**SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

**č. 11/2016**

**Smluvní strany:**

**Zimní stadion Klatovy, o.p.s.**

se sídlem Nerudova 721, 339 01 Klatovy III.

IČ: 280 42 131, DIČ CZ28042131

zastoupen ředitelem ing. Pavlem Kaňákem,

na straně jedné (dále jen **„pronajímatel“**),

a

**Hockey Club Klatovy**

se sídlem Nerudova 721, Klatovy III., 339 01 Klatovy,

zastoupené: Václavem Šimkem, prezidentem

IČ: 648 61 830

na straně druhé (dále jen **„nájemce“**).

Výše uvedené strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 720 zákona č. 40/1964 S. (občanský zákoník) a v souladu s § 3 zákona č. 116/1990 Sb. (o nájmu a podnájmu nebytových prostor ) tuto

**nájemní smlouvu**

**Článek 1**

**Předmět smlouvy (nájmu)**

* 1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě Nájemní smlouvy ze dne 04.11.2015 oprávněn hospodařit s budovou č.p. 721 stojící na stavební parcele č. 2674, vše zapsané na listu vlastnictví č. 10001, vedeném u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Klatovy, pro k.ú. Klatovy 665797 a obec Klatovy 555771, a to ve prospěch města Klatovy, se sídlem Klatovy, nám. Míru 62, PSČ 339 01, IČ 00255661.

Vlastnictví nemovitostí osvědčuje výpis z listu vlastnictví, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

1.2 Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci k úplatnému užívání za účelem uvedeným v článku II. této smlouvy nebytový prostor:

– místnost č. 39 o výměře 13,72 m2, nacházející se v přízemí východní tribuny zimního stadionu,

– místnost č. 40 o výměře 28,42 m2, nacházející se v přízemí východní tribuny zimního stadionu,

– místnost č. 41 o výměře 13,61 m2, nacházející se ve východní tribuně zimního stadionu.

Pronajaté prostory jsou vyznačeny černou barvou na situačním plánku, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2 (dále jen „**předmět nájmu**“).

1.3 Nájemce uvedený majetek do nájmu výslovně přijímá a bude jej užívat k činnostem odpovídajícím účelu.

**Článek 2**

**Účel nájmu**

2.1 Nájemce bude předmět nájmu užívat:

- místnost č. 39 jako sklad,

- místnost č. 40 jako prodejnu,

- místnost č. 41 jako prodejnu.

2.2 Nájemce nebude v předmětu nájmu provozovat činnost, která by narušovala dobré mravy, způsobovala nadměrný hluk, nadměrné znečistění nebo jinak obtěžovala okolí.

2.3 Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré protipožární, hygienické a technické normy závazné pro účel nájmu.

**Článek 3**

**Předání a převzetí předmětu nájmu**

3.1 O předání a převzetí předmětu nájmu se mezi pronajímatelem a nájemcem sepíše předávací protokol, který se jejich podpisem stává přílohou č. 3 této smlouvy. Do protokolu se uvede stav předmětu nájmu a jeho vybavení a případné závady, budou-li zjištěny.

3.2  Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu předat pronajímateli do dvou dnů ode dne, kdy došlo ke skončení nájmu, a to ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon, i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas vlastníka. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání předmětu nájmu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatel na náklad nájemce.

**Článek 4**

**Doba nájmu**

4.1 Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou počínaje dnem **01.08.2016.**

4.2 Pronajimatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu písemně z důvodů uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

**Článek 5**

**Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu
(dále jen „služby“)**

5.1 Nájemné se stanovuje takto:

– pro místnost č. 39 ve výši **4.665,-** Kč, osvobozeno od DPH dle zákona o DPH za rok, slovy čtyřitisícešestsetšedesátpět korun českých, které je nájemce povinen splatit pronajímateli řádně a včas v níže uvedených splátkách, které budou nájemci fakturovány:

- 1. splátka 1.166,- