**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

**Sportovní zařízení města Příbram**

se sídlem Legionářů 378, 261 01 Příbram VII

IČ: 71217975, DIČ: CZ 71217975

zastoupené ředitelem Mgr. Janem Slabou

Bankovní spojení: ČS Příbram č.ú. 527487329/0800

na straně jedné jako **„pronajímatel“**

a

**Hokejový klub HC Příbram, z. s.**

se sídlem Legionářů 378, 261 01 Příbram VII

IČ: 47072741, DIČ: CZ 47072741

zastoupené Ing. Petrem Vinšem, prezidentem spolku

a Romanem Kantorem, členem správní rady

dále jen jako **„nájemce“**

**I.**

**Úvodní ujednání**

1.1 Pronajímatel je příspěvkovou organizací Města Příbram, kdy na základě Smlouvy o výpůjčce nemovitostí ze dne 21.11.2019, uzavřené mezi Městem Příbram a organizací Sportovní zařízení města Příbram, má pronajímatel ve výpůjčce některé nemovitosti ve vlastnictví zřizovatele, včetně pozemku parc. č. st. 1801, jehož součástí je stavba – stavba občanského vybavení č.p. 378 v Příbrami VII (Zimní stadion Příbram), a pozemku parc. č. st. 1804, jehož součástí je stavba – stavba občanského vybavení bez č.p./č.e. (tzv. malá hala), to vše v k.ú. Březové Hory, obec Příbram. Uvedené nemovitost jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram na LV č. 10001 pro k.ú. Březové Hory.

1.2 Pronajímatel je na základě zřizovací listiny, výše uvedené smlouvy o výpůjčce nemovitostí a dalších pověření k hospodaření s majetkem zřizovatele oprávněn hospodařit s majetkem zřizovatele mimo jiné i formou přenechání svěřeného majetku do nájmu třetí osobě, kdy tímto způsobem je pronajímatel oprávněn hospodařit i s nemovitostmi popsanými v čl. 1.1 této smlouvy.

1.3 Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemním vztahu k části nemovitostí popsaných   
v čl. 1.1 této smlouvy, za účelem čehož uzavírají tuto nájemní smlouvu, kdy nebytové prostory tvořící předmět nájmu dle této smlouvy jsou podrobně specifikovány v čl. II. této smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn k uzavření této nájemní smlouvy a též prohlašuje, že na nemovitostech jako celku nevázne žádný druh právní povinnosti, který by znemožňoval uzavření této nájemní smlouvy.

1.4 Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci do dočasného užívání (nájmu) předmět nájmu, a to za podmínek dále sjednaných touto smlouvou. Nájemce na základě této smlouvy předmět nájmu do dočasného užívání (nájmu) přijímá, a to za podmínek dále sjednaných touto smlouvou.

**II.**

**Předmět a účel nájmu**

Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou prostory nacházející se v budově Zimního stadionu Příbram a v budově tzv. malé haly o následující specifikaci

2.1 Šatny

2.2 Ledové plochy (krátkodobý pronájem dle sjednaného rozpisu)

2.3 Ostatní prostory (rozcvičovna, střelnice, brusírna, sklad, kancelář)

2.4 Reklamní plochy – vnitřní

Jednotlivé prostory tvořící předmět nájmu jsou zakresleny v přiložených pláncích (Přílohy č. 1, 2 a 3 této smlouvy), které jsou přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.

**2.1 ŠATNY**

Předmětem nájmu dle čl. 2.1 této smlouvy jsou níže uvedené prostory s vyjádřením jejich velikosti (v m2), kdy jednotlivé prostory jsou zakresleny v přiloženém plánku (**Příloha č. 1**):

**Šatny**

*pronajímané v měsících, kdy je hokejová sezóna – tj. standardně od ledna do března a od srpna do prosince (lze po písemné domluvě upravit):*

- 8 x šatna v malé hale (8 x 18 m2)

- šatna „Spartak“ v malé hale (29 m2)

- šatna „bývalý sklad“ v malé hale (18 m2)

- šatna STARŠÍ DOROST – velká hala (41,21 m2)

- šatna MLADŠÍ DOROST – velká hala (50,75m2)

- šatna „B“ mužstva – velká hala (33,29 m2)

**2.2 LEDOVÉ PLOCHY**

Předmětem nájmu dle čl. 2.2 této smlouvy je ledová plocha nacházející se v prostorách Zimního stadionu Příbram tzv. velká hala a ledová plocha nacházející se v tzv. malé hale, kdy pronajímané prostory jsou zakresleny v přiloženém plánku (**Příloha č. 2**).

