

Nájemní smlouva

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)

(dále jen „Smlouva“)

Článek I.

Smluvní strany

Pronajímatel: Městská část Praha 12
zastoupená Ing. Vojtěchem Kosem, MBA - starostou
se sídlem Generála Šišky 2375/6, 143 00 Praha 4 - Modřany
IČO: 00231151
DIČ: CZ00231151
bankovní spojení: [REDACTED]
č. ú.: [REDACTED]
VS pro platby nájemného: „0226000301“

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: LTC 2005 s.r.o
zastoupená Danielem Pěničkou – jednatelem a Janem Zlesákem -
jednatelem
se sídlem Oveňecká 330/44, 170 00 Praha 7
IČO: 27394948
bankovní spojení: [REDACTED]
č. ú. [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

Článek II.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že pozemky parc. č. 3591/1 (ostatní plocha, jiná plocha), parc. č. 3591/2 (ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha), parc. č. 3591/3 (ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha), parc. č. 3591/4 (ostatní plocha – ostatní komunikace) a parc. č. 3591/6 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v k. ú. Modřany, zapsané na listu vlastnictví č. 2336 pro obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „dotčené pozemky“), jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy, se sídlem Mariánské nám. 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, se svěřenou správou nemovitostí pronajímateli, který je v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, oboje ve znění pozdějších předpisů, oprávněn s dotčenými pozemky nakládat jako vlastník.
2. Smluvní strany prohlašují, že na dotčených pozemcích je umístěn areál sportovního klubu LTC 2005, konkrétně na pozemcích parc. č. 3591/2 a 3591/3 jsou umístěny

tenisové kurty, na pozemku parc. č. 3591/4 parkoviště a areálové komunikace a na pozemku parc. č. 3591/6 stavba víceúčelové budovy se zázemím pro sportovce a vedení klubu, včetně tělocvičny, rehabilitace a stravovacího zařízení, s napojením na inženýrské sítě na pozemku parc. č. 3591/4. Na části dotčených pozemků se rovněž nachází tenisové nafukovací haly a jejich příslušenství, které představují samostatné stavby z hlediska stavebních předpisů. Veškeré stavby jsou ve vlastnictví nájemce, společnosti LTC 2005 s.r.o., a byly uvedeny do užívání na základě kolaudačních souhlasů Úřadu městské části Praha 12, č. j. OVY-K 37351/2008/Sj ze dne 17. 12. 2008 a č. j. P12 49201/2018 OVY ze dne 7. 1. 2019.

3. Nájemce je provozovatelem tenisového klubu LTC 2005, který patří mezi významné sportovní kluby v České republice a v roce 2025 získal statut centra vrcholového sportu, a má zájem na dotčených pozemcích dlouhodobě rozvíjet svou sportovní činnost.
4. Pronajímatel zveřejnil ve smyslu ustanovení § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, záměr uzavřít novou nájemní smlouvu na úřední desce Úřadu městské části Praha 12 v období od 5. 3. 2026 do 20. 3. 2026.

Článek III.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci za podmínek dále uvedených v této Smlouvě k dočasnému užívání:
 - část pozemku parc. č. 3591/1 o výměře 2 236 m²,
 - pozemek parc. č. 3591/2 o výměře 1 906 m²,
 - pozemek parc. č. 3591/3 o výměře 2 528 m²,
 - pozemek parc. č. 3591/4 o výměře 1 462 m²,
 - pozemek parc. č. 3591/6 o výměře 363 m²,

vše v k. ú. Modřany (dále jen „**předmět nájmu**“), přičemž předmět nájmu je vymezen v situačním plánu, který tvoří nedílnou přílohu této Smlouvy.

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souvislosti s provozem tenisového klubu LTC 2005 a zajištěním jeho sportovní činnosti. Nájemce je oprávněn v přiměřeném doplňkovém rozsahu užívat předmět nájmu i k dalším činnostem, včetně komerčních, zejména pro služby občerstvení, maloobchodní prodej a půjčovnu sportovního vybavení, pokud tyto činnosti souvisejí se sportovní činností nájemce, podporují provoz sportovního areálu a nejsou s hlavním účelem nájmu v rozporu ani ji neomezují.
3. Nájemce není oprávněn změnit účel nájmu ani způsob užívání předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Článek IV.

Nájemné

1. Roční nájemné za předmět nájmu činí 330.012 Kč bez DPH, DPH (21 % za pozemek parc. č. 3591/4 sloužící k parkování vozidel) 26.097,12 Kč, celkem včetně DPH 356.109,12 Kč (slovy tři sta padesát šest tisíc sto devět korun českých a dvanáct haléřů).
2. Měsíční nájemné za předmět nájmu činí 27.501 Kč bez DPH, DPH (21 %) 2.174,76 Kč, celkem včetně DPH 29.675,76 Kč (slovy: dvacet devět tisíc šest sedmdesát pět korun českých a sedmdesát šest haléřů).
3. Nájemce je povinen hradit nájemné v pravidelných měsíčních splátkách předem, vždy nejpozději do 10. dne příslušného kalendářního měsíce, a to bankovním převodem na

účet pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy s uvedením variabilního symbolu. Nájemné se považuje za zaplacené dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

4. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s plněním peněžních závazků vůči pronajímateli, je povinen pronajímateli uhradit z dlužné částky úroky z prodlení ve smyslu nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši nájemného o částku odpovídající průměrné roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu [spotřebitelských cen](#) stanovenou Českým statistickým úřadem. Tato úprava výše nájemného bude prováděna automaticky bez potřeby vyhotovení písemného dodatku k této Smlouvě včasným písemným oznámením s účinností od 1. dubna příslušného kalendářního roku.

