

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č. MJ-SML/0917/2020

## 1. město Jeseník

Masarykovo nám. 167/1, 790 01 Jeseník  
zastoupené: Mgr. Bc. Zdeňkou Blišťanovou, starostkou města  
IČ: 00302724, DIČ: CZ00302724  
bankovní spojení: 19-1520841/0100

na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

**a**

## 2. Technické služby Jeseník, a.s.

se sídlem Otakara Březiny 168, 79001 Jeseník  
jednatel: Romanem Štenclem, předsedou představenstva  
IČ 64610063, DIČ: CZ64610063  
zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 1179  
bankovní spojení: 22137841/0100

na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

Výše uvedené smluvní strany uzavírají dle § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, z vážné a svobodné vůle, tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání, v následujícím znění:

### I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemků a prostorů nesloužících k bydlení na ulici Dukelská v Jeseníku. Konkrétně se jedná o tyto nemovitosti:
  - a) pozemky: p.č. 2390/1 (pouze část v oplocení areálu) 2390/2, 2390/4, 2390/5, 2390/6, 2390/7, 2390/8, 2390/9, 2390/10 a 2392, vše v obci a k. ú. Jeseník, zapsány na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec Jeseník u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Jeseník a
  - b) budovy a stavby, které se od 1.1.2014 (v souvislosti s nabytím účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) staly součástí pozemků uvedených pod písmenem a) tohoto odstavce smlouvy,jinde ve smlouvě vše výše uvedené souhrnně označováno také jen jako „*Předmět nájmu*“ nebo „*předmět nájmu*“ nebo „*fotbalový areál*“.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn dát tento předmět nájmu do nájmu a přenechává jej nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou do dočasného užívání.
3. Předmětem nájmu je fotbalový areál, včetně jeho zázemí a vybavení, jak je objekt vymezen v odstavci 1. tohoto článku (blíže specifikovaný v předávacím protokolu předmětu nájmu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy) na výše uvedených pozemcích.
4. Pronajímatel touto smlouvou o nájmu pronajímá předmět nájmu nájemci, který jej do nájmu přejímá.

5. Nájemce je povinen protokolárně převzít předmět pronájmu od pronajímatele do 10 pracovních dnů ode dne uzavření smlouvy.

## **II. Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti ve smyslu komplexního provozu předmětu nájmu k účelu, který vyplývá z jeho podstaty (fotbalový areál), tak jak je dále stanoveno v této smlouvě.
2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě/osobám na dobu určitou nebo bez časového určení, a to dle svého uvážení a bez předchozího souhlasu nebo schválení pronajímatelem, avšak pouze při dodržení omezujících podmínek uvedených v čl. III této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory pouze pro účel stanovený touto smlouvou.

## **III. Omezení podmínek pro sjednávání užívání fotbalového stadionu třetími osobami**

Nájemce je povinen umožnit v rámci provozní doby fotbalového areálu jeho využití ke sportovním činnostem:

- a) FK Jeseník z.s., který má sídlo na téže adrese (Dukelská 498/19, Jeseník) a dlouhodobě provozuje sportovní činnost na sportovištích fotbalového stadionu. S tímto subjektem bude uzavřena smlouva o využívání sportovišť fotbalového stadionu, kdy součástí smlouvy (nebo v dodatku ke smlouvě) bude časový harmonogram využívání fotbalového stadionu ze strany FK Jeseník z.s.
- b) Zájemcům z řad subjektů, které pravidelně provozují sporty jak výkonnostně, tak rekreačně (v maximálním možném počtu). Těmto subjektům bude využití sportovních ploch fotbalového stadionu umožněno ve zbytku jeho provozní doby, tj. mimo dobu, kdy sportovní plochu využívá FK Jeseník z.s. v souladu s písm. a) tohoto odstavce smlouvy.

## **IV. Doba nájmu**

Nájem se sjednává na dobu neurčitou počínaje dnem 01.01.2021.

