

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
(dále jen „smlouva“)

Statutární město Ústí nad Labem,

IČ: 00081531, DIČ: CZ00081531

se sídlem Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem,

zastoupené primátorkou Ing. Věrou Nechybovou

(dále jen „pronajímatel“)

a

Fotbalový klub Ústí nad Labem, a.s.

IČ: 27274055, DIČ: CZ27274055,

se sídlem Velká Hradební 2336/8, 400 01 Ústí nad Labem,

zastoupený panem Liborem Zajíčkem, předsedou představenstva

(dále jen „nájemce“)

**uzavírají na základě usnesení Rady města Ústí nad Labem č. 277/17 ze dne 26.4.2017
níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu**

t a k t o:

Článek I.

Předmět a účel nájmu

1.1. Pronajímatel touto smlouvou nájemci pronajímá areál Městského stadionu v Ústí nad Labem, který se nachází na:

- pozemku p. č. 404 o výměře 4 648 m², jehož součástí je budova č.p. 1091
- pozemku p. č. 405/1 o výměře 22 934 m²,
- pozemku p. č. 405/10 o výměře 272 m², jehož součástí je budova bez čp/če
- pozemku p. č. 405/18 o výměře 426 m²,
- pozemku p. č. 405/19 o výměře 68 m², jehož součástí je budova bez čp/če
- pozemku p. č. 405/21 o výměře 15 m²,
- pozemku p. č. 418/1 o výměře 9 069 m²,
- pozemku p. č. 425 o výměře 166 m²,
- pozemku p. č. 426 o výměře 12 m²,
- pozemku p. č. 427 o výměře 171 m²,
- pozemku p. č. 429/1 o výměře 152 m²,
- pozemku p. č. 429/2 o výměře 737 m²,
- pozemku p. č. 430 o výměře 425 m²,
- pozemku p. č. 431 o výměře 287 m²,
- pozemku p. č. 441/81 o výměře 5 219 m²,
- pozemku p. č. 1941/1 o výměře 449 m²,
- pozemku p. č. 1941/2 o výměře 209 m²,

celkem 45 259 m². Součástí nájmu jsou všechny stavby, které se v areálu nacházejí, včetně staveb neuvedených v katastru nemovitostí, jejich vnitřní prostory a vybavení. Jedná se zejména o hlavní tribunu A1 včetně vnitřních prostor a vybavení, objekty tribun A2 a A3 včetně vnitřních prostor a vybavení. Malou tribunu B1 a B2 včetně vnitřních prostor a vybavení a objekt tribuny B3, šatny v budově na pozemku p.č. 405/10 v k.ú. Klíše, ostatní ochozy včetně vnitřních prostor, umělé osvětlení stadionu a ukazatel skóre, objekty pokladen a občerstvení. Dále je součástí nájmu veškerý movitý majetek, uvedený v příloze této smlouvy, sloužící k provozu sportovní činnosti v areálu.

(dále jen „předmět nájmu“)

- 1.2. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků uvedených v odst. 1.1, zapsaných jako vlastnictví pronajímatele na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Klíše, obec Ústí nad Labem, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, jakožto nemovitostí i ostatního nemovitého a movitého majetku, který se v areálu nachází.
- 1.3. Předmět nájmu se nájemci pronajímá za účelem provozování sportovní činnosti, ke které je předmět nájmu určen, včetně pořádání sportovních akcí za účasti veřejnosti. Předmět nájmu je graficky vyznačen na snímku katastrální mapy, která je přílohou této smlouvy a tvoří její nedílnou součást.
- 1.4. Pronajímatel i nájemce jsou registrovanými plátcí daně z přidané hodnoty (dále jen DPH). Předmět pronájmu bude nájemce využívat pro účely uskutečňování svých ekonomických činností.

Článek II.

