

DODATEK č. 1

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor č.: SMMJ/H01/2009 ze dne 14.9.2009

Smluvní strany se na základě výše uvedené smlouvy, konkrétně jejího čl. VIII. odst. 3, v návaznosti na změnu osoby pronajímatele provedené ve zřizovací listině původního pronajímatele Správy majetku města Jeseník, příspěvkové organizace, s účinností od 1.1.2013, a v souvislosti s nabytím účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dohodly na uzavření Dodatku č.1., jehož účelem je především úprava nových práv a povinností smluvních stran pro období po 1.7.2014 a adaptace existujícího nájemního vztahu na právní režim dle nového občanského zákoníku.

Smluvní strany se dohodly, že tímto Dodatkem č. 1 ke Smlouvě se vydává celé nové (upravené) znění Smlouvy:

NÁJEMNÍ SMLOUVA

**uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
(dále jen „smlouva“)**

Číslo smlouvy: MJ-SML/0184/2014

I.

Smluvní strany

1. město Jeseník

sídlo: Masarykovo nám. 1/167, 790 01 Jeseník
zastoupeno: Ing. Marií Fomiczewovou, starostkou města
IČO: 00302724
bankovní spojení: Komerční banka a.s., exp. Jeseník, číslo účtu 86-7692800237/0100
(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Fotbalový klub Jeseník

sídlo: Dukelská 498/19, 790 01 Jeseník
IČO: 26570831
zastoupen: Tomáš Bříza, předseda Fotbalového klubu Jeseník
(dále jen nájemce)

II.

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu dle této smlouvy je **nájem pozemků a prostorů** nesloužících k bydlení na ul. Dukelská v Jeseníku za účelem provozování sportovní činnosti nájemce. Konkrétně se jedná o tyto nemovitosti (dále souhrnně nazývané jako „předmět nájmu“):
 - a) pozemky: parc. č., 2392, 2390/1 (pouze část v oplocení), 2390/2, 2390/4, 2390/5, 2390/6, 2390/7, 2390/8, 2390/9 a 2390/10 v k. ú. Jeseník, zapsány na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Jeseník u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Jeseník.
 - b) budovy a stavby, které se od 1.1.2014 (v souvislosti s nabytím účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) staly součástí pozemků uvedených pod písmenem a) tohoto odstavce smlouvy.

2. Pronajímatel má uzavřenou příkazní smlouvu(Č.MJ-SML/003/2013ze dne 02.01.2013) se **Správou majetku města Jeseník, příspěvkovou organizací** - kontaktní adresa pro styk s veřejností: Karla Čapka 1147/10, Jeseník (**dále též: "SMMJ"**). SMMJ je pověřena výkonem práv a povinností pronajímatele plynoucích mimo jiné i z této nájemní smlouvy. Nájemce podpisem této smlouvy rovněž stvrzuje, že byl s obsahem výše uvedené příkazní smlouvy seznámen a je si vědom účasti SMMJ (jejich práv a povinností) v nájemním vztahu podle této smlouvy.

III.

Doba nájmu a skončení nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu **určitou 25 let počínaje dnem 1.7.2009** a konče dnem 30.06.2034.
2. Výpověď z nájmu může dát nájemce i pronajímatel, a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba je v takovém případě jednoletá a začne běžet první den kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Má-li některá ze smluvních stran k výpovědi vážný důvod (prokazatelné neplnění podmínek smlouvy, apod.), je výpovědní doba jednoměsíční. Vyklidil-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
3. Objeví-li se na předmětu nájmu vada, která zásadním způsobem ztěžuje užívání nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět s uvedením důvodu bez výpovědní doby.
4. Smluvní strany mají možnost vypovědět smlouvu s uvedením důvodu bez výpovědní doby, porušuje-li druhá strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně.
5. Smluvní strany mohou ukončit nájemní vztah i dohodou ke sjednanému dni.

IV.

