Nájemní smlouva

1. Pronajímatel: Statutární město Teplice

 adresa pro doručování: Náměstí Svobody 2, 415 95 Teplice, zastoupen: Zdeňkou Popelkovou, vedoucí oddělení majetku města Finančního odboru Magistrátu města Teplice

 IČ : 00266621

 bank. spojení: 19-226501/0100 VS2131

1. Nájemce: SK Junior Teplice z.s.

 adresa pro doručování: Proboštovská 1987, 415 01 Teplice, IČ: 44223706

 zastoupen: Ing. Jiřím Horou, předsedou výkonného výboru

1. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemků parcelní číslo 1226/2, parcelní číslo 1226/3, parcelní číslo 1229, parcelní číslo 1225/1 a pozemku parcelní číslo 1436/1 v katastrálním území Teplice -Trnovany. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání pozemek parcelní číslo 1226/2 o výměře 2961 m2, pozemek parcelní číslo 1226/3 o výměře 111 m2, pozemek parcelní číslo 1229 o výměře 86 m2, část pozemku parcelní číslo 1225/1 o výměře 4 582 m2 a část pozemku parcelní číslo 1436/1 o výměře 2 879 m2, a to za účelem zřízení sportoviště - vybudování a provozování přírodní travnaté tréninkové plochy a přírodního travnatého sportovního hřiště. Předmět nájmu je výrazně vyznačen ve snímku z katastrální mapy, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha číslo 1. Pokud jde o pronajímané části pozemků parcelní číslo 1225/1 a 1436/1, pak tyto jsou vyznačeny v geometrickém plánu pro rozdělení pozemků, který je v kopii přílohou této smlouvy, a kde jsou tyto části pozemků již nově vyznačeny jako pozemek parcelní číslo 1225/6, parcelní číslo 1225/7, a 1436/5 (dále pro účely této smlouvy "předmět nájmu"). Celková plocha pronajatých pozemků činí 10 619 **m2**.
2. Pronajímatel pronajímá pozemky, které tvoří předmět nájmu dle této smlouvy tak, jak ke dni uzavření této smlouvy leží a ve stavu, v jakém se ke dni uzavření této smlouvy nacházejí. Nájemce se zavazuje využívat uvedené pozemky výlučně ke sportovním účelům včetně projektu Regionální fotbalové Akademie Ústeckého kraje. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli sjednané nájemné řádně a včas a o předmět nájmu se starat s péčí řádného hospodáře. K jinému účelu, než je sjednáno v této smlouvě, je oprávněn nájemce předmět nájmu užívat pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
3. Do 7 dnů ode dne uzavření této smlouvy smluvní strany uzavřou písemně zápis o předání a převzetí předmětu nájmu. V zápise uvedou zejména popis stavu pozemků, případně popis jejich součástí a příslušenství, jakož i veškeré ostatní důležité údaje. Nebude-li zápis sepsán, má se za to, že pozemek nájemce převzal do užívání bez připomínek, jak stojí a leží sedmým dnem ode dne uzavření této smlouvy.

2. Doba nájmu

2.1. Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s možností písemné výpovědi obou smluvních stran i bez udání výpovědního důvodu. V případě, že nájemci bude poskytnuta dotace v rámci projektu, uvedeného v odstavci 1.2 této smlouvy, výpověď nelze dát dříve, než uplyne doba udržitelnosti projektu. Po uplynutí doby udržitelnosti tohoto projektu může kterákoliv ze stran vypovědět nájemní smlouvu s výpovědní lhůtou v délce 1 (jednoho) roku a to za předpokladu, že na pronajatých pozemcích opravdu budou vybudovány zamýšlené sportoviště a tréninkové plochy. V období do 31. 12. 2027 však není i přes výše uvedené oprávněn pronajímatel vypovědět nájemní smlouvu tehdy, pokud nájemce prokazatelně plní veškeré povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy a obecně závazných právních předpisů a v souvislosti s touto smlouvou a s ní sjednaným účelem, za kterým byla tato smlouva uzavřena.

2.2. Pokud nebude nájemci poskytnuta dotace podle čl. 1 a 2 této smlouvy v rámci tam uvedeného projektu, respektive ani jiná obdobná dotace na vybudování sportovišť, která zamýšlí vybudovat na pronajatých pozemcích, má se za to že doba udržitelnosti uvedená v odst. 2. 1. činí 15 (patnáct) let ode dne uvedení do provozu sportovišť, která budou na pronajatých pozemcích vybudována.

