

## Smlouva

### o nájmu prostor sloužících pro podnikání č. 2018001379

(uzavřená v souladu s ust. § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění, Občanského zákoníku, dále též jen jako „NOZ“)

Smluvní strany:

- 1. 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 spořicí účet: [REDAKCE]  
Č. účtu: [REDAKCE]  
(dále též jako „pronajímatel“)

a

- 2. Pouzar a spol., akciová společnost**  
se sídlem: Dlouhá 1371/35a, 370 11 České Budějovice 2,  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích,  
oddíl B, vložka 11, jejímž jménem jedná Dita Pouzarová, člen představenstva  
IČ: 00513253  
DIČ: CZ00513253  
(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu prostor sloužících pro podnikání.

### I.

#### Obecná ustanovení

- 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“.
- Pronajímatel ve shora uvedené budově vyčlenil po dohodě s nájemcem samostatné nebytové prostory ve třetím nadzemním podlaží v objektu plaveckého stadionu o výměře 274,7 m<sup>2</sup> (k provozování fitness centra), které jsou vyznačeny na schématickém plánu, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy a je označen jako **příloha č. 1**. Tento prostor se pro účely této smlouvy dále nazývá jen „předmět nájmu“.
- 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.

## II.

### Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na dobu určitou od 2. 9. 2018 do 30. 4. 2019.

## III.

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

1. Sjednává se nájemné za předmět nájmu, které činí **19.503,7 Kč bez DPH** za jeden měsíc.
2. Nájemné je splatné v měsíčních splátkách vždy do 15. dne příslušného měsíce.
3. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno (tyto služby nejsou součástí ceny nájmu):
  - dodávka teplé a studené vody včetně odvádění odpadních vod
  - dodávka tepla
  - úklid společných prostor
  - odvoz a likvidace odpadu

Teplota a TUV (náklady na ohřev) bude fakturováno dle měřeného skutečného odběru a technického výpočtu a to za období 2. 9. 2018 až 30. 11. 2018 a za období od 1. 12. 2018 až 30. 4. 2019 dle skutečných nákladů pronajímatele na 1GJ v příslušném účtovacím období.

Vodné a stočné (týká se TUV i studené vody) bude fakturováno na základě skutečné spotřeby dle podružného měření za období od 2. 9. 2018 do 30. 11. 2018 a za období od 1. 12. 2018 do 30. 4. 2019 dle platných sazeb dodavatele.

Nájemce se zavazuje platit 500,- Kč za měsíc za odvoz odpadu a 500,- Kč za měsíc za úklid společných prostor a okolí budovy. Tyto služby k nájmu budou placeny měsíčně společně s nájmem na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.

4. Služby, které nejsou součástí předmětu nájmu a které si bude Nájemce zabezpečovat samostatně a na své náklady samostatnou smlouvou s dodavateli služeb jsou:
  - elektrická energie (podružný elektroměr)
  - telekomunikační služby
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 pronajímatel oprávněn změnit výši nájemného dle platných právních předpisů o DPH. Takovéto nájemné navýšené o DPH je pak nájemce povinen pronajímateli uhradit.

## IV.

### Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Smluvní strany prohlašují, že pronajímatel předal nájemci předmět nájmu do užívání.
2. 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.

## V. Skončení nájmu

1. Smlouva může být ukončena:
  - a) Okamžitým odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele pro tyto případy:
    - s nájemcem bude zahájeno insolvenční řízení k jeho vlastnímu návrhu nebo bude u nájemce zjištěn úpadek v rámci insolvenčního řízení;
    - 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;
    - nájemce i přes písemnou výzvu bude porušovat ust. čl. VI. odst. 1., 2. této smlouvy (provozování neschváleného podnikání v předmětu nájmu a nabídka neodsouhlaseného sortimentu zboží);
    - nájemce bude v prodlení s úhradou peněžního plnění ve prospěch pronajímatele založeného touto smlouvou po dobu delší než 1 měsíc či v částce přesahující výši jednoho měsíčního nájemného.
  - b) Jednostrannou výpovědí kteroukoliv smluvní stranou bez uvedení důvodu.
  - c) 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.

## VI. Účel nájmu

1. Nájemce má právo používat předmět nájmu v plném rozsahu k provozování následujícího podnikání: **provozování fitness centra.**
2. Změna dohodnutého předmětu podnikání provozovaného v předmětu nájmu může být provedena pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran formou dodatku ke smlouvě. V případě porušení závazku nájemce ohledně způsobu užití předmětu nájmu nájemcem 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.

## 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

smlouvenému 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 smlouvenému 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 Plovárny.
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 nebezpečné věci.
12. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu zákon č. 185/2001 Sb.
13. 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.
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 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 pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu sám prostřednictvím uložených rezervních klíčů uložených na vrátnici plaveckého stadionu.
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 ust. § 2315 NOZ 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.