## **V. Výpovědní lhůta**

Smlouvu je mimo jiné možno ukončit písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta je 6 měsíční a počítá se od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

## **VI. Nájemné**

1. Smluvní strany se dohodly, že roční výše nájemného za užívání předmětu nájmu činí 1.000 Kč bez DPH. K výši nájemného bude připočtena daň z přidané hodnoty v sazbě platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění ve smyslu § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

2. Nájemce se zavazuje platit nájemné každoročně do 30. ledna na celý příslušný kalendářní rok na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem se všemi náležitostmi daňového dokladu.
3. Za okamžik úhrady nájemného se považuje den připsání finančních prostředků na účet pronajímatele.
4. Nájemné nezahrnuje služby spojené s nájmem, např. dodávku energií, vodné a stočné, odvoz odpadů, revize předmětu nájmu, úklid, hrazení televizních a rozhlasových poplatků a dále nájemné nezahrnuje běžnou údržbu předmětu nájmu a souvisejících pozemků a pojištění. Tyto služby a běžnou údržbu si nájemce zajišťuje na své náklady. Smluvní strany sjednávají, že běžnou údržbou se pro účely této smlouvy rozumí běžná údržba podle § 2 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kdy smluvní strany sjednávají, že nařízení se užije obdobně. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci potřebnou součinnost při přihlášení se k odběru shora specifikovaných služeb.

## **VII. Odstoupení od smlouvy**

1. Pronajímatel může odstoupit od smlouvy o nájmu, pokud:
  - a) Nájemce bude alespoň 15 dnů v prodlení s úhradou svých závazků dle smlouvy o nájmu a nesjedná nápravu ani do 15 dnů po obdržení písemného upozornění od pronajímatele;
  - b) Nájemce bude užívat předmět nájmu k jinému účelu, než byl sjednán v této smlouvě.
2. Nájemce může odstoupit od smlouvy o nájmu, pokud bez jeho zavinění nebude předmět nájmu způsobilý k řádnému užívání, a to vinou pronajímatele (porušením jeho zákonných povinností nebo porušením smluvních povinností podle této smlouvy) po dobu 60 dnů následujících poté, co pronajímatel obdrží písemné upozornění nájemce o nemožnosti řádného užívání předmětu nájmu dle zákona a smlouvy o nájmu.
3. Nájemce může odstoupit od smlouvy o nájmu, pokud bez jeho zavinění nebude předmět nájmu z důvodu vyšší moci po dobu alespoň 60 následujících dnů způsobilý k řádnému užívání dle zákona a smlouvy o nájmu. Za vyšší moc se pro případ této smlouvy považuje: válka nebo živelné události, kdy odstranění vzniklých škod zjevně přesáhne 3 měsíce.
4. Odstoupením se smlouva ruší ex nunc (prvním pracovním dnem, následujícím po dni doručení právního úkonu odstoupení). Při odstoupení od smlouvy zůstávají i nadále v plném rozsahu zachována práva (nebo povinnosti) dle této smlouvy, nabytá podle této smlouvy do okamžiku odstoupení od smlouvy. Smluvní strany si vypořádají prokazatelným způsobem vzájemná práva a pohledávky nejpozději do 30 kalendářních dnů od odstoupení od smlouvy.

## **VIII. Smluvní sankce**

Při prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo jiné pohledávky (vyjma smluvních sankcí), uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý kalendářní den prodlení; tím není dotčeno právo pronajímatele na jiné pokuty, zákonné úroky z prodlení a náhradu škody v plném rozsahu.