2.3. Pokud na předmětu nájmu nebudou ani do 31. 12. 2018 vybudována a uvedena do provozu zamýšlená sportoviště, jak je uvedeno výše v této smlouvě, je oprávněn pronajímatel od této smlouvy odstoupit. Pokud však v této době bude již v souladu s obecně závaznými předpisy zahájena výstavba, je oprávněn pronajímatel odstoupit teprve poté, co zahájená výstavba nebude dokončena ani v náhradním termínu 30. 6. 2019. I v tomto případě se výslovně sjednává, že platí obecně ujednání odstavce 2.9. a již vybudované části zamýšlené stavby ( stavební úpravy předmětu nájmu) přecházejí bez dalšího bezúplatně a bez nároku na jakoukoliv náhradu do vlastnictví pronajímatele v tom stavu, v jakém se ke dni ukončení smlouvy nacházejí, pronajímateli však náleží oprávnění rozhodnout, že je do svého vlastnictví s ohledem na jejich stav nepřijímá a požaduje jejich odstranění. Takové oznámení musí být součástí výpovědi.

2.4. Smlouvu je možné rovněž ukončit dohodou smluvních stran v písemné formě.

2.5. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu v řádném stavu, způsobem jak uvedeno v bodu 2.9. této smlouvy, a to nejpozději týden před uplynutím výpovědní lhůty nebo jinak určeným datem skončení nájmu.

2.6. V případě, že

1. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou, zejména k jinému než sjednanému účelu, nebo jinak porušuje podstatným způsobem ujednání této smlouvy či obecně závazné právní předpisy, kterými je povinen se řídit, a k nápravě takového závadného stavu nedojde ani do 15ti dnů ode dne doručení písemného upozornění ze strany pronajímatele, nebo pokud porušuje podstatným způsobem smlouvu opakovaně,
2. nájemce je i přes písemné upozornění více než 30 dnů v prodlení s placením nájemného,
3. nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění porušují při užívání pozemku hrubým způsobem veřejný pořádek nebo dobré mravy, a k nápravě takového závadného stavu nedojde ani do 15ti dnů ode dne doručení písemného upozornění ze strany pronajímatele,
4. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
5. proti nájemci bude zahájeno insolvenční řízení nebo na jeho majetek bude prohlášen konkurz,

může pronajímatel nájem ukončit výpovědí s jednoměsíční výpovědní lhůtou a to bez ohledu na jiná ustanovení této smlouvy.

2.7. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že bude rozhodnuto o realizaci stavby VPS (veřejně prospěšná stavba) „Obchvat Trnovany“, případně, že bude pronajímateli oznámeno, že tato stavba bude zahájena. V takovém případě je oprávněn pronajímatel odstoupit od smlouvy tak, aby bylo možné VPS v souladu s požadavky investora na harmonogram prací a přípravu území realizovat. Odstoupení od smlouvy tak nabyde účinnosti buď ke dni doručení písemného vyhotovení odstoupení od smlouvy, nebo dnem, uvedeným v odstoupení od smlouvy jako den zániku nájemní smlouvy. V tomto případě neplatí žádná ujednání této smlouvy, upravující obvyklou úpravu týkající se skončení nájmu a přechodu vybudovaných stavebních úprav do vlastnictví pronajímatele, a vybudované stavební úpravy zůstávají ve vlastnictví nájemce s tím, že tento není oprávněn požadovat žádnou náhradu za jakékoliv investice do předmětu nájmu či jakoukoliv náhradu újmy spojené s tímto předčasným způsobem ukončení nájmu a zavazuje se v k tomu pronajímatelem určeném čase odstranit z předmětu nájmu na své náklady veškeré jím vybudované úpravy, zejména takové, které by jakýmkoliv způsobem, které by mohly bránit či způsobit překážky v realizaci stavby VPS (veřejně prospěšná stavba) „Obchvat Trnovany“.

2.8. Výpovědní lhůta vždy počíná běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

2.9. O předání předmětu nájmu nájemcem pronajímateli po ukončení nájmu bude sepsán zápis podepsaný oběma stranami s uvedením stavu předmětu nájmu a jeho součástí a příslušenství, pokud o to projeví pronajímatel zájem. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu ve stanovený den v řádném stavu, odpovídajícím běžnému opotřebení. Nedojde-li k jiné dohodě stran, platí, že veškeré věci, které zabudoval nájemce do předmětu nájmu a veškeré jím provedené stavby nebo stavební úpravy, které nelze bez zásahu do předmětu nájmu vyjmout či odstranit se stávají součástí předmětu nájmu a nájemce je povinen je na nebo v pozemku zanechat. Pronajímatel nemá právo požadovat, aby nájemce odstranil z předmětu nájmu věci, které do předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou zabudoval.

2.10. Za porušení povinnosti předat pronajímateli předmět nájmu ve stanovený den v řádném stavu, odpovídajícím běžnému opotřebení dle ustanovení odstavce 2.9. je povinen nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,-- ( slovy jednostotisíc) Kč.

