**SMLOUVA O NÁJMU**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku, sjednali, podle ust. § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků (dále jen *občanský zákoník*), účastníci:

1. *Pronajímatel*:

**Město Bruntál**

Nádražní 994/20, Bruntál, PSČ 792 01

IČ: 00295892

DIČ: CZ00295892

bankovní spojení: Komerční banka Bruntál

č. ú.: XX-XXXXXX/XXXX

jehož jménem jedná **Ing. Hana Šutovská, 1. místostarostka**

(dále jen jako "pronajímatel")

--a--

1. *Nájemce*:

**TS Bruntál, s.r.o.**

se sídlem na adrese Bruntál, Zeyerova 12

IČ: 25823337

DIČ: CZ25823337

bankovní spojení: Komerční banka Bruntál

č. ú.: XX-XXXXXXXXXX/XXXX

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, odd.C, vložka 19499

jejímž jménem jedná **Ing. Václav Frgal, jednatel**

(dále jen jako "nájemce")

**tuto smlouvu o nájmu nemovitostí**

**t a k t o :**

**I.**

#### Předmět a účel smlouvy

*Předmětem této smlouvy* je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž *účelem této nájemní smlouvy* je upravení tohoto vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

**II.**

##### Vymezení předmětu a účelu nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výhradním vlastníkem budovy č.p. 1502, část obce Bruntál, v obci Bruntál a katastrálním území Bruntál - město, způsob využití vedený v katastru nemovitostí *stavba občanského vybavení*, postavené na pozemku parc.č.1806/2 – zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území Bruntál – město a dále pronajímatel prohlašuje, že je výhradním vlastníkem pozemku parc.č.1806/2 – zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území Bruntál – město a že obě tyto nemovitosti jsou zapsány na LV č. 1870 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál. Budova se sestává z prvního a druhého nadzemního podlaží se samostatným vchodem. Jedná se o víceúčelovou sportovní halu se stupňovitými tribunami. V obou nadzemních podlažích se nacházejí nebytové prostory, jejichž seznam a popis, stejně jako bližší popis budovy, je uveden v Příloze č.1 k této smlouvě.
2. Pronajímatel přenechává do užívání (pronajímá) nájemci budovu, specifikovanou v odstavci 1 (jedna) tohoto článku této smlouvy, spolu s tam uvedeným pozemkem (dále jen *předmět nájmu*). Nájemce od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu najímá a výkon nájmu přijímá. Předmětem nájmu nejsou věci movité, uvedené v Příloze č.2 k této smlouvě, které jsou ve vlastnictví třetí osoby.
3. Předmět nájmu pronajímá dle této smlouvy pronajímatel nájemci do jeho výhradního užívání, v rozsahu stanoveném touto smlouvou. Nebytové prostory, které se nacházejí v budově je, na podkladě této smlouvy, nájemce oprávněn užívat sám nebo tyto prostory, bez dalšího souhlasu pronajímatele a výhradně k zajištění *účelu nájmu*, jak je uveden v odstavci 6 (šest) tohoto článku této smlouvy, dát do podnájmu třetím právnickým nebo fyzickým osobám a to za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy.
4. Pronajímatel prohlašuje, že tuto nájemní smlouvu je oprávněn uzavřít a že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily uzavření této nájemní smlouvy.
5. Účel nájmu
   1. pronajímatel předmět nájmu nájemci pronajímá k zajištění provozu víceúčelové sportovní haly pro kulturní a sportovní potřeby, včetně pořádání společenských akcí, koncertů, apod., kdy předmět nájmu bude využíván buď přímo nájemcem, nebo nájemcem dáván do podnájmu sportovním klubům, sportovcům a ostatní veřejnosti, to vše v rámci předmětu podnikání nájemce.
   2. zajištění provozu víceúčelové sportovní haly je službou obecného hospodářského zájmu a jeho financování je vedle ustanovení této smlouvy řešeno Pověřovacím aktem ve smyslu Rozhodnutí Komise ze dne 20. prosince 2011 o použití čl. 106 odst. 2 Smlouvy o fungování Evropské unie na státní podporu ve formě vyrovnávací platby za závazek veřejné služby udělené určitým podnikům pověřeným poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu (Rozhodnutí SGEI; 2012/21/EU). Pověřovací akt tvoří Přílohu č.3 této smlouvy.