## IX. Další ujednání

1. Nájemce se zavazuje sjednat s účinky ke dni uzavření smlouvy o nájmu (a po celou dobu platnosti této smlouvy mít uzavřenu) pojistnou smlouvu na částku nejméně ve výši 5 milionů Kč na úhrady škod způsobených pronajímateli svou provozní činností podle této smlouvy, včetně škod, které vzniknou užíváním na předmětu nájmu.
2. Nájemce hradí a provádí nebo zajistí na své náklady revize, běžnou údržbu, opravy a obnovu předmětu nájmu. Za běžnou opravu se považuje oprava předmětu nájmu, jeho části, včetně technických zařízení, vymezená věcně i pro účely této smlouvy jako tzv. drobné opravy podle § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kdy smluvní strany sjednávají, že nařízení se užije obdobně, a co do výše nákladů do 20.000 Kč na jeden případ, bez DPH, u každého jednotlivého důvodu opravy; v pochybnostech o tom, zda jde o jeden nebo více důvodů opravy, se má za to, že jde o jeden důvod opravy. Za obnovu předmětu nájmu se považuje nahrazení stávajícího technického zařízení nebo předmětu nájmu jeho části, novým technickým zařízením nebo novou věcí do výše 50.000 Kč na jeden případ, bez DPH; v pochybnostech o tom, zda jde o jeden nebo více důvodů obnovy, se má za to, že jde o více důvodů obnovy.
3. Nájemce je povinen zajišťovat a evidovat veškeré zákonem stanovené povinně prováděné revize na zařízeních na předmětu nájmu. Nájemce je dále povinen technicky zabezpečit předmět nájmu proti požáru v rozsahu zákonem stanovených povinností, samostatně vést evidenci a revize domovních hydrantů a ručních hasicích přístrojů, jejich umístění, zajišťovat preventivní a periodické prohlídky této techniky, včetně zajištění odstraňování zjištěných vad.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu nahlásit pronajímateli písemně nebo emailem veškeré vady, které se vyskytnou na předmětu nájmu.
5. Nájemce může po dohodě a s předchozím písemným souhlasem pronajímatele provádět na předmětu nájmu jeho technické zhodnocení, investice nebo opravy, nenaplnující kritéria, vymezená v bodě 2 tohoto článku; nedílnou součástí souhlasu pronajímatele bude písemná dohoda o souvisejících náležitostech, např. o účetním odpisu technického zhodnocení nájemcem, vzájemném finančním nebo jiném vypořádání (snížení měsíčního nájemného či úprava délky výpovědní lhůty při podání výpovědi ze strany pronajímatele) v průběhu či po ukončení nájmu apod.
6. Nájemce umožní neprodleně pronajímateli provádění kontrol plnění závazků nájemce dle této smlouvy, provádění fyzické inventarizace pronajatého majetku, a dále je povinen umožnit vstup pověřeným osobám (zaměstnanci příslušného krajského úřadu Olomouckého kraje, Ministerstva financí, NKÚ, FÚ a dalších oprávněných orgánů státní správy) do předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování právních předpisů a podmínek dotace, kdy smluvní strany sjednávají, že při takových kontrolách je povinen být přítomen pronajímatel účastí pronajímatelem pověřené osoby.
7. Pronajímatel hradí na své náklady opravy a obnovu rozsahu nenaplnujícího kritéria, vymezená v bodě 2 tohoto článku a technické zhodnocení, které musí provést ze zákona z titulu vlastníka nemovitosti, a nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení těchto činností. Pronajímatel je přitom povinen postupovat takovým způsobem, aby co nejméně omezil nájemce při užívání předmětu nájmu.

8. Pronajímatel se zavazuje, že bude mít na své náklady po dobu platnosti smlouvy o nájmu pojištěny nemovitosti uvedené v čl. I „Předmět nájmu“ alespoň proti živelným událostem. Vznikne-li na fotbalovém stadionu škoda, je nájemce povinen její vznik oznámit pronajímateli, škodu opravit, nepřesáhne-li cena opravy 20.000,-Kč, cenu provedené opravy fakturovat pronajímateli, který je povinen zajistit její uhrazení formou pojistného plnění z pojištění podle tohoto bodu.
9. Pronajímatel je povinen uhradit nájemci případný kladný rozdíl mezi částkou, která představuje souhrn nájemcem vynaložených nákladů bez DPH a částkou, která představuje souhrn nájemcem přijatých plateb a dosažených příjmů, konkrétně tak, jak je uvedeno dále (tedy od vyčíslení nákladů dle bodu 9.1. se vyčíslení příjmů dle bodu 9.2.):
- 9.1. **NÁKLADY**: souhrn nákladů bez DPH vynaložených nájemcem na plnění povinností podle této smlouvy nebo vynaložených nájemcem podle této smlouvy obecně nebo vynaložených nájemcem v souvislosti s předmětem nájmu, to vše vyjma úhrad sankcí a pokut podle této smlouvy nájemcem pronajímateli nebo z titulu porušení právních povinností nájemce orgánům veřejné správy, tj. zejména souhrn úhrad a plnění nájemcem podle
- a) čl. VI. bod 4 této smlouvy (služby)
  - b) čl. IX bod 1 této smlouvy (pojistné)
  - c) čl. IX bod 2 této smlouvy (běžná údržba, opravy, obnova)
  - d) čl. IX bod 3 této smlouvy (revize)
  - e) čl. IX bod 5 této smlouvy (technické zhodnocení, investice, opravy)

## **MÍNUS**

- 9.2. **PŘÍJMY**: souhrn plateb a příjmů bez DPH, přijatých a dosažených nájemcem na základě užívání předmětu nájmu podle této smlouvy, tj. úplaty za přenechání předmětu nájmu nebo jeho části do užívání třetím osobám a dále příjem z reklam dle odstavce 17 tohoto bodu bez DPH,

Uvedené je pronajímatel povinen nájemci uhradit pouze v případě, že nájemce doloží pronajímateli doklady prokazující relevantní skutečnosti, vymezené v bodech 9.1. a 9.2. tohoto odstavce a současně nebude prokázáno, že by nájemce porušil povinnosti stanovené v čl. III této smlouvy.

