

Ludovik 18.11.2016

Smlouva o nájmu a provozování zimního stadionu v areálu Pod Černým lesem v Žamberku

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

Město Žamberk, Masarykovo náměstí 166, 564 01 Žamberk,
zastoupené Jiřím Dyrtem, starostou města
IČ: 00 279 846

Bankovní spojení : Česká spořitelna, a.s., pobočka Žamberk, č. ú:19-1321320309/0800,
jako pronajímatel

a

TS ŽAMBERK s.r.o., Zemědělská 1052, 564 01 Žamberk
Zastoupené Ivanem Vrkočem, jednatelem
IČ: 25998218

DIČ: CZ25998218

Bankovní spojení :

Firma zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem
v Hradci Králové, pobočka Pardubice, oddíl C, vložka 19047

jako nájemce

**smlouvu o nájmu a provozování zimního stadionu v areálu Pod Černým lesem
ve smyslu ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník**

Článek I. Předmět smlouvy.

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc.č. 1758/4 v k.ú. Žamberk, jehož součástí je stavba stadionu. Předmětem nájmu jsou uvedené nemovitosti, a to konkrétně: otevřené chlazení ledové plochy ohraničené mantinely, dočasné garáže na rolbu, hygienické buňky, sklad materiálu, chladicího zařízení, oplocení areálu zimního stadionu, osvětlení, buňky. Pronajímatel je rovněž vlastníkem, na chlazenou ledovou plochu přivedených, přípojek inženýrských sítí (el. energie, kanalizace, vody) a přístupových cest.
2. Předmětem této smlouvy je uzavření smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem ve věci nájmu a využívání v odst. 1 specifikovaných nemovitostí a prostor areálu zimního stadionu v Žamberku v lokalitě Pod Černým lesem v Žamberku.

Článek II. Účel nájmu a způsob užívání ledové plochy

1. Nájemce bude užívat ledovou plochu, v souladu s rozhodnutím SÚ MÚ v Žamberku vydaným ve vztahu k ledové ploše a v rozsahu dále specifikovaném v této Smlouvě.
2. Nájemce je oprávněn užívat ledovou plochu ke sportovním a kulturním účelům.

3. Nájemce není oprávněn užívat ledovou plochu k jinému než výše uvedenému účelu a v jiném než výše uvedeném rozsahu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Článek III.

Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Pronajímatel nájemci předal a nájemce od pronajímatele převzal předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému užívání, tzn. bez nachlazené ledové plochy ve stavu připraveném k výrobě ledu a zahájení provozu. O tom byl stranami této Smlouvy sepsán předávací protokol, který tvoří přílohu k této Smlouvě.
2. Po ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli, a to ve stavu, ve kterém je převzal, a s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k úpravám, které byly na ledové ploše se souhlasem pronajímatele provedeny, pokud takové úpravy nemají být dle dohody stran odstraněny, nejpozději však do 31.10. 2017.

Článek IV.

Doba trvání nájmu a možnost jeho ukončení.

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou s účinností od 01.11.2016 do 31.10.2017 s tím, že nájemce bude chlazení na ledové ploše provozovat pouze po dobu zimní sezóny, tj. od 10.11.2016 do 28.02.2017. Na období březen až říjen 2017 bude plocha kluziště používána k dalšímu jinému využití.
2. Účastníci této smlouvy dohodli, že pronajímatel může vypovědět písemně tuto smlouvu ve lhůtě jednoho kalendářního týdne, z těchto důvodů:
 - a. Nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s touto smlouvou,
 - b. Nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do pronájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,
 - c. Nájemce neprovozuje činnosti, k nimž je předmět smlouvy pronajat, přestože jsou vhodné klimatické podmínky.
3. Účastníci této smlouvy se dohodli, že nájemce může vypovědět písemně tuto smlouvu ve lhůtě jednoho kalendářního týdne, z těchto důvodů:
 - Pronajaté prostory se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání,
 - Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti, uvedené v této smlouvě.
4. Výpovědní lhůty dle odstavců 2 a 3 tohoto článku počínají běžet vždy následující den po doručení výpovědi druhé straně.

