

NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu části sportovní plochy a úhradě služeb spojených s užíváním

Pronajímatel:

Název **Střední škola polytechnická, Olomouc, Rooseveltova 79**
Sídlo: Rooseveltova 472/79, Nové Sady, 779 00 Olomouc
IČO: 13643606
DIČ: CZ 13643606
Bank. spojení: Komerční banka Olomouc, číslo účtu 36238811/0100
Zastoupená: Ing. Alešem Jurečkou, ředitelem

(dále jen „*pronajímatel*“)

Nájemce:

Název **Tennis Classic s.r.o.**
Sídlo: Polkovice č. 204, 751 44 Polkovice
IČO: 08048924
DIČ: není plátce DPH
Zastoupená: Janem Jonášem, jednatelem – Liborem Přecechtělem, jednatelem

(dále jen „*nájemce*“)

Smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2201 a následující zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto

nájemní smlouvu

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že Olomoucký kraj je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 397, který slouží jako sportovní a rekreační plocha využívaná jako hřiště na kopanou, odbíjenou a tenis, přičemž uvedená nemovitost se nachází v katastrálním území Nové sady u Olomouce, obec Olomouc, a je zapsána v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 116 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc (dále též „*nemovitosti*“ či „*stavba*“).
2. Pronajímatel dále prohlašuje, že má výše vymezenou nemovitost ve svém hospodaření. Nemovitost se nachází na adrese Rooseveltova 472/79, Nové Sady, 779 00 Olomouc.
3. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání část hřiště na tenis, nacházející se na části výše uvedeného pozemku parc. č. 397, a to **tenisové kurty č. 1 a č. 2 a buňku se sociálním zázemím umístěnou vedle tenisových kurtů** (*členění pozemku a rozsah nájmu jsou vyznačeny v Příloze č. 1*).
4. Vše výše uvedené dále jen jako nemovitost nebo předmět nájmu, není-li uvedeno jinak.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci do užívání za účelem užívání **výhradně pro provozování sportovní činnosti** a nájemce předmět nájmu do užívání přijímá a zavazuje se, že je bude užívat výhradně k uvedenému účelu.
2. Nájemce prohlašuje, že je připraven převzít do nájmu výše uvedený předmět nájmu, a že je **oprávněn k provozování předmětu nájmu** v souladu s účelem této smlouvy, tedy k provozování tenisových kurtů **s právem vlastním nákladem nájemce vystavět a provozovat v zimních měsících přetlakovou tenisovou halu** určenou pro provoz dvou tenisových kurtů, **včetně jejího technického zázemí**, tj. zejména strojovny a skladu.

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Za užívání předmětu nájmu se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli **nájemné ve výši 10 000,- Kč** (slovy desettisícikorun) **měsíčně** (dále jen jako „*nájemné*“) **bez DPH**, počínaje měsícem září 2023.

Jedná o nájem osvobozený od DPH dle § 61 písm. d) zákona o dani z přidané hodnoty v platném znění. Daň z přidané hodnoty může být v budoucnu ke sjednanému nájemnému připočtena pouze v případě změny právních předpisů.

2. Dále se nájemce zavazuje hradit po celou dobu trvání nájmu **náklady spojené s odběrem energií v tomto rozsahu:**

- **zemní plyn uhradí nájemce v plném rozsahu** dle odběru zjištěného plynoměrem určeným pro měření spotřeby plynu nájemce
- **elektrickou energii uhradí nájemce v měsících listopad – duben v plném rozsahu** dle odběru zjištěného poměrovým elektroměrem určeným pro měření spotřeby nájemce a **ve výši 50% odběru v měsících květen – říjen**
- **vodné a stočné uhradí nájemce v měsících listopad – duben v plném rozsahu** dle odběru zjištěného poměrovým vodoměrem určeným pro měření spotřeby nájemce a **ve výši 50% odběru v měsících květen – říjen**

Přefakturace vč. DPH bude prováděna v návaznosti na vyúčtování, která budou pronajímateli zaslána dodavateli energií.

3. Počáteční stavy měřidel budou zapsány společně zástupci pronajímatele a nájemce na předávacím protokolu. Stavy měřidel na konci každého měsíce budou zapsány do evidence vedené pronajímatelem a odsouhlaseny zástupcem nájemce.

4. Nájemné je nájemce povinen uhradit měsíčně v českých korunách na základě daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem do 15 dnů od ukončení příslušného měsíce, se splatností 14 dnů od data jeho vystavení, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, č. ú. 36238811/0100, vedený u Komerční banky. Částka se považuje za uhrazenou dnem připsání na účet pronajímatele.

