

SMLOUVA O NÁJMU

Uzavřená dle zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen **Smlouva**)

I.

Smluvní strany

Pronajímatel: Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1, 30632 Plzeň
zastoupené MO Plzeň 10 – Lhota, K Sinoru 62/51, 30100 Plzeň
zastoupený starostou MO Plzeň 10 – Lhota Janem Havlem
IČ: 00075370
(dále jen „**pronajímatel**“)

Nájemce: **Lauch s.r.o.**
adresa sídla firmy: Havlíčkova 7, Plzeň
IČ:05433100
Zastoupený: Miroslav Vlček
(dále jen „**nájemce**“)

II.

Předmět nájmu

II.1. Jedná se o Sokolovnu Lhota, která se skládá z objektů šaten, klubovny a tělocvičny na pozemcích p.č. 775/1,773/3,775/2,775/3, 775/4 a 809/1, vše k.ú. Lhota v ulici Pod Dubovkou. Stavba i pozemky jsou ve výlučném vlastnictví pronajímatele.

Stavbu tvoří:

- Objekt šaten (vstupní část s chodbou k šatnám, WC pro invalidy, šatny, technická místnost a sklad)
- Objekt klubovny (klubovna se zázemím, WC pro muže a ženy, úklidová místnost a sklad)
- Objekt tělocvičny (sál se třemi sklady pro cvičební pomůcky a všemi ovládacími zařízeními a galerií)
- Pergola přiléhající ke klubovně pro venkovní posezení a nově vybudované parkoviště

II.2. Pronajímatel je vlastníkem movitého vybavení, jehož seznam bude předán nájemci při předání předmětu nájmu do užívání.

II.3. Předmětem nájmu je stavba dle bodu II.1. kromě parkoviště a movité věci dle bodu II.2. této Smlouvy

II.4. Nájemce prohlašuje, že je dostatečně obeznámen s faktickým stavem předmětu nájmu, že nezjistil žádné překážky, které by mu bránily v uzavření této Smlouvy, nebo které by vedly k nezpůsobilosti předmětu nájmu k využití v rámci účelu sjednaného touto Smlouvou, a že výše uvedenou stavbu a movité věci do nájmu od pronajímatele přijímá.

III.

Podmínky nájmu

- III.1. Nájemce se zavazuje, že provozováním předmětu nájmu nebude narušovat občanské soužití v městském obvodu Plzeň 10 – Lhota
- III.2. Předmět nájmu bude nájemcem užíván výhradně za účelem provozování Klubovny včetně pergoly jako zařízení pro občerstvení bez možnosti teplé kuchyně a provozování tělocvičny a šaten pro sportovní, kulturní a společenské akce.
Přednost k využití tělocvičny mají oddíly registrované pod TJ Sokol Lhota a akce MO Plzeň 10 - Lhota.
Rozpis využití tělocvičny oddíly TJ Sokol Lhota bude nájemci předán zástupci TJ k 1.1. a 1.8. každého kalendářního roku, pokud se TJ Sokol Lhota a nájemce nedohodnou jinak. V tom případě musí být jejich dohoda písemná.
- III.3. Nájemce je povinen mít pojištění pro případ škod způsobených pronajímateli a třetím osobám svou činností, a to ve výši pojistné částky minimálně 10 mil. Kč (pojištění odpovědnosti). Pokud v době škodné události bude pojistka neplatná, tak veškeré plnění škodné události jde za nájemcem. Doklady o zaplacení pojistky předloží nájemce na vyzvání pronajímateli.
- III.4. Nájemce musí mít otevřenou klubovnu v době tréninků a zápasů oddílů TJ Sokol Lhota včetně obsluhy občerstvením. Předmět nájmu bude provozován maximálně do 22 hodin. Výjimku může povolit výjimečně při významných akcích starosta MO Plzeň 10 – Lhota, a to na základě písemné žádosti nájemce nebo pořadatele akce.
- III.5. Mimo hodiny, kdy budou tělocvičnu a šatny využívat oddíly TJ Sokol Lhota (dle platného rozpisu) a MO Plzeň 10 - Lhota může nájemce tyto pronajímat třetím osobám, a to výhradně za účelem sportovních, kulturních a společenských akcí. Maximální výši pronájmu jedné hodiny použití tělocvičny a šaten určí na základě návrhu nájemce Zastupitelstvo MO Plzeň 10 – Lhota každoročně.
- III.6. Při konání jakýchkoli akcí v předmětu nájmu musí být pro účastníky této akce (kulturní, společenské nebo sportovní) k dispozici i WC pro muže a ženy po celou dobu trvání akce a pokud to bude potřeba, tak i objekt šaten.
- III.7. Nájemce má povinnost dodržovat v pronajatých prostorách tzv. tepelnou pohodu, a to dle ČSN 734108 pro šatny (min. 20 stupňů Celsia) a WC (min. 18 stupňů Celsia), u tělocvičny při společenských akcích dle ČSN EN 12831 (min. 20 stupňů Celsia) a při sportovních akcích dle vyhlášky 108/2001 Sb. (min. 18 stupňů Celsia).
- III.8. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajišťovat úklidy všech pronajatých prostor (v době jakýchkoliv akcí denně, jinak dle potřeby, klubovnu a WC pro muže a ženy má povinnost uklízet denně).
- III.9. Klubovnu včetně pergoly vybaví na vlastní náklady movitým majetkem nájemce a tento movitý majetek bude po skončení nájmu protokolárně vypořádán.
Seznam movitého majetku nájemce umístěný v pronajatých prostorách bude uložen na ÚMO Plzeň 10 – Lhota
- III.10. Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli každou škodu vzniklou na předmětu nájmu bezprostředně po jejím zjištění tak aby tento mohl v případě pojištění tohoto majetku uplatnit právo na náhradu této škody u pojišťovny. Nájemce je povinen k tomu poskytnout veškerou součinnost. V případě neoznámení této škody může pronajímatel uplatnit náhradu škody po nájemci.
- III.11. Nájemce je povinen užívat veškerá zařízení v předmětu nájmu dle pokynů

