

Město Slaný, se sídlem Velvarská 136, 274 53 Slaný, zastoupené starostou města Mgr. Martinem Hrabánkem, IČ: 00234877, DIČ: CZ00234877
(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Víceúčelová sportovní hala spol. s r. o., se sídlem Lacinova 1720, 274 01 Slaný, zastoupená jednatelem společnosti [redacted], IČ: 25105299, DIČ: CZ25105299
(dále jen nájemce) na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍČÍHO PODNIKÁNÍ

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel je vlastníkem níže uvedených nemovitostí v k. ú. Slaný, zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný. Jedná se o nemovitosti:

- stavební parcela p. č. 1692, jejíž součástí je stavba občanského vybavení č. p. 1496
- stavební parcela p. č. 2524, jejíž součástí je stavba občanského vybavení č. p. 1720
- stavební parcela p. č. 3369, jejíž součástí je stavba občanského vybavení č. p. 1721
- stavební parcela p. č. 1693, jejíž součástí je stavba občanského vybavení,
- stavební parcela p. č. 2522, jejíž součástí je víceúčelová stavba,
- stavební parcela p. č. 2523, jejíž součástí je jiná stavba (studna),
- stavební parcela p. č. 2525, jejíž součástí je stavba občanského vybavení,
- stavební parcela p. č. 3318, jejíž součástí je stavba občanského vybavení,
- stavební parcela p. č. 3319, jejíž součástí je stavba občanského vybavení,
- stavební parcela p. č. 3320, jejíž součástí je stavba občanského vybavení,
- stavební parcela p. č. 2812, jejíž součástí je stavba občanského vybavení,
- stavební parcela p. č. 2813, jejíž součástí je stavba občanského vybavení,
- pozemková parcela p. č. 1797/52 o výměře 10.363 m² ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha,
- pozemková parcela p. č. 1799/1 o výměře 33.824 m² ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha,
- pozemková parcela p. č. 1799/33 o výměře 588 m² ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemková parcela p. č. 1799/41 o výměře 2.672 m² ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemková parcela p. č. 1799/52 o výměře 418 m² ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemková parcela p. č. 1799/53 o výměře 78 m² ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemková parcela p. č. 1799/55 o výměře 289 m² ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemková parcela p. č. 1799/65 o výměře 3.106 m² ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha.

II.

Předmět nájmu, účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy, označené na schématu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy, k dočasnému užívání za účelem provozování podnikatelské činnosti (dále také jen „předmět nájmu“) se všemi součástmi a příslušenstvím, dále věci movité sloužící k provozování a zajištění činností dosud prováděných v těchto objektech a nájemce vše do nájmu přijímá (provozování sportovní činnosti, ubytovacích a restauračních služeb, sauny, rehabilitačně-kondičního střediska apod.).
2. Nájemce předmět nájmu do dočasného užívání za účelem provozování podnikatelské činnosti přijímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné.

III.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce prohlašuje, že si pronajímané nemovitosti prohlédl a že je mu znám jejich faktický stav, neboť tyto prostory ke stejnému účelu užíval od roku 1997 s výjimkou pozemkové parcely p. č. 1799/1 o