### **VIII. Sankce**

1. V případě, že nájemce předmět nájmu nebo kteroukoliv jeho část nevyklidí či nepředá řádně a včas při skončení nájmu pronajímateli, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s vyklizením či předáním předmětu nájmu nebo jeho části pronajímateli. V případě, že nájemce i přes písemnou výzvu pronajímatele poruší tyto povinnosti sjednané ve smlouvě:
  - změni účel využití pronajímaného předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele;
  - 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;

je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den trvání porušení kterékoliv ze sjednaných povinností. 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 započatý den prodlení. Nájemce je pak na výzvu pronajímatele povinen takovou uplatněnou smluvní pokutu pronajímateli uhradit. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

### **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 tisni 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 výtisk. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu posledního z účastníků, účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že za podmínek vyplývajících ze zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění, podléhá tato smlouva uveřejnění v registru smluv, přičemž uveřejnění dle tohoto zákona zajistí pronajímatel způsobem, v rozsahu a ve lhůtách z něho vyplývajících. Smluvní strany si ujednávají, že pronajímatel je oprávněn bez omezení provést uveřejnění úplného znění této smlouvy včetně všech příloh v registru smluv i v případě, že povinnost k jejímu uveřejnění ze zákona dle předchozí věty nevyplývá, jakož i uveřejnění na oficiálních webových stránkách města České Budějovice. Smluvní strany berou dále na vědomí, že pronajímatel je povinen tuto smlouvu či skutečnosti z ní vyplývající uveřejnit nebo poskytnout třetím osobám, pokud takový postup vyplývá z příslušných právních předpisů. Pro účely uveřejňování či poskytování dle předchozích vět smluvní strany současně shodně prohlašují, že žádnou část této smlouvy nepovažují za své obchodní tajemství bránící jejímu uveřejnění či

poskytnutí. Ujednání dle tohoto odstavce se vztahují i na všechny případné dodatky k této smlouvě, jejichž prostřednictvím je tato smlouva měněna či ukončována.

5. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu České Budějovice od 20. 3. 2018 do 11. 4. 2018.

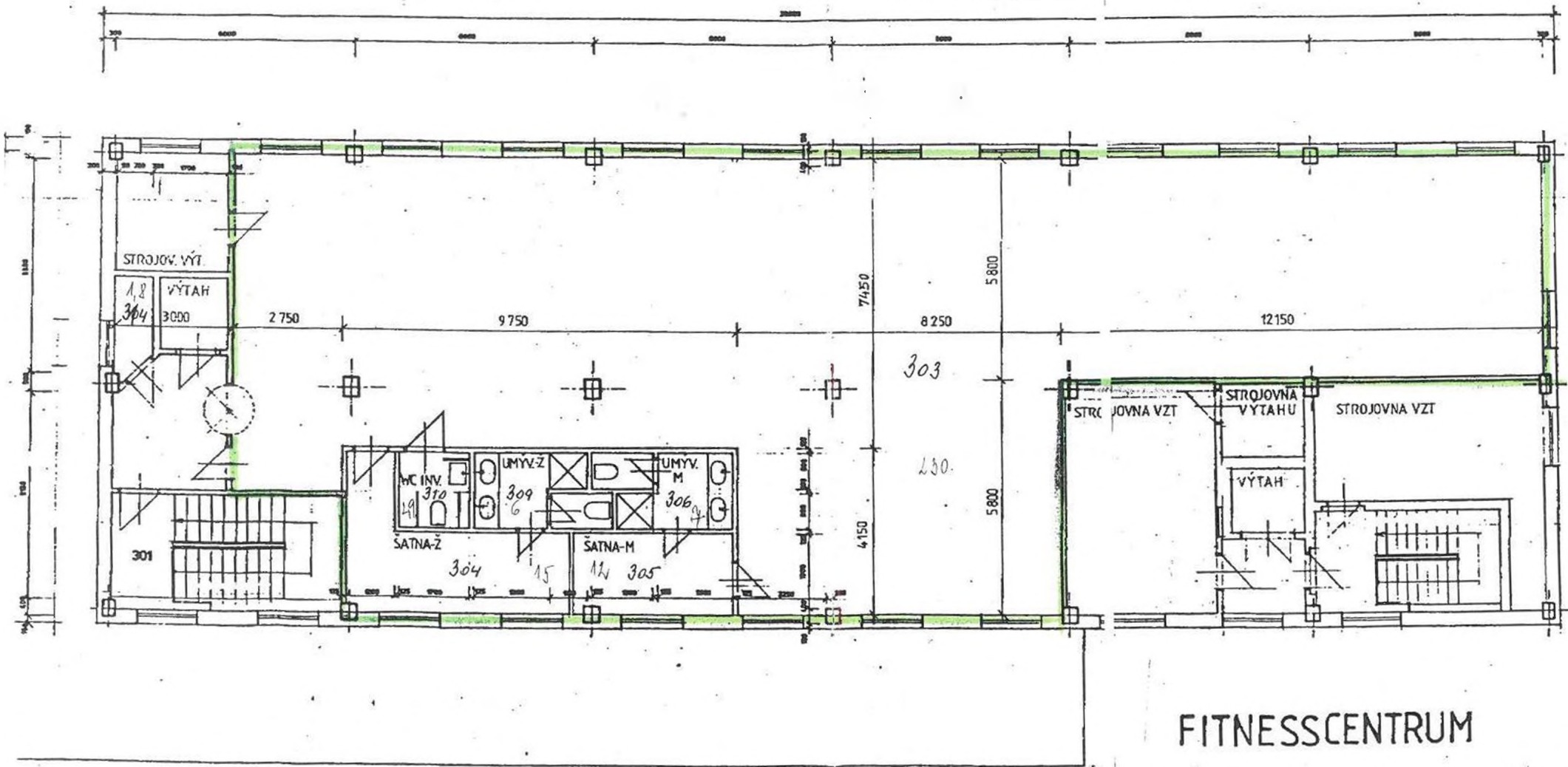
V Českých Budějovicích dne 06. 06. 2018

**Přílohy:**

1. Schématický plánec umístění předmětu nájmu



PŘÍLOHA č. 1



FITNESSCENTRUM