Článek V.

Služby související s nájmem a jejich úhrada

1. Nájemce si zajišťuje veškeré služby spojené s užíváním předmětu nájmu na vlastní náklady, a to zejména dodávky energií, vody, odvoz odpadu, údržbu a další služby nezbytné pro provoz tenisového areálu.
2. Nájemce není oprávněn požadovat po pronajímateli jakoukoliv náhradu nákladů vynaložených na zajištění služeb dle tohoto článku.

Článek VI.

Trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 20 (dvaceti) let, a to od 1. 7. 2026 s možností dalšího prodloužení.
2. Nájemní vztah může být ukončen:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran ke dni uvedenému v této dohodě,
 - b) uplynutím sjednané doby nájmu,
 - c) výpovědí za podmínek stanovených touto Smlouvou.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 3 (tři) měsíců, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci, pokud:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem této Smlouvy, zejména pokud přestane bez vážného důvodu po dobu delší než 6 měsíců vykonávat sportovní činnost tenisového klubu LTC 2005, nebo předmět nájmu dlouhodobě nevyužívá, anebo jej užívá převážně k nespportovní komerční činnosti bez předchozího souhlasu pronajímatele,
 - b) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo jiného peněžitého závazku delším než 30 dnů a dlužnou částku neuhradí ani ve lhůtě stanovené v písemné výzvě pronajímatele, která nebude kratší než 7 dnů,
 - c) nájemce poruší jinou povinnost vyplývající z této Smlouvy a nezjedná nápravu ani ve lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele,
 - d) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho podstatnou část do užívání třetí

- osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele,
- e) nájemce provede stavební úpravy nebo jiné zásahy do předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 3 (tří) měsíců, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli, pokud:
- a) ztratí způsobilost k činnosti, k níž je předmět nájmu určen,
 - b) předmět nájmu se stane z objektivních důvodů nezpůsobilým k užívání.
5. Nedojde-li k prodloužení nájemního vztahu, zavazují se smluvní strany nejpozději 12 měsíců před jeho skončením zahájit jednání o dalším majetkoprávním uspořádání staveb uvedených v čl. II odst. 2 této Smlouvy, zejména o převodu pozemků na nájemce případně převodu staveb na pronajímatele, nebo jiném smluvním řešení směřujícím ke sjednocení majetkoprávního režimu staveb a pozemků, a to za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem či odhadem. Smluvní strany se zavazují jednat v dobré víře za účelem nalezení vzájemně přijatelného řešení, přičemž žádná ze smluvních stran není povinna uzavřít dohodu o převodu pozemků nebo staveb. Nedojde-li k dohodě podle předchozí věty tohoto článku Smlouvy nejpozději do dne skončení nájemního vztahu, budou případné majetkové nároky smluvních stran související se zhodnocením předmětu nájmu dle čl. VII. odst. 10 této Smlouvy posuzovány podle příslušných ustanovení občanského zákoníku, zejména s přihlédnutím k době užívání staveb, jejich technickému stavu a míře jejich skutečného zhodnocení ke dni skončení nájmu. Tím není dotčena možnost smluvních stran dohodnout se na dalším režimu staveb umístěných na předmětu nájmu.