5. V případě prodlení s úhradou byť jen části nájemného delšího než 60 dnů je pronajímatel oprávněn po předchozí písemné výzvě k úhradě, zaslané nájemci, vypovědět tuto nájemní smlouvu, a to bez výpovědní doby. S tímto postupem obě smluvní strany výslovně souhlasí.

6. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na odstranění škod, které způsobí nájemce nebo jeho návštěvníci v souvislosti s užíváním prostoru. Tyto náklady budou po dohodě s nájemcem fakturovány nájemci, který je povinen tyto faktury ve lhůtě splatnosti nájemného uhradit.

7. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. července navýšit podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem a v souvislosti se změnou cen služeb od jejich dodavatelů. Zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 31. 5. aktuálního roku.

IV. Doba nájmu

1. Smlouva o nájmu nabývá účinnosti dnem **28. srpna 2023**, kdy nájem se sjednává na **dobu neurčitou** s tříměsíční výpovědní lhůtou.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti nájemce

1.1 Nájemce bude v pronajatých prostorech provozovat výhradně činnosti spojené s účelem nájmu uvedeným v čl. II. této smlouvy.

1.2 Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, umožnit pravidelné kontroly dodržování těchto předpisů, řídit se pokyny pronajímatele a jeho odborných pracovníků.

1.3 Nájemce je povinen hradit veškeré náklady spojené s obvyklým udržováním a udržovat předmět nájmu v provozuschopném stavu vlastním nákladem, včetně pravidelné údržby.

1.4 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu větších oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti nájemce pronajímateli vznikla.

1.5 Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které vzniknou v důsledku užívání pronajatých prostor. Nájemce nese plnou majetkovou odpovědnost za způsobenou škodu a je povinen si po celou dobu nájmu sjednat pojištění odpovědnosti podnikatele.

1.6 Nájemce upozorní pronajímatele na všechny okolnosti, které by mohly vést k ohrožení zdraví nebo životů, nebo by mohly vést k ohrožení bezpečného technického stavu pronajatých prostor.

1.7 Nájemce je oprávněn na tenisových kurtech č. 1 a č. 2 provádět na své vlastní náklady úpravy spočívající v instalaci kotev pro výstavbu dvoukurtové přetlakové tenisové haly (*zakresleno v Příloze č. 2*), úpravě pletiva pro instalaci vstupních otočných dveří a vybudování betonových základů pro strojovnu a sklad (*zakresleno v Příloze č. 3*). *Úpravy budou provedeny v souladu se souhlasem vlastníka (dopis č. j. KÚOK/5005/2023/OMPSC/42 ze dne 25. 8. 2023)*

1.8 Nájemce je oprávněn na tenisových kurtech č. 1 a č. 2 provést na své vlastní náklady výměnu tenisových sloupků na upevnění sítě a prořezání, případně odstranění přerostlé zeleně a výsadbu nové *Úpravy budou provedeny v souladu se souhlasem vlastníka (dopis č. j. KÚOK/5005/2023/OMPSC/42 ze dne 25. 8. 2023)* a po konzultaci s pronajímatelem. Kácení může být provedeno až po projednání s pronajímatelem a vydání souhlasného stanoviska příslušného orgánu státní správy či samosprávy.

1.9 Nájemce je oprávněn na tenisových kurtech č. 1 a č. 2 vystavět přetlakovou tenisovou halu, která je majetkem nájemce. Výstavbu haly musí nájemce provést na své vlastní náklady *v souladu se souhlasem vlastníka (dopis č. j. KÚOK/5005/2023/OMPSC/42 ze dne 25. 8. 2023)* a v souladu se všemi právními předpisy, především předpisy stavebními a technickými. Vždy před zahájením sezónní výstavby přetlakové tenisové haly doloží nájemce pronajímateli aktuální souhlasné stanovisko příslušného stavebního úřadu, popř. jiného orgánu státní správy či samosprávy.

1.10 Nájemce je oprávněn na tenisových kurtech č. 1 a č. 2 umístit na vybudovaném betonovém základu demontovatelný sklad, který je majetkem nájemce. Výstavbu skladu musí nájemce provést na své vlastní náklady, *v souladu se souhlasem vlastníka (dopis č. j. KÚOK/5005/2023/OMPSC/42 ze dne 25. 8. 2023)* a v souladu se všemi právními předpisy, především předpisy stavebními a technickými.

1.11 Nájemce bere na vědomí, že provádění jakýchkoli dalších úprav neuvedených této smlouvě podléhá schválení pronajímatele, a to písemnou formou.

