Smluvní strany: **Sportovní zařízení města Příbram**

se sídlem Legionářů 378, 261 01 Příbram VII

IČ: 71217975

zastoupena Mgr. Janem Slabou, ředitelem

jako **„pronajímatel“**

a

**ALL SPORTS a.s.**

se sídlem Blanenská 1996/12a, 664 34 Kuřim

IČ: 26770164

zastoupena Mgr. Igorem Novotným, předsedou představenstva

jako **„nájemce“**

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

**I.**

**Základní ujednání**

Pronajímatel je příspěvkovou organizací Města Příbram jakožto vlastníka nemovitosti – domu čp. 378 v Příbrami VII, který je součástí pozemku parc. st. č. 1801 – zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Březové Hory a obci Příbram (dále také jako „nemovitost“), a jako takový je na základě zřizovací listiny a dalších pověření k hospodaření s majetkem zřizovatele oprávněn hospodařit s majetkem zřizovatele mimo jiné i formou přenechání svěřeného majetku do nájmu třetí osobě.

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory o výměře 189 m2 tvořené částí ochozu zimního stadionu v budově čp. 378 v Příbrami VII, která je součástí pozemku parc. st. č. 1801 – zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Březové Hory a obci Příbram. Přesná specifikace prostorového vymezení části ochozu, který je předmětem nájmu, je graficky znázorněna v nákresu, který je Přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.

**II.**

**Nájemní vztah**

Pronajímatel pronajímá za podmínek sjednaných touto smlouvou předmět nájmu nájemci, a tedy přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání.

Nájemce předmět nájmu za podmínek sjednaných touto smlouvou k dočasnému užívání přijímá, a tedy zavazuje se zejména za užívání předmětu nájmu platit pronajímateli nájemné a plnit další podmínky vyplývající z této smlouvy.

**III.**

**Účel nájmu**

Pronajímatel pronajímá nájemci výše uvedené nebytové prostory (předmět nájmu) za účelem jejich využití pro maloobchodní prodejnu s hokejovou výstrojí, broušením a servisem bruslí. Nájemce bere na vědomí současný stavebnětechnický stav pronajatých prostor i budovy jako celku a považuje je za plně způsobilé k užívání dle sjednaného účelu nájmu.

Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory pouze k účelu vymezenému touto smlouvou.

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý nebytový prostor nebo jeho část přenechávat do dočasného užívání (podnájmu) dalším osobám.

**IV.**

**Nájemné**

Na základě dohody smluvních stran se nájemce zavazuje uhradit za užívání předmětu nájmu pronajímateli měsíční nájemné ve výši 110,- Kč / 1 m2 (tj. při 189m2 částku 20.790,- Kč měsíčně). K uvedené částce se připočte DPH v platné výši.

Platba nájemného bude probíhat tak, že k pátému dni v měsíci, ne však dříve, než po doručení příslušné faktury pronajímatelem nájemci, bude zaplacené nájemné na takový měsíc.

Nájemné bude hrazeno na bankovní účet pronajímatele: č. ú. 527487329/0800. Nájemné se považuje za uhrazené dnem připsání na takovýto bankovní účet pronajímatele.

Nájemce a pronajímatel se dohodli, že nájemce bude povinen pronajímateli uhradit v případě prodlení s platbou nájemného nebo zálohy na služby spojené s užíváním pronajatých prostor smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

V průběhu trvání nájmu je pronajímatel oprávněn dohodnuté nájemné jednostranně zvyšovat, a to na základě písemného oznámení nájemci vždy k 30. 4. běžného roku o procentní míru inflace průměrných spotřebitelských cena za období předchozího kalendářního roku dle údajů Českého statistického úřadu. V případě, že míra inflace za předchozí kalendářní rok nedosáhne 4 %, zvýšení se neprovede, nicméně v následujícím kalendářním roce bude pronajímatel oprávněn takovou inflaci zohlednit přičtením k údajům o průměrné inflaci za období takového dalšího kalendářního roku.

