

Smlouva o smlouvě budoucí nájemní č. S 00039/2021

uzavřena podle § 1785 a násl. a § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „smlouva“)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, Městský obvod Třebovice

5. května 5027/1, 722 00 Ostrava - Třebovice

IČO: 00845451

DIČ: CZ00845451

zastoupeno: František Šichnárek, starosta

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

číslo účtu: [REDACTED]

konstantní symbol: -

variabilní symbol: 392021

(dále jen „budoucí pronajímatel“)

a

Blue Volley Ostrava, z.s.

se sídlem Ludovíta Štúra 1085/8, 708 00 Ostrava - Poruba

IČO: 22728732

DIČ: CZ22728732

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl L, vložka 8135

zastoupen: [REDACTED] předseda

(dále jen „budoucí nájemce“)

(budoucí pronajímatel a budoucí nájemce společně dále jen „smluvní strany“)

Obsah smlouvy

čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že změny dotčených údajů oznámí bez prodlení druhé smluvní straně.

čl. II.

Předmět budoucího nájmu

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem pozemků zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 1383 pro katastrální území 715433 Třebovice ve Slezsku, obec Ostrava, a to pozemků parc. č. 590 a parc. č. 592/3, přičemž tyto pozemky jsou svěřeny budoucímu pronajímateli a budou předmětem budoucího nájmu takto:
 - pozemky parc. č. 590 a parc. č. 592/3, v k.ú. Třebovice ve Slezsku, obec Ostrava, včetně součástí, a to i těch, které budou vybudovány na pozemcích (stavební objekt sportovní haly, zpevněných ploch a oplocení)
 - pozemní komunikace včetně parkovacích míst, která bude v budoucnu vybudovaná na částech pozemků parc. č. 590 a parc. č. 592/3, v k.ú. Třebovice ve Slezsku, obec Ostrava, a to dle zákresu uvedeného v příloze č. 1 této smlouvy.

2. Na vybudování stavebních objektů, které se stanou součástí předmětu budoucího nájmu, bude v rámci projektu „Sportovní hala Ostrava Třebovice“ (dále jen „projekt“) čerpána dotace z programu č. 162 52 Regionální sportovní infrastruktura 2020 – 2024. Za účelem poskytnutí dotace bude mezi žadatelem na straně příjemce a Národní sportovní agenturou na straně poskytovatele uzavřena smlouva o poskytnutí dotace.
3. V souvislosti s čerpáním dotace specifikované v odst. 2. tohoto článku bude budoucí nájemce povinen dodržovat podmínky stanovené pro užívání stavebních objektů spolufinancovaných z dotace poskytovatelem dotace, tj. Národní sportovní agenturou, a to v rámci programu č. 162 52 Regionální sportovní infrastruktura 2020 – 2024, jehož znění je přílohou č. 2 této smlouvy, výzvy č. 11/2021 Regiony 2021, jejíž znění je přílohou č. 3 této smlouvy, a rovněž v rámci smlouvy o poskytnutí dotace. Jedná se zejména o tyto povinnosti:
 - budoucí nájemce bude povinen zpřístupnit sportovní halu k užívání veřejnosti, a to v min. rozsahu 20% užívací (provozní) doby
 - budoucí nájemce bude povinen zajistit užívání sportovní haly mj. místními sportovními spolky, včetně dětí a mládeže
 - budoucí nájemce bude povinen zajistit užívání sportovní haly mj. školami (MŠ, ZŠ, SŠ a/nebo VŠ)
 - budoucí nájemce bude povinen zajistit celoroční užívání sportovní haly.

Smluvní strany na tomto místě prohlašují, že konečný výčet povinností, které budoucí nájemce, v důsledku čerpání dotace dle odst. 2 tohoto článku ze strany budoucího pronajímatele, ponese, bude vymezen při uzavření budoucí nájemní smlouvy, a to v návaznosti na konečný výčet povinností souvisejících s čerpáním dotace vyplývajících z dokumentů uvedených výše v tomto odstavci.

4. Budoucí nájemce se zavazuje poskytovat budoucímu pronajímateli všechny nezbytné podklady pro zpracování zpráv o udržitelnosti projektu.
5. Budoucí nájemce se zavazuje – v rozsahu, který lze po něm rozumně a spravedlivě požadovat – vytvořit podmínky pro provádění kontrol v souvislosti s udržitelností projektu.

čl. III.

