**Smlouva o nájmu nebytových prostor**

č. 22SMPU0100000006

uzavřená podle ust. § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. – Občanský zákoník v platném znění

**Čl.I**

**Smluvní strany**

**1. Pronajímatel:**

Název: **Sportovní a rekreační zařízení města Ostravy, s.r.o.**

Krajský soud v Ostravě, oddíl C, vložka 17345

Sídlo: Čkalovova 6144/20, Ostrava - Poruba, 708 00

Zastoupen: xxx, jednatelem

Kontaktní osoba: xxx, vedoucí areálu Sportovní areál Poruba, tel.: 736 755 059

IČO: 25385691

DIČ: CZ25385691

Bankovní spojení: Komerční banka a.s., č.ú.: xxx

(dále jen pronajímatel)

**2. Nájemce:**

Název: **Tělovýchovná jednota VOKD Ostrava - Poruba, z.s.**

Sídlo: Skautská 6093/11, Poruba, 708 00 Ostrava

IČ: 45210179, neplátce DPH

Zastoupen: xxx

Bankovní spojení:

Bankovní spojení:

(dále jen nájemce)

Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny ke sjednání této smlouvy a k plnění závazků z ní vyplývajících podle platných právních předpisů.

**Čl. II**

**Předmět smlouvy**

**1.** Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitostí a pozemků v areálu Sportovní areál Poruba, obec Ostrava, k. ú. Poruba, zapsaných na LV 289 dle přiloženého výpisu z katastru nemovitostí. Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor v nemovitostech v areálu Sportovní areál Poruba.

**2.** Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu a platit pronajímateli sjednanou cenu za nájem, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou a v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

**Čl. III**

**Předmět a účel nájmu**

**1.** Předmětem nájmu je poskytnutí nebytových prostor ve výše uvedeném areálu na pozemku parc. č. 606 (kuželna) ,p.č. 827 (budova tenisu-správní budova), p.č. 828 (budova fotbalu) v k.ú. Poruba, obec Ostrava, k dočasnému užívání a za sjednanou cenu za nájem.

Budova tenisu - správní budova – kancelář včetně příslušenství v době od 1.1. do 31.12. toho kterého roku. Celková plocha nájmu je 12,56 m2, to je 3,78 % z celkové plochy budovy 332,66 m2.

Budova fotbalu – jedna místnost pro TK VOKD v době od 1.1. do 31.12. toho kterého roku.

Celková plocha nájmu je 9,87 m2, to je 1,58 % z celkové plochy budovy 623,90 m2.

Budova kuželny – jedna místnost rozhodčích/8 měsíců v kalendářním roce – leden až duben a září až prosinec toho kterého roku.

**2.** Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je v celém rozsahu podle svého stavebně-technického určení způsobilý, aby jej nájemce užíval pro sjednaný účel nájmu dle ustanovení této smlouvy.

**Čl. IV**

**Doba platnosti smlouvy**

**1.** Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s účinností od 1. 3. 2022. Výpovědní doba činí tři měsíce a běží od prvního kalendářního dne následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

**Čl. V**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

**1.** Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. - Občanský zákoník v platném znění. V případě, že se některá ustanovení této smlouvy stanou v budoucnu neplatnými, nebo neúčinnými, zavazují se smluvní strany nahradit tato ustanovení právně relevantními dohodami tak, aby byl zachován účel této smlouvy.

**Čl. VI**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

**1.** Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu a poté zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po dobu trvání smluvního vztahu tak, aby bylo možno dosáhnout výše uvedeného účelu nájmu.

**2.** Pronajímatel prohlašuje, že výše uvedený areál, v němž se nachází předmět nájmu, je pojištěn proti živelným událostem. Pojištění nezahrnuje pojištění osob, vnitřní zařízení pronajatých objektů, zásob a majetku nájemce.

**3.** Pronajímatel je povinen seznámit nájemce s požárním nebezpečím vyplývajícím z charakteru objektu, technologie a používaných látek. Dále je povinen seznámit nájemce s Návštěvním řádem areálu, s požárními únikovými cestami, požárními řády, požárními poplachovými směrnicemi a rozmístěním věcných prostředků požární ochrany.

