

Nájemní smlouva č. 0100510286

o nájmu věci nemovité

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

mezi

Městem Litomyšl, IČ 00276944, se sídlem Bří Šťastných 1000, Litomyšl-Město, 570 20
Litomyšl, zastoupeným panem Radomilem Kašparem, starostou města

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

společností **Fotbal Park Litomyšl s.r.o.**, IČ 03898661, se sídlem Dolní Újezd 524, 569 61,
Dolní Újezd, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové,
oddíl C, vložka 34824, jednajícím panem Pavlem Wetterem, jednatelem společnosti

(dále jen „**Nájemce**“)

I.

Prohlášení Smluvních stran

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemkové parcely č. 852/3 trvalý travní porost o výměře 1757 m², p. p. č. 909/1 trvalý travní porost o výměře 5333 m², p. p. č. 910/1 trvalý travní porost o výměře 5169 m², p. p. č. 911 ostatní plocha o výměře 1266 m², p. p. č. 921/1 orná půda o výměře 910 m², p. p. č. 921/2 orná půda o výměře 315 m², p. p. č. 922 trvalý travní porost o výměře 813 m², p. p. č. 924/1 trvalý travní porost o výměře 14323 m², p. p. č. 924/5 trvalý travní porost o výměře 1649 m², p. p. č. 926/1 ostatní plocha o výměře 1758 m², p. p. č. 929/1 trvalý travní porost o výměře 6029 m² a p. p. č. 929/2 trvalý travní porost o výměře 5786 m², vše v katastrálním území a obci Litomyšl, zapsané na listu vlastnictví č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrálním pracovištěm Svitavy pro katastrální území Litomyšl. Na uvedených pozemkových parcelách se na hrázi retenční nádrže nachází objekt bývalé věže rozhodčích, dále přípojka NN a vody, jímka na odpadní vody, tribuny a jízdárna.
2. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této Smlouvy seznámil se stavem, v jakém se nachází předmět nájmu (specifikovaný v čl. II této Smlouvy), který je nezbytný pro provozování jeho činnosti. Pronajímatel dále upozornil nájemce na skutečnost, že se na části předmětu nájmu nachází retenční nádrž a hráz retenční nádrže a tomu musí přizpůsobit užívání předmětu nájmu. Nájemce není oprávněn hráz retenční nádrže jakkoliv narušovat či poškozovat. Nájemce je srozuměn s tím, že k retenci vod na části předmětu nájmu může docházet. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené možnou retencí vod na části předmětu nájmu. Pronajímatel dále upozornil nájemce na

skutečnost, že hráz retenční nádrže bude stavebně upravena podle zpracované projektové dokumentace, přičemž nájemce se s rozsahem stavebních úprav podrobně seznámil. Nájemce se zavázal umožnit přístup a příjezd za tímto účelem s tím, že po dobu provádění stavebních prací může být omezen v užívání předmětu nájmu, a to bez práva na snížení nájemného a bez práva požadovat jakoukoliv náhradu za způsobenou škodu či ušlý zisk. Pronajímatel dále upozornil Nájemce na to, že na části Předmětu nájmu jsou uloženy inženýrské sítě, jejich vlastníci či správci jsou oprávněni k přístupu za účelem jejich provozování, údržby a oprav.

3. Pronajímatel prohlašuje, že s pronájmem předmětu nájmu uvedeného v čl. I., odst. 1., této Smlouvy vyslovila dne 23. 3. 2015 souhlas Rada města Litomyše pod usnesením č. 217/15, přičemž záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 13. 2. 2015 do 2. 3. 2015.
4. Pronajímatel prohlašuje, že se na Předmětu nájmu nevyskytují žádná omezení, závazky či právní závady mimo výše uvedených, na které by měl Nájemce zvláště upozornit. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že na Předmětu nájmu nevázne žádné zástavní právo.
5. Pronajímatel rovněž prohlašuje, že neexistují žádné právní vztahy, které zakládají práva k Předmětu nájmu ze strany třetích osob, nejsou vedena ani známa žádná soudní, rozhodčí nebo správní řízení, která by v budoucnu omezila účel této smlouvy.

II.