**V.**

**Energie a služby spojené s nájmem**

Nájemce se dále zavazuje hradit náklady na elektrickou energii (dle skutečné spotřeby na základě samostatného měření) a vodné (paušálně). Smluvní strany se dohodly, že cena dodaných energií a služeb spojených s nájmem předmětu nájmu ze strany pronajímatele bude pronajímatelem nájemci přeúčtovávána. Nájemce se v tomto ohledu zavazuje pronajímateli spolu s měsíčním nájemným hradit i zálohy na cenu odebraných energií a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, které mu pronajímatel poskytne, a to konkrétně na cenu elektrické energie a cenu vody. Vyúčtování ceny dodaných služeb bude pronajímatel provádět vždy minimálně jednou za rok bez zbytečného odkladu po obdržení vyúčtování od dodavatelů takových služeb s tím, že spotřeba nájemce bude určena na základě údajů podružných měřících zařízení. Nájemce bude povinen hradit pronajímateli měsíční paušální poplatek za dodanou vodu ve výši 300,- Kč, měsíční zálohu na cenu dodané elektrické energie ve výši 3.000,- Kč a měsíční poplatek za odvoz komunálního odpadu ve výši Kč 300,- Kč. A to za předpokladu, že budou nájemcem tyto zdroje využívány. V případě, že nájemce ve svém provozu využije alternativní vlastní zdroje tepla (jiný než elektrické vytápění), nebudou mu zálohy na elektřinu dále účtovány. V takovém případě musí nájemce pronajímatele informovat písemnou formou. Zálohy budou splatné spolu s měsíčním nájmem.

**VI.**

**Doba nájmu**

Nájemní poměr se uzavírá na dobu neurčitou, a to ode dne podpisu této smlouvy.

K předání nebytových prostor dochází při uzavření této smlouvy. Nájemce není povinen nebytové prostory převzít v případě, nebudou-li odpovídat dohodnutým vlastnostem dle této smlouvy. Za dobu, kdy nebude nájemci, z důvodů nikoliv na jeho straně, předmět nájmu po vzniku nájmu předán, nenáleží pronajímateli nájemné.

**VII.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.

Pronajímatel bude nebytové prostory svým nákladem udržovat ve stavu způsobilém k smluvenému užívání.

Pronajímatel umožní nájemci, jeho zaměstnancům i jeho návštěvám přístup ke všem vstupům do nebytových prostor každodenně bez časového omezení. Při vstupu do prostor ochozu Zimního stadionu po 22 hodině je povinen návštěvník svůj vstup nahlásit na vrátnici Zimního stadionu (buď telefonicky, nebo osobně).

Pronajímatel je povinen vynaložit maximální úsilí, aby zajistil řádnou a nepřerušovanou dodávku služeb, jejichž poskytování souvisí s užíváním nebytových prostor a které jsou specifikovány v této smlouvě. V případě mimořádného havarijního stavu je taková situace řešena akutně v součinnosti obou stran. Dále je pronajímatel povinen zajistit řádnou údržbu nemovitosti a udržovat nemovitost v řádném stavu. Nájemce je k tomu povinen poskytovat pronajímateli nutnou součinnost.

Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je řádně pojištěna zejména proti následujícím rizikům: - požár, výbuch, blesk, elektrický výboj, - škoda způsobená vodou, - bouřka, vichřice, krupobití, tíhou sněhu, - vandalismus, - přírodní pohromy, - krádež, vloupání, loupežné přepadení a riziko vandalismu v souvislosti s vloupáním do nemovitosti, - rozbití skla/okna/výlohy, přičemž předmětem pojištění není movitý majetek nájemce.

Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, pronajímatel se zavazuje provádět veškeré revize a kontroly nemovitosti včetně technických zařízení v nemovitosti a dodržovat povinnosti, které mu vyplývají z obecně závazných předpisů, zejména v oblasti elektrotechnických, hygienických, BOZP a požárních předpisů a požární ochrany, vyjma těch zařízení, jenž si nájemce v nebytových prostorách nebo nemovitosti vybudoval v rámci stavebních úprav. Pronajímatel nese plnou odpovědnost za veškerá technická zařízení v nemovitosti a za jejich chod v souladu s příslušnými právními a technickými normami, včetně bezpečnostních a provozních předpisů, vyjma těch zařízení, jenž si nájemce v nebytových prostorách nebo nemovitosti vybudoval v rámci stavebních úprav.

Pronajímatel zajišťuje organizaci požární ochrany v nemovitosti, organizaci a zajištění opatření umožňujících evakuaci osob a majetku z nemovitosti pro případ vzniku mimořádné události. Pronajímatel je povinen zpracovat a vést v aktuálním stavu dokumentaci týkající se přístupových komunikací a všech společných prostor využívaných nájemcem vč. předepsaných revizí a kontrol, vést provozní řády, havarijní plány a další stanovenou s tím související dokumentaci. Pronajímatel odpovídá za vybavení společně užívaných prostor a komunikací stanovenými bezpečnostními nápisy a značením. Pronajímatel je rovněž povinen zpracovat a vést v aktuálním stavu dokumentaci požární ochrany ve vztahu ke společně využívaným prostorám.

