

Nájemní smlouva

fotbalového stadionu ve Vesci
č. CJ MML 145902/16

statutární město Liberec

se sídlem 460 01 Liberec - Liberec I-Staré Město, nám. Dr. E. Beneše 1/1
IČ 002 62 978
zastoupené Tiborem Batthyánym, primátorem města,
číslo bankovního účtu 4096142/0800, vedený u ČS, a.s. Liberec
(*dále jen „pronajímatel“*)

a

TJ Sokol Doubí, z.s.

se sídlem Mařanova 811, Liberec XXV-Vesec, 463 12 Liberec
IČ 467 44 592
spolek zapsaný ve spolkovém rejstříku, vedeného Krajským soudem
v Ústí nad Labem, oddíl L, vložka 1137
zastoupený Vítězslavem Ryvolem, předsedou spolku
a Michalem Vencem, členem spolku
číslo bankovního účtu: 4877831001/5500, vedený u Raiffeisenbank a.s., pobočka Liberec
(*dále jen „nájemce“*)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto nájemní smlouvu:

I. Preambule

Z důvodu zajištění a zlepšení činnosti fotbalového stadionu ve Vesci, a z důvodu zachování a dalšího rozvoje sportovního zařízení, uzavírají smluvní strany tuto nájemní smlouvu.

II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem níže uvedených pozemků a staveb v k. ú. Vesec u Liberce, obec Liberec:

pozemky a stavby v k.ú. Vesec u Liberce:

- a) pozemek p.č. 188/3 o výměře 3016 m²
- b) pozemek p.č. 188/18 o výměře 152 m²
- c) pozemek p.č. 188/19 o výměře 523 m²
- d) pozemek p.č. 188/22 o výměře 279 m²
 - součástí p.p.č. 188/22 je stavba občanského vybavení č.p. 811
- e) pozemek p.č. 188/23 o výměře 49 m²
 - součástí p.p.č. 188/23 je stavba technického vybavení bez čp/če
- f) pozemek p.č. 191 o výměře 70 m²

- g) pozemek p.č. 193/1 o výměře 2237 m²
- h) pozemek p.č. 193/6 o výměře 8218 m², jejíž součástí je fotbalové hřiště
- i) pozemek p.č. 193/7 o výměře 284 m²
- j) pozemek p.č. 193/9 o výměře 1274 m²
- k) pozemek p.č. 194/1 o výměře 118 m²
- l) pozemek p.č. 194/3 o výměře 22 m²
- m) pozemek p.č. 194/5 o výměře 27 m²
- n) pozemek p.č. 194/6 o výměře 42 m²
- o) pozemek p.č. 195/1 o výměře 8494 m²
- p) pozemek p.č. 195/6 o výměře 101 m²
- q) pozemek p.č. 196 o výměře 943 m².

2. Tento majetek uvedený v čl. II. odst. 1. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do nájmu v rozsahu a za podmínek stanovených touto smlouvou. Tento majetek uvedený v čl. II. odst. 1. této smlouvy je dále v textu smlouvy uváděn i jen jako „Předmět nájmu“.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu této smlouvy a sjednává se od 23. 8. 2016 na dobu neurčitou.
4. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu do užívání ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání způsobem stanoveným touto smlouvou nejpozději ke dni účinnosti této nájemní smlouvy.
5. Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat výlučně podle stavebně technického určení, k zajištění provozu městského fotbalového stadionu ve Vesci, k provozování výkonnostního a rekreačního sportu (především fotbal), organizování zejména vlastního tělovýchovného procesu, zpřístupňování různých forem tělesné kultury dalším zájemcům z řad veřejnosti, vytváření prostředí pro sportovní aktivity široké veřejnosti, především dětí a mládeže. Nájemce je povinen umožnit zcela bezplatné užívání stadionu základní škole ve Vesci (Česká 354, Liberec) na realizaci tělesné výchovy (ošetřeno zapsáním věcného břemene v KN ve prospěch školy), vč. sociální zařízení, zejména WC. Nájemce se dále zavazuje poskytnout zcela bezplatně areál pronajímateli pro pořádání různých akcí pro veřejnost apod. v rozsahu 100 h / rok. Toto právo může pronajímatel přenést svým rozhodnutím i na třetí subjekty (zejména příspěvkové organizace pronajímatele, spolky apod.). Z důvodu dlouhodobě plánovaných sportovních akcí je však pronajímatel povinen oznámit nájemci svůj požadavek na pořádání akce nejméně 1 měsíc předem a domluvit konkrétní termín podle aktuálního herního plánu TJ Sokol Doubí.