Článek V.

Nájemné a navazující ujednání

1. Objekty, prostory, technická a technologická zařízení dle této smlouvy se nájemci pronajímají za smluvní nájemné:
 - nájemné za chlazenou ledovou plochu, osvětlení, přípojku el. energie, kanalizace a vody, za garáž na rolbu, buňky, chladicí zařízení a za movitý majetek - bude činit 250.000 Kč bez DPH/rok + DPH dle platných právních předpisů.

Platba nájemného bude probíhat s následujícím rozkladem:

11/2016-02/2017 – 40.000,- Kč/měsíc + DPH dle platných právních předpisů,
v období 03/2017-10/2017 - 11.250,- Kč/měsíc + DPH dle platných právních předpisů.

2. Pronajímatel poskytne nájemci na provozování zimního stadionu v sezóně 2016 – 2017 příspěvek na provoz ve výši 1.220.000 Kč. Příspěvek se bude týkat těchto činností:

Nově:

- na spotřebu elektrické energie	540 000 Kč
- služby prováděné rolbou	120 000 Kč
- zajištění průběžných revizí apod.	25 000 Kč
- zajištění ostatních služeb pro provoz (mzdové náklady)	400 000 Kč
- ostatní (barvy na led, samolepky, telefony, tisk vstupenek)	65 000 Kč
- náklady spojené s udržováním stadionu v době mimo sezónu	70 000 Kč

Částky jsou v jednotlivých položkách uvedeny jako orientační v příslušném roce (období pronájmu). Nájemce v případě přesunu částek mezi položkami musí dodržet celkovou částku 1.220.000,- Kč. Nájemce se zároveň zavazuje, že si případné potřebné dohody s dodavateli uzavře vlastním smluvním vztahem.

Provozní příspěvek bude pronajímatelem poskytován na základě měsíční paušální fakturace nájemce.

Provozní příspěvek bude fakturován takto:

- za měsíce 11/2016-02/2017 bude provozní příspěvek vyúčtován měsíčně ve výši 265.000,- Kč
 - za měsíce 03/2017-10/2017 bude provozní příspěvek vyúčtován měsíčně ve výši 20.000,- Kč
3. Nájemce umožní nejméně 5x týdně veřejné bruslení. Hodiny pro veřejné bruslení budou schváleny pronajímatelem.
4. Nájemce umožní městu, alespoň 1x za zimní sezónu uspořádat v sobotu či neděli jednodenní turnaj v hokeji. O tomto úmyslu vyrozumí pronajímatel či jím pověřená osoba alespoň 3 týdny předem. Nájemné za ledovou plochu bude hradit město.
5. Vstup na ledovou plochu je na vlastní nebezpečí. Dle provozního řádu je za děti zodpovědný rodič nebo osoba starší 18 let, při tréninku hokejistů trenér, při zápasech hokeje odpovídá za bezpečnost pořadatel.
6. Nájemce bude nájemné hradit na základě faktury vystavené pronajímatelem, a to nejpozději do 25 dne každého měsíce.
7. Nezaplatí-li nájemce pronajímateli nájemné ve smluvně dohodnutém termínu, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 0,05% za každý den prodlení.

Článek VI.

1. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni kdykoliv podle vlastního uvážení vstoupit v doprovodu nájemce a po předchozím upozornění do předmětu nájmu, a to zejména za účelem zjištění dodržování podmínek této smlouvy a pronajatých věcí.
2. Pronajímatel má uzavřenu smlouvu na pojištění pronajatého nemovitého majetku a to v rozsahu vztahujícím se na poškození v důsledku živelných událostí.

Článek VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen zajistit na své náklady výrobu a udržování ledové plochy ve stavu způsobilém užívání.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět této smlouvy v rozsahu a k účelu podle této smlouvy a to po celou dobu nájemního vztahu.
3. Nájemce je oprávněn umístit v předmětu nájmu označení své firmy.

- 
4. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu, ani jeho část třetí osobě s výjimkou využití ledové plochy a souvisejících prostor k účelu, který je v souladu s ustanoveními této smlouvy – tj. ke sportovním a kulturním účelům.
 5. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele provádět na předmětu nájmu stavební, strojní, technologické či jiné úpravy trvalého charakteru.
 6. Nájemce je povinen uzavřít příslušné smlouvy s dodavateli energií a vody (ČEZ Distribuce a.s., VaK v.o.s).
 7. Nájemce je povinen zabezpečovat na svůj náklad a hradit náklady vzniklé při předání a převzetí předmětu nájmu této Smlouvy.
 - a. Běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor, technických a technologických zařízení, dle přílohy této smlouvy,
 - b. Náklady na vodné, stočné, spotřebu energií, provozní náplně, hygienické a čisticí prostředky atd.,
 - c. 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, pokud jsou v souladu s touto smlouvou a její přílohou,
 - d. Úklid všech pronajatých prostor,
 - e. Přípravné práce k zahájení výroby ledu, jeho výrobu, udržení, rozpuštění, zakonzervování po sezóně a s tím spojené náklady,
 - f. Personální obsazení zajišťující provoz pronajatých prostor a zařízení a s tím spojené mzdové náklady včetně pojištění apod.,
 - g. Školení a přezkoušení obsluhy, dle platných právních předpisů.
 8. Nájemce nebude hradit jakékoliv škody na pronajatém majetku způsobené vyšší mocí nebo živelnými pohromami.
 9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu veškerých oprav, hrazených dle této smlouvy nájemcem, jinak odpovídá ze škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
 10. Nájemce odpovídá za škody, které na pronajatých prostorách způsobí on nebo třetí osoby, které se budou v pronajatých prostorách zdržovat s jeho vědomím a souhlasem. Této odpovědnosti se může nájemce zprostit pouze tím, že prokáže, že škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze na něm požadovat.
 11. Nájemce přebírá odpovědnost za pojištění veškerého svého majetku, který v pronajatých prostorách umístí. Nájemce rovněž přebírá odpovědnost za pojištění provozu v pronajatém areálu chlazené ledové plochy.
 12. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli podstatné změny, které nastaly ať již přičiněním nájemce nebo bez jeho vůle na předmětu pronájmu. Dojde-li ke škodě v důsledku pozdního oznámení takové změny nebo dojde-li ke škodě v důsledku změn, které nastaly přičiněním nájemce, odpovídá nájemce pronajímateli za tuto škodu v plném rozsahu.
 13. Město souhlasí s tím, aby nájemce uzavíral smlouvy o pronájmu plochy pro umístění reklamy – příjmy z takto uzavřených smluv náleží nájemci. Příjmy z reklam uzavřených Městem Žamberk náleží pronajímateli.
 14. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užíván ke sportovním účelům na základě zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů ve znění pozdějších předpisů.
 15. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle stavebnětechnického určení vhodný pro účel nájmu uvedený v této smlouvě. Nájemce prohlašuje, že je mu předmět nájmu znám a je ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání. Nájemce odpovídá ze zajištění dodržování veškerých právních předpisů souvisejících s touto činností.

Článek VIII. Další ujednání

1. Příjmy ze vstupného a za využití ledové plochy náleží v plné výši nájemci.
2. Nájemce bude provozovat ledovou plochu v délce nejméně 3 měsíce. Nájemce si vyhrazuje právo provoz ledové plochy přerušit v případě, že průměrná denní venkovní teplota vzduchu dle meteorologických měření ČHMÚ překročí 3 po sobě jdoucí dny hodnotu plus 10 stupňů C a instalovaná technologie za těchto klimatických podmínek nezabezpečuje výrobu ledu.
3. Za veřejné bruslení je cena stanovena po dohodě s pronajímatelem dle ceníku nájemce.
4. Pokud nebude chlazená ledová plocha v provozu v době příznivých klimatických podmínek, stanovuje se sankce ve výši 5.000,- Kč za každý i započatý den.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem předání prostor do nájmu podle předávacího protokolu.
2. Přílohu této smlouvy tvoří dokumentace skutečného provedení stavby a dále seznam činností, které jsou smluvními stranami považovány za běžnou údržbu a opravy pronajatých prostor, technických a technologických zařízení.
3. Pokud nebylo v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se právními poměry z ní vyplývající a vznikající právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
4. Tato smlouva se vyhotovuje v 3 stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce, zbylá pronajímatel.
5. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou dohodou obou stran.
6. Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Žamberka č. 56./2016-RADA/2873 ze dne 06.10.2016.

V Žamberku dne 16.11.2016

Za pronajímatele

Jiří Dytrt
starosta města



Za nájemce

TS ŽAMBERK s.r.o.

Zemědělská 1052

564 01 Žamberk

IČ: 25998218 DIČ: CZ25998218

Tel: 465 213 404

Ivan Vrkoč
jednatel společnosti

Přílohy:

Příloha č. 1. Soupis povinností - oprav, úprav a dalších nákladů spojených s předmětem nájmu

Příloha č. 2. Předávací protokol

Část I.

Opravy, úpravy a další náklady spojené s předmětem nájmu jdoucí k tíži nájemce

Nájemce je povinen hradit a zabezpečovat na svůj náklad:

A) Na úseku stavební části pronajatých prostor, objektů se zařízením

1. Běžnou údržbu a opravy pronajatých prostor, včetně technických a technologických zařízení a prostor, které s těmito prostory souvisí.
2. Náklady spojené s běžnou údržbou předmětu pronájmu jsou náklady na udržování a čištění předmětu pronájmu, které se provádějí obvykle při jeho delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů a věcí uvedených v odstavci 3, malování včetně oprav omítek, čištění podlah, obkladů, nátěry.
3. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozím odstavci.

B) Na úseku technologické části, jejíž pronajatý rozsah je vymezen dokumentací skutečného provedení stavby.

1. Nájemce je povinen udržovat tuto část pronájmu po celou dobu v provozuschopném a bezpečném stavu
2. na základě výše uvedené dokumentace nájemce zabezpečuje a hradí mimo jiné:
 - a. povinné revize strojů a zařízení chladicího zařízení jako celku,
 - b. revize pojišťovacích ventilů,
 - c. revize jistících, měřících a regulačních prvků,
 - d. revize tlakových nádob,
 - e. elektrických zařízení a hromosvodů,
 - f. revize hasicích přístrojů,
 - g. školení odborné a zaškolení zaučené osoby,
 - h. odstranění závad zjištěných těmito revizemi, pokud zjištěné závady mají charakter běžné údržby a oprav a vznikly běžným provozem a opotřebením při provozování technologického zařízení a v souladu se záručními podmínkami v souladu s provozními pokyny stanovenými jejich výrobcí a dodavateli a návody.

C) Ledová plocha její příslušenství, které není technologickou částí

1. přípravné práce jsou práce spojené se zahájením výroby ledu a náklady na lajnování hřiště,
2. výroba ledu, jeho udržování je i rozpouštění ledu, zakonzervování s tím spojené technologie, a to tak, aby umožnila bezproblémové najetí provozu v další sezóně, včetně ošetření povrchu ledové plochy,
3. opravy ledové plochy jsou takové opravy, které představují vyrovnaní nerovností povrchu, očištění umělohmotného trávního a jeho případné vyspravení vč. oprav a údržby mantinelů, jakož dalších součástí patřících k provozu ledové plochy jako hřiště na hokej.