Článek VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu nájemního vztahu tak, aby bylo možné dosáhnout účelu této Smlouvy. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci nezbytnou součinnost při úkonech ve správních řízeních souvisejících s užíváním předmětu nájmu.
2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni, po předchozí výzvě nájemci, vstoupit na předmět nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář, v rozsahu a k účelu dle této Smlouvy, zejména v souvislosti s provozem tenisového klubu LTC 2005 a jeho sportovní činností.
4. Nájemce není oprávněn změnit účel nájmu ani způsob užívání předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce se zavazuje zachovat po celou dobu trvání nájmu využití předmětu nájmu převážně pro sportovní činnost a související aktivity; změna na převážně komerční nespportovní využití není přípustná bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho podstatnou část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Krátkodobé užívání sportovišť v rámci běžné sportovní činnosti tím není dotčeno.
6. Nájemce není oprávněn převést ani postoupit práva a povinnosti z této Smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7. Nájemce odpovídá za veškeré škody vzniklé na předmětu nájmu, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci, členy, návštěvníky nebo jinými osobami, které se na předmětu nájmu zdržují s jeho vědomím. Takto vzniklé škody je nájemce povinen bez zbytečného odkladu odstranit na vlastní náklady.
8. Pronajímatel nenesे odpovědnost za škody na věcech nájemce ani třetích osob umístěných na předmětu nájmu ani za újmu na zdraví osob nacházejících se na předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje odškodnit pronajímatele za veškeré nároky třetích osob vzniklé v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
9. Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu a udržovat předmět nájmu v řádném stavu způsobilém k užívání.
10. Nájemce je oprávněn provádět úpravy staveb umístěných na předmětu nájmu, které jsou v jeho vlastnictví, na vlastní náklady a odpovědnost v souladu s právními předpisy a touto Smlouvou. V případě zásahů do pozemků ve vlastnictví pronajímatele, zejména do jejich povrchu, konstrukčních vrstev nebo inženýrských sítí, je nájemce oprávněn tyto provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž veškeré náklady s tím spojené nese výhradně nájemce. Smluvní strany se mohou v jednotlivých případech předem dohodnout na způsobu vypořádání takto vynaložených nákladů, zejména formou započtení proti nájemnému nebo jiným plněním. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele k provedení stavebních úprav a technického zhodnocení nemá nájemce nárok na jejich náhradu ani na jakékoliv vypořádání při skončení nájmu. Smluvní strany berou na vědomí, že stavby uvedené v čl. II odst. 2 této Smlouvy jsou ve vlastnictví nájemce a byly realizovány za trvání Původní nájemní smlouvy uzavřené mezi smluvními stranami dne 6. 3. 2006, ve znění jejích dodatků (dále jen „**Původní nájemní smlouva**“). Uzavřením této Smlouvy nedochází k majetkoprávnímu vypořádání případných investic realizovaných nájemcem za trvání Původní nájemní smlouvy do pozemků nebo infrastruktury nacházejících se na předmětu nájmu ani k uznání konkrétních finančních nároků kterékoliv smluvní strany. Případné majetkové nároky smluvních stran související s investicemi realizovanými na předmětu nájmu se souhlasem pronajímatele za doby trvání Původní nájemní smlouvy se považují za stavební úpravy a technické zhodnocení předmětu nájmu podle této Smlouvy a společně se stavebními úpravami a technickým zhodnocením předmětu nájmu provedeným za účinnosti této Smlouvy budou v případě skončení nájemního vztahu řešeny přednostně dohodou smluvních stran, zejména s přihlédnutím k době užívání, technickému stavu a míře skutečného zhodnocení předmětu nájmu ke dni skončení nájmu. Účelem tohoto ujednání je nastolení právní jistoty ohledně režimu stavebních úprav a technického zhodnocení předmětu nájmu po skončení Původní nájemní smlouvy a jí založeného smluvního vztahu, přičemž z důvodu kontinuity nájemního vztahu smluvních stran založeného Původní nájemní smlouvou a pokračujícího touto Smlouvou smluvní strany záměrně ponechávají stavební úpravy a technické zhodnocení předmětu nájmu nevypořádané, přičemž k jejich vypořádání dojde teprve po skončení nájmu dle této Smlouvy ve smyslu § 2220 odst. 1 OZ, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
11. Nájemce je povinen dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy v oblasti bezpečnosti práce (BOZP), požární ochrany, hygieny, ochrany životního prostředí a veřejného zdraví.

Článek VIII. Pojištění

1. Nájemce je povinen sjednat a po celou dobu trvání nájemního vztahu udržovat v účinnosti pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to s minimálním limitem pojistného plnění ve výši alespoň 5.000.000 Kč; na výzvu pronajímatele je nájemce povinen bez zbytečného odkladu prokázat existenci tohoto pojištění.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 7. 2026, ne však dříve než jejím zveřejněním v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Zveřejnění zajistí pronajímatel.
2. Uzavřením této Smlouvy zaniká ke dni nabytí její účinnosti Původní nájemní smlouva uzavřená dne 6. 3. 2006 včetně jejích dodatků, přičemž smluvní strany prohlašují, že ke dni zániku Původní nájemní smlouvy nemají vůči sobě žádné nevyrovnané závazky, s výjimkou případných majetkových nároků souvisejících s investicemi realizovanými nájemcem se souhlasem pronajímatele za trvání Původní nájemní smlouvy do pozemků nebo infrastruktury nacházejících se na předmětu nájmu, které nebyly ke dni uzavření této Smlouvy vypořádány. Tyto případné nároky budou řešeny v souladu s čl. VII odst. 10 této Smlouvy. Ostatní vzájemné závazky smluvních stran z Původní nájemní smlouvy jsou ke dni jejího zániku plně vypořádány.
3. Pokud není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy vyplývající z této Smlouvy občanským zákoníkem a platnými právními předpisy souvisejícími.
4. Obsah této Smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných číslovaných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami.
5. Tato Smlouva byla schválena usnesením Rady městské části Praha 12 č. R-166-016-26 ze dne 9.6.2026.
6. Smlouva se vyhotovuje **ve třech stejnopisech**, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel dva stejnopisy
7. Smluvní strany si Smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Příloha Smlouvy – Situační pláněk

V Praze dne

V Praze dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Ing. Vojtěch Kos, MBA
starosta

.....
Daniel Pěnička

.....

Příloha sm

