

**NÁJEMNÍ SMLOUVA
NA PRONÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR
(Letní stadion s tréninkovým zázemím)**

Smluvní strany

1. **KULTURA A SPORT CHOMUTOV s.r.o.** (dále jen pronajímatel)
se sídlem: Boženy Němcové 552/32, Chomutov, PSČ 430 01
jednatel: Bc. Radek Holuša, jednatel
IČ: 47308095 DIČ: CZ47308095 Plátce DPH: ANO
zapsaná: v OR u KS v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 3466
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. ú.: 17102441/0100
telefon číslo: xxx

a
2. **FC CHOMUTOV, s.r.o.** (dále jen nájemce)
se sídlem: Mostecká 5886, 430 01 Chomutov
jednatel: Radek Zařko, jednatel
IČ: 25024329 DIČ: CZ25024329 Plátce DPH: ANO
Zapsaná v OR u KS v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 12730
bankovní spojení: 2118680207/0100
telefon: xxx

uzavřely dále uvedeného dne, měsíce a roku v v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění předpisů pozdějších tuto nájemní smlouvu:

čl. I

Předmět a účel smlouvy

I.1. Pronajímatel je, na základě Smlouvy o výpůjčce č. o201900410 uzavřené dne 31.12.2019 se STATUTÁRNÍM MĚSTEM CHOMUTOV, oprávněn k hospodaření s objektem Letního stadionu s tréninkovým zázemím, ul. Mostecká, č.p. 5886, který se nachází na pozemku p.č. 4704/60 v Chomutově, k.ú. Chomutov I a na pozemcích dle citované smlouvy a k uzavření této smlouvy v tomto znění.

I.2. Předmětem této smlouvy je nájem nebytového prostoru přesně specifikovaného a vymezeného mezi stranami této smlouvy.

I.3. Účelem této smlouvy je úprava vzájemného vztahu stran v souladu s jejich vůlí a obecně závaznými právními předpisy.

čl. II

Předmět nájmu a účel nájmu

II.1. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou, je pronájem nebytového prostoru Letního stadionu s tréninkovým zázemím, ul. Mostecká, č. p. 5886, který se nachází na pozemku p.č. 4704/60 v Chomutově, k.ú. Chomutov I, dále poskytnutí oprávnění k použití krytých i nekrytých sportovních zařízení ke sportovním činnostem, a to konkrétně prostorů uvedených v příloze č. 1 (výměra 1162,7 m²), která je nedílnou součástí této smlouvy.

II.2. Účelem nájmu je provozování předmětu činnosti nájemce dle platného zápisu v obchodním rejstříku, zejména pak příprava hráčů fotbalu a provozování soutěžních i nesoutěžních zápasů.

čl. III

Stav předmětu nájmu a předání

III.1. Pronajímatel přenechává do nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.

III.2. Nájemce přebírá do nájmu od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu v řádném stavu a způsobilém k účelu nájmu a prohlašuje, že se se stavem předmětu nájmu řádně seznámil.

III.3. Předání pronajatých prostorů nájemci bude provedeno předávacím protokolem.

čl. IV

Práva a povinnosti pronajímatele

IV.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a nedošlo tak k omezení výkonu nájemního práva nájemce.

IV.2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby a nutných oprav. V případě naléhavého havarijního stavu je oprávněn pronajímatel vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu i mimo výše stanovenou dobu a bez doprovodu nájemce či jím pověřené osoby. O takovém vstupu však musí pronajímatel neprodleně nájemce informovat, nebylo-li možno nájemce informovat předem.

čl. V

Práva a povinnosti nájemce

V.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu.

V.2. Nájemce je povinen hradit nájemné, dodávku energií a ostatních služeb podle článku VI a VII této smlouvy, a to na základě vystavené faktury ze strany pronajímatele se splatností faktury 14 dní.

V.3. Při nedodržení data splatnosti uvedeného na faktuře je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

V.4. V případě zpoždění platby za nájemné či služby o jeden měsíc od data splatnosti a zároveň v případě, že nájemce ani do 7 dnů po obdržení písemné výzvy dlužné nájemné a služby včetně smluvní pokuty neuhradí, má nájemce právo od smlouvy okamžitě odstoupit.

V.5. Nájemce je povinen zdržet se veškerého jednání, kterým by rušil ostatní ve svých právech. Zejména nesmí rušit ostatní hlukem, vibracemi, pachem, kouřem, jakož i jinými činnostmi, které by vykonával nad míru přiměřenou poměrům, zejména mimo provozní dobu.

