Smlouva o nájmu Městské sportovní haly města Plzně „Krašovská“

uzavřená na základě usnesení RMP č. 652 ze dne 27. 6. 2022
mezi

Pronajímatel, vlastník:	**statutární město PLZEŇ**
IČ:	00075370
adresa:	náměstí Republiky 1, Plzeň, PSČ 301 00
bankovní spojení:	Komerční banka, a.s., Plzeň-město
číslo účtu:	
zastoupený:	Mgr. Romanem Zarzyckým, náměstkem primátora na základě plné moci č. j.: ZM – 160/2018 ze dne 20. 11. 2018

za pronajímatele je ve věcech z této smlouvy vyplývajících oprávněn jednat:
ODBOR SPRÁVY INFRASTRUKTURY MAGISTRÁTU MĚSTA PLZNĚ

adresa:	Palackého nám. 6, Plzeň, PSČ 306 32
zastoupený:	Ing. Veronikou Vítovou, MBA, vedoucí odboru

(dále jen jako „pronajímatel“)

a

Nájemce:	**Obytná zóna Sylván a.s.** zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 482
IČ:	63509831
sídlo:	Palackého náměstí 30/6, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň
zastoupený:	Pavlem Trefancem, ředitelem společnosti na základě plné moci ze dne 16. 4. 2021

(dále jen jako „nájemce“)

Pronajímatel a nájemce jsou dále společně označováni jako „**Smluvní strany**“ a tato Smlouva o nájmu Městské sportovní haly města Plzně, Krašovská jako „**smlouva**“.

ČÁST I.
OBECNÁ USTANOVENÍ

ODDÍL A
PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

Čl. 1
Předmět nájmu

1. Pronajímatel - město Plzeň - je výlučným vlastníkem nemovitých věcí, a to:

pozemků:

Parcela č.	Výměra (m^2)	Druh pozemku
1587/1	7 115	orná půda
1586/3	2 210	orná půda

stavby:

stavby Sportovní hala Krašovská se zázemím a restaurací, venkovní plochy vč. parkoviště, Plzeň, Bolevec, Krašovská, vybudované na části pozemku parc. č. 1587/1 a 1586/3 na základě stavebního povolení č.j. UMO1/23922/19 ze dne 15. 11. 2019 vydaného Úřadem městského obvodu Plzeň 1, stavebně správní odbor, alej Svobody 60, Plzeň (situační plánek se zákresem umístění stavby sportovní haly tvoří přílohu č. 1 této smlouvy),

pozemky zapsané u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň-město na LV č. 1 pro obec Plzeň, katastrální území Bolevec.

2. Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do nájmu shora uvedené nemovité věci, tj. pozemky a stavbu (dále jen „nemovitosti"), a to se všemi součástmi a příslušenstvím, ve stavu, který je oběma smluvním stranám dobře znám. Tyto nemovitosti jsou označeny v situačním plánku – kopii katastrální mapy, který je přílohou č. 1 smlouvy.

3. Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do nájmu movitý majetek, jenž se nachází v uvedených nemovitostech a je evidován pronajímatelem. Pronajímatel je povinen dát nájemci evidenci movitého majetku k dispozici, a to nejpozději do 14 dní od účinnosti této smlouvy. Aktualizovaný seznam movitého majetku předá pronajímatel nájemci vždy do 14 dní po ukončení řádné inventury majetku města Plzně.

4. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu a tento do nájmu přijímá, a to na základě písemného předávacího protokolu.

5. Pronajímatel je povinen na žádost nájemce předat mu veškeré doklady a atesty zařízení začleňovaných do nájmu, aby se ubezpečil o jejich správném provedení.

Čl. 2
Změna předmětu nájmu

1. Předmět nájmu je možné měnit jen na základě písemného dodatku k této smlouvě s výjimkou změny předmětu nájmu dle článku 2.2. níže.

2. Při změně movitého majetku specifikovaného v čl. 1 odst. 3. této smlouvy není třeba uzavírat dodatek k této smlouvě.

Čl. 3
Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k následujícímu účelu:
   a) umožnění průběžného užívání předmětu nájmu ke sportování zejména občanům města Plzně, sportovním a tělovýchovným organizacím a podle možností též pro akce kulturního, sportovního a vzdělávacího charakteru,
   b) využití jednotlivých částí předmětu nájmu, zpravidla tvořících samostatný funkční celek, k podnikání.
2. Nájemce se zavazuje při užívání předmětu nájmu dodržovat platné právní předpisy, zejména hygienické, bezpečnostní, ekologické a požární předpisy, jakož i předpisy o ochraně životního prostředí.

ODDÍL B
PODNÁJEM

Čl. 4
Možnost přenechání do podnájmu třetím osobám

1. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jinému subjektu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele v souladu s účelem nájmu. Předchozího písemného souhlasu pronajímatele není třeba k podnájmům sportovních ploch či jejich částí a ke krátkodobým podnájmům ostatních nebytových prostor, jejichž definice je uvedená v odstavci 7. Pronajímatel si vyhrazuje právo vyjadřovat se též k případné možnosti podnájemce přenechat předmět nájmu či jeho část do užívání dalším subjektům s výjimkou podnájmů sportovních ploch či jejich části a krátkodobých podnájmů nebytových prostor dle odstavce 7.

2. Nájemce má povinnost na vyžádání pronajímatele předložit pronajímateli aktuální přehled podnájmů jednotlivých sportovních ploch nebo jejich částí a ostatních nebytových prostor.

3. Nájemce je povinen spolu se žádostí o přenechání předmětu nájmu či jeho části do podnájmu předložit pronajímateli návrh podnájemní smlouvy včetně označení podnájemce a všech podstatných náležitostí smlouvy, včetně ceny za podnájem. Po uzavření podnájemní smlouvy je nájemce povinen předat pronajímateli jedno její vyhotovení. Tato povinnost se týká i případných změn podnájemních smluv.

4. Nájemce se zavazuje sjednat dobu podnájmu vždy na dobu určitou. Nájemce se zavazuje sjednat podmínky podnájemní smlouvy vždy tak, aby mohl řádně plnit své závazky plynoucí pro něj z této smlouvy.