Smluvní strany sjednávají, že ohledně nájmu ledových ploch považují tuto nájemní smlouvu za nájemní smlouvu rámcovou, kdy dle této nájemní smlouvy pronajímatel pronajímá nájemci obě ledové plochy na hokejová utkání a tréninky všech družstev HC Příbram, a to v režimu dílčích krátkodobých pronájmů dle sjednaného rozpisu, tedy ve vzájemně odsouhlasených a písemně vyjádřených termínech a časech, s tím, že rozpis se vyhotoví a odsouhlasí před začátkem každé hokejové sezony.

Zrušit plánovanou akci bez poplatků za nájem je možné minimálně 4 dny předem. V případě zrušení akce alespoň 2 dny před plánovanou akcí, uhradí nájemce 50 % ceny pronájmu ledové plochy (nepodaří-li se pronajímateli zajistit náhradní pronájem). V případě zrušení akce méně než 2 dny před plánovanou akcí, uhradí nájemce 100 % ceny pronájmu ledové plochy (nepodaří-li se pronajímateli zajistit náhradní pronájem).

**2.3 OSTATNÍ PROSTORY**

*pronajímané celoročně:*

Předmětem nájmu dle čl. 2.3 této smlouvy jsou následující prostory, jejichž umístění je zakresleno v přiloženém plánku (**Příloha č. 3**)

- brusírna v malé hale (4 m2)

- sklad (na ochozu ZS, 32 m2)

- sdílená kancelář ve velké hale (18 m2)

Smluvní strany shodně konstatují a sjednávají, že kancelář ve velké hale je pronajímána jako prostor sdílený, kdy spolu s nájemcem bude uvedená kancelář užívána rovněž dalším nájemcem (HC Baník Příbram s.r.o.).

- rozcvičovna (54, 09 m2, fakturace od r. 2023) - prostor rehabilitace umístněné za šatnou č. 5 ve velké hale Zimního stadionu Příbram, a to za účelem provozování „rozvičovny“ (posilovny – tělocvičny), o výměře 54,09 m2. Fakturace za prostor rozcvičovny bude probíhat od ledna 2023.

- prostor určený pro trénink hokejové střelby dále jen „střelnice“ (102m2, 1. poměrná fakturace v r. 2032, 1. regulérní fakturace v r. 2033)

**2.4 REKLAMNÍ PLOCHY – vnitřní**

Předmětem nájmu dle čl. 2.4 této smlouvy jsou vnitřní reklamní plochy ve velké hale Zimního stadionu Příbram a v tzv. malé hale (mantinely, ochozy, …).

**III. Nájemné a jeho splatnost**

3.1 Nájemné za předmět nájmu dle čl. 2.1 této smlouvy činí celkem 2.635,42 Kč bez DPH měsíčně za měsíce v hokejové sezóně (leden – březen, srpen – prosinec). Za měsíce mimo hokejovou sezónu (duben – červenec) může být sjednáno nájemné na základě dodatku.

Nájemné bude pronajímatelem fakturováno k 5. dni kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, za který nájemné náleží, splatnost faktury je 14 dnů.

Smluvní strany sjednávají, že za dodávku energií spojených s nájmem těchto prostor bude nájemce dále pronajímateli hradit paušální platbu ve výši 250 Kč bez DPH měsíčně. Paušální platba za dodávky energií v měsících hokejové sezóny bude pronajímatelem fakturována k 5. dni kalendářního měsíce, za který tato platba náleží, splatnost faktury je 14 dnů.

3.2 Nájemné za předmět nájmu dle čl. 2.2 této smlouvy se řídí aktuálně platným ceníkem pronajímatele.

Nájemné bude pronajímatelem fakturováno měsíčně, a to vždy zpětně za kalendářní měsíc, ve kterém nájemce využil ledovou plochu, splatnost faktury je 14 dnů.

3.3 Nájemné za předmět nájmu dle čl. 2.3 této smlouvy (bez rozcvičovny a střelnice) činí 565 Kč bez DPH měsíčně.

Nájemné za rozcvičovnu činí 676,12 Kč bez DPH měsíčně. Smluvní strany sjednávají, že za období ode dne podpisu této smlouvy do 31. 12. 2022 je nájemce od plateb nájemného za rozcvičovnu osvobozen, a to z důvodu dříve nájemcem vynaložených nákladů na opravu těchto prostor. Nájemné tak bude hrazeno od ledna 2023.