V.6. Za ztrátu nebo poškození svých věcných či peněžních prostředků ve výše uvedeném prostoru si zodpovídá nájemce. Současně nájemce odpovídá za jakoukoliv škodu způsobenou třetím osobám v předmětu nájmu a to včetně újmy na zdraví v rámci činností provozovaných nájemcem. V případě využití předmětu nájmu pronajímatelem přechází tato odpovědnost na pronajímatele.

V.7. Nájemce se zavazuje dodržovat a respektovat provozní a požární řád (viz čl. X této smlouvy) a k tomu zavázat i své zaměstnance. Pokud by nerespektováním těchto řádů vznikla škoda pronajímateli, zavazuje se ji nájemce uhradit.

V.8. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na vlastní náklady provádět v předmětu nájmu dle přílohy č. 1 drobné opravy, kdy drobnými opravami se rozumí opravy do výše 10.000,- Kč za každou jednotlivou opravu.

V.9. Nájemce se zavazuje, že bez souhlasu pronajímatele nebude podnájmát nebytové prostory dle specifikace přílohy č. 1 této smlouvy třetí osobě. O souhlas pronajímatele je povinen nájemce si požádat písemně. Pokud dojde k podnájmu bez souhlasu pronajímatele, vzniká pronajímateli právo na okamžité odstoupení od této smlouvy.

V.10. Nájemce je povinen udržovat pořádek v pronajatých prostorách.

V.11. Nájemce se zavazuje, že veškeré služby (odvoz odpadu apod.), vyjma služeb uvedených v článku VII. poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytových prostor si sám zajistí tak, že po uzavření této smlouvy o nájmu uzavře s poskytovateli těchto služeb smlouvy a podle těchto smluv bude tyto poskytované služby hradit. Současně se nájemce zavazuje v případě použití rozhlasového přijímače či televize hradit zákonné poplatky.

V.12. Nájemce je povinen uzavřít smlouvu se společností OSA dle Autorského zákona č. 121/2000 Sb., v případě použití svého vlastního rozhlasového přijímače či televize je nájemce povinen hradit zákonné poplatky.

V.13. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený řádně pronajímateli předat ve stavu v jakém jej převzal s ohledem na obvyklé opotřebení, a to nejpozději dnem, kdy dochází k ukončení doby nájmu. O předání vyklizeného předmětu nájmu musí být pronajímatel nájemcem písemně informován a to nejpozději 30 dnů před plánovaným termínem, o předání bude sepsán předávací protokol. Pokud nájemce předmět nájmu řádně nevyklidí a nepředá, sjednávají smluvní strany právo pronajímatele na zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč za každý byt započatý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

V.14. Nájemce se zavazuje mít po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této nájemní smlouvy uzavřenu pojistnou smlouvu, v minimálně odpovídající výši pojistného plnění ve vztahu k hodnotě předmětu nájmu a rizikům vyplývajícím z užívání předmětu nájmu, upravující právo na pojistné plnění ve prospěch pronajímatele z důvodu poškození, zničení, odcizení či jiného znehodnocení předmětu nájmu jakož i odpovědnosti za újmy na zdraví osob pohybujících se v předmětu nájmu. Nájemce je povinen na vyžádání takovouto smlouvu pronajímateli obratem předložit.

čl. VI

Cena nájmu a platební podmínky

VI.1. Cena nájmu je stanovena dohodou a činí:

15,30 Kč/m²/měsíc + příslušná sazba DPH tj. 17 789,31 Kč/měsíc + příslušná sazba DPH.

VI.2. Nájem bude hrazen na základě vystaveného daňového dokladu – faktury ve lhůtě splatnosti na účet pronajímatele.

VI.3. Dílčí zdanitelné plnění se uskutečňuje vždy k poslednímu dni v každém kalendářním měsíci.

VI.4. Cena za nájem bude jedenkrát ročně přehodnocena v závislosti na míře inflace za předchozí rok stanovené ČSÚ vždy k 31. 12. s účinností od 1. 1. následujícího roku a navýšena o danou míru inflace. Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné platit.

čl. VII

Úhrada za dodávky energií a ostatní služby

VII.1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za následující služby:

a) Cena vodného a stočného za měsíc činí:

10 824,74 Kč/měsíc + příslušná sazba DPH, (9,31 Kč/m²)

b) Cena za spotřebu elektrické energie za měsíc činí:

3 674,13 Kč/měsíc + příslušná sazba DPH, (3,16 Kč/ m²)

c) Cena za spotřebu tepla za měsíc činí:

8 162,15 Kč/měsíc + příslušná sazba DPH, (7,02 Kč/ m²)

VII.2. Nájem bude hrazen na základě vystaveného daňového dokladu – faktury ve lhůtě splatnosti.