výrobce či dodavatele zařízení a používat jen náhradní díly, náplně či přípravky doporučené výrobcem daného zařízení. Způsob používání jednotlivých zařízení třetími osobami je možné jen dle Provozního řádu, který bude umístěn na viditelném místě a tyto osoby s ním budou nájemcem seznámeny. Provozní řád i jeho případné změny musí schválit starosta MO Plzeň 10 – Lhota.

Přemístit pronajaté movité zařízení mimo prostory předmětu nájmu je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

- III.12. Nájemce je povinen dodržovat platné právní předpisy v oblasti bezpečnosti práce, hygieny a požární ochrany.
- III.13. Nájemce je povinen předmět nájmu na vlastní náklady řádně udržovat, a to ve stavu, ve kterém byl nájemci pronajímatelem předán, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- III.14. Nájemce se zavazuje odstranit na svůj náklad škody způsobené na předmětu nájmu jeho provozem či osobami jím zmocněnými ke vstupu do těchto prostor. V případě, že nedojde k odstranění škod v termínu určeném pronajímatelem, budou škody odstraněné pronajímatelem na náklad nájemce, což se nájemce podle této smlouvy zavazuje uhradit.
- III.15. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po předchozím písemném oznámení min. 3 pracovní dny předem provedení fyzické inventury předmětu nájmu a při provádění inventury poskytnout veškerou součinnost včetně předložení písemných podkladů a personálního zajištění.
- III.16. Nájemce není oprávněn v pronajatých prostorách provádět jakékoliv stavební úpravy, a to ani na své náklady bez písemného souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy bez odkladu odstranil

IV.

Předání předmětu nájmu

- IV.1. Předmět nájmu bude nájemci předán ke dni účinnosti této smlouvy. Součástí postupu předání bude i předání klíčů od předmětu nájmu.
- IV.2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude pronajímatelem vyhotoven protokol, který bude podepsán oběma smluvními stranami, V tomto protokolu bude zachycen stav předmětu nájmu ke dni předání, stav elektroměrů, vodoměrů a plynoměru apod., dále počet předaných klíčů. Součástí protokolu bude i seznam movitých věcí pronajímatele, které budou součástí předmětu nájmu. Tento protokol bude v jednom vyhotovení založen u nájemce i pronajímatele.

V.

Doba trvání nájmu

Nájemní vztah dle této smlouvy se uzavírá na dobu neurčitou

VI.