- výměře 33.824 m², ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, a že jsou způsobilé pro provozování činností dosud prováděných v těchto objektech.
2. Nájemce se zavazuje o pronajaté nemovitosti a nebytové prostory řádně pečovat, udržovat je v dobrém stavu, provádět na své náklady běžnou údržbu, drobné opravy, chránit je před poškozením a nadměrným opotřebením a to s přihlédnutím k běžnému opotřebením. Za běžnou údržbu a drobné opravy považují obě smluvní strany práce a služby, které jsou specifikované v příloze č. 2 této smlouvy.
 3. Nájemce se zavazuje, že bude svým nákladem udržovat nemovitosti a nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a bude provádět opravy pronajatých nemovitostí, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce.
 4. Nájemce bere na vědomí, že pro provádění změn na předmětu nájmu, zejména pro stavební úpravy či opravy a změnu užívání je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.
 5. Obě smluvní strany se dohodly, že pokud bude nutná změna užívání nebytových prostor, aby je nájemce mohl užívat k účelu nájmu dle článku II. této nájemní smlouvy, ponese nájemce ze svého veškeré náklady spojené se změnou užívání nebytových prostor a zajistí si z toho vyplývající potřebné náležitosti, povolení, zejména z hlediska veřejnoprávního (stavebního).
 6. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách dodržovat veškeré platné obecné závazné předpisy o požární ochraně, bezpečnosti, hygieně, nakládání s odpady a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány.
 7. Nájemce odpovídá za všechny škody, které on, jeho zaměstnanci nebo jiné osoby způsobí na užívaných nebytových prostorách a nemovitostech.
 8. Nájemce je oprávněn užívat nemovitosti a nebytové prostory pouze v dohodnutém rozsahu a k dohodnutému účelu.
 9. Nájemce si pojistí veškeré vlastní vybavení umístěné v pronajatých prostorách, které jsou předmětem této nájemní smlouvy.
 10. Nájemce na pronajatém nemovitém a movitém majetku bude provádět ve stanovených lhůtách veškeré předepsané revize, servisní prohlídky, zkoušky a kontroly, včetně odstranění závad na el. zařízeních a průběžné přehodnocování vnějších vlivů prostředí a jejich kopie bude předkládat na odbor správy majetku MěÚ Slaný.
 11. Obě smluvní strany se dohodly, že nájemce umožní pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do pronajatých prostor za účelem provádění kontrol, zda jsou pronajímané nebytové prostory a nemovitosti užívány k účelu a v rozsahu dohodnutém v této nájemní smlouvě.
 12. Nájemce není oprávněn pronajmout nebytové prostory dalšímu subjektu bez písemného souhlasu pronajímatele.
 13. Nájemce je oprávněn umístit na nemovitosti v přiměřeném rozsahu firemní označení, po předchozím projednání se stavebním úřadem a se souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškeré firemní označení na své náklady odstranit a uvést do původního stavu.
 14. Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí škoda na předmětu nájmu, vyzve ho pronajímatel, aby prostory užíval řádně a dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě.

IV.

Nájemné a jiné platby

1. Za pronájem nemovitostí uvedených v článku I. této nájemní smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím bude nájemce hradit pronajímateli roční nájemné ve výši 1.000,00 Kč včetně DPH v zákonné výši splatné vždy do 30. 6. příslušného kalendářního roku v hotovosti v pokladně MěÚ Slaný nebo bezhotovostně převodem na účet č. [REDAKCE] 0 [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] variabilní symbol [REDAKCE]. Nájemné za období od 1. 7. 2014 do 31. 12. 2014 činí částku 500,00 Kč včetně DPH a bude uhrazeno nejpozději do 30. 9. 2014.
Zaplacením nájemného se rozumí připsání nájemného na účet pronajímatele.
2. Ostatní plnění spojená s užíváním předmětu nájmu nebo s tím související služby zajistí na své náklady nájemce. Jedná se spotřebu el. energie, spotřebu plynu, vodné a stočné, srážkové vody, dodávku tepla, odvoz komunálního odpadu a další náklady (např. zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, internetu apod.). Nájemce bude tedy provádět úhradu těchto ostatních plnění a služeb, zejména spotřebovaných médií, přes samostatná měřidla přímo dodavatelům těchto služeb. Pokud by

v souvislosti s prodlením nájemce s placením služeb dodavateli vznikla pronajímateli újma, je nájemce povinen ji uhradit.

3. V případě prodlení s placením nájemného má pronajímatel právo požadovat po nájemci zaplacení úroku z prodlení stanoveného vládním nařízením č. 351/2013 Sb.

V.

Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá od 1. července 2014 na dobu neurčitou.

VI.