Předmět nájmu

1. Předmět nájmu podle této Smlouvy tvoří věc nemovitá - pozemky specifikované v čl. I., odst. 1. této Smlouvy, (dále jen „**Předmět nájmu**“). Součástí Předmětu nájmu jsou i stavby, které tvoří součásti uvedených pozemků. Předmět nájmu je graficky znázorněn v Příloze č. 1 této smlouvy červenou barvou. Obě Smluvní strany prohlašují, že vymezení předmětu nájmu je dostatečně určité.
2. Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu do užívání a Nájemce jej do užívání od Pronajímatele přijímá.
3. Nájemce se zavazuje vybudovat na Předmětu nájmu kompletní fotbalgolfové hřiště se zázemím, jako např. se šatnami, občerstvením, terasou, klubovnou, parkovištěm a technickým zázemím, avšak až poté, kdy je Pronajímatel odsouhlasí. Po zpracování projektu na fotbalgolfové hřiště se zázemím se zavazuje Nájemce tento projekt předložit Pronajímateli k odsouhlasení. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn provádět na Předmětu nájmu žádné stavební úpravy. Výše uvedenému režimu odsouhlasení stavebních úprav nepodléhají drobné terénní úpravy a dorovnání terénu hřiště a vybudování jamek a drobných překážek.
4. Nájemce bude Předmět nájmu užívat výlučně k následujícímu účelu: ***provozování fotbalgolfového sportoviště s možností pořádání dalších sportovních a kulturních akcí.***

5. Nájemce se zavazuje, že bude Předmět nájmu užívat k účelu dohodnutému v této Smlouvě. K případné změně účelu užívání Předmětu nájmu je třeba předchozího písemného souhlasu Pronajímatel.
6. Předmět nájmu bude nájemci předán bezodkladně po podpisu této smlouvy, o čemž bude stranami sepsán předávací protokol, zachycující mj. stav Předmětu nájmu ke dni předání a stav vodoměru a elektroměru.

III.

Trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 15 let, tj. od 20. 4. 2015 do 19. 4. 2030.
2. Nájem založený touto smlouvou je možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí z důvodů a za podmínek uvedených v čl. III., odst. 3. této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případě, kdy nájemce užívá předmět nájmu k jinému než ujednanému účelu, nájemce je v prodlení s úhradou nájemného delším než 3 měsíce nebo Nájemce hrubě poruší některé z ustanovení této smlouvy a nesjedná nápravu ani po zaslání upozornění Pronajímatele na toto porušení smlouvy v dané lhůtě na sjednání nápravy. Výpovědní lhůta v délce trvání 3 měsíců začne plynout první den měsíce následujícího po doručení výpovědi.

IV.

Výše a splatnost nájemného

1. Nájemné se dohodou Smluvních stran sjednává ve výši **10.000 Kč bez DPH/rok**. V případě, že se Nájemce stane plátcem DPH, bude k takto sjednanému nájemnému připočítána DPH v zákonné výši a Nájemce bude hradit sjednané nájemné spolu s DPH v zákonné výši.
2. Nájemné je splatné v ročních splátkách. Nájemce se zavazuje hradit roční splátky dopředu, vždy nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce června v příslušném roce, za který se splátka nájemného hradí, a to na účet pronajímatele číslo [REDACTED] vedený u Komerční banky, a.s., expositura Litomyšl. Pronajímatel vystaví Nájemci daňový doklad, který zašle Nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této nájemní smlouvy, nejpozději však do 10. dne daného kalendářního měsíce června, v němž má být nájemné hrazeno. **Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se stanovuje 1. den měsíce června v příslušném kalendářním roce.**
3. Nájemné ve výši uvedené v prvním odstavci tohoto článku je platné pro kalendářní rok, v němž byla nájemní smlouva uzavřena. Počínaje následujícím kalendářním rokem se obě smluvní strany dohodly na valorizační doložce, podle které se nájemné bude bez dalšího periodicky zvyšovat podle míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Na základě tohoto ujednání se od 1. ledna každého kalendářního roku bude nájemné zvyšovat procentuálně o tu míru inflace, která byla vyhlášena pro uplynulý kalendářní rok jako oficiální míra inflace.

Pronajímatel se zavazuje vždy bezodkladně po vyhlášení míry inflace informovat Nájemce o aktuální výši nájemného pro daný rok vypočtené výše uvedeným způsobem.

4. Při nedodržení termínu splatnosti bude nájemci účtován úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými předpisy.
5. Nad rámec ceny nájmu hradí Nájemce veškeré náklady za energii, vodné a stočné a náklady na jiné služby spojené s užíváním areálu ze svého. Nájemce se zavazuje tyto náklady hradit přímo poskytovatelům těchto služeb na základě samostatně uzavřených smluv o poskytování těchto služeb.

V.

Práva a povinnosti Smluvních stran

Práva a povinnosti Pronajímatele:

1. Pronajímatel má právo kontrolovat řádné užívání Předmětu nájmu Nájemcem. Totéž právo mají i osoby, které k tomu Pronajímatel písemně pověří. Za tímto účelem má Pronajímatel právo kdykoli vstupovat v provozní době do Předmětu nájmu.