**III.**

**Výše a splatnost nájemného**

1. Nájemné je sjednáno dohodou účastníků této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly na nájemném za pronajaté nemovitosti v roční výši 14.689,- Kč (slovy: čtrnáct tisíc šest set osmdesát devět korun českých), tj. v měsíční výši 1.224,- Kč (slovy: tisíc dvě stě dvacet čtyři korun českých). K nájemnému bude účtována daň z přidané hodnoty v zákonné výši, bude-li to zákon vyžadovat.
3. V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná s užíváním budovy. Tyto náklady (na vodné, stočné, odvoz popelnic, plyn, elektřinu, atd.) hradí nájemce sám přímo dodavatelům služeb a to na podkladě smluv s nimi samostatně sjednaných bez zbytečného odkladu po dni účinnosti této smlouvy. Budou-li dodavatelé těchto služeb vyžadovat součinnost nebo souhlas pronajímatele, zavazuje se pronajímatel součinnost nebo souhlas poskytnout bez zbytečného odkladu poté, co bude nájemcem požádán o jejich poskytnutí.
4. Nájemce je povinen ve lhůtě do 10 dnů sjednat smlouvy dle odstavce 3 (tři) tohoto článku této smlouvy.
5. Nájemné se zvyšuje o roční míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem, a to počínaje prvním lednem roku následujícího po roce, za který je inflace vyhlášena.
6. Nájemné je povinen platit nájemce pronajímateli bezhotovostně převodem na účet č. XX-XXXXXX/XXXX, vedený u Komerční banky v Bruntále, a to ve splatnosti nejpozději do 20. dne měsíce, za který se platí nájemné na základě faktury s náležitostmi daňového dokladu vystavené pronajímatelem.
7. Povinnost platit nájemné vzniká dnem vzniku nájmu a končí dnem zániku nájmu.

**IV.**

**Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele**

1. Pronajímatel touto smlouvou zmocňuje a nájemce na sebe přejímá plnění vlastním nákladem následujících povinností vlastníka - pronajímatele:

* revize elektroinstalace, hromosvodů, podstropních infrazářičů, komínů, hasicích přístrojů a plynové instalace, včetně kotlů, v předmětu nájmu,
* nájem a provozování odpadních nádob,
* povinnosti vlastníka podle obecně závazných právních předpisů a předpisů obce o čistotě komunikace a dalších povinnostech.