Pronajímatel je povinen předat nájemci do 10 pracovních dnů od uzavření této smlouvy následující dokumentaci požární ochrany nemovitosti a následující zvláštní pravidla:

• požární poplachová směrnice,

• směrnice k zajištění požární ochrany v nemovitosti.

Pronajímatel není oprávněn instalovat jakákoliv cizí zařízení v nebytových prostorách bez předchozí písemné dohody s nájemcem, a to s výjimkou zařízení, která nezbytně slouží k řádnému provozu nemovitosti a nijak neomezují nájemce ve výkonu nájmu dle této Smlouvy.

Nájemce je oprávněn instalovat cizí zařízení v nebytových prostorách, která přímo slouží k účelu pronájmu. Nájemce je povinen na své náklady provádět revize a servis těchto zařízení.

Nájemce je povinen hradit řádně, včas a na označený účet nájemné, jakož i příslušné zálohy na energie a služby související s nájemním vztahem.

Nájemce je povinen pečovat o pronajaté prostory včetně jejich součástí a příslušenství s péčí řádného hospodáře a v maximálním možném rozsahu je chránit před poškozením. Nájemce je povinen zajistit a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s provozem předmětu nájmu, avšak pouze takové, jejichž hodnota nepřesáhne 5.000,- Kč (bez DPH), v ostatních případech hradí údržbu a drobné opravy pronajímatel. V případě vzniku situace, která vyžaduje opravu či jiný zásah přesahující rámec drobných oprav a běžné údržby, je nájemce povinen písemně bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu takových oprav či zásahu a umožnit jejich provedení.

Způsobí-li nájemce, jeho zaměstnanci, příp. jiné osoby, kterým nájemce umožnil vstup do předmětu nájmu, škodu na předmětu nájmu či domu jako celku, nebo užíváním v rozporu s touto smlouvou, nebo třeba i v souladu s touto smlouvou, opotřebí předmět nájmu nad míru přiměřenou sjednanému rozsahu a způsobu užívání, vyvolají potřebu zvýšených udržovacích nákladů, nebo potřebu opravy, je nájemce povinen způsobenou škodu či zvýšené udržovací náklady v plném rozsahu uhradit. Takovouto povinností je nájemce i vázán i v případě, pokud osoba odlišná od nájemce popsaná v předchozí větě jednala bez vědomí nájemce či v rozporu s pokyny nebo příkazy nájemce.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím zmocněným osobám vstup do předmětu nájmu za účelem provedení kontroly a revize stavu nebo dodržování této smlouvy, a to vždy po předchozím upozornění v pracovních dnech v provozní době nájemce. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup pro provedení stavebních úpravy, které jsou nezbytné pro bezpečný a řádný provoz nemovitost, a to na dobu nezbytně nutnou a za předpokladu, že bude co nejméně omezen provoz nájemce. V takovém případě je pronajímatel nucen v přiměřené době informovat (písemně) nájemce o této skutečnosti. Přiměřenou dobou je v takovém případě dohodnuto minimálně 20 dní před realizací. Po dobu provádění stavebních úprav pronajímatelem/za pronajímatele má nájemce, bude-li těmito úpravami omezen, nárok na přiměřenou slevu z nájemného.

Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních a jiných předpisů v pronajatých prostorách.

Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, pronajímatel nesmí omezit činnost nájemce svou vlastní výstavbou nebo rekonstrukcemi na nemovitosti nebo v nemovitosti které by zamezily viditelnost výloh a/nebo přístup do nebytových prostor nebo prokazatelně rušily, omezily či znemožnily užívání nebytových prostor a inženýrských sítí či datového připojení.

**VIII.**

**Stavební a jiné úpravy**

Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět v pronajatých prostorech žádné úpravy (vyjma běžné údržby a drobných oprav), a to ani na svůj náklad. Nájemce zejména nesmí provádět bez písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební či jiné úpravy nebo změny, a to ani takové, které nepodléhají ani stavebnímu povolení či ohlášení stavebnímu úřadu. Jedná se především o stavební úpravy, které přímo či nepřímo zasahují do nosných konstrukcí či chodu budovy zimního stadionu, jako například vodní a odpadní hospodářství, elektrické rozvody atd.