5. Nájemce je povinen učinit všechna potřebná opatření k tomu, aby ze strany podnájemce nedošlo k poškození předmětu nájmu. Nájemce odpovídá pronajímateli za náhradu škody způsobené podnájemcem na předmětu nájmu.

6. Je-li předmět nájmu přenechán do podnájmu k jinému než sportovnímu využití, je nájemce povinen sjednat v podnájemní smlouvě povinnost podnájemce hradit skutečně spo-

třebované energie, jak jsou tyto vymezeny v čl. 10 této smlouvy, a to na základě samostatných měřidel nebo, v případě, že nejsou nainstalována měřidla pro příslušnou část předmětu nájmu, i jiným způsobem uvedeným v podnájemní smlouvě (např. paušální částkou, která nebude součástí nájemného). V případě hrazení energií na základě samostatných měřidel je nájemce povinen zajistit měření energií po celou dobu podnájmu a částku odpovídající spotřebovaným energiím uhradit pronajímateli. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé takové porušení. Smluvní pokuta je v takovém případě splatná do 14 dnů od doručení výzvy pronajímatele. Uhrazením smluvní pokuty nezaniká právo pronajímatele na úhradu podnájemcem spotřebovaným energiím.

7. Do krátkodobého podnájmu nebytových prostor je nájemce oprávněn přenechat část předmětu nájmu i bez písemného souhlasu pronajímatele. Krátkodobým podnájmem se pro tyto účely rozumí jednorázový podnájem na dobu nejvýše 3 po sobě následujících dnů (tj. 72 hodin) nebo opakovaný podnájem v rozsahu maximálně 25 hodin během 1 kalendářního měsíce, nejdéle však po dobu 5 kalendářních měsíců. Opakovaný podnájem na dobu delší než 5 měsíců podléhá souhlasu pronajímatele bez ohledu na počet hodin.

ODDÍL C
OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

Čl. 5
Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn:
   a) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu,
   b) provádět změny na předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

2. Nájemce je povinen:
   a) užívat předmětu nájmu jen ke sjednanému účelu, a to v souladu s čl. 3 této smlouvy,
   b) dodržovat příslušné normy a zajišťovat a hradit revize všech zařízení, související s provozem pronajatého majetku,
   c) snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nezbytně nutném pro provedení oprav a udržování předmětu nájmu zajišťovaných pronajímatelem,
   d) pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda, pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře,
   e) poskytovat pronajímateli součinnost při realizaci změn a oprav předmětu nájmu, které má provádět pronajímatel, zejména při kontrole rozsahu, kvality, způsobu provedení prací a při kontrole oprávněnosti a rozsahu prováděných víceprací zhotovitelem,
   f) nejpozději do 15. listopadu každého kalendářního roku provést zúčtování záloh, pokud byly pronajímatelem nájemci dle této smlouvy poskytnuty,
   g) zajišťovat plnění úkolů požární ochrany přímo na jednotlivých pracovištích,
   h) umožnit pronajímateli provedení fyzické inventury pronajatého majetku a při provádění inventury poskytnout potřebnou součinnost, včetně předložení písemných podkladů a personálního zajištění,

i) oznámit pronajímateli své požadavky na změny předmětu nájmu vždy nejpozději do 30. 6. kalendářního roku, aby tyto mohly být po odsouhlasení ze strany pronajímatele zapracovány do návrhu rozpočtu pro následující kalendářní rok.

3. Nájemce se zavazuje provozovat sportovní a další činnost v pronajímaném areálu tak, aby napomáhal reprezentaci města. Bere na vědomí, že užití městského znaku při sportovních akcích nebo jiných příležitostech podléhá souhlasu Rady města Plzně; souhlas nemůže být dán, jestliže by při těchto akcích docházelo k událostem snižujícím pověst a vážnost města, případně by to mělo za následek spojování města veřejným míněním s činnostmi, na nichž se město nepodílí a podílet nehodlá (zejména komerčního charakteru).

Čl. 6
Provozní předpisy

1. Provozní předpisy a jejich novely zpracovává na své náklady nájemce a plně za jejich zpracování nese odpovědnost. Nájemce odpovídá za to, že provozní předpisy jsou vytvořeny v souladu s právním řádem ČR.

2. Nájemce je povinen předložit pronajímateli po provedení změn v provozních předpisech jejich aktuální verzi, a to ve lhůtě dvou týdnů ode dne účinnosti těchto změn.

Čl. 7
Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je oprávněn:
   a) požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem dle účelu nájmu uvedeného v čl. 3 této smlouvy a v souladu se všemi právními předpisy, bezpečnostními, hygienickými a podobnými normami, zda nájemce dodržuje povinnosti stanovené právními předpisy a touto smlouvou,
   b) poskytnout nájemci na vyžádání finanční zálohu na pokrytí nákladů spojených s úhradou energií, a to až do výše 80 % plánovaných nákladů na energie dle aktuálního rozpočtu pronajímatele. Zálohy je možné poskytnout v přiměřených splátkách vždy do konce měsíce ledna, března, května a srpna kalendářního roku,
   c) kdykoli písemně vyjádřit svůj nesouhlas, pokud nájemce využívá pronajaté prostory v rozporu s touto smlouvou. Nájemce je povinen do pěti dnů se k námitce pronajímatele vyjádřit a jednání zdůvodnit. V případě, že přes vyjádření nájemce a jeho zdůvodnění nesouhlasí pronajímatel s jednáním nájemce či třetí osoby, je nájemce povinen do 10 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele ukončit takovouto činnost (takovýto druh činnosti) v pronajatých prostorách nebo zajistit, aby takovouto činnost ukončila třetí osoba, která předmět nájmu dočasně užívá (např. podnájemce),

2. Pronajímatel je povinen:
   a) provést v dohodnuté lhůtě úhradu nákladů, k níž je dle této smlouvy povinen,
   b) dát předmět nájmu pojistit v rámci živelního pojištění (požár, povodeň, vítr, sesuv), pojištění odpovědnosti za škody, a poskytnout nájemci kopii uzavřené pojistné smlouvy,
   c) jedenkrát ročně provést v termínu jím stanoveném fyzickou inventuru pronajatého majetku.

