zabroušení padákového sedla.

7) Ostatní drobné opravy a výměny výše neuvedené do částky 1.500,- Kč.

Náklady spojené s běžnou údržbou

Náklady spojené s běžnou údržbou jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů a vybavení bytu dle výše uvedené specifikace, malování včetně opravy omítek, tapetování, udržování a čištění podlahových krytin (drátkování, broušení a lakování dřevěných podlah včetně parket), čištění obkladů a stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry. Patří sem také vnitřní nátěry (opravy nátěrů včetně obnovy) u dveří, oken, u vestavěného nábytku, apod.

Pokud jede o úhradu nákladů na vnitřní nátěry (dveří včetně vchodových do bytu, vnitřní části oken, vestavěných a zabudovaných skříní, apod.), je tato úhrada vždy věcí nájemce, i když jde o opravu nátěrů nebo o jejich úplnou obnovu.

