

**Dodatek č. 2**  
**Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 1910/6.1.1998/PS**

Dále uvedeného dne měsíce a roku uzavřeli účastníci dle svého prohlášení plně svéprávní:

**Sportovní zařízení města České Budějovice, příspěvková organizace**, se sídlem F. A. Gerstnera 7/8, 370 01 České Budějovice, zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl Pr., vložka 617, jejímž jménem jedná Ing. Tomáš Novák, ředitel organizace  
IČ: 28150244  
DIČ: CZ28150244  
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.  
Č. účtu: [REDAKCE]  
(dále též jako „pronajímatel“)

a

**Tělovýchovná jednota KOH-I-NOOR České Budějovice**  
se sídlem Skuherského 1485/12, České Budějovice 3, 370 01 České Budějovice  
IČ 28140125  
v OR vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl L, vložka 58, jejímž jménem jedná paní Eva Šmausová  
(dále jen jako „nájemce“)

**Dodatek č. 2**  
**Smlouvy**  
**o nájmu nebytových prostor**

**PREAMBULE**

Účastníci uzavřeli dne 6. 11. 1998 Smlouvu o nájmu nebytových prostor č. 1910/6.1.1998/PS, přičemž na straně Pronajímatele byl v tu dobu právní předchůdce Pronajímatele a to Statutární město České Budějovice, IČO: 00244732. Smluvní strany vedeny snahou sjednotit a zjednodušit výklad smluvního vztahu, uzavírají tento dodatek č. 2, kterým sjednávají nové úplné znění shora uvedené smlouvy, která zní po všech změnách a úpravách takto:

**Smlouva o nájmu nebytových prostor**  
(uzavřená v souladu s ust. § 2201 a násl. a násl. zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění,  
Občanského zákoníku, dále též jen jako „NOZ“)

**Čl. I.**  
**Úvodní prohlášení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že má od svého zřizovatele Statutárního města České Budějovice, jako vlastníka, svěřen na základě zřizovací listiny a příslušných

předávacích protokolů do hospodaření mimo jiné budovu č. p. 402. - objekt občanské vybavenosti nacházející se na parcele parc.č. 573/2 zapsané v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice pro k.ú. České Budějovice 1, část obce České Budějovice 1 na LV č. 1, dále též „Plovárna“ či „budova“.

2. Ve shora citované budově se nachází prostory vhodné zázemí pro provoz plaveckého oddílu.

Jedná se o následující prostory:

a)	přístavba dětského bazénu	
	kancelář č. 140	25 m <sup>2</sup>
	sklad č. 54	6 m <sup>2</sup>
b)	bazénová hala	
	sklad č. 125 (1. nadz. podlaží)	11,9 m <sup>2</sup>
	klubovna č. 126 (2. nadz. podlaží)	31,6 m <sup>2</sup>
c)	šatny	
	společná šatna „muži“	9,5 m <sup>2</sup>
	společná šatna „ženy“	9,5 m <sup>2</sup>

(celkem nebytové prostory 93,5 m<sup>2</sup>)

3. Pronajímatel má zájem shora popsany vymezený prostor přenechat za úplaty do dočasného užívání nájemci a nájemce má zájem si vymezený prostor pronajmout za účelem provozování tělovýchovné jednoty.
4. Na základě této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci „předmět nájmu“ do dočasného užívání (nájmu) za účelem provozování využití prostor pro provoz plaveckého oddílu a nájemce takto předmět nájmu do nájmu přijímá.
5. Nebytové prostory jsou vybaveny běžným příslušenstvím šaten. Smluvní strany se zároveň dohodly, že klubovnu Plaveckého stadionu mohou využívat na straně nájemce pouze osoby, jejichž jmenovitý seznam předá nájemce pronajímateli v den podpisu této smlouvy. Doba využívání byla dohodnuta na dobu od 9.00 hod. do 20.00 hod. Osoby navštěvující (užívající) klubovnu nesmí do bazénu. Při porušení tohoto ustanovení má pronajímatel právo okamžitě odstoupit od smlouvy.
6. Tato smlouva opravňuje nájemce ke spoluužívání prostor, kterými je zajištěn přístup k pronajatým nebytovým prostorům.

## Čl. II.

### Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou od 6. 11. 1998.