Dílčí zdanitelné plnění se uskutečňuje vždy k poslednímu dni v každém kalendářním měsíci.

VII.3. Cena spotřebovaných energií je stanovena dohodou a její výše bude podléhat aktuálnímu cenovému vývoji.

VII.4. Příslušná sazba DPH bude uplatňována dle platného zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

VII.5. Úhrada za poskytované služby a energie může být pronajímatelem opakovaně navyšována dle sazeb za tyto poskytované služby a energie stanové dodavatelem služeb a energií vůči pronajímateli. Takto navýšené úhrady za služby a energie se nájemce zavazuje platit.

čl. VIII

Stavební a jiné úpravy

VIII.1. Jakékoliv stavební úpravy vyžadující stavební povolení prováděné nájemcem na předmětu nájmu vyžadují předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí tohoto souhlasu je také přesná specifikace takových úprav podle písemné žádosti nájemce. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení v předmětu nájmu dle přílohy č. 1 a dále pro umístění reklamy zejména na pláštích budovy, chodbách apod. Porušení této povinnosti vzniká pronajímateli právo na odstoupení od této smlouvy.

VIII.2. Nájemce je povinen odstranit veškeré stavební a jiné úpravy v nebo na předmětu nájmu, nedohodnou-li se strany jinak. V případě porušení této povinnosti vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.

čl. IX

Doba trvání smlouvy

IX.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou s platností od 1. 12. 2022 do 31.12.2022.

IX.2. Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět ze zákonem stanovených důvodů.

IX.3. V případě práva pronajímatele na odstoupení od smlouvy se úkonem odstoupení od smlouvy tato smlouva od počátku neruší.

čl. X

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci (BOZP)

Požární ochrana (PO)

III.1. X.1. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události. Nájemce je odpovědný za dodržování zásad PO v pronajatém nebytovém prostoru.

III.2. Nájemce podpisem této nájemní smlouvy současně potvrzuje, že byl řádně poučen a seznámen dle § 15 odst. 5 vyhl. MV č. 246/2001 Sb., kterou se provádí zákon ČNR č. 133/85 Sb. o PO ve znění pozdějších předpisů úplné znění zák. č. 67/2001 Sb.:

a) s požárně nebezpečnými místy, a to zejména ve vztahu k povinnostem provádět svařovací práce až po vydání „Příkazu ke svařování“ a zejména je povinen zajistit všechny podmínky v tomto příkazu uvedené,

b) s umístěním a obsahem požárních a poplachových směrnic - způsobem vyhlášení požárního poplachu,

c) s místem, kde je nutno hlásit požár,

d) s obsahem evakuačního plánu, nebo s pravidly obecné evakuace objektu,

e) s rozmístěním a použitím přenosných hasicích přístrojů a hydrantů požárního vodovodu.

III.3. Nájemce je povinen dodržovat ustanovení § 6 citovaného zákona, a to v rozsahu dle jeho činnosti prováděných v pronajatých prostorách.

III.4. Nájemce je povinen seznamovat s PO své zaměstnance v rozsahu, v jakém s ním byl sám seznámen, resp. v rozsahu daném zák. o PO.

III.5. Věcné prostředky PO, které byly podnájemci předány k užívání:

- RHP: vodní –ks práškové -ks sněhové -ks
- Hydrant požárního vodovodu /s komplexní výbavou/ -ks
- Kontrolu výše uvedených prostředků PO zajišťuje nájemce.

III.6. Obě strany se dohodly, že nájemce, který je současně zaměstnavatelem:

a) v tomto prostoru provádí péči o BOZP samostatně, ve smyslu zákoníku práce č. 262/2006 Sb. v platném znění.

b) Registruje, eviduje a předkládá záznamy o pracovních úrazech státnímu dozoru a zdravotní pojišťovně samostatně u úrazů, které se přihodily jeho zaměstnancům v prostoru tvořícím předmět podnájmu ve smyslu nařiz. vlády č. 201/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jednu kopii předá vedoucímu provozu podnájemce.

c) K registraci pracovního úrazu, který se přihodí zaměstnanci nájemce v předmětu nájmu, si přizve nájemce pracovníka pronajímatele - zástupce provozu, společně úraz registrují. Předkládat záznamy o pracovních úrazech státnímu dozoru a zdravotní pojišťovně je povinností nájemce.