1. Nájemce se zavazuje provádět svým nákladem *běžnou údržbu* a *drobné opravy* předmětu nájmu. Pro určení rozsahu pojmu *běžná údržba* nebo *drobné opravy* smluvní strany sjednaly analogické použití vládního nařízení č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění nařízení vlády č.174/2009 Sb., kterým se mění nařízení vlády č.258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník. Jiné než drobné opravy předmětu nájmu provádí svým nákladem pronajímatel.
2. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změnypředmětu nájmu, které nastaly jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
3. **Nájemce není oprávněn** provádět „na“ a „v“předmětu nájmu **bez předchozího** písemného **souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy**, zejména *technická zhodnocení* ve smyslu ust. § 33 a násl. zákona č.586/1992 Sb., o daních z příjmu ve znění platném k datu podpisu smlouvy a *změny dokončené stavby* podle platných stavebních právních předpisů - tzn. zejména veškeré nástavby, přístavby, přestavby, vestavby, podstatné změny vnitřního zařízení a podstatné změny vzhledu stavby, s výjimkou jeho závazku k běžné údržbě a drobným opravám dle odstavce 2 (dva) tohoto článku této smlouvy (dále jen *změny předmětu nájmu*). Ve sporném případě se má za to, že předchozího písemného souhlasu pronajímatele vyžadují veškeré změny předmětu nájmu, zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. **Souhlasu pronajímatele není zapotřebí pro umístění reklamy či informačního zařízení**. Součástí žádosti o udělení souhlasu ke změně předmětu nájmu bude vždy rozpočet vkládaných nákladů. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto změn předmětu nájmu, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce, vysloví-li pronajímatel se žádostí souhlas. Pak se obě smluvní strany zavazují před provedením změny předmětu nájmu v tom smyslu sjednat **dohodu o změně této smlouvy ve formě jejího dodatku**, v níž strany sjednají všechny náležitosti s tím související, včetně způsobu vypořádání změny předmětu nájmu v případě ukončení nájmu.
4. Zabezpečení předmětu nájmu proti krádežím, vandalství, neoprávněnému vstupu apod., si nájemce zajišťuje na své náklady a je pronajímatelem touto smlouvou oprávněn k instalaci elektronického zabezpečovacího zařízení nebo kamerového systému v předmětu nájmu.
5. Nájemce se zavazuje, v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil, dodržovat obecně závazné právní předpisy zejména v oblasti protipožární, v oblasti bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, hygieny, ochrany životního prostředí (ovzduší, voda, odpadové hospodářství, jedy, apod.) v jejich aktuálním právním znění. Nájemce odpovídá za zákonným způsobem prováděnou likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí, v souladu s výše uvedeným se zavazuje dodržovat povinnost příslušných hlášení orgánům státní a komunální správy a to i na úseku vodního hospodářství.
6. Nájemce odpovídá pronajímateli v zákonném rozsahu za všechny škody, které by mu vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy a to i v důsledku činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, kterým umožnil k pronajaté věci přístup. Nájemce je povinen uzavřít a po dobu trvání smlouvy svým nákladem udržovat v regionu obvyklé pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou pronajímateli jeho činností v předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen uzavřít a po dobu trvání smlouvy svým nákladem udržovat v regionu obvyklé pojištění budovy proti živelným událostem, vodovodním škodám a krádežím. Náklady na odstranění těchto škod, v předchozí větě uvedených, jdou na vrub pronajímatele. Živelnou událostí se rozumí zejména povodeň, vichřice, krupobití, blesk, sesuv půdy, zemětřesení.
7. Nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli či pověřenému zástupci pronajímatele do předmětu nájmu na požádání ve smyslu ust. § ­665 odst.1 občanského zákoníku.
8. Pronajímatel při podpisu této nájemní smlouvy seznámil nájemce se zařazením budovy, v níž je předmět nájmu umístěn, z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona č.133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění), s požárně nebezpečnými místy, s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním ohlašovny požáru a s umístěním hydrantů požárního vodovodu. Přenosné hasicí přístroje se v předmětu nájmu zavazuje zabezpečit vlastním nákladem nájemce, včetně provádění jejich předepsaných revizí.
9. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci bezúplatný a neomezený přístup a příjezd (včetně parkování) k předmětu nájmu přes všechny přilehlé pozemky ve vlastnictví pronajímatele a v případě prodeje takového pozemku podmínit převod vlastnického práva zřízením práva odpovídajícího věcnému břemeni chůze a jízdy.

**V.**

**Doba trvání nájmu**

Pronajímatel pronajímá předmět nájmu dle této smlouvy na dobu určitou – na dobu 16 měsíců ode dne účinnosti této smlouvy, tj. od 1.9.2022 do 31.12.2023.