Nájemné za prostor určený pro trénink hokejové střelby dále jen „střelnice“ činí za jeden rok 12.240,- Kč/102m2 Kč bez DPH/ 1.020,-Kč bez DPH měsíčně. Smluvní strany sjednávají, že za období ode dne podpisu této smlouvy do 31. 12. 2031 je nájemce od plateb nájemného za „střelnici“ osvobozen, a to z důvodu dříve nájemcem vynaložených nákladů na opravu těchto prostor. Nájemné tak bude hrazeno od ledna 2032, tj. po uplynutí kompenzačního nároku.  
V 1. roce pronájmu (tj. v roce 2032) bude účtována poměrná část ceny pronájmu   
tj. 6.880,- Kč /rok. Od roku 2033 bude účtována plná částka pronájmu tj. 1.020,-Kč bez DPH měsíčně.

Nájemné bude pronajímatelem fakturováno k 5. dni kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, za který nájemné náleží, splatnost faktury je 14 dnů.

Smluvní strany sjednávají, že za dodávku energií spojených s nájmem těchto prostor bude nájemce dále pronajímateli hradit paušální platbu ve výši 150 Kč bez DPH měsíčně. Paušální platba za dodávky energií bude pronajímatelem fakturována k 5. dni kalendářního měsíce, za který tato platba náleží, splatnost faktury je 14 dnů.

3.4 Nájemné za předmět nájmu dle čl. 2.4 této smlouvy činí 8 % z příjmu nájemce ze smluv na reklamu umístěných na těchto plochách.

Nájemné bude pronajímatel fakturovat pololetně, a to vždy za období do 30. 6. kalendářního roku a za období do 31. 12. kalendářního roku, splatnost faktury je 14 dnů.

Nejpozději do 10. 7. kalendářního roku a do 10. 1. kalendářního roku je nájemce povinen poskytnout pronajímateli příslušné podklady o svých příjmech z reklam za předchozí období. V případě, pokud ke sjednaným termínům nepředloží nájemce příslušné fakturační podklady, je pronajímatel oprávněn vystavit na nájemné za takto předcházející období zálohovou fakturu na částku 50.000,- Kč.

3.5 K jednotlivým částkám nájemného se připočte DPH ve výši v platném znění zákona o DPH.

3.6 Nájemné a další platby dle této smlouvy bude nájemcem hrazeno na účet pronajímatele vedený u České spořitelny – č. ú. 527487329/0800 (nebude-li ve faktuře uvedeno jinak). V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo jiné platby dle této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

3.7 Nájemné a další platby dle čl. 3.1 a čl. 3.3 je pronajímatel oprávněn fakturovat měsíčně společně v rámci jedné faktury.

3.8 Přehled nájemného a jeho výpočtu a dalších plateb je uveden současně v **Příloze č. 4** této smlouvy.

3.9 V průběhu trvání nájmu je pronajímatel oprávněn dohodnuté nájemné jednostranně zvyšovat, a to na základě písemného oznámení nájemci vždy k 30. 4. běžného roku o procentní míru inflace průměrných spotřebitelských cen za období předchozího kalendářního roku dle údajů Českého statistického úřadu. V případě, že pronajímatel v některém kalendářním roce nevyužije tohoto svého oprávnění, je pronajímatel oprávněn v případě příštího zvýšení zohlednit celkovou míru inflace od doby posledního stanovení výše nájemného.

**IV.**

**Doba nájmu**

4.1. Nájemní poměr se uzavírá na dobu neurčitou a to ode dne podpisu této smlouvy.

**V.**

**Další ujednání**

5.1. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor včetně jejich stavebnětechnického určení. Podpisem této smlouvy nájemce současně potvrzuje, že veškeré pronajaté prostory bez výhrad převzal.

5.2. Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady běžnou údržbu.

5.3. Nájemce je povinen provádět na své náklady opravy předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikne z důvodů na straně nájemce. Konkrétní podoba opravy bude předem odsouhlasena pronajímatele.