III.7. Nájemce nesmí provádět žádné stavební úpravy a změny v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele. Zejména v případě, že by hodlal provozovat požárně nebezpečnou činnost ve smyslu zákona ČNR č. 133/85 Sb. o Požární ochraně ve znění pozdějších předpisů (úplné znění zák. č. 67/2001 Sb.) je povinen dostatečně předem tuto skutečnost projednat s pronajímatelem. Nájemce nesmí dát do užívání nebytové prostory třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

III.8. V pronajatém prostoru smí být používány jen ty tepelné spotřebiče, které byly odsouhlaseny pronajímatelem a jen v souladu s návody k obsluze a platnými předpisy pro jejich používání.

III.9. Vzhledem k tomu, že předmět nájmu byl zařazen dle zákona ČNR č. 133/85 Sb. o Požární ochraně ve znění pozdějších předpisů (úplné znění zák. č. 67/2001 Sb.) mezi objekty s požárním nebezpečím, je nájemce povinen se podrobit všem předepsaným úkonům (školení, požární poplachu apod.), které ukládají příslušné předpisy o požární ochraně.

III.10. Nájemce je povinen v obvyklé pracovní době umožnit vstup do pronajatých prostor pověřené osobě pronajímatele (osobě odborně způsobilé v PO za účelem provedení kontroly dodržování předpisů PO).

čl. XI

Ustanovení přechodná a závěrečná

XI.1. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy je třeba činit v písemné formě.

XI.2. Pro potřeby této smlouvy se sjednává, že veškeré listiny jsou zasílány na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, dokud nebude druhá smluvní strana prokazatelně písemně informována o změně doručovací adresy.

XI.3. Jakákoliv listina řádně druhé straně zasláná se považuje za doručenu dnem, kdy byla převzata adresátem, nebo dnem, kdy adresát převzetí listiny odmítl, anebo 10. dnem od uložení takovéto listiny na poště z důvodu nezastihnutí adresáta poštovním doručovatelem.

XI.4. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou, výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění.

XI.5. Nájemce podpisem této nájemní smlouvy současně potvrzuje, že byl řádně poučen a seznámen s právními předpisy vztahujícími se k předmětu nájmu a k jeho sjednanému užívání a to včetně obecně závazných vyhlášek STATUTÁRNÍHO MĚSTA CHOMUTOVA.

XI.6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou provedeních, přičemž každá strana obdrží po jednom z nich.

XI.7. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu pročetly a že je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, že nebyla uzavírána v tísní a ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha č. 1 – specifikace nebytových prostor

V Chomutově dne 30.11.2022

V Chomutově dne

Za pronajímatele:

za nájemce:

.....
KULTURA A SPORT CHOMUTOV s.r.o.
Bc. Radek Holuša
jednatel

.....
FC CHOMUTOV, s.r.o.
Radek Zaťko
jednatel

PŘÍLOHA č. 1 – Specifikace nebytových prostor

Pronájem nebytových prostor

LS 1

číslo místnosti	název místnosti	výměra v m2
104	míst. doping. inspekt.	16,6
105	Sušárna	29,0
106a	Čekárna	12,7
106b	WC, sprcha	6,2
107	Lékař	20,3
108	Prádelna	12,9
109	sklad prádla	12,3
110	šatna „A“ hosté	45,2
111	Masérna	14,4
112a	umývárna	8,5
112b	Sprchy	12,8
112c	WC	10,5
113	šatna junioři	40,9
114a	umývárna	9,6
114b	Sprchy	11,9
114c	WC	9,1
115	šatna junioři	38,2
117a	WC muži inv.	4,1
117b	WC ženy inv.	4,1
119a	Sklad	7,8
119b	Sklad	6,3
120	obchod-klubovna	69,8
121	delegát rozhodčí, Ž	20,4
122	WC, sprcha	6,7
123	WC, sprcha	6,7
124	Rozhodčí	20,4
126	Masérna	14,4
127	šatna „A“ domácí	45,2
128a	umývárna	8,5
128b	Sprchy	12,8
128c	WC	10,5
129	šatna žáci	40,2
130a	umývárna	9,6
130b	Sprchy	11,9

LS 2

130c	WC	9,1
131	šatna žáci	40,7
132	kancelář 1	39,8
133	čaj. kuchyně	12,3
134	jednací místnost	20,0
135	manažer FC, sekret.,	40,4
139	sklad fotbalu	28,8

LS 3

176	mix zóna	32,8
177	pracovní místnost médií	45,8
178	Press centrum	50,5
179a	WC ženy	8,4
179b	WC muži	8,0
180a	Sklad	10,8
180b	Recepce	6,1
181a	předsíň WC muži	10,0
181b	WC muži - pisoáry	17,4
182	VIP občerstvení	109,3
183	hlavní tribuna-občerstvení	52,2
193	ošetřovna	9,8
Celkem		1 162,7 m2