Nájemné

VI.1. Výše nájmu objektů šaten a klubovny a tělocvičny činí **5500,-Kč/měsíc** (slovy pět tisíc pět set korun českých).

VI.2. Od 1.1.2024 bude nájemné zvyšováno o míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. V období do vyhlášení výše míry inflace za předchozí kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu, bude nájemcem hrazeno měsíční nájemné dle předchozího roku. Doplatek bude v nové výši pronajímateli ze strany nájemce uhrazen na základě písemné výzvy.

VI.3. V takto stanoveném nájemném nejsou zahrnuty žádné platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.

Nájemce uzavře na svoji osobu a na svůj účet dodavatelskou smlouvu na odvoz odpadu.

Dodavatelské smlouvy na vodu, elektřinu i plyn budou uzavřeny na MO Plzeň 10 - Lhota a budou nájemci přeúčtovány dle následujícího postupu:

V prostoru klubovny je instalováno podružné měření vody a elektrické energie a individuální měřáky na topných tělesech vytápěcího systému. V prostoru tělocvičny je instalováno podružné měření spotřeby elektřiny osvětlení a měření spotřeby plynu pro vytápění haly.

VI.4. Pro účely měření spotřeby energií bude objekt rozdělen na dva okruhy A a B:

okruh A – prostory klubovny a tělocvičny

Náklady za tyto prostory budou zcela přeúčtovány nájemci a rozšířeny o paušální poplatek za spotřebu vodného, stočného a elektrické energie za využití sociálních zařízení, a to ve výši 500,- Kč/měsíc.

Plyn bude hrazen na základě záloh pronajímatelem a po vyúčtování bude každoročně přeúčtován dle spotřebované výše podružného měření v hale a výpočtem nákladů na spotřebu TUV v objektu klubovny na základě odečtového vodoměru umístěného tamtéž. Výpočet spotřeby plynu za ohřátí 1m³ bude vypočítán dle tohoto vzorce: $Q = m \cdot c \cdot \Delta t$, přičemž Q je spotřeba plynu, m je počet spotřebovaných litrů vody, c je měrná hustota vody tj. konstanta 4,18 a Δt je rozdíl teplot při ohřevu z cca. 5 do 45 stupňů celsia, tj. $\Delta t = 40$. Měření celkové spotřeby elektrické energie a plynu i odečtová měřidla vody se budou odečítat každé čtvrtletí, vždy poslední den v měsíci, za účasti nájemce a pronajímatele.

okruh B – zbytek objektu

Bude zcela hrazen pronajímatelem.

VI.5. Nájemné včetně doplatku za energie dle bodu VI.4. je nájemce povinen hradit pronajímateli v pravidelných měsíčních splátkách, a to vždy nejpozději k patnáctému dni příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno. Nájemné za užívání předmětu nájmu

bude nájemcem pronajímateli hrazeno bankovním převodem na účet pronajímatele:

Číslo účtu: **4856120227/0100**, variabilní symbol: **4110400018** (pro nájem) a variabilní symbol: **411500014** (pro vedlejší náklady k nájmu).

Za den úhrady nájemného je považován den, kdy je nájemné připsáno na účet pronajímatele. V případě prodlení s platbou nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle platných předpisů.

VI.6. Po ročním vyúčtování energií bude přeplatek či nedoplatek uhrazen pronajímatelem či nájemcem do 15 dnů po zjištění této skutečnosti

VII.