III. Právní poměry smluvních stran

1. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět veškeré opravy a údržbu Předmětu nájmu. Nájemce je povinen vždy s výhledem na následující kalendářní čtvrtletí předložit pronajímateli (Odboru majetkové správy) plán oprav a údržby ke schválení. (Termíny pro předložení těchto čtvrtletních plánů jsou: 28. únor, 31. květen, 31. srpen a 30. listopad kalendářního roku.). Pronajímatel se zavazuje k plánu oprav a údržby vyjádřit do 14 dnů od jeho předložení, pronajímatel je rovněž oprávněn zahrnout i jiné než nájemcem navržené opravy do tohoto plánu oprav a údržby. Nájemce bude pronajímateli předkládat

zprávy o provedených opravách a údržbě vždy do 15 dnů po skončení každého kalendářního čtvrtletí. Nájemce umožní pověřeným pracovníkům pronajímatele kontrolu řádného provádění oprav a údržby, vč. účasti na kontrolních dnech apod.

2. Nájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu předmětu nájmu a hradit náklady spojené s běžnou údržbou a náklady spojené s opravami v hodnotě do částky max. Kč 50.000,- (vč. DPH) za jednotlivou opravu, včetně oprav budov, jejich součástí a příslušenství, zařízení, sítí a technologií. Opravy svěřeného majetku v hodnotě vyšší než Kč 50.000,- za jednotlivou opravu budou zajišťovány pronajímatelem, o potřebě takových oprav je nájemce povinen pronajímatele informovat. Opravami není běžná provozní údržba jako sečení ploch, péče o zeleň apod.
3. Nájemce souhlasí s omezením provozu fotbalového hřiště po dobu provádění rekonstrukcí a oprav. Nájemce prohlašuje, že za dobu rekonstrukcí nebude uplatňovat slevu z nájemného ani nebude požadovat, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc. Pronajímatel je povinen nájemce informovat předem o připravovaných opravách písemnou nebo elektronickou formou (email) bezodkladně.
4. Nájemce rovněž nese ze svého náklady spojené s odstraňováním závad a škod, které byly zapříčiněny špatnou obsluhou věci, zanedbáním pravidelné údržby nebo porušením pracovních povinností pracovníků nájemce nebo třetí osobou.
5. Nájemce neodpovídá za havárie budov, konstrukcí nebo jejich částí, které jsou důsledkem živelných pohrom nebo jiných, nájemcem neovlivnitelných skutečností a nenese na nich vinu.
6. Veškerá technická zhodnocení pronajatého majetku, tj. rekonstrukce a modernizace, je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pro tyto případy odepisuje technická zhodnocení ve svém účetnictví nájemce a u pronajímatele se vstupní cena o tyto výdaje nezvyšuje.
7. Nájemce má právo odepisovat realizované technické zhodnocení zařazené do účetnictví nájemce ve svém účetnictví po dobu trvání nájemní smlouvy.
8. Nájemce je povinen hradit veškeré poplatky spojené se svou případnou vedlejší hospodářskou činností a poplatky stanovené a uplatňované v této souvislosti orgány státní správy. Nájemce zajišťuje a hradí všechny potřebné revize v řádných termínech, na vyžádání je povinen je předložit pronajímateli.
9. Veškerou dostupnou dokumentaci pronajatého zařízení převzal nájemce při podpisu této smlouvy. Na vyžádání budou požadované materiály pronajímateli zapůjčeny.
10. Rozhodnutí o neupotřebitelnosti nebo přebytečnosti a vyřazení pronajatého HIM nebo jejím prodeji přísluší výhradně pronajímateli, zpravidla na návrh nájemce.
11. Technickou dokumentaci pronajatého zařízení včetně archivu převzal nájemce. Na vyžádání budou požadované materiály zapůjčeny.

12. Nájemce je oprávněn při splnění povinností stanovených touto smlouvou provozovat v předmětu nájmu vlastní činnost v rozsahu svých platných stanov a v souladu s platnými právními předpisy. Touto činností nesmějí být nepříznivě dotčena práva vlastníka.

IV. Nájemné

1. Nájemné bylo dohodnuto na základě znaleckého posudku č. 03634 – 0092 / 2016 ze dne 20. 6. 2016 ve výši Kč 5.320,- bez DPH za kalendářní měsíc. Výši aktuálního DPH se řídí aktuální právní úpravou. Takto sjednané nájemné je splatné na účet Pronajímatele na základě daňového dokladu – faktury vystavené pronajímatelem jednou ročně vždy v lednu příslušného kalendářního roku, za který se nájemné platí. Splatnost faktur je 14 dní. V roce 2016 bude alikvotní část nájemného (Kč 22.900,- + DPH) fakturována v září 2016.

V. Úhrada služeb

1. Platby za elektrickou energii, teplo, vodné a stočné hradí nájemce dodavatelům na základě samostatných smluv uzavřených vlastním jménem.

VI. Pojištění majetku

1. Základní pojištění budov a příslušenství tvořících předmět nájmu zajišťuje na své náklady pronajímatel. Nájemce je povinen zajistit pojištění veškerého vnitřního vybavení a technologického zařízení, včetně DHIM v pronajatých budovách a příslušenství a dále škod na zdraví, včetně odpovědnosti za škodu při provozování vlastní činnosti a za škodu na věcech vnesených a odložených, vše na své náklady.