Čl. 8
Právo kontroly

1. Pronajímatel je oprávněn sám nebo prostřednictvím k tomu pověřené osoby provádět kontrolu předmětu nájmu a plnění této smlouvy, přičemž na tuto kontrolu nájemce upozorní s předstihem nejméně 24 hodin. V případě havárií a jiných krizových situací je pronajímatel oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu a plnění této smlouvy i bez předchozího upozornění. Osoba provádějící kontrolu se musí prokázat pověřením vedoucího Odboru správy infrastruktury Magistrátu města Plzně (OSI MMP).

2. Pronajímatel či osoba jím pověřená může v rámci kontroly provádět podrobné prohlídky všech pronajatých prostor a nahlížet do všech dokladů provozování areálu se týkajících.

3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly a poskytnout mu součinnost při provádění všech kontrol pronajímatelem a zejména mu poskytnout veškeré vyžádané doklady.

Čl. 9
Vylepování plakátů

1. Nájemce se zavazuje:
   a) neposkytovat žádnou plochu na předmětu nájmu k plakátování,
   b) oznámit pronajímateli všechny případy neoprávněného výlepu plakátů a podobných tiskovin na budově včetně předání fotografie nebo vzorku takové tiskoviny,
   c) odstranit všechny plakáty a podobné tiskoviny vylepené na předmětu nájmu nebo rozhozené na veřejném prostranství v jeho bezprostředním okolí,
   d) že své akce a jinou svou činnost v předmětu nájmu nebude pro veřejnost propagovat protiprávním způsobem, zejména nikoli rozhazováním letáků na veřejná prostranství, jejich rozmísťováním v prostorách veřejně přístupných provozoven bez souhlasu provozovatele, výlepem plakátů, letáků, upoutávek či symbolů svých akcí na veřejně prospěšná zařízení a plakátováním na libovolných plochách bez souhlasu vlastníka či jím sjednaného provozovatele, umísťováním upoutávek pod stěrače parkujících automobilů či jiným obdobným způsobem obtěžujícím občany města nebo nerespektujícím cizí vlastnická práva, a zavazuje se k odstranění všech následků neoprávněného výlepu plakátů a podobných tiskovin o své činnosti na vlastní náklady.

ČÁST II
NÁKLADY SOUVISEJÍCÍ S PŘEDMĚTEM NÁJMU, HOSPODAŘENÍ NÁJEMCE, NÁJEMNÉ

Čl. 10
Náklady na energie

1. Pronajímatel se zavazuje hradit nájemci elektrickou energii, tepelnou energii, vodné a stočné (dále jen „energie"), které byly použity k provozování předmětu nájmu, a to maximálně do výše rozpočtu OSI MMP každoročně schválené Zastupitelstvem města Plzně určeného na předmět nájmu.

2. Nájemce se zavazuje uzavřít smluvní vztahy s dodavateli těchto energií svým jménem a na vlastní účet, vyjma případů, kdy tento postup není povolen platnými právními předpisy. Pronajímatel je oprávněn určit dodavatele, se kterým bude uzavřena smlouva na dodávku tepelné energie.

3. V podnájemní smlouvě k jinému než sportovnímu využití, je nájemce povinen uvést částku, kterou je podnájemce povinen hradit za spotřebované energie, a to buď na základě samostatných měřidel, případně paušální částkou, nelze-li samostatná měřidla použít. Nájemce odpovídá za to, že paušální částka za spotřebu energií odpovídá nákladům na spotřebu energie v předmětu nájmu.

4. Nájemce se zavazuje uhradit náklady za energie dodavatelům a následně vyzvat pronajímatele k jejich úhradě nájemci. Pronajímatel nájemci tyto náklady uhradí na základě nájemcem předložené faktury. Přílohou faktury jsou kopie účetních dokladů prokazujících opodstatněnost nákladu (kopie faktury dodavatele) a dále doklad prokazující, že nájemce předmětné náklady uhradil (kopie bankovního výpisu). Nájemce je dále povinen předložit doklady o platbách, které za spotřebované energie uhradili podnájemci, tyto částky budou od částky účtované dodavateli energií odečteny a nebudou požadovány k úhradě pronajímatelem. Energie spotřebované podnájemci bude nájemce vyúčtovávat jedenkrát ročně, a to vždy do 15. 11. příslušného kalendářního roku včetně odhadu spotřeby za zbývající měsíce kalendářního roku nebo za stanovený paušál.

5. Pronajímatel se zavazuje uhradit takto prokázané a předložené náklady nebo jejich část v závislosti na výši rozpočtu OSI MMP každoročně schválené Zastupitelstvem města Plzně určeného na předmět nájmu na bankovní účet nájemce do 30 dnů ode dne předložení vyúčtování (faktury) včetně uvedených příloh nájemcem.

Čl. 11
Opravy, udržování, technické zhodnocení a investice

1. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady běžnou údržbu a opravy v pronajatých budovách a nebytových prostorech v tomto rozsahu:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles,
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů,
- opravy měřičů tepla a teplé vody,
- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, splachovačů, opravy přímotopů (nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění), dále pak výměny drobných součástí předmětů výše uvedených,
- další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, včetně odstranění havárií, které nejsou výše uvedeny, jestliže náklad na jednu opravu jedné věci nepřesáhne částku 20.000,- Kč bez DPH.

Běžná údržba zahrnuje udržování, úklid a čištění prostor, dále pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených výše, malování včetně opravy vnitřních omítek, tapetování a

čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů a vnitřní nátěry.

Pronajímatel se zavazuje provádět na své náklady opravy v pronajatých budovách a nebytových prostorech ve všech ostatních případech, než ve kterých je povinen provádět opravy na své náklady nájemce. Na potřebu provedení oprav pronajímatelem je nájemce povinen pronajímatele včas písemně upozornit.

2. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady údržbu a opravy pronajatých venkovních prostor a zařízení v tomto rozsahu:

- sekání trávy a úklid ostatních venkovních prostor,
- odstraňování prorostlých rostlin ze zpevněných ploch,
- nátěry venkovních zařízení,
- zametání spadaného listí, úklid sněhu apod.,
- další opravy a údržba venkovních zařízení, která není výše uvedena, jestliže náklad na jednu opravu nebo údržbu jedné věci nepřesáhne částku 20.000,- Kč bez DPH.

Pronajímatel se zavazuje provádět na své náklady opravy pronajatých venkovních prostor a zařízení ve všech ostatních případech, než ve kterých je povinen provádět opravy na své náklady nájemce. Na potřebu provedení oprav pronajímatelem je nájemce povinen pronajímatele včas písemně upozornit.

3. Opravy a výměny je nájemce povinen provádět neprodleně po vzniku potřeby opravy či výměny. Běžnou údržbu je nájemce povinen provádět podle potřeby tak, aby nedocházelo ke znehodnocení předmětu nájmu a jeho zařízení a tyto byly udržovány v řádném stavu. Nejsouli opravy a údržba prováděny řádně a včas, vyzve pronajímatel nájemce ke zjednání nápravy a určí lhůtu ke splnění. Nebude-li tato lhůta splněna, je pronajímatel oprávněn zjednat nápravu na náklady nájemce.

4. Technické zhodnocení, investice a další případné náklady související s provozem předmětu smlouvy bude realizovat a hradit pronajímatel tak, aby nájemce mohl užívat předmět nájmu k účelu dle této smlouvy, a to maximálně v rozsahu určeném Zastupitelstvem města Plzně v rámci rozpočtu. V případě, že nebude překročena finanční částka schválená Zastupitelstvem města Plzně, určená na provoz předmětu nájmu, je pronajímatel oprávněn (nikoli však povinen) provést na své náklady i běžnou údržbu či opravy, ke kterým je dle této smlouvy povinen nájemce. Provedení této běžné údržby a oprav závisí pouze na úvaze pronajímatele a není na něj právní nárok. V takovém případě se pronajímatel dohodne dopředu s nájemcem, v jakých konkrétních případech provede běžnou údržbu či opravu namísto nájemce.

5. Technickým zhodnocením a investicemi se rozumí pro účely této smlouvy jednání ve smyslu příslušných ustanovení zákona o daních z příjmů a zákona o účetnictví v platném znění pro dané období.

6. Při zajišťování všech oprav a údržby bude nájemce postupovat podle platných předpisů upravujících zadávání veřejných zakázek a podle Zásad města Plzně o zadávání veřejných zakázek (směrnice QS 74-01).

7. V případě, že by chtěl nájemce realizovat na své náklady a na svůj účet opravu, ke které není dle této smlouvy povinen, případně technické zhodnocení či investici do předmětu nájmu, je povinen vyžádat si k tomu předchozí písemný souhlas pronajímatele. Smluvní strany

se výslovně dohodly na tom, že nájemce nemá právo na náhradu nákladů vynaložených na zhodnocení předmětu nájmu ani na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu v důsledku jím provedených oprav, obnovy, rekonstrukcí, modernizací apod., byť se bude jednat o zhodnocení provedené se souhlasem pronajímatele. Toto ujednání neplatí pro opravy, technické zhodnocení a investice do předmětu nájmu dle čl. 11 odst. 7 této smlouvy realizované nájemcem se souhlasem pronajímatele, a to v případě, že dojde k předčasnému skončení nájmu z jiných důvodů než z důvodů stojících na straně nájemce; v takovém případě se pronajímatel s nájemcem vyrovná při skončení nájmu podle míry zhodnocení předmětu nájmu k okamžiku skončení nájmu, vždy však za dodržení pravidel pro zadávání veřejných zakázek.

8. Movité věci pořízené za trvání nájmu z vlastních prostředků nájemce, které jsou užívány při realizaci tohoto nájemního poměru, jsou ve vlastnictví nájemce a zůstávající jeho vlastnictvím i po skončení nájemného poměru.

Čl. 12
Hospodaření nájemce s výnosy získanými v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce v souvislosti s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy získává finanční výnosy od třetích osob, a to výnosy z reklam umístěných na nebo v předmětu nájmu, výnosy z podnájmů předmětu nájmu nebo jeho částí třetím osobám. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude využívat tak, aby nedošlo k porušení pravidel platných pro poskytování veřejné podpory dle čl. 107 a násl. Smlouvy o fungování Evropské unie, jakož i dle dalších právních předpisů veřejné podpory upravujících. Nájemce prohlašuje, že se s těmito pravidly seznámil a je si vědom důsledků jejich porušení, zejména povinnosti vrátit získanou veřejnou podporu pronajímateli.

2. Výnosy z reklam umístěných nájemcem v nebo na předmětu nájmu jsou výlučně jeho příjmovou položkou sloužící k tvorbě jeho zisku a nakládá s ní dle svého výlučného uvážení.

3. Výnosy ze vstupného na akce pořádané nájemcem v předmětu nájmu jsou výnosy, které plně připadají nájemci a jsou výlučně jeho příjmovou položkou sloužící k tvorbě jeho zisku a nakládá s ní dle svého výlučného uvážení.

4. Výnosem se pro účely této smlouvy rozumí výnos zúčtovaný v účetnictví nájemce dle příslušných předpisů pro vedení účetnictví. Výnosem jsou tedy i nezaplacené pohledávky zúčtované v daném účetním období a rovněž vnitropodnikové výnosy za užívání předmětu nájmu vlastními členy nájemce.

Čl. 13
Účast nájemce při technickém zhodnocení předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen účastnit se přípravy a kontroly realizace technického zhodnocení předmětu nájmu a investic souvisejících s předmětem nájmu a zajišťovaných pronajímatelem, zejména těch akcí, které mohou ovlivnit řádný chod a bezpečnost předmětu nájmu jako celku.

2. Nájemce je povinen seznámit se na základě požadavku pronajímatele zejména s projektovou dokumentací všech stupňů, s konečným projektem a ročním plánem prací při technickém zhodnocení financovaném pronajímatelem a vyjádřit se k těmto dokumentům.