**VI.**

### Skončení nájmu

1. Smlouva zaniká uplynutím sjednané doby nájmu.
2. Před uplynutím sjednané dobu nájmu lze smlouvu a nájem ukončit dohodou smluvních stran nebo některým ze způsobů níže v této smlouvě uvedených.
3. Zrušit tuto smlouvu lze písemnou výpovědí a to i bez uvedení výpovědních důvodů
4. Obě smluvní strany jsou oprávněny vypovědět smlouvu ve dvanácti měsíční výpovědní době, jejíž běh počíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi vypovídané smluvní straně a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.
5. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy kdykoliv, byla-li pronajatá věc předána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, anebo stane-li se později - aniž by nájemce porušil svoji povinnost - nezpůsobilou ke smluvenému nebo obvyklému užívání, stane-li se neupotřebitelnou anebo bude-li mu odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy.

### 6. Smluvní strany se rovněž dohodly na tzv. kvalifikovaných výpovědních důvodech:

1. užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatou věc nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí škoda
2. nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného ve stanovené výši více než 30 kalendářních dnů.

### Bude-li dána výpověď nájemci pronajímatelem z těchto kvalifikovaných výpovědních

### důvodů, činí výpovědní lhůta 3 měsíce, a ta se počítá od prvého dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.

1. Zničením pronajaté věci nájemní smlouva zaniká.
2. Dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele a nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána. Dojde-li ke změně vlastnictví k nemovité věci, může z tohoto důvodu vypovědět nájemní smlouvu pouze nájemce.
3. Skončí-li nájem, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne skončení nájmu, vyklidit předmět nájmu a odevzdat ho pronajímateli ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nebude-li dohodnuto jinak. Změny provedené na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, nezakládají nájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojenými v případě skončení nájmu.
4. V ostatním ohledně skončení nájmu a této smlouvy smluvní strany odkazují na positivně-právní úpravu občanského zákoníku, není-li touto smlouvou platně ujednáno jinak.

**VII.**

**Přechodná ustanovení**

Smluvní strany výslovně prohlašují, že touto smlouvou pozbývají platnosti veškerá jejich předchozí ujednání stran předmětu nájmu dle této smlouvy.

**VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a plnit veškeré povinnosti, které byly dohodnuty touto smlouvou nebo které nájemci ukládají nebo v budoucnu uloží české právní předpisy.
2. Změna této smlouvy je možná pouze dohodou smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě.
3. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny, týkající se jeho podnikatelské činnosti, důležité pro obsah této smlouvy, včetně podání insolvenčního návrhu či návrhu na likvidaci (nebo jiný obchodnímu právu obdobný institut), omezující práva nájemce natolik, že by tím byl narušen výkon jeho práv a povinností z této smlouvy. Nájemce nesmí nad rámec této smlouvy postoupit závazky z této smlouvy třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.
4. Tato smlouva je uzavřena a nabývá účinnosti, po předchozím schválení textu jejího návrhu Radou města Bruntál, dnem jejího podpisu smluvními stranami, resp. pozdějším podpisem druhého účastníka, nebude-li smlouva podepsána za jejich současné přítomnosti.
5. Podle ust. § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, pronajímatel uvádí, že souhlas k uzavření této smlouvy byl dán rozhodnutím rady města č.j. **3568/81R/2022** ze dne **24.08.2022**.
6. Tato smlouva se uzavírá ve dvou vyhotoveních rovné právní síly, z nichž smluvní strany obdrží po jednom z nich.
7. Pokud tato smlouva některé věci výslovně neupravuje, budou ve sporech řešeny podle českého práva a před příslušnými českými soudy.
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
9. Příloha č. 1 – Posouzení stavebně technického stavu
10. Příloha č. 2 – Seznam movitých věcí, které nejsou předmětem nájmu.
11. Příloha č. 3 – Pověřovací akt číslo .......

V Bruntále dne ............... V Bruntále dne ....................

*Pronajímatel: Nájemce:*

……………………………………… ….………………………………………..

Město Bruntál TS Bruntál, s.r.o.

Ing. Hana Šutovská Ing. Václav Frgal

1. místostarostka města jednatel