1.12 Nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu prostor alespoň jednou za tři měsíce.

1.13 Nájemce se zavazuje, že v případě potřeby zajistí na své náklady přiměřený počet nádob na shromažďování tuhého komunálního odpadu vznikajícího při užívání prostor, zajistí také odvoz tohoto odpadu na určenou skládku, popř. také jeho ekologickou likvidaci. Za tímto účelem bez zbytečného odkladu smluvně upraví své vztahy k osobě odborně a technicky způsobilé k předmětu této činnosti.

1.14 Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájmu prostor bude průběžně zajišťovat čistotu a pořádek. Nebude-li ujednáno jinak, náklady spojené s udržováním čistoty a ponese nájemce ze svých výlučných prostředků.

1.15 Nájemce se zavazuje, že v době, kdy bude pronajímatel provozovat tenisové kurty, které nejsou předmětem nájmu, umožní klientům pronajímatele užívat buňku se sociálním zázemím umístěnou vedle tenisových kurtů. Užívání buňky je zohledněno v přefakturaci nákladů na energie dle odst. 2., čl. III. této smlouvy.

1.16 Nájemce je odpovědný za dodržování všech právních předpisů souvisejících s jeho činností, především předpisů v oblasti BOZP, požární ochrany a za dodržování Dopravně-provozního řádu, Povodňového plánu a Požárního plánu pronajímatele. Nájemce se zavazuje, že se těmito předpisy a řády bude řídit v ustanoveních, která se týkají provozování jeho předmětu činnosti.

1.17 Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Odstranění úprav provedených na základě této nájmní smlouvy nebo dalšího souhlasu pronajímatele bude provedeno v předem dohodnutém rozsahu a v souladu se stanoviskem zřizovatele. Předání a převzetí prostor při zahájení i při ukončení nájmu bude provedeno za účasti obou smluvních stran. O předání a převzetí prostor bude pořízen písemný protokol, ve kterém bude podrobně zachycen technický stav prostor a budou do něj zapsány počáteční a konečné stavy měřičů energií.

1.18 Nájemce bere na vědomí, že nesmí pronajaté prostory dále pronajímat ani zapůjčit třetí osobě. Poskytování tenisové hry a komerčního pronájmu v souladu se sjednaným účelem nájmu v rámci jednorázových větších akcí jakož i k pořádání turnajů a organizování sportovních akcí nájemce vždy předem projedná s pronajímatelem.

1.19 Nájemce je oprávněn poskytovat a skladovat v předmětu nájmu občerstvení a jiný doplňkový sportovní sortiment. Občerstvení a doplňkový sportovní sortiment bude nájemce poskytovat výhradně svým klientům jako doplňkovou službu v rámci sjednaného účelu nájmu. Tyto služby se nájemce zavazuje poskytovat na svou vlastní odpovědnost v souladu s veškerými právními a hygienickými předpisy.

2. Práva a povinnosti pronajímatele

2.1 Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému účelu.

2.2 Pronajímatel se zavazuje převzít odpovědnost za úklid buňky se sociálním zázemím umístěné vedle tenisových kurtů a udržovat ji v provozním stavu v době, kdy bude pronajímatel provozovat tenisové kurty, které nejsou předmětem nájmu.

2.3 Pronajímatel se zavazuje umožnit přístup do areálu nájemci a jeho klientům v rozmezí provozních hodin pondělí – neděle, 7:00 – 22:00 hodin, a umožnit jim parkování na vyznačených parkovacích plochách v areálu pronajímatele.

2.4 Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby vlastním nákladem provedl na tenisových kurtech č. 1 a č. 2 instalaci kotev pro výstavbu dvoukurtové přetlakové tenisové haly (*zakresleno v Příloze č. 2*).

2.5 Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby vlastním nákladem provedl úpravy pletiva pro instalaci vstupních otočných dveří a vybudování betonových základů pro strojovnu a sklad (*zakresleno v Příloze č. 3*).

2.6 Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby vlastním nákladem provedl výměnu tenisových sloupků na upevnění sítě.

2.7 Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby vlastním nákladem provedl prořezání, případně odstranění a kácení přerostlé zeleně. Kácení může být provedeno až po projednání s pronajímatelem a vydání souhlasného stanoviska příslušného orgánu státní správy či samosprávy.