## Čl. III.

### Nájemné, služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jistota

1. Celkové roční nájemné za předmět nájmu činí 21.700,- Kč za jeden rok bez DPH (slovy: dvacetjedentisícsetmsetkorun českých), tj. pololetně 10.850,- Kč.
2. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s předmětem nájmu spojeno (tyto služby nejsou součástí ceny nájmu):
- dodávky elektrické energie
  - dodávky teplé a studené vody
  - dodávka tepla
  - úklid společných prostor
  - odvoz a likvidace odpadků

Nájemce je povinen služby poskytnuté pronajímatelem hradit spolu s nájemným. Roční paušální poplatek za poskytnuté služby včetně energií činí: 17.500,- Kč bez DPH ročně,

tj. 8.750,- Kč bez DPH pololetně (elektrická energie 2.400,- Kč ročně, teplo 9.300,- Kč ročně, vodné a stočné 5.600,- Kč ročně, ostatní služby 200,- Kč ročně).

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.

K platbě za služby 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 služeb dle platných právních předpisů o DPH. Takovéto služby navýšené o DPH je pak nájemce povinen pronajímateli uhradit.

3. Služby, které si bude Nájemce zabezpečovat samostatně a na své náklady, jsou:

- telekomunikační služby
- úklid předmětu nájmu

4. Nájemné včetně služeb k nájmu je splatné v pololetních splátkách vždy k 28. dni v prvním měsíci pololetí příslušného kalendářního roku na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem. Daňovým dokladem pro účely zákona č. 235/2004 Sb. o DPH v platném znění je od roku 2017 splátkový kalendář podle § 31 tohoto zákona vystavený pronajímatelem a bude vždy obnoven pro následující kalendářní rok či jeho část. Obnovený splátkový kalendář bude Pronajímatelem vystaven vždy po začátku nového kalendářního roku a neprodleně doručen nájemci. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění podle této Smlouvy je první den kalendářního pololetí, ve kterém je splatná platba předepsaná podle splátkového kalendáře. Pro případ, že nájem nebude trvat celý kalendářní rok, uhradí nájemce alikvótní výši nájemného (účtován bude vždy celý započatý měsíc).

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 nájemné ad 1.) a služby ad 2.), tohoto článku smlouvy za trvání nájmu jednostranně zvýšit a to takto: Pronajímatel je oprávněn vždy s účinností od 1.1. příslušného roku, počínaje rokem 2018, jednostranně zvýšit nájemné a to o částku rovnající se roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. V případě, že se tak pronajímatel rozhodne, je oprávněn odeslat nájemci jednostranný přípis o zvýšení nájmu písemně.

#### **Čl. IV.**

##### **Předání a převzetí předmětu nájmu**

1. Smluvní strany prohlašují, že pronajímatel předal nájemci předmět nájmu a to Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, seznámil se s jeho stavem, dispozicí i

vybavením a prohlašuje, že ve smyslu ust. § 2206 NOZ 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:
  - 1.1 Okamžitým odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele pro tyto případy:
    - a. s nájemcem bude zahájeno insolvenční řízení na základě jeho vlastního návrhu či bude zjištěn úpadek nájemce k insolvenčnímu návrhu podanému třetí osobou
    - b. nájemce bez souhlasu pronajímatele: podnajme předmět nájmu či postoupí práva a povinnosti z této smlouvy či jejich část třetí osobě na základě smlouvy o převodu obchodního závodu, jeho nájmu či jeho části
    - c. nájemce i přes písemnou výzvu bude porušovat ust. čl. VI. odst. 1., 2. této smlouvy (provozování neschváleného podnikání
    - d. v předmětu nájmu), nebo č.l. odstavec 5. této smlouvy.
    - e. 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 čtvrtletního nájemného;
  - 1.2 jednostrannou výpovědí kterékoliv smluvní strany bez udání důvodu;
  - 1.3 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 následujícího 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 je 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 výhradně jako zázemí pro provoz plaveckého oddílu.
2. Změna dohodnutého předmětu užívání provozovaného v předmětu nájmu včetně rozsahu druhu skladovaných věcí může být provedena pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran formou dodatku ke smlouvě. V případě porušení dohody o druhu skladovaných věcí bude toto považováno za užívání nebytových prostor v podstatném 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.**

### **Stavební úpravy, instalace, reklamy**

1. Nájemce má právo umístit se souhlasem pronajímatele na své náklady v pronajatých prostorách či na plochách pronajímatele reklamní prostředky. Rozsah reklamních prostředků, jejich estetické a technické provedení musí být schváleno pronajímatelem.