Závazek uzavření budoucí nájemní smlouvy

1. Smluvní strany se zavazují uzavřít mezi sebou za podmínek stanovených v této smlouvě nájemní smlouvu k předmětu budoucího nájmu o obsahových náležitostech dle této smlouvy (dále jen „nájemní smlouva“).
2. Budoucí nájemce je povinen uzavřít s budoucím pronajímatelem nájemní smlouvu ve lhůtě do 30 dnů ode dne vyzvání ze strany budoucího pronajímatele učiněného v souladu s odst. 3 tohoto článku.
3. Výzvu k uzavření nájemní smlouvy je budoucí pronajímatel povinen učinit do 60 dnů po vydání kolaudačního souhlasu k užívání vydaného stavebním úřadem.

čl. IV.

Obsah některých ustanovení budoucí nájemní smlouvy

1. Smluvní strany sjednávají, že nedohodnou-li se jinak, uzavřou nájemní smlouvu s podstatnými náležitostmi předjímanými v čl. II. odst. 2 – 5 této smlouvy a rovněž uvedenými níže v tomto článku:

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k užívání pozemky v k. ú. 715433 Třebovice ve Slezsku, obec Ostrava, a to:
 - pozemky parc. č. 590 a parc. č. 592/3, v k.ú. Třebovice ve Slezsku, obec Ostrava, včetně jejich součástí (stavební objekt sportovní haly, zpevněných ploch a oplocení)

- pozemní komunikaci včetně parkovacích míst, která se nachází na částech pozemků parc. č. 590 a parc. č. 592/3, v k.ú. Třebovice ve Slezsku, obec Ostrava, a to dle zakresu uvedeného v příloze č. 1 této smlouvy dále také „předmět nájmu“.
2. Předmět nájmu je pro účely této smlouvy vyznačen v zakresu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
 3. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu k provozování sportovního zařízení.

Nájemné

1. Nájemné je sjednáno ve výši v místě a čase obvyklé stanovené znaleckým posudkem.
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné dopředu v měsíčních splátkách, nejpozději do 5 dne prvního měsíce příslušného měsíce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání této částky na účet pronajímatele. Pro období ode dne účinnosti této smlouvy do konce prvního měsíce nájmu roku užívání bude poměrná část nájemného uhrazena nejpozději do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné statistickým úřadem. O této skutečnosti budou nájemci uvědomeni písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Zvýšené nájemné jsou nájemci povinni zaplatit za období od 1. 1. do 31. 12. toho roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno. Pro další období jsou nájemci povinni platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2027. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.

Doba a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Nájem lze skončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce s 12měsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
 - c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 30-ti denní výpovědní dobou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi nájemci v případě, že:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu,
 - nájemce je v prodlení s placením nájemného, déle jak 30 dnů,
 - nájemce nedodrží své povinnosti sjednané nájemní smlouvou v návaznosti na čerpání dotace z programu Národní sportovní infrastruktury - Regionální sportovní infrastruktura 2020 – 2024 na projekt „Sportovní hala - Třebovice“

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci nejpozději do 15 dnů ode dne uzavření této smlouvy a nájemce se zavazuje předmět nájmu převzít, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol, který bude podepsán oprávněnými osobami obou smluvních stran. Smluvní strany jsou si povinny poskytnout vzájemnou součinnost k předání a převzetí předmětu nájmu.
2. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

3. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu trvání nájmu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu.
4. Pronajímatel má právo požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem v souladu s účelem nájmu. Termín kontroly pronajímatel oznámí nájemci alespoň 3 dny předem.
5. Pronajímatel nebo jím pověřený zástupce má právo přístupu do prostor předmětu nájmu za účelem provádění preventivních kontrol na úseku požární ochrany za přítomnosti nájemce, nebo jeho pověřeného zástupce, a dále za účelem kontroly revizních zpráv včetně provedení kontroly odstraňování závad na technických zařízeních ve vlastnictví pronajímatele a za účelem kontrol, zda nájemce užívá řádným způsobem předmět nájmu, a to v běžných provozních hodinách nájemce nebo po předchozí domluvě.
6. Pronajímatel převezme předmět nájmu v den jeho skončení, o čemž bude pořízen písemný protokol podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran. Nájemce je povinen předmět nájmu v den jeho skončení pronajímateli předat.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen převzít předmět nájmu nejpozději do 15 dnů ode dne uzavření této smlouvy, o čemž bude sepsán písemný předávací protokol a podepsán oprávněnými osobami obou smluvních stran.
2. Nájemce se zavazuje řádně udržovat předmět nájmu v odpovídajícím stavu, s přihlédnutím k účelu jeho užití dle této smlouvy.
3. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele i vůči třetím osobám a dále zodpovídá za škody způsobené třetími osobami zdržujícími se v předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen předmět nájmu chránit před poškozením nebo zničením.
5. Nájemce je povinen neprodleně hlásit pronajímateli zjištěné závady na předmětu nájmu.
6. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě.
7. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu stavební, technické či jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
8. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář.
9. Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že pro vymezení pojmů „běžná údržba“ a „drobná úprava“ se použije obdobně ustanovení § 2 až § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se dále zavazuje provádět a hradit další opravy a údržbu předmětu nájmu, které nejsou uvedené v předchozí větě tohoto odstavce, jestliže spravedlivý náklad na jednu opravu nebo údržbu nepřesáhne částku 40 000,- Kč (bez DPH). Není přípustné náklady na údržbu nebo opravy sčítat.
10. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit závady na rozvodech vody a odvodu odpadních vod, tepelné energie a elektrické energie, závady stavebního charakteru a závady v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, které sám nemůže odstranit, resp. které by mohly ohrozit bezpečnost osob, a dále potřebu oprav, které je nezbytné provést a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.