3. Zjistí-li nájemce při své účasti závady, které by mohly ovlivnit bezpečnost a hospodárnost provozu předmětu nájmu, je povinen svá zjištění neprodleně oznámit prokazatelně písemně pronajímateli.

4. Nájemce má povinnost neprodleně písemně oznámit pronajímateli zjištěné podstatné odchylky od schválené projektové dokumentace při realizaci prací, a to i v případě, že jím byly schváleny.

5. Během realizace prací má nájemce povinnost účastnit se kontrolních dnů na staveništi a jeho náměty, poznámky a požadavky musí být zaznamenány do zápisů z těchto porad nebo do stavebního deníku.

6. Na základě písemného návrhu nájemce může pronajímatel pověřit nájemce zajištěním oprav, technického zhodnocení a investičních akcí, jejichž hodnota nepřesáhne částku 500 tis. Kč bez DPH. V pověření dle předchozí věty bude vždy stanovena maximální výše nákladů na provedení oprav, technického zhodnocení a investiční akce. Pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci jím vynaložené náklady, maximálně však ve výši stanovené v pověření, do 30 dnů od předložení faktury za úhradu nákladů, kdy přílohou této faktury jsou kopie účetních dokladů prokazujících opodstatněnost nákladu (kopie faktury dodavatele) a dále doklad prokazující, že nájemce předmětné náklady uhradil (kopie bankovního výpisu).

7. Pronajímatel se zavazuje vždy přizvat nájemce k převzetí technického zhodnocení a těch nových investic, které budou dle dohody předány do nájmu, a předat mu dokumentaci nezbytnou pro provoz. O tomto předání bude sepsán protokol i v případě, že nájemce bude současně zhotovitelem prací. Po podepsání tohoto protokolu přebírá nájemce plnou odpovědnost za využívání a provoz zařízení vyjma částí, k nimž v protokolu uvedl opodstatněné výhrady. V případě, že se jedná o novou věc, bude uzavřen dodatek k této smlouvě.

8. Je-li stanoven zkušební provoz, zajišťuje jej nájemce a zvýšené náklady s tímto provozem spojené hradí pronajímatel, a to do výše schváleného rozpočtu Zastupitelstvem města Plzně určeného pro předmět nájmu. O průběhu zkušebního provozu je nájemce povinen sepsat a předložit pronajímateli protokol, v němž musí být uvedeno, zda zařízení plně vyhovuje parametrům nebo zda zařízení vykazuje nedodělky a vady, které brání řádnému provozu, a navrhnout opatření k jejich odstranění.

9. Pronajímatel je povinen zajistit bez zbytečného odkladu odstranění vad a nedodělků a případně učinit jiná opatření, aby nemohlo dojít k ohrožení věcí nebo osob.

10. Nájemce se zavazuje průběžně po celou záruční dobu předávat pronajímateli soupis jím zjištěných vad spolu s návrhem na jejich odstranění tak, aby pronajímatel tyto mohl v záruční době uplatnit u zhotovitele. Nesplní-li nájemce tuto svoji povinnost, je povinen provést opravy a odstranění vad na své náklady.

11. Tato ustanovení se netýkají prací a děl, která bude nájemce sám realizovat. I takovéto stavební úpravy a zhodnocení musí být řádně dokumentovány a veškeré dokumentace musí být pronajímateli předána při skončení nájmu.

Čl. 14
Evidence hospodaření

1. Nájemce se zavazuje vést své účetnictví tak, aby veškeré účetní operace související s provozem předmětu nájmu a veškeré účetní operace související s touto smlouvou byly účtovány odděleně. Za tímto účelem se nájemce zavazuje účtovat o vztazích z této smlouvy plynoucích jakožto o jednom ze druhů svých činností ve smyslu § 18 zák. č. 586/1992 Sb. a

v této souvislosti také účtovat o jednotlivých činnostech v rámci tohoto druhu činnosti. Tedy nájemce se zavazuje zřídit ve svém účetnictví středisko „Krašovská HALA" (příjem všech finančních výnosů, úhrada nákladů apod.).

2. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na základě jeho předchozí výzvy k nahlédnutí do účetnictví střediska, na kterém jsou zachyceny všechny účetní operace vztahující se k druhu činnosti „Krašovská HALA" a dále pokud o to pronajímatel požádá i do všech svých ostatních účetních dokladů.

3. Nahlédnutí do účetních dokladů a kontrolu toho, zda nájemce užívá předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, provádí pronajímatel sám nebo prostřednictvím svého pověřeného zástupce, kterého si určí.

4. Nájemce se zavazuje, že na jím vydaných daňových dokladech bude uvádět pouze čísla bankovních účtů, která jsou správcem daně zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup (§ 98 písm. d) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty). V případě, že daňový doklad bude obsahovat jiný než takto zveřejněný účet, bude takovýto daňový doklad považován za neúplný a pronajímatel vyzve nájemce k jeho doplnění. Do okamžiku doplnění si pronajímatel vyhrazuje právo neuskutečnit platbu na základě tohoto daňového dokladu.

5. V případě, že kdykoli před okamžikem uskutečnění platby ze strany pronajímatele na základě této smlouvy bude o nájemci správcem daně z přidané hodnoty zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup skutečnost, že nájemce je nespolehlivým plátcem (§ 106a zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty), má pronajímatel právo od okamžiku zveřejnění ponížit všechny platby nájemci uskutečňované na základě této smlouvy o příslušnou částku DPH. Smluvní strany si sjednávají, že takto nájemci nevyplacené částky DPH odvede správci daně sám pronajímatel v souladu s ustanovením § 109a zákona č. 235/2004 Sb.

Čl. 15
Zpráva o hospodaření

1. Nájemce se zavazuje vždy po skončení kalendářního roku, nejpozději do 10 dnů po zákonném termínu pro podání daňového přiznání v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, v roce bezprostředně následujícím předložit pronajímateli zprávu o hospodaření. Tato zpráva obsahuje kompletní účetní závěrku nájemcova vnitropodnikového střediska „Krašovská HALA".