5.4. Veškeré stavební a jiné úpravy je nájemce oprávněn provádět výhradně na své náklady a po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Smluvní strany výslovně konstatují a sjednávají, že nebude-li v konkrétním případě výslovně písemně sjednáno jinak, nemá nájemce žádné právo na náhradu jakýchkoli nákladů vynaložených na stavební či jiné úpravy, a to ani v souvislosti se stavebními či jinými úpravami, k jejichž provedení dal pronajímatel písemný souhlas. Stejně tak nemá nájemce právo na jakoukoli náhradu či plnění, která by souvisela se zhodnocením předmětu nájmu, ke kterému by v důsledku jeho činnosti došlo.

5.5. Nájemce je povinen v předmětu nájmu dodržovat obecně závazné předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví, stejně tak jako protipožární předpisy apod.

5.6. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen pronajímateli předat předmět nájmu vyklizený a ve stavu, v jakém je převzal od pronajímatele s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

5.7 Nájemce bere na vědomí současný stavebnětechnický stav předmětu nájmu a považuje jej pro účel užívání dle této smlouvy za přiměřeně způsobilý. Opravy prostor, kde se předmět nájmu nachází, budou strany řešit dohodou. Případné stavební úpravy předmětu nájmu, které by v pronajatých nebytových prostorech nájemce provedl za účelem jejich dalšího uzpůsobení k užívání za sjednaným účelem nájmu je nájemce oprávněn provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

5.8 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebné opravy, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. V opačném případě zodpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

5.9 Nájemce je oprávněn na budově čp. 378 v Příbrami VII v místech před vchodem do pronajatých prostor umístit na své náklady reklamní tabuli a případné další tabule k jejichž umístění bude povinen podle právních předpisů (označení provozovny).

5.10 Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu či jeho část do dočasného užívání (podnájmu) další osobě.

5.11 Odemykání a zamykání pronajatých prostor si zajišťuje nájemce sám. Na vrátnici budou uložené náhradní klíče v obálce pro případ požáru případně jiných havárií. V případě nutnosti otevření pronajatých prostor pronajímatelem, musí být toto ihned oznámeno nájemci.

5.12 V případě potřeby pronajímatele použít některé šatny (např. mezinárodní turnaj, lední revue apod.) v době trvání nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn požádat nájemce o jejich dočasné uvolnění, s předstihem minimálně jednoho měsíce, a nájemce se zavazuje tyto šatny na dobu nezbytně nutnou uvolnit.

**VI.**

**Skončení nájmu**

6.1 Nájem sjednaný tímto dodatkem končí po vzájemné písemné dohodě obou stran nebo písemnou výpovědí bez udání důvodu kterékoli ze smluvních stran.

6.2 Výpovědní doba činí 2 měsíce a počíná plynout 1. dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena. V případě porušení povinnosti nájemce dle této smlouvy, a to zejména pokud bude nájemce v prodlení s úhradou nájemného či jiné platby dle této smlouvy o více než 30 dní, nebo pokud umožní jiné osobě užívání pronajatých prostor bez písemného souhlasu pronajímatele, nebo pokud bude v pronajatých nebytových prostorech provádět stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvu písemnou výpovědí s 15denní výpovědní dobou.

6.3 Dojde-li k ukončení užívání nebytových prostor v průběhu zúčtovacího období, má se vždy pro účely úhrady za to, že užívání skončilo poslední den měsíce, kdy k této skutečnosti došlo.

6.4 Za každý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 % měsíčního nájemného. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

**VII.**

**Závěrečná ujednání**

7.1 Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a obecně závaznými právními předpisy.

7.2 Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou stran.

7.3 Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s tím, že každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

7.4 Tato smlouva nabývá platnosti účinnosti dnem podpisu oběma stranami smlouvy.

7.5 Přílohami této smlouvy

- Příloha č. 1 – plánek předmětu nájmu (Šatny a prostory zázemí)

- Příloha č. 2 – plánek předmětu nájmu (Ledové plochy)

- Příloha č. 3 – plánek předmětu nájmu (Ostatní prostory - rozcvičovna, střelnice, brusírna, sklad, kancelář)

- Příloha č. 4 – přehled nájemného a jeho výpočtu a dalších plateb

kdy všechny přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

7.6 Tato smlouva plně nahrazuje původní nájemní smlouvu ze dne 6. 2. 2018 ve znění dodatku a byla schválená usnesením Rady města Příbram na jejím zasedání dne 18.10.2021 usnesením číslo 0954/2021.

V Příbrami dne ………………………..

………………………… ………………………

Pronajímatel Nájemce