Finanční jistota

- VII.1. Nájemce je povinen složit na účet pronajímatele č. ú. **4856120227/0100** a variabilní symbol **4110400018**, jistotu ve výši **30 000 Kč** (slovy třicet tisíc korun českých),
jež bude sloužit k zajištění veškerých pohledávek pronajímatele za nájemcem, které mohou v budoucnosti vzniknout, včetně příslušenství těchto pohledávek. Tyto pohledávky je pronajímatel oprávněn jednostranně započítat na složenou finanční jistotu. S tímto oprávněním pronajímatele nájemce bez výhrad souhlasí. Složení finanční jistoty v souladu s tímto ujednáním je nájemce povinen pronajímateli prokázat před uzavřením této Smlouvy.
- VII.2. V případě snížení finanční jistoty z důvodů pronajímatelem oprávněného užití finančních prostředků tuto jistotu tvořících, je nájemce povinen finanční jistotu doplnit do její původní výše, a to ve lhůtě do 20 pracovních dnů ode dne, kdy nájemce byl pronajímatelem písemně vyrozuměn o skutečnosti, že byla část či celá finanční jistota z jeho strany použita. V případě, že nájemce shora uvedenou finanční jistotu nedoplní ve stanovené lhůtě, má pronajímatel právo od této Smlouvy odstoupit.
- VII.3. Finanční jistotu či její poměrnou část nevyužitou pronajímatelem vrátí pronajímatel zpět nájemci nejpozději do 30 kalendářních dnů po vypořádání případných pohledávek, nejdéle však do 6 měsíců po skončení nájmu.
- VII.4. Úroky a veškeré další výhody plynoucí z částky jistoty jdou ve prospěch pronajímatele a jemu náleží, k čemuž dává nájemce, jakožto složitel předmětné jistoty podpisem této Smlouvy výslovný souhlas.

VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele

- VIII.1. Pronajímatel má právo na úhradu nájemného
- VIII.2. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž výkon je s užíváním předmětu nájmu spojen, vyjma činností touto Smlouvou přenesených na nájemce.
- VIII.3. Pronajímatel má právo vstupu na předmět nájmu v mimořádných případech kdykoli (havárie zařízení, požáru nebo jeho nebezpečí, podezření z vniknutí neoprávněné osoby atd.), a to i bez vědomí nájemce, ale každý takový vstup neprodleně oznámí nájemci.
- VIII.4. Pronajímatel má právo kontrolovat předmět nájmu. Oznámení o kontrole musí být nájemci doručeno písemně alespoň 3 dny dopředu.
- VIII.5. Pronajímatel je povinen na vlastní náklady provádět předepsané kontroly a revize objektu a technologických zařízení v objektu (kromě zařízení, které jsou v majetku nájemce) dle pokynů výrobce či dodavatele

IX.

Práva a povinnosti nájemce

- IX.1. Nájemce bude užívat předmět nájmu řádně v souladu s touto Smlouvou,

- zabrání jeho poškozování zejména svévolnému. Pokud přesto jeho činností dojde ke škodám na majetku pronajímatele, je povinen tyto škody nahradit.
- IX.2. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod pronajímateli. Stejnou povinnost má i pronajímatel vůči nájemci.
- IX.3. Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele o haváriích na předmětu nájmu, havarijní závadu průkazným způsobem zdokumentovat a učinit vše ke zmírnění, popř. zabránění vzniku škod. V případě, že toto neučiní, je povinen škody vzniklé havárií nebo v přímé souvislosti s ní odstranit na vlastní náklady.
- IX.4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečných odkladů potřebu oprav, které je povinen zajišťovat pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav. Za škody vzniklé nesplněním této povinnosti odpovídá nájemce.

X.

Zajištění plnění povinností

- X.1. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení některé z povinností nájemce uvedených v článku III, VI a IX Smlouvy, má pronajímatel právo uplatnit smluvní pokutu ve výši 10 % ročního nájemného. Smluvní pokuta se sjednává objektivně tedy bez ohledu na zavinění.
- X.2. Smluvní pokutu lze požadovat i opakovaně za porušení té které povinnosti. Pronajímatel se s nájemcem mohou písemně dohodnout v jednotlivých případech na jiné formě vypořádání smluvní pokuty než finanční vypořádání.
- X.3. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo domáhat se náhrady škody, která by případně vznikla. Odstoupení od Smlouvy nemá vliv na povinnost zaplatit smluvní pokutu.
- X.4. Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti dní od data, kdy byla smluvní straně porušující své povinnosti ze strany druhé smluvní strany prokazatelným způsobem doručena písemná výzva k úhradě.

XI.