Výše nájemného, splatnost a způsob jeho platby

- 2.1. Nájemné za přenechaný předmět nájmu činí 500 000,-Kč/rok bez DPH. K uvedené částce bude navíc uplatněna DPH dle zákona.
- 2.2. Nájemné se zavazuje nájemce platit čtvrtletně, tj. 125 000,-Kč bez DPH. Nájemce bude nájemné pronajímateli platit vždy do 15. dne každého prvního měsíce příslušného čtvrtletí. na základě této smlouvy ve výši 1/4 z částky uvedené v předchozím odstavci 2.1. vč. DPH na bankovní účet pronajímatele [REDACTED], přičemž zaplacením se rozumí připsání celé částky na bankovní účet pronajímatele.
- 2.3. Pro případ nezaplacení nájemného ve lhůtě uvedené v odst. 2.2. této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužného nájemného za každý i započatý den prodlení. Nájemce se zavazuje takto vyúčtovanou smluvní pokutu zaplatit. Výše pokuty bude nájemci pronajímatelem oznámena fakturou a nájemce se zavazuje částku zaplatit do 15 dnů od jejího doručení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na zaplacení dlužného nájemného či eventuálně způsobenou škodu.
- 2.4. Včasnou úhradou nájemného nebo jiné platby na základě této smlouvy se rozumí připsání příslušné částky v plné výši na bankovní účet pronajímatele do dne splatnosti takové platby.
- 2.5. Vedle nájemného se nájemce zavazuje hradit na vlastní náklady veškeré platby za dodávky služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, tj. zejména dodávky elektrické energie, odvoz odpadů, vodné a stočné. Dodávky služeb spojených s předmětem nájmu si nájemce zajistí smluvně s dodavatelem těchto služeb nebo po dohodě s pronajímatelem bude využívat služeb, které má s jednotlivými dodavateli sjednán pronajímatel. Za tyto služby bude nájemce pronajímateli hradit částku dle skutečného vyúčtování na základě daňového dokladu. Pro případ neuhrazení těchto služeb se sjednává stejná smluvní pokuta jako v odst. 2.3.
- 2.6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, bez dodatku ke smlouvě. Nájemce se zavazuje takto upravené nájemné bez dodatku ke smlouvě platit na základě oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného vždy od následující platby nájemného po obdržení oznámení o úpravě. Zvyšování nájemného o míru inflace bude prováděno vždy na počátku nového kalendářního roku, nejdříve však k 1. 1. 2018.

Článek III.

Doba, na kterou se nájem uzavírá

- 3.1. Nájem se sjednává na dobu 10 let, tj. od 1.5.2017 do 30.4.2027.
- 3.2. Tuto smlouvu lze vypovědět písemnou výpovědí. Právo vypovědět tuto smlouvu náleží oběma smluvním stranám, a to i bez udání důvodu. Dojde-li k vypovězení smlouvy, smlouva zaniká uplynutím 6 měsíční výpovědní lhůty, která počíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 3.3. Smlouvu je možné rovněž ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
- 3.4. Pronajímatel může odstoupit jednostranným písemným prohlášením od smlouvy, jestliže:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu i přes písemnou výstrahu takovým způsobem, že pronajímateli tím vzniká škoda
 - b) nájemce užívá předmět nájmu k jinému, než v této smlouvě smluvenému účelu bez souhlasu pronajímatele
 - c) nájemce je v prodlení s placením nájemného 2 měsíce po termínu splatnosti uvedeném v čl. II. této smlouvy
 - d) nájemce nedodrží podmínky v čl. IV. této smlouvy
 - e) byl podán insolvenční návrh na majetek nájemce, nebo bylo rozhodnuto o vstupu nájemce do likvidace
 - f) okamžité skončení nájmu vyžaduje veřejný zájem.
- 3.5. Pro odstoupení od smlouvy platí obecná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
- 3.6. Nájemce je povinen v den skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a předat zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícímu době užívání. O převzetí předmětu nájmu pronajímatelem bude sepsán protokol.
- 3.7. Nájemce se zavazuje pronajímateli nahradit škody, pokud by po dobu jeho nájemního vztahu na předmětu nájmu vznikly; případné škody nájemce uhradí do 30 dnů od jejich vyčíslení a písemném oznámení o jejich výši pronajímatelem podle obecně závazných předpisů. V případě, že nájemce nepředá předmět nájmu zpět pronajímateli v dohodnutém stavu podle odst. 3.6. ve stanovené lhůtě, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý, byť i jen započatý, den prodlení. Nájemce se zavazuje smluvní pokutu uhradit do 15 dnů poté, co její vyúčtování obdrží od pronajímatele. Právo pronajímatele na úhradu smluvní pokuty není podmíněno vznikem škody na jeho straně a zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody v její plné výši.
- 3.8. Pokud nájemce nesplní svou povinnost předat předmět nájmu pronajímateli v původním stavu ve stanovené lhůtě, sjednává se, že je věci umístěné či zabudované do předmětu nájmu oprávněn odstranit pronajímatel sám nebo prostřednictvím třetí osoby a požadovat po nájemci úhradu takto vynaložených nákladů.