2.8 Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby v souladu se souhlasem vlastníka (*dopis č. j. KÚOK/5005/2023/OMPSČ/42 ze dne 25. 8. 2023*) vlastním nákladem instaloval na předmětné pronajaté 2 tenisové kurty přetlakovou tenisovou halu, včetně jejího příslušenství a tuto provozoval vždy v zimních měsících. Tento souhlas pronajímatele se vztahuje i na případné jednání a správní řízení u příslušného stavebního úřadu ve věci instalace přetlakové tenisové haly, popř. na jednání a řízení probíhající u jiného orgánu státní správy či samosprávy.

VI. Smluvní pokuty a poplatky z prodlení

1. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou nájemného zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % (slovy: *pět setin procenta*) z dlužné částky za každý den prodlení. Úhrada smluvní pokuty nemá vliv na výši případné škody, která by prodlením nájemce s úhradou nájemného pronajímateli vznikla.

2. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na zákonný úrok z prodlení dle § 1970 zákona č. 89/2012, občanského zákoníku, v platném znění.

3. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s vyklizením a předáním prostor po skončení, resp. zániku nájmu, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu v částce rovnající se dvojnásobku denního nájemného ujednaného v této smlouvě, resp. v dohodě o změně této smlouvy, za každý den prodlení.

4. Lhůta splatnosti smluvní pokuty se ujednává v délce patnácti dnů od doručení vyúčtování smluvní pokuty druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že vyúčtování smluvní pokuty bylo doručeno třetího pracovního dne po jejím odeslání.

VII. Ukončení smlouvy

1. Smluvní strany mohou písemně ukončit smluvní vztah dohodou.

2. Nájem lze ukončit bez udání důvodu písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé straně a skončí uplynutím posledního dne třetího kalendářního měsíce. Za den ukončení smlouvy se v tomto případě považuje poslední den výpovědní doby, pokud se strany nedohodnou jinak.

3. Nájem může být ukončen rovněž dle čl. III, bodu 5 této smlouvy. Za den ukončení smlouvy se v tomto případě považuje den doručení výpovědi nájemci.

7. V případě porušení kteréhokoliv bodu smlouvy ze strany nájemce, je pronajímatel oprávněn vyzvat nájemce písemně k nápravě a stanovit mu k tomu přiměřenou lhůtu. Nedojde-li ve stanovené přiměřené lhůtě k nápravě, je pronajímatel po marném uplynutí této lhůty oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvu, a to bez výpovědní doby. Za den ukončení smlouvy se v tomto případě považuje den doručení výpovědi nájemci.

8. Výpověď musí být vždy adresována na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebude-li druhé smluvní straně písemně oznámena změna adresy. Nebude-li výpověď doručena dříve, smluvní strany se dohodly, že se za den doručení výpovědi považuje 15. den od převzetí písemné výpovědi osobou poskytující poštovní služby za účelem doručení výpovědi druhé smluvní

straně. V případě odeprání převzetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena dnem odeprání jejího převzetí.

9. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory uvolní, vyklidí a uvede do původního stavu ve lhůtě do 10 pracovních dnů od ukončení smlouvy. Nájemce je povinen pronajaté prostory předat na základě písemného předávacího protokolu zástupci pronajímatele.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Jedno vyhotovení této smlouvy obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

2. Jakékoliv změny a doplňky této nájemní smlouvy mohou být provedeny výlučně po vzájemné dohodě, učiněné písemnou formou s podpisy obou smluvních stran.

3. Nájemce prohlašuje, že si prostor, jakož i veškeré vybavení a příslušenství prohlédl, a současně s podpisem této smlouvy je bez výhrad přejímá do své dispozice.

4. Nájemce bere na vědomí, že bez písemného souhlasu pronajímatele nesmí pronajaté prostory dále pronajímat ani zapůjčit třetí osobě.

5. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí se zveřejněním textu této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, a s případným zveřejněním textu této smlouvy v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

6. Tato smlouva, jakož i veškeré vztahy z ní vyplývající, se řídí právním řádem České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.

7. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost či neúčinnost této smlouvy jako celku ani jiných jejích ustanovení, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení smlouvy.

8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Členění pozemku a rozsah nájmu

Příloha č. 2 – Náskres instalace kotev

Příloha č. 3 – Náskres otočných dveří a betonových základů pro strojovnu a sklad

Příloha č. 4 – Souhlas vlastníka - dopis č. j. KÚOK/5005/2023/OMPSC/42 ze dne 25. 8. 2023

V Olomouci 28. 8. 2023

V Olomouci 28. 8. 2023

Pronajímatel
Ing. Aleš Jurečka
ředitel

Nájemce
Jan Jonáš, Libor Přecechtěl
jednatelé