Zánik nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:
 - písemnou dohodou smluvních stran nebo
 - zánikem předmětu nájmu nebo
 - výpovědí.
2. **Kterákoliv smluvní strana** je oprávněna nájem vypovědět, a to **v šestiměsíční výpovědní době**, je-li dána výpověď **bez uvedení důvodu**.
3. **Nájemce** má právo nájem vypovědět v **tříměsíční výpovědní době**,
 - v případě, že ztratí způsobilost k činnosti, ke které je předmět nájmu určen,
 - v případě, že předmět nájmu přestane být způsobilý k podnikatelské činnosti, pro kterou byl najat, a to z důvodů, které nájemce nezavinil a současně pokud mu pronajímatel v takovém případě neposkytne odpovídající náhradní předmět nájmu,
 - pokud vůči němu pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti.
4. **Pronajímatel** má právo nájem vypovědět v **tříměsíční výpovědní době**,
 - v případě, že je nutno odstranit nebo přestavět nemovitost, ve které je předmět nájmu umístěn a přestavba by bránila dalšímu užívání předmětu nájmu,
 - porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.
5. Je-li nájem vypovězen v jiné než-li šestiměsíční výpovědní době, musí být součástí výpovědi uvedení výpovědního důvodu.
6. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
7. Výpověď se doručuje pronajímateli i nájemci na adresu jejich sídla. Výpověď se doručuje prostřednictvím pošty na doručení.
8. Pronajímatel a nájemce se dohodli na vyloučení zákonné úpravy uvedené v § 2315 občanského zákoníku.
9. Při skočení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat, vše v poslední den doby nájmu, ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání. Spolu s prostorami je nájemce povinen vrátit pronajímateli všechny klíče, návody k použití a všechna ostatní zařízení předaná nájemci pronajímatelem v době platnosti smlouvy, která jsou dosud v držení nájemce, odstranit reklamu, informační zařízení. V opačném případě může pronajímatel uvést předmět nájmu do původního stavu na náklady nájemce.
10. Bude-li nájemce v prodlení s vrácením předmětu nájmu dle tohoto článku smlouvy, smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn, počínaje třetím dnem následujícím po zániku smluvního vztahu založeného touto smlouvou, na náklady nájemce vyklidit prostory a věci nájemce a zařízení a tyto uskladnit na náklady nájemce a prostory na náklady nájemce uvést do stavu, ve kterém se nacházely v den, kdy byly předány nájemci. Tyto náklady je nájemce povinen zaplatit pronajímateli ve lhůtě uvedené pronajímatelem ve výzvě k zaplacení.
11. O vrácení prostor bude sepsán předávací protokol, který podepíší obě smluvní strany.
12. Za každý den prodlení s vyklizením podle předchozího bodu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 300,00 Kč (slovy Třistakorun českých).

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce obdrží dvě vyhotovení a dvě vyhotovení obdrží pronajímatel. Případné změny a dodatky této nájemní smlouvy je nutné provést jedině písemně, takže žádná ze smluvních stran se nemůže dovolávat jakýchkoliv ústních dohod.
2. Tato nájemní smlouva nabývá účinnosti od 1. července 2014.
3. Uzavření nové nájemní smlouvy schválila rada města na svém jednání konaném 7. května 2014 pod bodem ad 11. Oznámení o pronájmu bylo zveřejněno na úřední desce MěÚ Slaný v době od 16. září 2013 do 4. října 2013.
4. DOLOŽKA. Pronajímatel ve smyslu ust. § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích v platném znění potvrzuje, že byly splněny všechny podmínky pro platnost tohoto právního jednání obce.
5. Není-li v této nájemní smlouvě stanoveno jinak, řídí se právní poměr příslušným ustanovením občanského zákoníku v platném znění a ostatními souvisejícími platnými právními předpisy.
6. Obě smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek pro některou stranu a na důkaz toho připojují své podpisy.