## **Čl. VIII.**

### **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/pachtu 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. Pronajímatel je oprávněn kdykoli po předchozím písemném upozornění doručeném nájemci ve lhůtě tři dny předem, vstoupit do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem. Nájemce je povinen toto právo pronajímatele respektovat a umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu. Při mimořádných událostech, jako jsou havárie technologií, povodně, požáry či jiné mimořádné události je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ihned bez předchozího upozornění.
7. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Podmínky jsou upraveny v čl. VI. odst. 3. této smlouvy
8. Jakékoli změny na předmětu nájmu (zejména stavební činnost či úpravy podléhající ohlášení nebo povolení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu /stavební zákon/) je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
9. Běžnou údržbu a drobné opravy, jejichž potřeba vznikne v souvislosti s obvyklým užíváním pronajatých nebytových prostor, je povinen zajišťovat nájemce na svůj náklad. Při prodlení nebo zanedbání této povinnosti odpovídá nájemce pronajímateli za vzniklou škodu. Rozsah běžné údržby a drobné opravy se analogicky posuzuje v souladu s příslušnými ustanoveními nařízení vlády č. 308/2016 Sb., O vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění.
10. 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.
11. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za poškození předmětu nájmu. Nájemce je přitom odpovědný nejen za vlastní jednání, ale i za jednání třetích osob, tj. osob, jimž umožnil přístup k/do předmětu nájmu.

12. Nájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, plynu, nebo dalších rozvodů bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
13. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních a jiných předpisů v budově, v níž se nachází předmět nájmu, jakož i v předmětných nebytových prostorech. 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. Kopie platné revizní zprávy o přenosných zařízeních nájemce předá pronajímateli do 3 dnů od provedení revize, nejpozději však vždy k 1.9. běžného roku. Nájemce nesmí v předmětných nebytových prostorech používat přímotopy.
14. Pronajímatel je povinen na své náklady provádět revize rozvodů, které užívá a to v souladu s obecně závaznými předpisy a technickými normami.
15. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu skladovat nebezpečné věci.
16. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu zákon č. 185/2001 Sb.
17. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek a čistotu v předmětu nájmu, jakož i v okolí předmětu nájmu.
18. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné 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.
19. Nájemce zodpovídá 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.
20. Nájemce je povinen dodržovat v rámci své celkové činnosti platné právní předpisy k zajištění požární ochrany. Jedná se zejména o zákon ČNR 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.
21. Pro případ vzniku mimořádných událostí (požár, havárie apod.), je nájemce povinen uložit jednu kompletní sadu klíčů od všech pronajatých prostor v zapečetěné obálce u pronajímatele. Na obálku vyznačí, které osoby nájemce a za jakých okolností mohou tuto obálku použít.
22. 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.
23. Nájemce se zavazuje dodržovat „Návštěvní řád plaveckého stadionu“, který mu pronajímatel předá k dispozici. Tento závazek se týká zároveň členů TJ a osob pohybujících se v užívaných prostorách.
24. Během trvání nájmu se nájemce zavazuje v rámci své činnosti:
  - a) zachovat volné přístupové cesty a zejména únikové cesty z objektu
  - b) dbát odůvodněných pokynů pronajímatele směřujících k zajištění bezpečného a

nerušeného provozu plaveckého stadionu. Zakazuje se pohyb nájemce a jeho členů v prostorách, které nesouvisí s nájemní smlouvou, zvláště pak v technologických prostorách

- c) zajistit zamezení neoprávněnému přístupu návštěvníků a zaměstnanců do prostor bazenů a ost. služeb plaveckého stadionu přes jím pronajaté prostory.
25. 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.
26. 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.
27. Smluvní strany vylučují pro účely této smlouvy účinnost ust. § 2315 NOZ ohledně náhrady za převzetí zákaznické základny pro případ ukončení této nájemní smlouvy.

#### **Čl. IX.**

##### **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 1000,- 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:
  - odmítne vpustit pronajímatele do předmětu nájmu za účelem kontroly
  - bude užívat předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou
  - podnajme předmět nájmu bez souhlasu pronajímatele, přenechá, převede či jinak postoupí práva z nájmu z této smlouvy třetí osobě včetně převedení/pachtu obchodního závodu,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. X.**

##### **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 ust. § 564 NOZ 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. Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu posledního z účastníků.

V Českých Budějovicích dne 01. 11. 2017

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....  
Sport  
přísp

.....  
OOR