Skončení nájmu

- XI.1. Dohodou:
Nájemní vztah dle této Smlouvy skončí písemnou dohodou smluvních stran. V této dohodě je nutné uvést den, ke kterému nájemní vztah končí.
- XI.2. Výpovědí:
Každá ze smluvních stran je oprávněna bez udání důvodu tuto Smlouvu jednostranně ukončit písemnou výpovědí, která musí být druhé straně doručena. Výpovědní lhůta činí tři kalendářní měsíce a začíná běžet po doručení písemné výpovědi druhé straně
Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu s dvouměsíční výpovědní lhůtou, běžící ode dne doručení výpovědi, pokud nájemce poruší povinnost ze zákona či dle této Smlouvy a nezjedná nápravu ani na výzvu pronajímatele.
- XI.3. Zánikem předmětu nájmu
- XI.4. Odstoupení od smlouvy:

- Pronajímatel je oprávněn v souladu s tímto článkem tuto Smlouvu ukončit odstoupením od Smlouvy
- Využit odstoupení od Smlouvy může pronajímatel pouze při podstatném porušení ustanovení této Smlouvy, tj. nezaplacení nájemného ve výši odpovídající dvojnásobku měsíčního nájemného, nezajištění povinností nájemce dle článku IX této Smlouvy.

XII.

Ukončení nájemního vztahu

- XII.1. Ke dni skončení nájemního vztahu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu v řádném vztahu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, vyklizený, volný bez jiných uživatelů a bez jakýkoliv dluhů a nedoplatků na předmětu nájmu váznoucích. Současně je nájemce povinen předat pronajímateli i všechny klíče, které má k předmětu nájmu.
- XII.2. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení bodu XII.1. nájemcem má pronajímatel právo uplatnit smluvní pokutu ve výši 1 tisíc Kč za každý den prodlení. Smluvní pokuta se sjednává objektivně, tedy bez ohledu na zavinění. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo domáhat se náhrady škody, která případně vznikla. Odstoupení od smlouvy nemá vliv na povinnost zaplatit smluvní pokutu. Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti dní od data, kdy byla nájemci ze strany pronajímatele prokazatelným způsobem doručena písemná výzva k úhradě.

XIII.

Společná ustanovení

- XIII.1. Práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce obou smluvních stran, přičemž každá původní smluvní strana musí toto zajistit a tuto skutečnost písemně oznámit druhé straně, alespoň jeden měsíc před plánovaným dnem převodu. V případě nesplnění těchto povinností nese převádějící strana odpovědnost za vzniklou škodu.
- XIII.2. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu neváznou žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání dle této Smlouvy.
- XIII.3. Nájemce uděluje tímto pronajímateli plný a neomezený souhlas k tomu, aby pronajímatel uchovával, evidoval a používal údaje nájemce, a to k účelům evidenčním, informačním, za účelem projednávání všech otázek spojených s tímto smluvním vztahem v orgánech města Plzeň a dále k účelům v rámci plnění podmínek stanovených zákonem o obcích v platném znění.

XIV.

Platnost a účinnost smlouvy

- XIV.1. Smlouva nabývá platnosti i účinnosti v den jejího podpisu poslední ze smluvních stran

XV. Závěrečná ustanovení

- XV.1. Vůle statutárního města Plzeň k uzavření této Smlouvy je dána usnesením zastupitelstva Městského obvodu Plzeň 10- Lhota č. **23/6** ze dne 23.02.2023. Záměr statutárního města Plzeň přenechat do nájmu výše uvedený předmět nájmu byl ve smyslu zákona o obcích zveřejněn na úředních deskách a internetových stránkách od 23.02.2023 do 07.03.2023.
- XV.2. Tato Smlouva může být měněna, doplňována nebo zrušena pouze dohodou obou smluvních stran ve formě číslovaných písemných dodatků.
- XV.3. V otázkách touto Smlouvou neupravených se vztahy mezi smluvními stranami řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník v platném znění.
- XV.4. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá je oběma smluvními stranami řádně podepsána a má povahu originálu. Každá smluvní strana obdrží jeden stejnopis.
- XV.5. Smluvní strany prohlašují, že si celou Smlouvu (včetně všech příloh) přečetly, že rozumí jejímu obsahu a souhlasí s ním. Dále prohlašují, že byla sepsána na základě pravdivých údajů, odpovídá jejich pravé, svobodné a vážné vůli a že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Plzni dne 23.02.2023


Lauch s.r.o.
Havlíčková 474/7
301 00 Plzeň
IČO: 05433100
.....
NÁJEMCE

.....
STANOVISKO PRONAJÍMATEL
Městský obvod Plzeň 10-Lhota