2.11. Strany výslovně sjednávají, že nájemce po skončení nájmu nemá žádný nárok na jakoukoliv náhradu za zhodnocení předmětu nájmu, zejména (nikoliv však výlučně) za investice do vybudování sportovišť a jejich součástí a příslušenství, jakož i souvisejících staveb či stavebních úprav, které budou dle této smlouvy na předmětu nájmu jím zbudovány a umístěny a po skončení nájmu přejdou tyto bezúplatně do vlastnictví pronajímatele bez nutnosti dalšího výslovného právního jednání, pokud není ve výjimečném případě výše sjednáno jinak (viz zejména 2.7.).

3. Výše a placení nájemného

* 1. Sjednaná výše nájemného činí 7,- Kč/m2 /rok a celkem pro celý předmět nájmu tedy ročně 74.333,- Kč, a to na základě dohody smluvních stran.
	2. Roční nájemné se zavazuje nájemce splácet v pravidelných pololetních splátkách, vždy nejpozději do 15. ledna a 15. července příslušného roku a to bezhotovostním převodem na výše uvedený účet s uvedením VS 2131 nebo platbou v hotovosti v pokladně Magistrátu města Teplice. V pololetí, ve kterém je uzavřena tato smlouva, je povinen nájemce alikvotní část nájemného zaplatit do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy.
	3. V případě prodlení se splátkami nájemného se sjednává smluvní pokuta ve výši 0.1% z dlužné částky za každý den prodlení.
1. Základní práva a povinnosti smluvních stran
	1. Nájemce je povinen hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a udržovat pronajatý pozemek (pozemky) v řádném stavu. Nájemce odpovídá za škody, které jeho činností pronajímateli na pozemcích vznikly a je povinen takové škody pronajímateli nahradit. Nájemce je povinen o vzniklých škodných událostech bezprostředně pronajímatele písemně informovat.
	2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu tak, aby neporušoval oprávněné zájmy a práva třetích osob, zejména potom práva vlastníků sousedních nemovitostí.
	3. Stavební práce, stavební úpravy a terénní úpravy lze na předmětu nájmu lze provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na základě rozhodnutí příslušného stavebního úřadu. Při uzavření smlouvy pronajímatel vyslovuje obecně souhlas s vybudováním plánovaných sportovišť a tréninkových ploch na předmětu nájmu, nicméně si vyhrazuje právo vyjádřit se ke konečnému plánu jejich umístění a plánu výstavby.
	4. Za škody, způsobené jakékoliv osobě na předmětu nájmu úrazy, nenese pronajímatel žádnou odpovědnost.
	5. Nájemci nepřísluší žádná finanční náhrada za náklady vynaložené na zhodnocení předmětu nájmu (oplocení, stavby objektů, zavedení vodovodu či kanalizace apod.), pokud to není zvláště sjednáno s pronajímatelem.
	6. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na jeho požádání přístup na předmět nájmu za účelem kontroly dodržování této smlouvy.
	7. Dále se nájemce zavazuje, že zajistí v souvislosti s plánovanou výstavbou a provozováním sportovišť řádnou a včasnou likvidaci odpadu na své náklady a v souladu s předpisy, které upravují nakládání s odpady. Nájemce je povinen na požádání prokázat hodnověrně pronajímateli způsob likvidace odpadů.
2. Zvláštní ujednání
	1. Pro doručování písemností dle této smlouvy se sjednává, že smluvní strany jsou povinny písemnosti odeslat doporučeně na adresu druhé smluvní strany, uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli změnu adresy. Pro účely doručování se považují v pochybnostech písemnosti za doručené třetím dnem po odeslání písemnosti doporučeným dopisem na adresu druhé smluvní strany. 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 nebo jinak zmařila doručení.
	2. Strany se zavazují poskytnout si k naplnění účelu této smlouvy příslušnou součinnost.
3. Závěrečná ustanovení
	1. Ve věcech neupravených výslovně touto smlouvou se smluvní vztahy řídí občanským zákoníkem v platném znění. Změny této smlouvy lze provést pouze písemnou dohodou smluvních stran, není-li ve smlouvě sjednáno jinak. Smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel.
	2. DOLOŽKA: Pronajímatel potvrzuje platnost právního úkonu uzavření této smlouvy touto doložkou dle zákona o obcích, kdy záměr pronajmout předmět nájmu byl řádně přijat a zveřejněn vyvěšením na úřední desce od 26. 2. 2016 do 14. 3. 2016. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Teplice usnesením číslo 0451/16 ze dne 27.5. 2016.
	3. Svými podpisy smluvní strany potvrzují, že tato smlouva je opravdovým a srozumitelným projevem jejich vůle, že nebyla uzavřena za jednostranně nevýhodných podmínek a ani pod nátlakem nebo v tísni.
	4. Nedílnou přílohou této smlouvy je geometrický plán s vyznačením pozemků dle bodu 1.1. smlouvy.

V Teplicích dne

…………………………………. ……...………………………

 pronajímatel nájemce