Článek IV.

Další ujednání

- 4.1. Nájemce se zavazuje:
 - a) užívat předmět nájmu jen za účelem sjednaným v této smlouvě a v souladu s provozním řádem.
 - b) přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, a to po předložení podmínek podnájmu
 - c) k zachování stávajících smluvních vztahů, uzavřených předchozím provozovatelem, jejich změny musí být vždy předem písemně odsouhlaseny pronajímatelem
 - d) nové smluvní vztahy uzavírat po předchozím souhlasu pronajímatele
 - e) respektovat rozdělení vnitřních prostor mezi stávajícími smluvními partnery

- f) před začátkem každé sezony uzavřít písemnou dohodu s atletickými kluby týkající se vzájemného zohlednění termínů atletických závodů a fotbalových utkání.
- g) zajistit na vlastní náklady veškerou obvyklou údržbu a opravy předmětu nájmu, a to do částky 10 000,- Kč bez DPH v každém jednotlivém případě, stejně tak i úklid předmětu nájmu tak, aby byla zajištěna čistota
- h) zajišťovat na své náklady veškeré revize a ostatní zákonné povinnosti spojené s provozem předmětu nájmu, včetně vedení řádné evidence těchto dokladů
- i) při údržbě a opravách v částce vyšší jak 50 000,-Kč bez DPH si vyžádat souhlas pronajímatele. K těmto případům budou vždy předloženy tři nabídky, vyjma případů, kdy budou činnosti zasmluvněné nebo půjde o specifické činnosti, u kterých je možnost poptávky omezena
- j) neprovádět na předmětu nájmu žádné stavební úpravy, stavby a jiné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a příslušného stavebního úřadu. I v případě udělení souhlasu pronajímatele se tento nezavazuje následně tyto úpravy při skončení nájmu jakkoli finančně kompenzovat, pokud nebude písemně domluveno jinak.
- k) dodržovat všechny předpisy na ochranu životního prostředí, jakož i hygienické, bezpečnostní, protipožární a další předpisy, platné při užívání předmětu nájmu
- l) umožnit pronajímateli přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda ho nájemce užívá řádným způsobem za účelem sjednaným v této smlouvě, stejně tak umožnit provádět finanční kontrolu využívání finančních prostředků poskytovaných dle odst. 4.2.
- m) po ukončení nájmu předat předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení

4.2. Pronajímatel se zavazuje:

- a) nájemci uhradit skutečné náklady na energie spotřebované v rámci provozu areálu, očištěné o náklady na energie spotřebované na základě podnájemních smluv, a to do maximální výše 1 350 000,-Kč bez DPH ročně. DPH bude fakturováno dle zákona.
- b) nájemci uhradit skutečné náklady na jednotlivé opravy a údržbu předmětu nájmu nad 10 000,-Kč bez DPH dle odst. 4.1. písm. i), a to do maximální výše 420 000,-Kč bez DPH ročně. DPH bude fakturováno dle zákona.
- c) nájemci uhradit částku na infrastrukturu (provoz areálu) ve výši 3 100 000,-Kč, ročně. Příspěvek bude zasílán pravidelně ve dvou splátkách, a to vždy k 15. 1. a 10. 7. daného roku, přičemž v roce 2017 uhradí poměrnou část daného roku k 12. dni prvního měsíce platnosti této smlouvy.