11. Nájemce je povinen plnit povinnosti v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění vyhlášky č. 221/2014 Sb., a vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění vyhlášky č. 268/2011 Sb., a dle dalších právních předpisů a norem v oblasti požární ochrany v celém předmětu nájmu a dbát pokynů pronajímatele k zajištění požární ochrany. Za újmy způsobené nedodržením výše uvedených předpisů nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu. V rámci provozování činnosti v předmětu nájmu musí nájemce provést a pronajímatel doložit její začlenění do kategorie požárního nebezpečí v souladu s § 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
12. V případě, že nájemce bude provozovat vyhrazená technická zařízení dle zákona č. 174/1968 Sb., o státním odborném dozoru nad bezpečností práce, ve znění pozdějších předpisů, je povinen toto oznámit pověřenému správci domu, který zajistí na náklady nájemce a v řádných termínech na těchto zařízeních revize a prohlídky a odstraní vzniklé závady. Neoznámí-li nájemce o provozování vyhrazených technických zařízení pověřenému správci domu, ponese nájemce odpovědnost za škody způsobené nedodržením předpisů k vyhrazeným technickým zařízením v plném rozsahu.
13. V případě, že se v předmětu nájmu nachází elektrické spotřebiče, požárně bezpečnostní zařízení (např. zařízení pro zásobování požární vodou, elektrická požární signalizace, nouzové osvětlení, kouřové klapy apod.), resp. věcné prostředky požární ochrany (např. hasicí přístroje, hydranty, požární příslušenství apod.) jež jsou v předmětu nájmu nebo v majetku nájemce, zajišťuje a hradí provoz, údržbu a kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků nájemce.
14. Nájemce je povinen zajistit si na vlastní náklady a uzavřít svým jménem smlouvy s dodavateli energií (el. energie, vody, plynu) a služeb (odvoz a zpracování odpadů, provoz a servis EZS).
15. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájmu při výkonu své činnosti odpovídající účelu nájmu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně, ochraně životního prostředí, hygienických předpisů v/na předmětu nájmu.
16. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu poslední den nájmu bez ohledu na způsob ukončení smluvního vztahu, o čemž bude pořízen písemný protokol podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran.
17. V případě, že nájemce nepředá pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý den prodlení na účet uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 15 dnů od prvního dne, kdy se nájemce ocitl se splněním zmíněné povinnosti v prodlení.

čl. V.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemně formou vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
2. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.

3. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí budoucí pronajímatel, přičemž o uveřejnění bude informovat budoucího nájemce.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
6. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž budoucí pronajímatel obdrží čtyři vyhotovení a budoucí nájemce obdrží jedno vyhotovení.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
Příloha č. 1 – Zákres
Příloha č. 2 – Program č. 162 52 Regionální sportovní Infrastruktura 2020 – 2024
Příloha č. 3 – Výzva č. 11/2021 Regiony 2021

čl. VI. Doložka

Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O záměru obce pronajmout předmět nájmu podle této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Třebovice dne 9.9.2021 usnesením 755/64.
2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Třebovice od 10.9.2021 do 27.9.2021.
3. O uzavření této smlouvy na straně pronajímatele rozhodla Rada městského obvodu Třebovice dne 29.9.2021 usnesením č. 767/66.

V Ostravě dne 29.9.2021.

V Ostravě dne 29.9.2021.

.....
za budoucího pronajímatele
František Šichnárek
starosta

.....
za budoucího nájemce
[redacted]
předseda