

Smlouva o nájmu

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
mezi těmito stranami:

Město Kutná Hora

se sídlem Havlíčkovo náměstí 552/1, 284 01 Kutná Hora

IČ: 00236195, DIČ: CZ00236195

zastoupené starostou města Mgr. Lukášem Seifertem

na straně jedné jako **pronajímatel** (dále též jako „pronajímatel“)

a

Kutná Hora v pohybu, z. ú.

se sídlem Havlíčkovo náměstí 552/1, 284 01 Kutná Hora

IČ: 23223561, DIČ: CZ23223561

zastoupen  ředitelem

na straně druhé jako **nájemce** (dále též jako „nájemce“)

v tomto znění:

I.

Předmět nájmu

1.1. Předmětem nájmu je nemovitost, a to:

- pozemek parc. č. 2560/7, jehož součástí je stavba Hlouška č.p. 617, stavba stojí na pozemku parc. č. 2560/7, pozemek parc. č. 2560/8 a pozemek parc. č. 2560/9 v kat. území a obci Kutná Hora, spolu s vybavením, se všemi movitými věcmi tak, jak jsou tyto movité věci uvedené v inventurním seznamu v příloze č. 1 této smlouvy.

Dále v této smlouvě je předmět nájmu (nemovitost se součástmi a příslušenstvím a movité věci) označován jako „Hala Bios“, případně jako „sportoviště“.

1.2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k užívání a nájemce se za to zavazuje hradit pronajímateli nájemné.

1.3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a že jej v tomto stavu přejímá.

II. Účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem využití nájemcem v rámci jeho předmětu činnosti, zejména za účelem:
- zajištění moderní a efektivní správy sportoviště,
 - zajištění rovného přístupu ke sportu a bezpečného prostředí ve sportovišti,
 - rozvíjení sportoviště,
 - hledání a zajištění synergických řešení k zefektivnění péče o toto a další sportoviště,
 - udržování a rozvíjení partnerských vztahů mezi městem Kutná Hora, resp. nájemcem a uživateli sportovišť,
 - informování veřejnosti o činnosti při rozvoji sportovišť,
 - podpory volnočasové neorganizované pohybové aktivity,
 - vytváření prevenčních programů pro řešení negativních jevů ve sportu,
 - přípravy a realizace pasportizace sportovišť,
 - vytváření pravidel činnosti, financování a vzájemné spolupráce sportovišť,
 - zpracovávání grafických manuálů prvku vizuální identifikace a vytváření pravidel na aplikované použití těchto symbolů,
 - nakládání se sportovišti v souladu s usneseními rady města Kutná Hora a zastupitelstva města Kutná Hora a v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o obcích (nájemy, výpůjčky, dohody, dodatky),
 - vydávání komplexních vyjádření a doporučení k projektovým dokumentacím a záměrům týkajícím se sportovišť,
 - zajišťování správy sportovišť, provoz a dbaní o řádné využití všech sportovišť,
 - vyhledávání a součinnost při získávání dotační prostředků na opravu, údržbu a rozvoj sportovišť,
 - kontrolu technického stavu a způsobu využití sportovišť,
 - zajišťování oprav, údržby a rozvoje sportovišť,
 - zajišťování správy sportovišť,
 - zajišťování servisní a provozní činnosti na sportovištích,
 - zajišťování organizační a finanční činnosti spojené s využitím sportovišť,
 - zajišťování vypracování a uzavírání dohod o využití sportovišť a vedení jejich evidence,
 - zajišťování zpracování inventarizace sportovišť.
- 2.2. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce je oprávněn s třetími osobami uzavírat v předmětu nájmu k užívání prostor nájemní smlouvy pro naplnění některého z účelu nájmu uvedeného v předchozím odstavci, případně pro podnikání, a to ve vymezeném prostoru v budově, která je součástí pozemku, případně na některé části pozemku.

- 2.3. Pronajímatel prohlašuje, že k datu 1. 9. 2025 budou ukončeny všechny nájemní smlouvy, případně smlouvy o využití sportovišť uzavřené pronajímatelem. Nájemce z této smlouvy uzavře s těmi organizacemi, s nimiž měl nájemní poměr sjednán smlouvou o nájmu nebo smlouvou o využití sportovišť pronajímatel za podmínek sjednaných nájemcem z této smlouvy s nájemcem prostor v předmětu nájmu.

III.