2. Dále bude zpráva o hospodaření obsahovat:
   a) seznam provedených oprav a údržby předmětu nájmu včetně nákladů, které hradil nájemce,
   b) seznam provedených oprav a údržby předmětu nájmu včetně nákladů, které hradil pronajímatel,
   c) přehled všech výnosů a nákladů na středisku včetně rozboru zdroje příjmů.

3. Součástí zprávy o hospodaření je i řádná účetní závěrka nájemce za uplynulé účetní období, nebo mimořádná účetní závěrka, v rozsahu a s náležitostmi podle zákona o účetnictví a výkaz zisků a ztrát související s daným střediskem.

4. Nájemce je povinen ihned písemně upozornit pronajímatele v případě, že by se jeho ekonomická situace výrazně zhoršila, hrozila jeho platební neschopnost, předlužení apod. Součástí tohoto sdělení je i informace pro pronajímatele o tom, jak bude nájemce svou situaci řešit. Nesplnění tohoto závazku nájemce se považuje za porušení této nájemní smlouvy zvlášť závažným způsobem a zakládá právo pronajímatele od této smlouvy odstoupit.

Čl. 16
Nájemné a způsob jeho úhrady

1. Nájemné, které je nájemce povinen hradit pronajímateli za užívání předmětu nájmu, se stanovuje dohodou obou stran na 42.627,- Kč za kalendářní měsíc *(slovy: čtyřicetdvatisícšestsetdvactsedmkorunčeských).* Takto stanovené nájemné v sobě nezahrnuje příslušnou sazbu DPH. Tato částka nepodléhá zvyšování spotřebních cen, a tudíž nebude každoročně upravována v závislosti na roční míře inflace. Nabude-li smlouva účinnosti jiný než první den v kalendářním měsíci, bude výše nájemného za první měsíc účinnosti smlouvy stanovena jako násobek 1/30 měsíčního nájemného dle tohoto odstavce a počtu dnů účinnosti smlouvy v prvním měsíci.

2. Nájemce je povinen hradit nájemné sjednané touto smlouvou v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 127.881,- Kč *(slovy: stodvacetsedmtisícosmsetosmdesátjednakorunčeských)* splatných vždy nejpozději do 25. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za nějž je nájemné hrazeno. První splátka nájemného bude splatná nejbližší 25. den kalendářního měsíce následující po nabytí účinnosti této smlouvy. Pronajímatel je povinen na uhrazené nájemné nájemci vystavit a zaslat daňový doklad v zákonné lhůtě. Za den dílčího zdanitelného plnění je vždy považován první den příslušného čtvrtletí, za které je fakturováno.

3. Nájemné je nájemce povinen hradit na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s. pobočka Plzeň č. účtu 19-1120311/0100, variabilní symbol 2711600004. Za den úhrady nájemného je považován den, kdy jsou finanční prostředky připsány na účet pronajímatele. V případě prodlení s hrazením nájemného se nájemce zavazuje uhradit úrok z prodlení v zákonem stanovené výši. Úrok z prodlení je splatný do 14 dnů od písemné výzvy pronajímatele k jeho úhradě.

4. Případné změny výše nájemného mohou být učiněny na základě usnesení Rady města Plzně dodatkem k této smlouvě.

ČÁST III
TECHNICKÁ USTANOVENÍ

Čl. 17
Předávání nových zařízení v době platnosti smlouvy

1. Nová zařízení vybudovaná pronajímatelem a související s předmětem nájmu budou předávána do nájmu nájemci po předchozí dohodě smluvních stran.

2. O vlastním předání věcí se zavazují strany sepsat písemný protokol, v němž bude zejména popsán technický stav věci a jehož součástí bude dohoda stran ohledně úhrady nákladů vynaložených na odstranění případných vad věcí. Zároveň bude smluvními stranami uzavřen písemný dodatek k této smlouvě o změně předmětu nájmu.

Čl. 18
Umísťování reklam

1. Nájemce je oprávněn umístit v rámci své podnikatelské činnosti na nebo v předmětu nájmu reklamy třetích subjektů, a to i bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

2. Nájemce je povinen na žádost pronajímatele nebo podnájemce odstranit z předmětu nájmu reklamy, a to v případě pořádání jednorázových akcí mimořádného charakteru. Nájemce

je povinen předat předmět nájmu či jeho část do podnájmu bez viditelných reklam nejpozději do 3 dnů před realizací akce, není-li dohodnuto jinak.

3. Nájemce může prostřednictvím reklam umožnit propagaci pouze takových výrobků, zboží, služeb či osob, jež nejsou v rozporu s dobrými mravy a etikou sportovního charakteru předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje neumožnit propagaci tabákových výrobků a erotických služeb či zboží.

ČÁST IV
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 19
Zajištění plynulosti provozování po skončení nájmu

1. Nájemce se zavazuje průběžně, a to po dobu alespoň tří měsíců před ukončením účinnosti této smlouvy, poskytovat pronajímateli na základě jeho výzvy součinnost pro zajištění plynulosti provozování předmětu nájmu a přechodu na případného dalšího nájemce.

Čl. 20
Doba nájmu.

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, 15 let, od účinnosti smlouvy.

2. Před uplynutím doby nájmu může nájemní poměr skončit písemnou dohodou účastníků, výpovědí smlouvy některým z účastníků, případně odstoupením od smlouvy pronajímatelem.

3. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit pouze tehdy, pokud nájemce přes písemné upozornění ze strany pronajímatele zvlášť závažným způsobem poruší své povinnosti z nájemní smlouvy. Odstoupení od smlouvy je účinné dnem doručení jeho písemného vyhotovení druhé smluvní straně.

4. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna ukončit nájemní poměr písemnou výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní lhůta se stanovuje v délce trvání 6 měsíců a počíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

5. Nájemce je povinen nejpozději v den ukončení nájmu předat protokolárně, na základě společné inventury, pronajímateli předmět nájmu v provozuschopném stavu, který odpovídá běžnému opotřebení, a to včetně související dokumentace.