Úhrada nájemného a služeb

1. Nájemce právo užívat shora označený předmět nájmu přijímá a zavazuje se platit dohodnuté **nájemné v roční výši 500,- Kč**. Nájemné je dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění, osvobozeno od DPH.
2. Nájemné se platí bezhotovostní platbou každoročně do 15.ledna na daný rok.
Údaje pro platbu:
číslo účtu: 27528841/0100
variabilní symbol 26570831
3. Nájemce bude hradit sám **náklady na dodávky plynu, elektrické energie, vodné a stočné (dále jen „služby“)**.
4. Úhrada služeb uvedených v odst. 3. bude prováděna pravidelně formou **měsíčních záloh**. Měsíční výše zálohy ke dni podpisu tohoto dodatku činí 22.680,- Kč s tím, že záloha je splatná vždy do 10. dne měsíce na daný měsíc.
Údaje pro platbu:
číslo účtu: 27528841/0100,
variabilní symbol 26570831
Podrobnější rozpis předpisu plateb je uveden v příloze č.1 k této smlouvě. Tyto náklady budou nájemci přefakturovány bez rozlišení základu daně a výše DPH.
5. Pronajímatel (prostřednictvím SMMJ) může v průběhu nájemního vztahu výši měsíčních záloh jednostranně změnit dle nově předpokládané výše nákladů; v takovém případě je povinen novou výši měsíčních záloh nájemci písemně oznámit minimálně jeden týden před jejich splatností.
6. Vyúčtování nákladů bude prováděno 1x ročně vždy přibližně do 31.března následného kalendářního roku (v závislosti na datu doručení faktur od dodavatelů na SMMJ). Splatnost faktury vystavené k vyúčtování bude činit 14 dní.
7. Pronajímatel je oprávněn každoročně s účinností k 1. lednu daného roku jednostranně

upravit výši nájmu podle koeficientu vyjadřujícího míru inflace v uplynulém roce vydaného Českým statistickým úřadem. Takto upravenou výši nájemného sdělí pronajímatel nájemci nejpozději do 31. března. daného roku.

8. Poruší-li nájemce svou povinnost hradit včas nájemné nebo služby je povinen pronajímateli uhradit úrok z prodlení podle platných právních předpisů.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel:

1. Je povinen přenechat (prostřednictvím SMMJ) předmět nájmu nájemci tak, aby jej ten mohl užívat k ujednanému účelu a zajistit mu nerušené užívání.
2. Je oprávněn požadovat přístup na/do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci písemně v dostatečném časovém předstihu.
3. Je oprávněn zadržet movité věci, které má nájemce v/na předmětu nájmu, na úhradu pohledávek, které vůči nájemci má.

Nájemce:

1. Je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit nájemné.
2. Je povinen pronajímateli oznámit, že předmět nájmu má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel hned poté, kdy ji zjistil.
3. **Není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě, s výjimkou upravenou v odst. 4. tohoto článku.** Stejně tak nesmí nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele umístit na předmět nájmu (oplocení pozemků, tribuny, stožáry s umělým osvětlením atp.) reklamní panely. Přílohou č. 2 této smlouvy je soupis pronajímatelem povolených reklamních panelů, který bude aktualizován po každém udělení nového souhlasu, případně po provedení odstranění dříve umístěného reklamního panelu. Aktualizovaný soupis reklamních panelů podepisují kontaktní osoby obou smluvních stran – na straně pronajímatele vedoucí Odboru stavebního úřadu, majetku a investic MěÚ Jeseník, případně jeho zástupce (tito jsou oprávněni rozhodovat o udělení souhlasu, a to na základě pověření, které jim schválením této nájemní smlouvy, resp. dodatku, udělila Rada města Jeseníku) a na straně nájemce osoba pověřená k tomu předsedou Fotbalového klubu Jeseník.
4. **Předchozí písemný souhlas pronajímatele k přenechání předmětu nájmu či jeho části do podnájmu třetí osobě se nevyžaduje v případě krátkodobého podnájmu, který trvá nepřetržitě nejvýše 48 hodin,** kdy jeho účelem je provozování sportovní činnosti třetí osobou nebo prodej zboží či poskytování služeb při příležitostech konaných sportovních činnostech (prodejní stánky s občerstvením, apod.). Zde uvedené platí i pro krátkodobé umístění reklamních panelů.
5. Je povinen důsledně evidovat každý krátkodobý podnájem, je povinen důsledně účtovat o příjmech z podnájmu a na vyžádání pronajímatele informovat o evidenci a příjmech z podnájmu.
6. Je povinen pečovat o předmět nájmu tak, aby na něm nevznikla škoda.
7. Je povinen před započítím jakýchkoliv stavebních úprav na předmětu nájmu písemně požádat o souhlas pronajímatele. Bez tohoto souhlasu nesmí jakékoliv stavební úpravy provádět.
8. Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený jej předat pronajímateli do 15 dnů ode dne skončení nájmu, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O faktickém předání předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol, který bude oboustranně podepsán.
9. Nájemce odpovídá za dodržování všech požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů souvisejících s užíváním předmětu nájmu a nese plnou zodpovědnost za škody