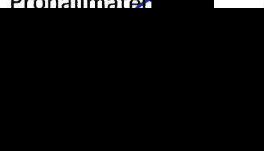
Příloha

Příloha č. 1 - Schéma

Příloha č. 2 – Drobné opravy a běžná údržba

Ve Slaném dne 21. 07. 2014

Pronajímatel

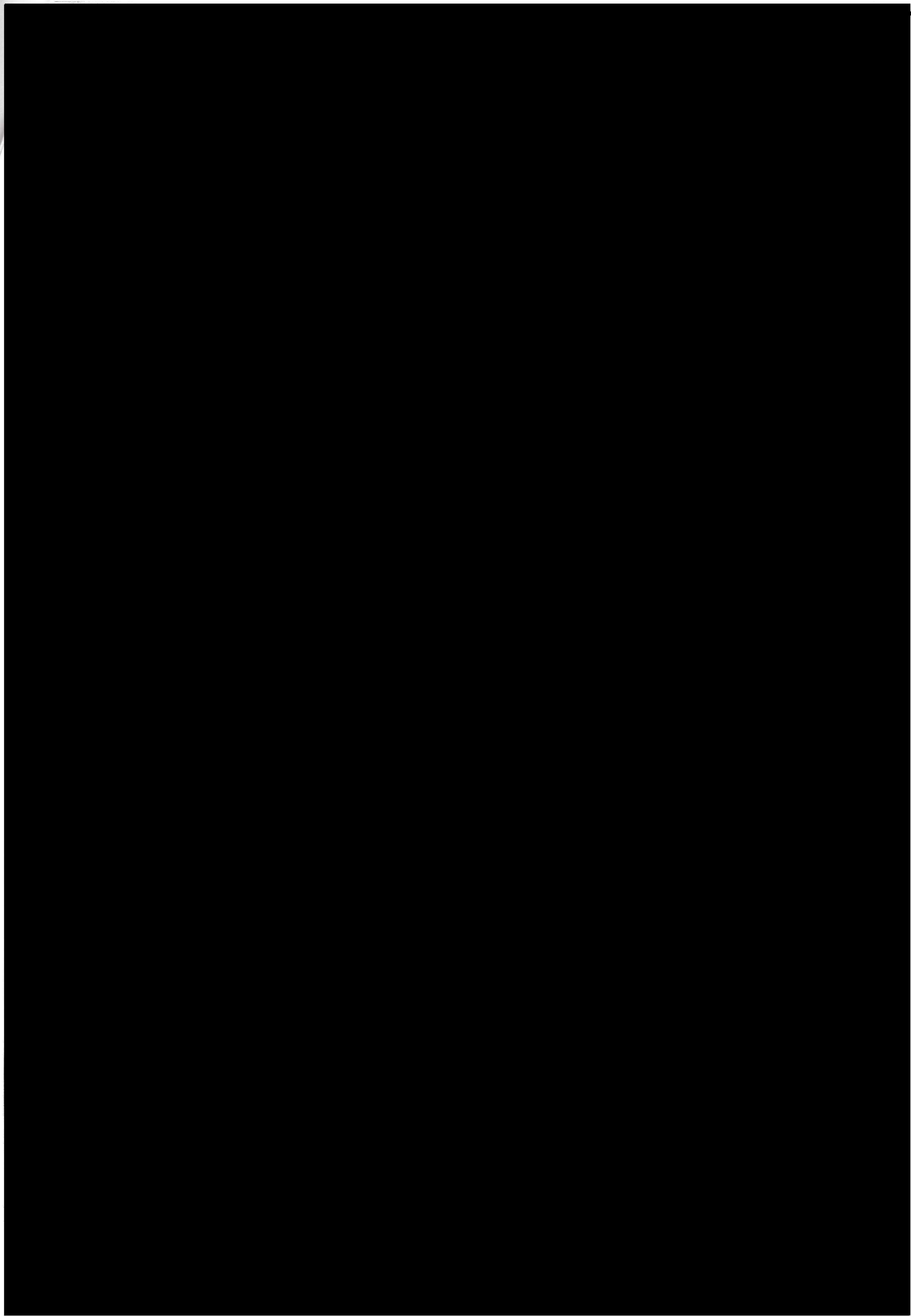

Mgr. Martin Hrabánek
starosta města

Ve Slaném dne 21. 07. 2014

Nájemce:


.....

jednatel společnosti



Drobné opravy a běžná údržba nebytového prostoru zajišťované nájemcem na jeho náklady.

Článek I. - Drobné opravy na majetku pronajímatele

(1) Za drobné opravy se považují opravy nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytového prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

(2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) jednotlivých vrchních částí podlah, podlahových krytin, prahů a lišt,
- b) jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) elektrických koncových a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, sítí pro televizní vysílání a zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) uzavíracích armatur u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
- e) uzavíracích armatur na rozvodech vody a vytápění, sifonů a lapačů tuku,
- f) indikátorů vytápění a certifikace podružných vodoměrů teplé a studené vody.

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kotlů pro vytápění na pevná, kapalná a plynná paliva, elektrických kotlů a elektrických topných těles včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů pro vytápění; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů teplovodního vytápění.

(4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

(5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5000 Kč bez DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

Článek II. – Běžná údržba na majetku pronajímatele

Za běžnou údržbu nebytového prostoru se považuje udržování, pravidelné čištění a úklid nebytového prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání nebytového prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky, servis a čištění předmětů uvedených v čl. I. odst. 3 (plynových a elektrických spotřebičů, zařízení VZT, EZS apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů a nátěry uvnitř pronajatého prostoru a provádění potřebné desinfekce, deratizace, dezinfekce.