Nájemné

- 3.1. Nájemné se sjednává v částce 38.049 Kč (slovy: třicet osm tisíc čtyřicet devět korun českých), a to za každé kalendářní čtvrtletí roku.
K takto dohodnutému nájemnému bude vždy připočtena daň z přidané hodnoty (DPH) v zákonné výši.
- 3.2. Nájemní za období od 1. 9. 2025 do 30. 9. 2025 s ohledem na ujednání v článku 3.1. je sjednáno na částku ve výši 12.683 Kč bez DPH a bude uhrazeno do 15. 10. 2025.
- 3.3. Dílčí zdanitelné plnění je sjednáno na první den každého kalendářního čtvrtletí.
- 3.4. Ve výši nájemného nejsou zahrnuty platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a nájemce hradí samostatně platby za dodávku energií, vodné, stočné, odvoz odpadu a dodávky dalších médií a služeb pro zajištění provozu předmětu nájmu.
- 3.5. V nájemném je zahrnuta i event. platba, kterou hradí pronajímatel v souvislosti s pojištěním nemovitostí i movitých věcí tak, jak je uvedeno v čl. 4.1. písm. c) této smlouvy.
- 3.6. Nájemné bude hrazeno nájemcem za každé čtvrtletí vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí na účet pronajímatele, číslo účtu: 444560359/0800.
Pro účely úhrady nájmu je pronajímatel povinen doručit nájemci daňový doklad vždy nejpozději deset pracovních dnů před splatností nájemného.
- 3.7. Neuhradí-li nájemce řádně a včas nájemné, je povinen hradit úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 3.8. Za den zaplacení nájemného se považuje den připsání čtvrtletního nájemného na účet pronajímatele.
- 3.9. Účastníci této smlouvy se zavazují do 31. 12. každého kalendářního roku provést revizi výše nájemného se zpětnou účinností. Na základě revize dojde k vystavení dobropisu či vrubopisu, jehož úhrada se bude týkat rozpočtu následujícího roku, ale vliv na náklady či výnosy se budou týkat roku stávajícího, aby se eliminoval vliv případného cenového nesouladu s cenou v místě a čase obvyklou s ohledem na to, že pronajímatel a nájemce jsou spojenými osobami.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

4.1. Povinnosti pronajímatele:

- a) pronajímatel je povinen umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu,
- b) pronajímatel je povinen přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro ujednaný účel, a to včetně nezbytné dokumentace definované v předávacím protokolu; pronajímatel je povinen ve spolupráci s nájemcem zajistit technický audit popisující aktuální technický stav předmětu nájmu,
- c) pronajímatel ve své pojistné smlouvě pojistí nemovité věci a movité věci, které jsou předmětem nájmu podle této smlouvy a jsou ve vlastnictví pronajímatele,
- d) na základě schváleného rozpočtu města Kutná Hora je povinen uzavřít s nájemcem veřejnoprávní smlouvu, v níž bude určena výše vyrovnávací platby za poskytování služeb v obecném hospodářském zájmu.

4.2. Povinnosti nájemce:

- a) v souladu s časovým harmonogramem pro sestavení rozpočtu města Kutná Hora, předloží vlastní návrh rozpočtu na následující rok,
- b) vypočte a zdůvodní požadovanou výši vyrovnávací platby, to je platby poskytnuté z rozpočtu poskytovatele; výše vyrovnávací platby se stanoví jako rozdíl mezi výnosy a náklady, které příjemci prokazatelně vzniknou v souvislosti s poskytováním veřejné služby v daném období,
- c) v rámci výpočtu požadované výše vyrovnávací platby bude zahrnuta i potřeba oprav předmětu nájmu,
- d) dojde-li během kalendářního roku ke změně podmínek na straně nájemce a v té souvislosti ke změně požadované smluvní částky, bude žádat o poskytnutí dalších financí, což s pronajímatelem bude řešeno jako podnět k zahájení jednání o možném rozpočtovém opatření, které po případném schválení bude uvedeno v eventuálním dodatku k veřejnoprávní smlouvě o vyrovnávací platbě s případným poskytnutím dalších financí nájemci,
- e) na konci každého kalendářního roku provede vyúčtování vyrovnávací platby podle metodiky uvedené pronajímatelem ve veřejnoprávní smlouvě,
- f) nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v řádném provozuschopném stavu,
- g) nájemce se zavazuje provádět vlastním nákladem veškerou údržbu a opravy předmětu nájmu tak, aby předmět nájmu mohl být využíván k účelu nájmu uvedeného v článku II této smlouvy; tato povinnost se vztahuje i na údržbu technických zařízení, jako např. elektrické a sanitární instalace, které se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem, případně jeho nájemci či podnájemci,