na majetku či zdraví svých pracovníků a ostatních občanů podle příslušných právních předpisů.

VI.
Zvláštní ujednání
pro období 1.7.2014 až 31.12.2015

1. **Nájemce je v období od 1.7.2014 do 31.12.2015 povinen vykonávat sám (svým jménem, na svůj účet) tyto speciální povinnosti nájemce, a to s využitím provozního příspěvku na činnost – na správu a údržbu sportovního areálu – poskytovaného městem Jeseník dle Pravidel pro poskytování příspěvku z rozpočtu města a pouze za předpokladu, že uvedený příspěvek tyto povinnosti v plném rozsahu pokryje:**
 - a) základní údržbu, údržbu s nákupem materiálu;
 - b) provádět drobné opravy, konkrétně jednotlivé opravy do částky 20.000 Kč vč. DPH (požadavek na opravy nad 20 tis. Kč hlásit SMMJ);
 - c) zajištění revizí a odstraňování případných závad z těchto revizí: elektroinstalace, plyninstalace, spalinové cesty a hasicí přístroje, a to jak přímo v pronajatém prostoru, tak ve společných prostorách (nájemce je jediným uživatelem objektu). O provedených revizích a odstraněných závadách z revizí je nájemce povinen informovat SMMJ a elektronicky mu zaslat kompletní revizní zprávu a protokol o odstranění závad autorizovaný revizním technikem na e-mail reditel@smmj.cz a to do 10 dnů od provedení revize. Nájemce je povinen zajišťovat kontroly a čištění spalinových cest a plynospotřebičů, dle příslušných platných právních předpisů. Protokol o provedené kontrole a čištění spalinových cest a kontrole plynospotřebičů k tomu oprávněnou osobou zašle nájemce na e-mail reditel@smmj.cz a to do 10 dnů od provedení kontroly;
 - d) je oprávněn si sám jakožto odběratel zajistit dodávku plynu, elektřiny a vody a fakturaci uvedených komodit přímo na sebe;
 - e) sledovat stav pronajatého majetku a hlásit pronajímateli (prostřednictvím SMMJ), škody vzniklé na pronajatém majetku. Jedná se zejména o škody:
 - vzniklé působením přírodních živlů (sníh, déšť, vítr, povodeň...),
 - vzniklé vandalismem (nejčastěji neznámým pachatelem) – posprejovaná fasády, poškození majetku, apod..Neprodleně po zjištění škody:
 - škodu nahlásit Policii ČR, pokud je zřejmé, že škoda je projevem vandalismu (bez projednání PČR pojišťovna nepřizná plnění), a
 - současně škodu nahlásit SMMJ, a to jak u vandalismu, tak u škod vzniklých působením přírodních živlů na email reditel@smmj.cz.
2. **Pronajímatel je v období od 1.7.2014 do 31.12.2015 povinen:**
 - a) zajistit projednání se smluvní pojišťovnou pojistných událostí se vznikem škody, ať už nahlášených nájemcem nebo zjištěných pronajímatelem, a řešit odstranění vzniklé škody,
 - b) provádět opravy nad 20 tis. Kč.
3. Ve věci výše uvedených speciálních povinností nájemce provede do 15.9.2015 pronajímatel vyhodnocení způsobu provádění správy a údržby předmětu nájmu nájemcem za období 1.7.2014 – 30.6.2015 a o způsobu další správy a údržby pro období po 1.1.2016 rozhodne Zastupitelstvo města Jeseníku do 31.10.2015. Pokud Zastupitelstvo města Jeseníku na základě vyhodnocení za uvedené období nerozhodne o tom, že nájemce bude sám i nadále provádět správu a údržbu předmětu nájmu v období po 1.1.2016, dojde s účinností k tomuto datu automaticky k navrácení práv a povinností nájemce a pronajímatele do stavu, jaký existoval před uzavřením Dodatku č. 1 k nájemní smlouvě, tj. veškeré povinnosti nájemce uvedené v tomto článku přechází na pronajímatele, který bude povinen je provádět.