VII. Ochrana majetku

1. Nájemce se zavazuje přenechaný majetek:
 - a) užívat s péčí řádného hospodáře, zejména tento chránit před poškozením, ztrátou nebo zničením, či jiným zneužíváním;
 - b) nájemce je povinen provádět pravidelnou roční inventarizaci hospodářských prostředků podle platných předpisů. Výsledek inventury předloží zápisem ve dvojím vyhotovení pronajímateli do 31. října inventurního roku s návrhem na vypořádání inventurních rozdílů. K fyzickému provedení inventury přizve nájemce pracovníka pronajímatele. Nájemce umožní pověřeným pracovníkům pronajímatele kontrolu řádného zajištění a ochrany majetku přenechaného do užívání;
 - c) užívat a udržovat strojové zařízení a vybavení v provozuschopném stavu a v souladu s předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany včetně hygienických a technických norem;
 - d) škody na majetku pronajímatele zaviněné nájemcem nebo třetí osobou v souvislosti s plněním účelu smlouvy nebo podnikatelskou činností nájemce, odstraní nájemce na svůj náklad v plném rozsahu;

- e) v přenechaných prostorách, budovách, sportovištích a pozemcích zodpovídá za dodržování příslušných požárních předpisů a předpisů při ochraně bezpečnosti a zdraví při práci, hygienických a technických norem a ostatních obecně platných právních předpisů.
2. Na nájemce přecházejí uzavřením této smlouvy povinnosti pronajímatele udržovat a spravovat pronajaté pozemky. Nájemce odpovídá za provoz areálu, stanoví provozní dobu, vydá provozní řád, který zašle před zahájením provozu pronajímateli.
3. Podnájem dílčích částí areálu (např. provozovny občerstvení a ploch pro umístění reklamy) jsou možné za následujících podmínek. O úmyslu podnajímat krátkodobě (do 30 dnů) pronajaté prostory jiné osobě musí nájemce předem informovat pronajímatele. Přenechání pronajatých prostor jiné osobě na dobu delší 30 dnů může nájemce pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele (rozhodnutí rady města). Nájemce je povinen předložit všechny návrhy smluv s podnájemci pronajímateli min. 30 dní před předpokládaným začátkem takového smluvního vztahu.

VIII. Vypořádání při ukončení nájmu

1. Nájemní poměr založený touto smlouvou zaniká:
- a) Písemnou dohodou pronajímatele a nájemce. V tomto případě se provede vypořádání ke dni, který bude v dohodě uveden jako den ukončení nájemního poměru.
 - b) Písemnou výpověď doručenou druhému účastníkovi. Obě smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s šestiměsíční výpovědní dobou, a to i bez udání důvodů.
 - c) Písemnou výpověď pronajímatele s jednoměsíční výpovědní dobou v případě porušení smluvních či zákonných povinností nájemcem.
2. Výpovědní doba a počíná běžet vždy prvního dne kalendářního měsíce následujícího po prokazatelném doručení výpovědi druhému účastníkovi.

IX. Ustanovení společná a závěrečná

1. Záměr Statutárního města Liberec pronajímat Předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce ve dnech 3. 3. 2016 – 19. 3. 2016 a následně byl pronájem Předmětu nájmu schválen radou statutárního města Liberec na zasedání dne 23. 8. 2016 usnesením RM č. 738/2016.
2. Právní vztahy smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
3. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy lze provést pouze oboustranně podepsaným písemným dodatkem, jinak jsou neplatné.

4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu odepisování ve svém účetnictví, bude-li o to pronajímatelem požádán.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom stejnopisu.
6. Smluvní strany souhlasí, že tato smlouva může být zveřejněna na webových stránkách statutárního města Liberec (www.liberec.cz), s výjimkou osobních údajů fyzických osob uvedených ve smlouvě.
7. Smluvní strany výslovně prohlašují, že toto úplné znění nájemní smlouvy odráží stav k datu podpisu této smlouvy. Na důkaz svého tvrzení připojují své podpisy.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
9. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny označit údaje ve smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony (obchodní, bankovní tajemství, osobní údaje, ...) a nemohou být poskytnuty, a to šedou barvou zvýraznění textu. Smluvní strana, která smlouvu zveřejní, za zveřejnění neoznačených údajů podle předešlé věty nenese žádnou odpovědnost.
10. Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
11. Smluvní strany berou na vědomí, že plnění podle této smlouvy poskytnutá před její účinností jsou plnění bez právního důvodu a strana, která by plnila před účinností této smlouvy, nese veškerou odpovědnost za případné škody takového plnění bez právního důvodu, a to i v případě, že druhá strana takové plnění přijme a potvrdí jeho přijetí.
12. Smluvní strany shodně prohlašují, že cena určená ve smlouvě je cenou obvyklou ve smyslu § 2999 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Pronajímatel:

Nájemce:

V Liberci dne

V Liberci dne

.....
Tibor Batthyány
primátor statutárního města Liberec

.....
Vítězslav Ryvol
předseda zapsaného spolku

.....
Michal Venc
člen zapsaného spolku