Práva a povinnosti Nájemce:

1. Nájemce je povinen udržovat na vlastní náklady Předmět nájmu v čistotě a dobrém technickém stavu tak, aby bylo možno Předmět nájmu náležitě užívat. Nájemce je povinen provádět na své vlastní náklady veškerou nezbytnou údržbu jakékoli povahy. Nájemce je povinen si na vlastní náklady zajišťovat veškeré opravy Předmětu nájmu do výše 5.000 Kč bez DPH za jednotlivou opravu. V případě potřeby oprav přesahujících náklady ve výši 5.000 Kč bez DPH za jednotlivou opravu provede opravu pronajímatel na základě požadavku nájemce na její provedení. Nájemce je povinen na své náklady udržovat Předmět nájmu vždy ve funkčním stavu vhodném k účelu užívání dle této smlouvy.
2. Nájemce je povinen dodržovat požární, bezpečnostní, hygienické, stavební a jiné předpisy na Předmětu nájmu a pečovat o to, aby na Předmětu nájmu nevznikla škoda. Pro případ, že v důsledku porušení povinností Nájemce vyplývajících z těchto předpisů vznikne Pronajímateli nebo třetím osobám škoda, je za tuto škodu odpovědný přímo Nájemce a je povinen tuto škodu poškozenému subjektu nahradit.
3. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu ani jeho část do užívání třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele s výjimkou krátkodobých sportovních či kulturních akcí kratších 10 dnů včetně.
4. Nájemce je oprávněn umístit reklamní zařízení na Předmětu nájmu a jeho okolí. Náklady spojené s umístěním reklamních zařízení nese Nájemce. Případná úřední povolení si zajistí Nájemce na své vlastní náklady.
5. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn postoupit a ani převést svá práva a povinnosti vyplývající mu z této Smlouvy na třetí osobu.

VI.

Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje přenechat po předchozím upřesnění termínu bezplatně Předmět nájmu k využití Pronajímateli a to dvakrát ročně na dobu 5 hodin.
2. Nájemce se zavazuje umožnit bezplatný vstup pro děti a žáky všech školských zařízení zřízených Pronajímatelem, a to jedenkrát týdně v dopoledních hodinách na dobu 4 hodin.

VII.

Ukončení smlouvy

1. Dojde-li jakýmkoli způsobem ke skončení nájmu dle této smlouvy, zavazuje se Nájemce uvést Předmět nájmu do původního stavu, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak. Pokud se Nájemce ocitne v prodlení s uvedením Předmětu nájmu do původního stavu, zavazuje se uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý týden prodlení.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Dojde-li ke změně vlastnictví Předmětu nájmu, není Pronajímatel ani Nájemce oprávněn tuto Smlouvu vypovědět.
2. Tato Smlouva nahrazuje ke dni, k němuž nabude účinnosti, veškerá předchozí ústní i písemná ujednání, dohody a smlouvy sjednané mezi Smluvními stranami (či jejich právními předchůdci) do dne uzavření této Smlouvy, pokud se týkaly Předmětu nájmu. Nedílnou součástí smlouvy jsou následující přílohy:
 - příloha č. 1 – grafické znázornění předmětu nájmu
3. Veškeré změny nebo doplňky této Smlouvy vyžadují písemnou formu, musí být označeny jako dodatky a podepsány oběma Smluvními stranami. Ústní ujednání jsou neplatná. Také ujednání, v nichž se Smluvní strany vzdávají požadavku na písemnou formu, se musí uskutečnit písemně.
4. Smluvní strany se vynasnaží vyřešit veškeré spory smírnou cestou a nepoužijí žádný prostředek k řešení sporů, dokud nevynaloží veškeré úsilí k vyřešení takového rozporu nebo sporu dohodou.
5. Tato Smlouva se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

6. Pokud by některé z ustanovení této Smlouvy bylo nebo se stalo neplatným nebo neproveditelným, nebude tím dotčena platnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit neplatné nebo neproveditelné ustanovení takovým, které se podle smyslu a účelu nejvíce blíží hospodářskému účelu takového ustanovení.
7. Tato Smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.
8. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.
10. Smluvní strany společně prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich vážnou a svobodnou vůli, že se seznámily s jejím obsahem a souhlasí s ním. Na důkaz toho připojují své podpisy.

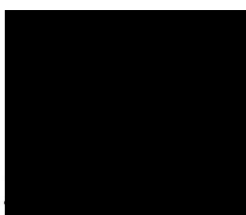
V Litomyšli dne 20. 4. 2015.

Za Pronajímatele:

Za Nájemce:



Radomil Kaspar, starosta
Město Litomyšl



Pavel Wetter, jednatel
Fotbal Park Litomyšl s. r.o.