**Čl. VII**

**Práva a povinnosti nájemce**

**1.** Nájemce je oprávněn převzít a užívat předmět nájmu v plném rozsahu dle této smlouvy a po celou dobu trvání smluvního vztahu. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

**2.** Nájemce prohlašuje, že si prohlédl předmět nájmu a že jsou prostory způsobilé k užívání pro sjednaný účel nájmu. Nájemce se dále zavazuje udržovat předmět nájmu v tomto stavu a zacházet s ním řádně a v souladu s touto smlouvou. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené na majetku pronajímatele činnosti svou, svých zaměstnanců, návštěvníky a osob plnících jeho pokyny. Veškeré takto způsobené škody je nájemce povinen odstranit na vlastní náklady.

**3.** Nájemce je povinen hradit sjednanou cenu za nájem, cenu za poskytované služby a náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem pronajatých prostor.

**4.** Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu podnájmu, a to jak zapříčiněním nájemcem, tak i bez jeho vlivu a vůle.

**5.** Nájemce je povinen v předmětu nájmu dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy v platném znění a řídit se pokyny z revizních zpráv a dále dodržovat hygienické předpisy, hlukové normy a předpisy vztahující se k bezpečnosti práce. Dále se zavazuje dodržovat všechny platné předpisy a normy týkající se provozovaných elektrických zařízení a spotřebičů a případných montovaných zařízení v předmětu nájmu. Dále je nájemce povinen dodržovat Návštěvní řád areálu, s jehož platným zněním byl seznámen, a který je Přílohou č. 3, jež je nedílnou součástí této smlouvy. Před zahájením vlastní činnosti je nájemce povinen předložit nájemci zprávu o revizi všech vlastních používaných spotřebičů. Nájemce byl seznámen s požárními únikovými cestami, požárními řády, požárními poplachovými směrnicemi a rozmístěním věcných prostředků požární ochrany.

**6.** Nájemce se zavazuje trvale udržovat čistotu v předmětu nájmu. Dále je povinen zajistit úklid těchto prostor, pokud jeho zaměstnanci, návštěvníci nebo jiné osoby způsobí jejich znečištění. Nájemce se zavazuje zabezpečit na vlastní náklady likvidaci maziv a dalšího nebezpečného odpadu dle hygienických předpisů.

**7.** Nájemce je povinen dbát na to, aby užíváním objektu nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména nadměrným hlukem, emisemi, či jiným způsobem.

**8.** Nájemce se zavazuje po ukončení smluvního vztahu předat předmět nájmu zpět pronajímateli protokolárně, a to ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání a převzetí předmětu nájmu bude pořízen písemný protokol.

**9.** Nájemce bude užívat předmět nájmu v souladu s jeho stavebně technickým řešením. Veškeré adaptační práce, vyplývající z nájemcem požadované změny účelu užívání nebytových prostor a k jejichž provedení dal nájemci pronajímatel svůj písemný souhlas, hradí nájemce z vlastních zdrojů.

**10.** Nájemce je povinen zabezpečit předmět nájmu a zařízení v něm umístěné, proti poškození jinými osobami, které se mohou pohybovat ve druhé části společenské místnosti.

**Čl. VIII**

**Cenové a platební podmínky**

**1.** Výpočet ceny za nájem

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Sportovní areál Ostrava-Poruba**  **Název objektu: Budova tenisu - správní budova**  **Budova fotbalu**  **Budova kuželny** | **Výměra m2** | **Částka bez DPH za 1 měsíc** | **Celková částka bez DPH za jeden rok** |
| Nájem nebytových prostor dle čl. III této smlouvy  **Budova tenisu - správní budova**  **Budova fotbalu**  **Budova kuželny** |  | xxx  xxx  xxx | xxx  xxx  xxx |
| **Nájem celkem** |  | **xxx** | **xxx** |
| Paušální poplatky a ostatní služby:  - voda studená (paušál)-budova tenisu-správní budova  - voda studená (paušál)-budova kuželny  - el. energie (paušál)- budova tenisu-správní budova  - el. energie (paušál)- budova kuželny  - odvoz komunálního odpadu |  | xxx  xxx  xxx  xxx  xxx | xxx  xxx  xxx  xxx  xxx |
| **Paušální poplatky a ostatní služby celkem** |  | **xxx** | **xxx** |
| **Celkem k úhradě (nájem, paušální poplatky a ostatní služby)** |  | **xxx** | **xxx** |

**2.** Výše uvedená cena za nájem nebytových prostor bude hrazena nájemcem na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností 14 kalendářních dnů. Daňový doklad bude vystaven v zákonné lhůtě k poslednímu dni v měsíci, a toto datum je zároveň DUZP. Cena nájmu pro rok 2022 se sjednává na částku xxx Kč (slovy dva tisíce pět set korun českých) bez DPH měsíčně.