Obdobně se postupuje i v případě, že výše uvedený poskytnutý provozní příspěvek, který je podmiňující pro výkon speciálních povinností nájemcem, náklady vzniklé na splnění těchto povinností v plné výši nepokryje.

VII.

Zvláštní ustanovení o správě ze strany SMMJ

1. Správou nebytového fondu, jak je uvedeno v čl. II., pověřil pronajímatel Správu majetku města Jeseník, příspěvkovou organizaci. Účelem tohoto článku smlouvy je informovat nájemce o obsahu příkazní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a SMMJ, aby byl seznámen s tím, ke kterým úkonům je SMMJ vůči němu oprávněna, a které povinnosti má nájemce z titulu této nájemní smlouvy plnit vůči pronajímateli prostřednictvím SMMJ.
2. Na základě výše uvedené příkazní smlouvy je SMMJ oprávněna činit zejména tyto úkony:
 - a) příprava nájemních smluv a dodatků k nim, a to na základě přijatých rozhodnutí pronajímatele,
 - b) předávání jednotlivých předmětů nájmu nájemcům na základě uzavřených nájemních smluv a jejich přebírání zpět od nájemců po skončení nájemního vztahu;
 - c) aktualizace nájemní smlouvy zejména v souvislosti se změnami skutečností majících vliv na výši nájemného nebo úhrady (uplatnění inflace nájemného, atd.)
 - d) rozesílání upomínek nájemcům, příprava dohod o splácení dluhu, zajišťování podepsání uznání dluhu ze strany dlužícího nájemce a předávání spisů s dlužnými částkami k vymáhání pronajímateli;
 - e) zajištění vybírání nájemného a případných úhrad za služby bezprostředně související s nájmem prostoru.
3. V rámci výkonu činností uvedených výše pod odst. 2. však SMMJ není oprávněna jménem pronajímatele uzavírat jakékoliv smlouvy (nájemní, o splácení dluhu, atd.), avšak její oprávnění ke zprostředkování uzavření takovýchto smluv není dotčeno.
4. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje seznámení s obsahem předmětné příkazní smlouvy.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu osobně prohlédl a seznámil se s jeho stavem, jakož i stavem jeho okolí, příjezdových komunikací, apod. Při této znalosti prohlašuje, že nic nebrání tomu, aby předmět nájmu mohl bez omezení užívat ke sjednanému účelu. O předání předmětu nájmu nájemci bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.
2. Tato nájemní smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení smlouvy.
3. Práva a povinnost neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
5. Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů: Schváleno Radou města Jeseníku na jejím 143. zasedání dne 23.06.2014, usnesením číslo 4433.

V Jeseníku dne 30.06.2014

V Jeseníku dne 30.06.2014

.....
za pronajímatele

.....
za nájemce