4.3. V roce 2017 budou částky uvedené v odst. 4.2. poníženy v závislosti na účinnosti této smlouvy.

4.4. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení odst. 4.2. může být po prvním roce provozování předmětu nájmu upraveno na základě zjištěných a doložených skutečností, a to pro období počínaje od 1.1.2018 se zohledněním zejména inflace, vyšší moci či jiných významných skutečností, které mají vliv na cenu služeb a jsou spojeny s provozem předmětu nájmu. Na úpravu odst. 4.2. toho článku však nevzniká žádné smluvní straně právní nárok.

4.5. Nájemce byl seznámen s tím, že Zastupitelstvo města Ústí nad Labem usnesením č. 303/16 ze dne 26. 9. 2016 schválilo zřízení práva stavby pro USK PROVOD, z.s., IČ 18381375, a to na částech pozemků p.č. 429/1, 429/2, 430, 431, 422/1, vše v k.ú. Klíše o výměře cca 774 m², za účelem vybudování Krajského atletického centra. Ke dni podpisu této smlouvy nebyl smluvní akt na základě výše uvedeného usnesení uzavřen. V případě jeho uzavření bude pronajímatel nájemce nejpozději do 30 dnů od uzavření o tomto kroku písemně informovat.

4.6. Předmět nájmu je pojištěn v rámci smlouvy o pojištění majetku podnikatelů (pojištění živelní, pojištění odcizení věci krádeží vloupáním nebo loupeží, pojištění strojů a strojních zařízení a pojištění elektronických zařízení) uzavřené mezi pronajímatelem a společností Česká pojišťovna a.s.

Článek V.
Vzájemný styk a doručování

5.1. Pro doručování písemností dle této smlouvy se sjednává, že smluvní strany jsou povinny veškeré písemnosti odeslat doporučeně na adresu druhé smluvní strany uvedené v záhlaví této smlouvy, do datové schránky, pokud je zřízena, nebo tyto písemnosti předat druhé smluvní straně osobně proti podpisu o převzetí. Jakékoli oznámení, které má být podle této smlouvy podáno, se bude považovat za doručené jeho převzetím nebo odmítnutím převzetí nebo pátým dnem uložení písemnosti na poště, a to podle toho, která ze skutečností nastane dříve. Písemnost se považuje za doručenou i v případě, že se již druhá smluvní strana na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy nezdržuje, nebo když změnila sídlo, ale neoznámila druhé smluvní straně písemně takovou změnu adresy pro doručování písemností.

Článek VI.
Závěrečná ujednání

- 6.1. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
- 6.2. Jakékoliv změny této smlouvy lze provádět pouze na základě dohody smluvních stran formou vzestupně číslovaných písemných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 6.3. Pokud oddělitelné ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným či nevynutitelným, nemá to vliv na platnost zbývajících ustanovení této Smlouvy. V takovém případě se strany této Smlouvy zavazují uzavřít k této Smlouvě dodatek nahrazující oddělitelné ustanovení této Smlouvy, které je neplatné či nevynutitelné, platným a vynutitelným ustanovením odpovídajícím účelu takto nahrazovaného ustanovení.
- 6.4. Ukončení této smlouvy nemá za následek zánik smluvních sankcí, které jsou vynutitelné i po případném ukončení tohoto smluvního vztahu.
- 6.5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, že proti stavu předmětu nájmu nemá výhrady a že jej v tomto stavu do nájmu přijímá.
- 6.6. Tato smlouva byla pořízena ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má právní sílu originálu a každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.
- 6.7. Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronájmu byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, zveřejněn na úřední desce pronajímatele od 14.3.2017 do 31.3.2017 a že ničeho nebrání uzavření této nájemní smlouvy.
- 6.8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma stranami a s účinnosti od 1.5.2017.
- 6.9. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle, že ujednání této smlouvy jsou určitá a srozumitelná a na důkaz toho ji podepisují.

Příloha:

1. grafické vyznačení předmětu nájmu na snímku katastrální mapy
2. soupis majetku

V Ústí nad Labem dne

pronajímatel:

nájemce:
