

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

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

Město Žamberk

se sídlem Masarykovo náměstí 166, 564 01 Žamberk,
zastoupené Ing. Bc. Oldřichem Jedličkou, starostou města

IČ: 00279846

DIČ: CZ00279846

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

jako pronajímatel

a

TS ŽAMBERK s.r.o.

se sídlem 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 nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 1758/4 v k.ú. Žamberk, jehož součástí je stavba otevřené ledové plochy ohraničené mantinely. Na tomto pozemku se zároveň nachází zázemí ledové plochy:
 - dočasná garáž na rolbu 1 ks,
 - oplocení areálu zimního stadionu vč. ochranných sítí za brankovišti,
 - střídačky 2 ks, trestné lavice 2 ks,
 - osvětlení ledové plochy,
 - mobilní buňky – šatny pro hráče 2+2 ks, pokladna 1 ks, sociální buňka 1 ks, šatny pro rozhodčí 2 ks, šatna pro veřejnost 1 ks, brousírna bruslí 1 ks
 - kontejnerová bedna (sklad materiálu).Pronajímatel je rovněž vlastníkem, na chlazenou ledovou plochu přivedených přípojek inženýrských sítí (el. energie, kanalizace, vody, technologického kanálu), přístupových cest, rolby na úpravu ledové plochy DESTAROL LX vč.130 a movitého majetku uvedeného v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Předmětem této smlouvy je uzavření smluvního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem ve věci pronájmu a využívání v odst. 1 specifikovaných nemovitých a movitých věcí zimního stadionu v Žamberku v lokalitě Pod Černým lesem v Žamberku.

Článek II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává za podmínek stanovených touto smlouvou předmět nájmu včetně všech stávajících součástí a příslušenství do užívání nájemci a nájemce ho do užívání přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli sjednané nájemné.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je předmět nájmu podle stavebnětechnického určení vhodný pro účel nájmu uvedený v této smlouvě.

3. Nájemce prohlašuje, že si před uzavřením této smlouvy podrobně prohlédl a prověřil celý předmět nájmu a jeho aktuální stavebně technický stav a že si je vědom, že zázemí ledové plochy je stavbou dočasnou.

Článek III.

Účel nájmu a způsob užívání ledové plochy

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v období od prosince do února výlučně k účelu provozování zimního stadionu.
2. Nájemce je oprávněn v ostatních měsících užívat ledovou plochu k jiným sportovním nebo 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.
4. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat veškeré podmínky dané obecně závaznými právními předpisy.
5. Nájemce bere na vědomí, že má pronajímatel za účelem výroby ledu pro ledovou plochu zimního stadionu se společností TRANE ČR spol. s r.o., Praha uzavřenou nájemní smlouvu na pronájem chladicí jednotky RTAF 185. Nájemce areálu zimního stadionu se zavazuje:
 - používat chladicí zařízení pouze k účelům, k nimž je určeno, obsluhu zařízení zajišťovat pouze zaškolenými osobami uvedenými v protokolu o zaškolení,
 - neprovádět (ani jím pověřené osoby) na chladicím zařízení neoprávněné zásahy,
 - bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli zařízení společnosti TRANE ČR spol. s r.o. potřebu opravy (nestandardní chování zařízení),
 - umožnit pronajímateli společnosti TRANE ČR spol. s r.o. provést opravy chladicího zařízení,
 - kontakt pro hlášení vad: David Soldát tel. 702 212 196 nebo Ladislav Baur 602 720 386, ladislav_baur@trane.com

Článek IV.

Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Pronajímatel nájemci předal a nájemce převzal předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému užívání. O tom byl smluvními stranami sepsán předávací protokol.
2. Pronajímatel při předání a převzetí areálu nájemci předá dokumentaci skutečného provedení díla, platné revizní zprávy k zařízení, provozní řády apod. (soupis dokumentů bude přílohou předávacího protokolu). Pokud nájemce zjistí, že je nutné stávající revize doplnit, informuje o tom pronajímatele, který v přiměřené lhůtě sjedná nápravu.
3. 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. 2021.