Část II.

Opravy a úpravy předmětu nájmu jdoucí k tíži pronajímatele

1. Ostatní opravy a úpravy předmětu pronájmu hradí pronajímatel, a to pouze tehdy pokud by jejich neprovedení bránilo řádnému užívání předmětu nájmu.

2. Opravy a úpravy předmětu pronájmu prováděné nájemcem podle Části I. této přílohy je nájemce povinen předem konzultovat s pronajímatelem, který s nimi může písemnou formou vyjádřit do 14 dnů nesouhlas. Pokud takový nesouhlas není pronajímatelem vyjádřen, má se za to, že s opravami souhlasí.
3. výměnu poškozených částí mantinelů hradí pronajímatel. Může ji provést i nájemce na náklady pronajímatele, pokud je tato výměna pronajímatelem odsouhlasena. Výměna bez předchozího souhlasu je možná pouze v případě havárie, či hrozí-li ohrožení zdraví a života osob v předmětu nájmu se nacházejících. V těchto případech je nájemce povinen provedené práce neprodleně nahlásit pronajímateli po jejich provedení.
4. Za pronajímatele opravy a úpravy předmětu pronájmu konzultuje a případně odsouhlasuje Odbor regionálního rozvoje a územního plánování MěÚ Žamberk.

Předávací protokol pro 2016-2017

Na základě uzavřené smlouvy o nájmu areálu zimního stadionu v Žamberku Pod Černým lesem mezi Městem Žamberk a společností TS ŽAMBERK s.r.o., Žamberk ze dne 16.11.2016 došlo dne 16.12.2016 k předání předmětu nájmu:

- chlazení ledové plochy na pozemku p.č. 1758/4 v k.ú. Žamberk, vč. tabule, osvětlení, přípojky el. energie, kanalizace a vody, střídaček, trestné lavice a technologického kanálu, vč. umělého povrchu
- garáže pro vozík na úpravu ledu (rolby) včetně 4 ks bojlerů a 2 ks topných těles
- řezačka (bruska) ledu
- branky (2ks)
- zábrany-hrazdičky pro děti
- In-line desky (pod střídačkami a v buňkách)
- hokejová časomíra HC10A včetně příslušenství
- info vitrína
- nástěnný konvektor (5ks)
- stolička časomíry (2ks)
- hasicí přístroj (3ks)
- zařízení pro změkčování vody Clack60 SE duplex
- chladicí zařízení včetně čerpadla a počítače na teplotu ledu
- mantinely
- skla na mantinely
- lavičky na střídačkách 10 ks
- ozvučení (2x reprobedna, 1x mikrofón, 1x zesilovač)
- sociální buňka 1ks - včetně bojleru, umyvadel 4x, pisoárů 2x, sprch 2x a topných těles 2x + osvětlení
- buňka 5ks včetně osvětlení, 5 ks topných těles, věšáků
- buňka sloužící jako brousírna bruslí (od ZEŽU, stará) včetně osvětlení
- kontejnerová plastová bedna 3x2m (sklad materiálu)

k 31.12.2013 nově:

- buňka 3 ks včetně osvětlení (šatny pro rozhodčí + veřejnost)
- nástěnný konvektor 3 ks
- žebřík.schůdky 1 ks
- vrták 1 ks
- elektroměr 1 ks (pro odpočet elektřiny stánku s občerstvením)
- zastřešení vstupu mezi buňkami
- stožár na internet 1 ks + internetové připojení
- LED svítidlo u vstupu (výměna za původní obyč)

Stav elektroměru k datu předání 16.12.2016 činí: *2000 kWh*

Č.odběrného místa: 1000400355

EAN OPM: 859182400707569904

v Žamberku 16.12.2016

Přebírající:

Předávající:

TS ŽAMBERK s.r.o.

Město Žamberk

**MĚSTO •
ŽAMBERK**