**3.** Cena za nájem prostor je u neplátců DPH osvobozena od DPH.

**4.** Cena za dodávku tepla bude účtována dle skutečnosti v budově tenisu – správní budově a v budově fotbalu. Za dodávku vody a el. energie v budově tenisu – správní budově a v budově kuželny paušálem .

Ceny za dodávku vody a el. energie v budově fotbalu budou fakturovány dle podlahové plochy dle skutečnosti. Pronajímatel vystaví fakturu za odběr el. energie, topení a vody.. Cena dodávky energií je adekvátní ceně, kterou platí pronajímatel v daném roce za odběr příslušným dodavatelům.

**5.** Faktury vystavené pronajímatelem budou obsahovat veškeré údaje dle § 28 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce neuhradí cenu za nájem nebo služby spojené s nájmem ve stanovené lhůtě a výši včas, je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení a nájemce je povinen tuto penalizační fakturu uhradit.

**6.** Cena za nájem v roce 2023 a v následujících letech se zvyšuje o tolik procent, kolik procent bude zjištěna inflace Českým statistickým úřadem Praha. Pronajímatel se zavazuje, že vždy nejpozději do 15. března toho kterého roku zašle nájemci potvrzení o výši inflace za předchozí kalendářní rok. Doplatek za zvýšené nájemné za období leden – březen toho kterého roku, je splatný vždy nejpozději do 15. dubna toho kterého roku.

**Čl. IX**

**Závěrečná ustanovení**

**1.** Tuto smlouvu lze měnit a upravovat pouze písemnými a vzestupně očíslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

**2.** Obě smluvní strany stvrzují svým podpisem, že souhlasí se zněním této smlouvy a zavazují se k jejímu plnění.

**3.** Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho Řádu a Pravidel třemi rozhodci. Smluvní strany se dohodly, že rozhodčí řízení bude probíhat v kontaktním místě Rozhodčího soudu při HK ČR a AK ČR v Ostravě.

**4.** Faktury pronajímatele budou prostřednictvím elektronické komunikace zasílány e-mailem dle platné legislativy ve formátu PDF z e-mailové adresy pronajímatele [sekretariat@sareza.cz](mailto:sekretariat@sareza.cz) na e-mailovou adresu nájemce [lenka.sajnarova@seznam.cz](mailto:lenka.sajnarova@seznam.cz). Nájemce je oprávněn si vytisknout faktury pronajímatele a nakládat s nimi s platností originálu faktury. Nájemce se zavazuje provozovat uvedenou e-mailovou adresu po celou dobu nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem. Změna e-mailové adresy nájemce je umožněna pouze po dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem  a současně po předchozím písemném oznámení pronajímateli ve lhůtě 10 dní před nabytím platnosti nové e-mailové adresy nájemce. Potvrzení o doručení nájemci nebude pronajímatelem vyžadováno. Nájemce souhlasí se zasíláním  faktur v elektronické ve formátu PDF, kdy na každé faktuře bude podpis odpovědného zaměstnance pronajímatele. Tato forma zajišťuje převoditelnost do čitelné formy a splňuje tak náležitosti ustanovení o účetních záznamech dle ustanovení § 33 zákona číslo 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění.

**5.** Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy v registru smluv, pokud předmětná smlouva uveřejnění podléhá, zajistí společnost Sportovní a rekreační zařízení města Ostravy, s.r.o. Pronajímatel tímto prohlašuje, že cenová ujednání uvedená v této smlouvě mají povahu obchodního tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a jsou dle § 5 odst. 6 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, vyloučena z uveřejnění prostřednictvím registru smluv.

**6.** Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 3. 2022, nejdříve však dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.

**7.** Touto smlouvou se smluvní strany dohodly na ukončení smlouvy o podnájmu nebytových prostor č.21SMPU0100000012 dohodou ke dni 28.2. 2022.

V Ostravě dne 1. 3. 2022

………………………………………….. ……………………………………...

**xxx xxx**

jednatel společnosti

Sportovní a rekreační zařízení města Ostravy s.r.o.