- h) nájemce se zavazuje každoročně vždy podle harmonogramu tvorby rozpočtu města Kutná Hora na příští kalendářní rok projednat s pronajímatelem rozsah oprav a technického zhodnocení v předmětu nájmu na následující rok (to se netýká havarijních stavů, u kterých je nutný bezprostřední zásah – tyto budou oznámeny pronajímateli a projednány s ním bez zbytečného odkladu),
- i) nájemce se zavazuje provádět opravy v předmětu nájmu v rozsahu a ve výši podle harmonogramu schváleného pronajímatelem, zavazuje se opravy předmětu nájmu i všech jeho částí, všech předmětů umístěných v předmětu nájmu do 35.000 Kč provádět tak, jak jsou tyto opravy vyžadovány pro zajištění řádného provozu sportoviště, opravy v souhrnu nad 35.000 Kč u každé je oprávněn nájemce provádět po předchozím souhlasu pronajímatele,
- j) nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu způsobu užívání předmětu nájmu; na výzvu pronajímatele zpřístupní předmět nájmu k provedení inventarizace majetku pronajímatelem,
- k) nájemce je povinen dodržovat při užívání předmětu nájmu obecně závazné předpisy, a to zejména předpisy bezpečnostní, požární a hygienické, a jako veřejný zadavatel dodržovat i směrnice města Kutná Hora od zadávání veřejných zakázek malého rozsahu,
- l) nájemce na své náklady bez zbytečného odkladu odstraní veškeré vady a škody, které vzniknou na předmětu nájmu a které by bránily řádnému a bezpečnému užívání předmětu nájmu,
- m) nájemce se zavazuje platit za veškeré služby spojené s užíváním pronajatých nemovitostí, tj. plyn, el. energie, vodné, stočné, za odvoz odpadu a ostatní služby přímo dodavatelům podle samostatných odpočtových míst,
- n) neprodleně oznámit pronajímateli vznik jakéhokoli poškození a škody na pronajatém majetku a potřebu oprav s nimi souvisejících, pokud nebudou zahrnuty v harmonogramu podle čl. 4.2. písm. h) a nebude se jednat o odstranění havarijního stavu vyžadující bezprostřední zásah,
- o) udržovat pronajatý majetek v řádném a bezpečném stavu s tím, že odpovídá za škody, které by komukoliv vznikly porušením této povinnosti,
- p) zajistit pravidelné, provozními či jinými předpisy nařízené kontroly a revize pronajatých věcí, včetně požárních, technických a ochranných pomůcek a s tím spojené náklady na odstranění zjištěných závad a předat pronajímateli originál těchto zpráv,
- q) zajistit personální obsazení pro povoz, včetně školení a přezkoušení obsluhy podle platných právních předpisů, a tedy nést na svůj vrub s tím spojené mzdové náklady,
- r) nájemce je povinen pojistit odpovědnost za škodu vzniklou při užívání předmětu nájmu a za škodu vzniklou při akcích provozovaných v předmětu nájmu, v této souvislosti nájemce odpovídá za škodu vzniklou osobám, jimž umožní užívání prostor a přístup do prostoru, včetně újmy způsobené těmito osobám, případně na věcech těmito osobami vnesenými,

- s) nájemce zabezpečí předmět nájmu provozem zabezpečovacího zařízení, které bude řádně užívat,
 - t) nájemce předloží pronajímateli aktuální ceník pro využití či nájem sportoviště a oznámit pronajímateli změny ceníku do 10ti pracovních dnů od jejich účinnosti.
- 4.3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář, a to pouze k účelu sjednanému v této smlouvě.
- 4.4. Nájemce je povinen zajistit si předchozí souhlas pronajímatele, pokud bude chtít nájemce provádět stavební úpravy předmětu nájmu

V.

Doba nájmu, ukončení nájmu

- 5.1. Nájem se uzavírá s účinností od 1. 9. 2025 na dobu neurčitou.
- 5.2. Nájem je možné ukončit pouze dohodou stran nebo výpovědí.
- 5.3. V případě, že nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného déle než dvacet dnů po obdržení výzvy k plnění, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem s výpovědní dobou jeden měsíc, která počíná plynout prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 5.4. Každá ze stran může vypovědět smlouvu bez udání důvodu. Výpovědní doba je šestiměsíční a počíná plynout prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 5.5. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu zpět pronajímateli, a to ve v původním stavu, ve kterém jej převzal do nájmu, včetně vybavení, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to nejpozději v poslední den nájmu.

VI.

Usnesení rady města

- 6.1. Vůle města Kutná Hora k uzavření této smlouvy je dána Usnesením Rady města Kutná Hora ze dne 27.8.2025 č. j. R/744/25.

VII.
Závěrečné ujednání

- 7.1. Pokud se kterékoli ustanovení této smlouvy stane neplatným, neúčinným nebo nevynutitelným, pak zbylá ustanovení této smlouvy nebudou tímto dotčena, a každé takové zbylé ustanovení zůstane platné, účinné a vynutitelné v nejširším rozsahu povoleném právními předpisy. Smluvní strany se zavazují bezodkladně od zjištění takové skutečnosti nahradit takové neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné ustanovení novým ustanovením, které bude mít význam nejbližší ustanovení neplatnému, neúčinnému či nevynutitelnému.
- 7.2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
- 7.3. Pronajímatel se zavazuje bezodkladně uveřejnit smlouvu v Registru smluv.
- 7.3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Tato smlouva obsahuje projev skutečné a pravé vůle smluvních stran a jako správná je jimi podepsána.

V Kutné Hoře dne 27.8.2025

V Kutné Hoře dne 27.8.2025

.....
Město Kutná Hora
Mgr. Lukáš Seifert
starosta

.....
Kutná Hora v pohybu, z. ú.

ředitel

Příloha č. 1