6. Ke dni ukončení nájemního poměru předá nájemce pronajímateli veškerou technickou dokumentaci týkající se předmětu nájmu, včetně souvisejících a navazujících písemností, jakož i jiných písemností předmětu nájmu, týkajících se jeho provozu.

8. Pronajímatel a nájemce se zavazují nebránit postupnému a plynulému vrácení předmětu nájmu a jsou povinni poskytnout si potřebnou součinnost.

9. Nájemce se zavazuje ke dni ukončení nájmu provést na své náklady mimořádnou účetní závěrku pro celý předmět nájmu.

10. Nájemce se zavazuje před ukončením nájmu strpět dohled pronajímatele v areálu sportoviště, tímto dohledem může pronajímatel pověřit i případného budoucího nájemce.

Čl. 21
Závěrečná ustanovení

1. Poruší-li nájemce některou ze svých povinností uvedených v čl. 4 odst. 1, čl. 5 odst. 2 a 3, čl. 8 odst. 3, čl. 10, odst. 3, čl. 11 odst. 3, 6 a 7, čl. 14 odst. 1 a čl. 15 odst. 1 nebude-li sjednaná náprava ani v dodatečné lhůtě stanovené pronajímatelem, zaplatí nájemce pronajímateli na jeho účet smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč (*slovy: třicettisíckorunčeských*), za každé jednotlivé porušení, splatnou do 14 dnů od doručení výzvy pronajímatelem, pokud smlouva nestanoví jinou výši smluvní pokuty nebo její podmínky. Zaplacení smluvní pokuty sjednané v této smlouvě nemá vliv na povinnost nájemce splnit sjednanou povinnost ani na povinnost k náhradě škody vzniklé v souvislosti s porušením povinnosti nájemce, a to v jejím plném rozsahu.

2. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni, za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými níže připojenými podpisy.

3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel tři.

4. Tato smlouva lze měnit a doplňovat pouze písemnými očíslovanými dodatky.

5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem vydání kolaudačního souhlasu, případně dnem nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na stavbu Sportovní haly Krašovská dle čl. 1 této smlouvy, za předpokladu jejího předchozího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

6. Vůle města k uzavření této smlouvy je dána usnesením RMP č. 652 ze dne 27. 6. 2022 Záměr města uzavřít tuto smlouvu byl zveřejněn 6. 6. 2022 – 22. 6. 2022.

7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru statutární město Plzeň.

Přílohy smlouvy:
Příloha č. 1 – grafika umístění stavby sportovní haly a grafika předmětu nájmu
Příloha č. 2 – usnesení RMP č. 652 ze dne 27. 6. 2022

V Plzni dne 09 -08- 2022 V Plzni dne 28.7.2022

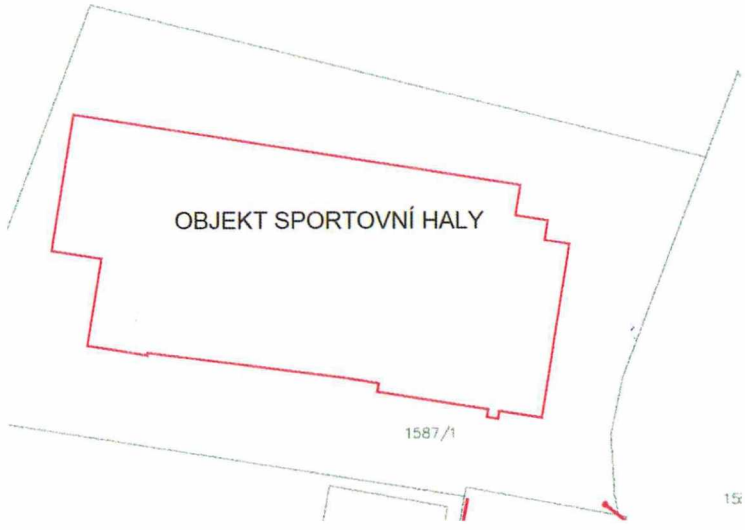
statutární město Plzeň
Mgr. Roman Zarzycký,
náměstek primátora města Plzně
na základě plné moci č. j. ZM – 160/2018
ze dne 20. 11. 2018
pronajímatel

Obytná zóna Sylvár
Pavel Trefanec
ředitel společnosti
na základě plné moci ze dne 16. 4. 2021

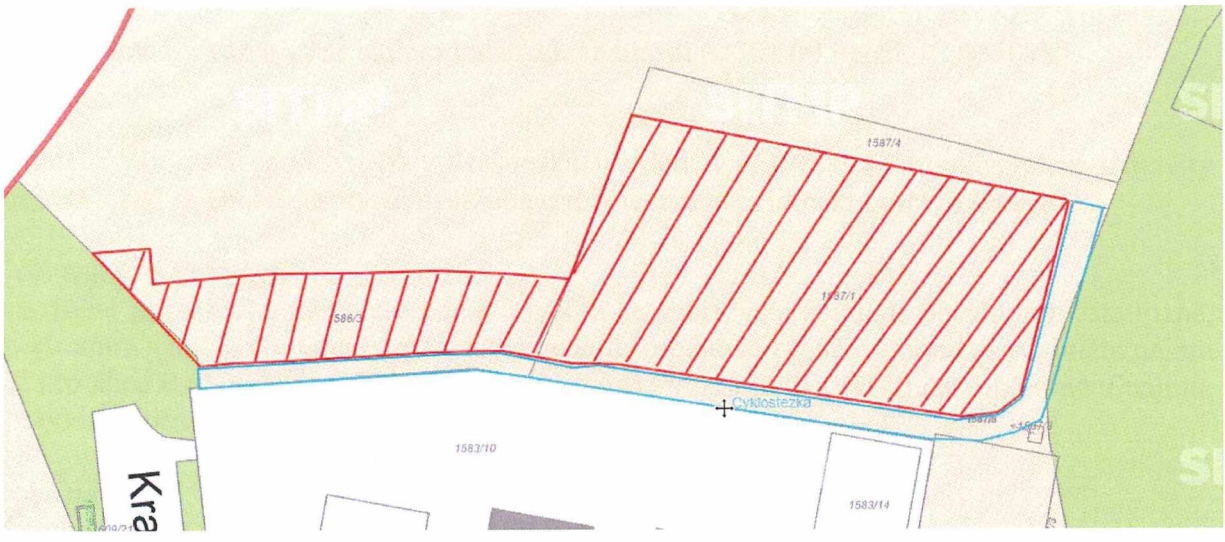
nájemce

Příloha č. 1:

grafika sportovní haly na části pozemku p.č. 1587/1



grafika předmětu nájmu: nemovité věci nové sportovní haly „Krašovská“



Číslo RMP: 98
Datum konání RMP: 27. 6. 2022 *Označení návrhu usnesení: OSI/3*

č. 652

I. B e r e n a v ě d o m í

1. Usnesení RMP č. 323 ze dne 12. 4. 2021 ve věci záměru uzavřít smlouvu o nájmu, provozování a údržbě Sportovní haly města Plzně Krašovská s Obytnou zónou Sylván a.s. jako nájemcem.
2. Žádost Obytné zóny Sylván a.s. ze dne 10. 5. 2022 ve věci uzavření smlouvy o nájmu Městské sportovní haly „Krašovská".
3. Předloženou důvodovou zprávu ve věci pronájmu nemovitých věcí nové sportovní haly Krašovská.

II. S c h v a l u j e

uzavření Smlouvy o nájmu Městské sportovní haly „Krašovská" mezi statutárním městem Plzeň, IČ 00075370, se sídlem nám. Republiky 1, Plzeň 301 00, a Obytnou zónou Sylván a.s., IČ 63509831, se sídlem Palackého nám. 6, Plzeň 301 00, s těmito základními parametry:

Nájemce:
Obytná zóna Sylván a.s., se sídlem Palackého náměstí 6, 301 00 Plzeň, IČ 63509831.

Předmět nájmu:
nemovité věci nové sportovní haly Krašovská, uvedené v příloze č. 1 tohoto usnesení, a movitý majetek, jenž se nachází v uvedených nemovitostech a je evidován pronajímatelem.

Účel nájmu a provozu:
umožnění průběžného užívání předmětu nájmu ke sportování zejména občanům města Plzně, sportovním a tělovýchovným organizacím a podle možností zajišťovat využití předmětu nájmu též pro akce kulturního a sportovního charakteru; využití jednotlivých částí předmětu nájmu, zpravidla tvořící samostatný funkční celek k podnikání.

Doba nájmu:
na dobu určitou, 15 let ode dne účinnosti smlouvy, kdy smlouva nabyde platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne vydání kolaudačního souhlasu, případně dnem nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na stavbu „Sportovní hala Krašovská", za předpokladu jejího předchozího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2012 Sb., o registru smluv.

Mgr. Roman Z a r z y c k ý
zástupce primátora

Podnájem:
Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele v souladu s účelem nájmu. Předchozího písemného souhlasu pronajímatele není třeba k podnájmům sportovních ploch či jejich částí a ke krátkodobým podnájmům ostatních nebytových prostor. Krátkodobým podnájmem ostatních nebytových prostor se pro tyto účely rozumí jednorázový podnájem na dobu nejvýše 3 po sobě následujících dnů (tj. 72 hodin) nebo opakovaný podnájem v rozsahu maximálně 25 hodin během 1 kalendářního měsíce, nejdéle však po dobu 5 kalendářních měsíců. Opakovaný podnájem na dobu delší než 5 měsíců podléhá souhlasu pronajímatele bez ohledu na počet hodin.

Reklama:
Nájemce je oprávněn umístit v rámci své podnikatelské činnosti na nebo v předmětu nájmu reklamy třetích subjektů, a to i bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce může prostřednictvím reklam umožnit propagaci pouze takových výrobku, zboží či služeb, jež nejsou v rozporu s dobrými mravy a etikou sportovního charakteru předmětu nájmu.

Energie:
Pronajímatel se zavazuje hradit nájemci elektrickou energii, tepelnou energii a vodu, spotřebované při řádném užívání předmětu nájmu Městské sportovní haly „Krašovská“, a to maximálně do výše rozpočtu OSI MMP každoročně schválené Zastupitelstvem města Plzně určeného na předmět nájmu.

Povinnosti nájemce:
Nájemce bude provádět na své náklady běžnou údržbu a ve smlouvě taxativně vymezené opravy v pronajatých budovách a nebytových prostorech a provádět na své náklady údržbu a ve smlouvě taxativně vymezené opravy pronajatých venkovních prostor a zařízení. Nájemce je povinen dodržovat příslušné normy a zajišťovat a hradit revize všech zařízení, související s provozem pronajatého majetku.

Povinnosti pronajímatele:
Pronajímatel je povinen dát předmět nájmu pojistit v rámci živelního pojištění (požár, povodeň, vítr, sesuv), pojištění odpovědnosti za škody, poskytnout nájemci kopii uzavřené pojistné smlouvy. Jedenkrát ročně provést v termínu jím stanoveném fyzickou inventuru pronajatého majetku.

Smluvní pokuta:
Poruší-li nájemce některou ze svých ve smlouvě taxativně uvedených povinností a nebude-li sjednaná náprava ani v dodatečné lhůtě stanovené pronajímatelem, zaplatí nájemce pronajímateli na jeho účet smluvní pokutu ve výši 30 000 Kč.

Mgr. Roman Zarzycký
zástupce primátora

Výše nájemného:
Nájemné se stanovuje dohodou smluvních stran ve výši 42 627 Kč za kalendářní měsíc. Nájemné bude navýšeno o DPH v zákonné sazbě. Tato částka nepodléhá zvyšování spotřebních cen, a tudíž nebude každoročně upravována v závislosti na roční míře inflace.

III. U k l á d á

tajemníkovi MMP
zajistit vypracování a uzavření Smlouvy o nájmu Městské sportovní haly „Krašovská“ ve smyslu bodu II. tohoto usnesení.
Termín: 1. 8. 2022 Zodpovídá: Ing. Krupičková, MBA

Mgr. Roman Z a r z y c k ý
zástupce primátora