Článek V.

Doba trvání nájmu a možnost jeho ukončení.

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou s účinností od 01.11.2020 do 31.10.2021 s tím, že nájemce bude chlazení na ledové ploše provozovat pouze po dobu zimní sezóny, tj. od 1.12.2020 do 28.02.2021. V ostatních měsících 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 smlouvenému 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 smluvní straně.

Článek VI.

Nájemné a navazující ujednání

1. Objekty, prostory, technická a technologická zařízení v majetku pronajímatele se nájemci pronajímají dle této smlouvy za smluvní nájemné:
nájemné za předmět nájmu dle článku I. odst. 1. a movitý majetek v příloze č. 1 - bude činit 250.000 Kč bez DPH/rok + DPH dle platných právních předpisů.
Platba nájemného bude probíhat s následujícím rozkladem:
11/2020-02/2021 – 40.000,- Kč/měsíc + DPH dle platných právních předpisů, v období 03/2021-10/2021 - 11.250,- Kč/měsíc + DPH dle platných právních předpisů.
2. Nájemce umožní nejméně 5x týdně veřejné bruslení. Hodiny pro veřejné bruslení budou v minimální délce 1 hodiny.
3. Nájemce umožní městu alespoň 1x za zimní sezónu uspořádat v sobotu či neděli jednodenní turnaj v hokeji. O tomto úmyslu vyrozumí nájemce pronajímatel či jím pověřená osoba alespoň 3 týdny předem. Nájemné za ledovou plochu a související služby bude hradit město.
4. 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.
5. Nájemce bude nájemné hradit na základě faktury vystavené pronajímatelem, a to nejpozději do 25 dne každého měsíce. Den uskutečnění zdanitelného plnění nastává první den v měsíci.
6. Nezaplátí-li nájemce pronajímateli nájemné ve smluvně dohodnutém termínu, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 0,05% za každý den prodlení.

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 nakládat s předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře, užívat předmět nájmu 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 udržovat předmět nájmu po celou dobu v provozuschopném a bezpečném stavu.
7. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy, zejména v oblasti protipožární ochrany a bezpečnosti práce.
8. Nájemce je povinen zabezpečovat na svůj náklad a hradit náklady vzniklé provozováním areálu. Jedná se především o:
 - a. Běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor, včetně technických a technologických zařízení a prostor, které s těmito prostorami souvisí (mimo chladicí zařízení), jako 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, malování včetně oprav omítek, čištění podlah, obkladů, nátěry.
 - b. Drobné opravy, za které se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozím odstavci nebo v příloze č. 1 (např. zářivky a žárovky),
 - c. Náklady na vodné, stočné, spotřebu energií, provozní náplně, hygienické a čisticí prostředky, ochranné pomůcky atd.,

- d. Odstranění závad zjištěných provedenými revizemi, pokud zjištěné závady mají charakter běžné údržby a oprav a vznikly běžným provozem a opotřebením při provozování technologického zařízení, v souladu se záručními podmínkami, provozními pokyny a návody stanovenými jejich výrobcí a dodavateli.
 - e. Přípravné práce k zahájení výroby ledu, jeho výrobu, lajnování plochy (a jejich případnou opravu), udržení ledu, rozpuštění, zakonzervování po sezóně a s tím spojené náklady a to tak, aby umožnilo bezproblémové najetí provozu v další sezóně, včetně ošetření povrchu ledové plochy,
 - f. Opravy ledové plochy, které představují vyrovnaní nerovností povrchu a jeho případné vyspravení vč. oprav a údržby mantinelů, jakož dalších součástí patřících k provozu ledové plochy jako hřiště na hokej
9. Nájemce je povinen uzavřít příslušné smlouvy s dodavateli energií a vody (ČEZ Distribuce a.s., Vodovody a kanalizace Žamberk, v.o.s).
10. Nájemce dále zajišťuje:
- a. Personální obsazení zajišťující provoz pronajatých prostor a zařízení a s tím spojené mzdové náklady včetně pojištění apod.,
 - b. Školení a přezkoušení obsluhy, dle platných právních předpisů,
 - c. revizi vlastních vnesených elektrických zařízení,
 - d. Úklid všech pronajatých prostor, sekání trávy,
 - e. Běžnou obsluhu a údržbu rolby, nákup kapalin a plynu,
 - f. Součinnost pronajímateli chladicí jednotky s jejím uvedením do provozu (nakládka, vykládka) a po ukončení sezóny s jejím odpojením a odvezením (bude-li tato součinnost požadována).
11. Opravy a úpravy předmětu pronájmu prováděné nájemcem podle článku VII. odst. 8 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.
12. Nájemce nebude hradit jakékoliv škody na pronajatém majetku způsobené vyšší mocí nebo živelnými pohromami.
13. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu veškerých oprav, hrazených dle této smlouvy pronajímatelem, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. 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.