Smluvní strany předpokládají, že kladný rozdíl, jehož výpočet je popsán shora v tomto odstavci 9, bude činit maximálně částku 1.200.000 Kč. Nicméně pronajímatel bere na vědomí, že tento rozdíl může ve skutečnosti odhadovaný limit překročit. Smluvní strany sjednávají, že při překročení tohoto limitu je nájemce povinen pronajímateli dostatečně a prokazatelně zdůvodnit, včetně předložení všech relevantních dokladů, proč k tomuto došlo. Akceptuje-li pronajímatel toto zdůvodnění, uhradí nájemci požadovanou částku nad odhadovaný limit.

Smluvní strany se dohodly, že odsouhlasení vyúčtování dle odstavce 9 proběhne vždy do 30.4. za období bezprostředně předchozího kalendářního roku, a to na základě vyúčtování částek podle bodu 9.1. a 9.2., předloženého nájemcem pronajímateli do 30.3. každého kalendářního roku. Případný kladný rozdíl je povinen pronajímatel

nájemci uhradit nejpozději do **30.6.** kalendářního roku bezprostředně následujícího po roce, za který bylo vyúčtování provedeno.

10. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu osobně prohlédl a řádně se seznámil s jeho stavem, jakož i stavem příslušného zázemí a okolí předmětu nájmu a příjezdových komunikací. Při této znalosti prohlašuje, že nic nebrání tomu, aby předmět nájmu mohl bez omezení užívat ke sjednanému účelu.
11. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostory, které sám užívá řádně vyklidit a vyklizené, ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, je v užívání schopném stavu protokolárně předat pronajímateli do 10 dnů ode dne skončení nájmu
12. Smluvní strany se zavazují k maximální vstřícnosti a součinnosti při plnění závazků vyplývajících z nájemní smlouvy.
13. Za případné škody, vzniklé uživatelům při užívání fotbalového stadionu, **odpovídá pronajímatel**, ledaže takové vzniknou v důsledku porušení povinností nájemce plynoucích pro něj ze zákona nebo z této smlouvy.
14. Za případné škody, vzniklé v důsledku provozu fotbalového stadionu, odpovídá pronajímatel, ledaže takové vzniknou v důsledku porušení povinností nájemce plynoucích pro něj ze zákona nebo z této smlouvy.
15. **Nájemce není oprávněn jednat a nejedná v souvislosti s provozem a užíváním fotbalového stadionu jménem pronajímatele.**
16. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci součinnost nezbytnou k plnění povinností nájemce a výkonu práv nájemce podle této smlouvy.
17. Nájemce **je oprávněn** sjednat s třetími osobami **za úplatu umístění reklam třetí osoby na a v předmětu nájmu, kdy obsah takto umístěných reklam musí být v souladu s dobrými mravy.**

## **X. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od data uveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., s výjimkou povinnosti převzít předmět pronájmu dle čl. I. odst. 5 smlouvy, která nabývá účinnosti dnem uzavření této smlouvy. Započetím nájmu se rozumí datum předání předmětu nájmu na základě písemného předávacího protokolu podepsaného oběma smluvními stranami, jestliže tato smlouva nabude účinnosti podle tohoto bodu. Tuto smlouvu je k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zaslat řádně a včas pronajímatel.
2. Tuto smlouvu lze kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran měnit a doplňovat formou chronologicky číslovaných dodatků.
3. Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran, touto smlouvou výslovně neupravená, se řídí právními předpisy platnými v České republice, zejména zákonem č. 89/2012 Sb.,

občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Příslušnými soudy jsou soudy v České republice.

4. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom.
5. Schvalovací doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů: Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Jeseníku dne 07.12.2020, usnesením č. 2073 nadpoloviční většinou všech členů rady města.
6. Smluvní strany výslovně prohlašují, že smlouvu uzavřely z vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní, na důkaz čehož připojují své podpisy a otisky razítek.

Přílohy, které tvoří součást smlouvy o nájmu:

1. Předávací protokol předmětu nájmu, včetně soupisu mobilního vybavení, strojů a zařízení fotbalového stadionu, soupisu, včetně revizních zpráv – bude vyhotoven v den předání předmětu nájmu
2. Mapka s vyznačením fotbalového areálu - přehled nemovitostí tvořících předmět nájmu

V Jeseníku dne: 31.12.2020

V Jeseníku dne: 31.12.2020

.....  
Mgr. Bc. Zdeňka Blišťanová  
za pronajímatele  
město Jeseník

.....  
Roman Štencl  
za nájemce  
Technické služby Jeseník, a.s.