Smluvní strany výslovně konstatují a sjednávají, že nebude-li v konkrétním případě výslovně písemně sjednáno jinak, nemá nájemce žádné právo na náhradu jakýchkoli nákladů vynaložených na stavební či jiné úpravy, a to ani v souvislosti se stavebními či jinými úpravami, k jejichž provedení dal pronajímatel písemný souhlas. Stejně tak nemá nájemce právo na jakoukoli náhradu či plnění, která by souvisela se zhodnocením předmětu nájmu, ke kterému by v důsledku jeho činnosti došlo.

Pronajímatel umožní nájemci přiměřeným způsobem prezentovat maloobchodní prodejnu na vnějších i vnitřních částech zimního stadionu v budově čp. 378 v Příbrami VII, která je součástí pozemku parc. st. č. 1801 – zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Březové Hory a obci Příbram. Za přiměřený způsob prezentace jsou považovány zejména:

* Vnitřní polep na skleněné fasádě budovy zimního stadionu
* Navigační ukazatele v prostorách zimního stadionu
* Reklamní vlajky

Pronajímatel v přiměřené lhůtě (minimálně 20 dní před realizací) nájemce seznámí s rozsahem zamýšlených oprav k zajištění a zabezpečení způsobilého užívání, které hodlá provést v nebytových prostorách nebo v/na nemovitosti. Smluvní strany vycházejí z toho, že se pronajímatel zavazuje zajistit provedení oprav takovým způsobem, který bude narušovat, omezovat či jakýmkoliv jiným způsobem ovlivňovat provoz nájemce v nejnižší možné míře a po dobu nezbytně nutnou k provedení oprav.

**IX.**

**Skončení nájemního vztahu**

Nájemní vztah zaniká

a) dohodou stran,

b) písemnou výpovědí s 3 (tří) měsíční výpovědní dobou, a to i bez udání důvodu, avšak s tím, že pronajímatel není oprávněn nájem vypovědět dříve, než po uplynutí doby pěti (5) let od vzniku nájmu,

c) písemnou výpovědí s 3 (tří) měsíční výpovědní dobou v případě porušení povinnosti druhé smluvní strany zvlášť závažným způsobem.

Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen pronajímateli předat předmět nájmu vyklizený a to ve stavu, v jakém se nacházel v době uzavření této nájemní smlouvy, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným stranami dohodnutým stavebním úpravám.

Za zvlášť závažné porušení povinnosti druhé smluvní strany se považuje výhradně

* přestal-li být předmět nájmu dlouhodobě způsobilý pro sjednaný účel nájmu,
* neplatí-li nájemce řádně po dobu nejméně 3 měsíců nájemné či platby na energie či služby spojené s nájmem,
* poškozuje-li nájemce předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
* je-li předmět nájmu užíván nájemcem k jinému než sjednanému účelu nájmu,
* způsobuje-li jedna strana jiné závažné škody nebo jiné mimořádně závažné obtíže druhé smluvní straně,

přičemž strana, které má být výpověď z důvodu porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem dána, musí být vždy na porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem písemně upozorněna a musí jí být poskytnuta lhůta k odstranění závadného stavu, resp. zajištění nápravy, v trvání 1 měsíce. Teprve nedojde-li v takto stanovené lhůtě k odstranění závadného stavu, resp. zajištění nápravy, je strana, která má zájem výpověď podat, oprávněná k jejímu podání.

**X.**

**Závěrečná ujednání**

Veškeré změny této smlouvy je možné učinit jen po vzájemné dohodě smluvních stran, písemně ve formě dodatků k této smlouvě.

V případě, že některé ujednání této smlouvy je nebo se stane neplatným, zůstávají ostatní ujednání smlouvy v platnosti. Strany se zavazují nahradit neplatné ujednání smlouvy ujednáním jiným, které nejlépe svým obsahem a smyslem odpovídá obsahu a smyslu ujednání původního.

Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží po jednom.

Práva a povinnosti touto smlouvou neupravená se řídí obecně závaznou právní úpravou, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, že jí uzavřely ze své pravé a svobodné vůle a nikoliv v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své níže uvedené podpisy.

Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Příbram ze dne 09.12.2019 R. usn. 1212/2019, kdy záměr pronájmu byl uveřejněn na úřední desce Městského úřadu Příbram ve dnech 27.03.2019 až 29.04.2019.

V ........................................ dne ......................

........................................................... ...........................................................

Pronajímatel Nájemce

Příloha:

- Grafické znázornění předmětu nájmu