Článek VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1. Pronajímatel nebo jím pověřené 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.

Pronajímatel hradí ostatní opravy a úpravy předmětu pronájmu (které nejsou vyhrazeny nájemci), a to pouze tehdy pokud by jejich neprovedení bránilo řádnému užívání předmětu nájmu.

4. Zajišťovat pravidelné, provozními či jinými předpisy nařízené kontroly a revize, včetně zajištění kontrol BOZP a PO.
5. Pronajímatel dále hradí výměnu poškozených částí mantinelů. 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.
6. Za pronajímatele opravy a úpravy předmětu pronájmu konzultuje a případně odsouhlasuje Odbor regionálního rozvoje a územního plánování MěÚ Žamberk.

Článek IX. Další ujednání

1. Příjmy ze vstupného a za využití ledové plochy náleží v plné výši nájemci.
2. Nájemce bude provozovat ledovou plochu v délce 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 1.000,- Kč za každý i započatý den (nevztahuje se na vyšší moc a výpadky v provozu chladicí jednotky, které nájemce nezavinil).

Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv.
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. 55/2020- RADA/2580 ze dne 15.10. 2020.

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích
Schváleno Usnesením Rady města Žamberka
Č.j. 55/2020-RADA ze dne 15.10.2020
Vyhlášeno dne 21.09.2020
Sejmuto dne 06.10.2020

V Žamberku dne 29.10.2020

Za pronajímatele:

Ing. Bc. Oldřich Jedlička
starosta města



Za nájemce:

Ivan Vrkoč
jednatel společnosti

Přílohy:

Příloha č. 1. Soupis movitých věcí areálu zimního stadionu v Žamberku

Soupis movitých věcí areálu zimního stadionu v Žamberku

4 ks bojlerů a 2 ks topných těles v dočasné garáži na rolbu
řezačka (bruska) ledu
branky (2ks)
zábrany-hrazdičky pro děti
In-line desky (pod střídačkami a v buňkách)
hokejová časomíra HC10A včetně příslušenství
informační vitrína, tabule
stolička časomíry (2ks)
hasicí přístroj (3ks)
zařízení pro změkčování vody Clack60 SE duplex
počítač na obsluhu webu
mantinely
skla na mantinely
lavičky na střídačkách 10 ks
ozvučení (2x reprobedna, 1x mikrofon, 1x zesilovač)
bruska na brusle
bojler, umyvadla 4x, pisoáry 2x, sprchy 2x a topná tělesa 2x + osvětlení v sociální buňce
osvětlení v buňkách mužstev a poklady vč. 5 ks nástěnných konvektorů a věšáků
osvětlení v brousírně bruslí
osvětlení v buňkách pro rozhodčí + veřejnost vč. 3 ks nástěnných konvektorů
žebříkové schůdky 1 ks
vrták 1 ks
elektroměr 1 ks (pro odpočet elektřiny stánku s občerstvením – není v majetku pronajímatele)
zastřešení vstupu mezi buňkami
stožár na internet 1 ks + internetové připojení
LED svítidlo u vstupu
Č. odběrného místa: 1000400355
EAN OPM: 859182400707569904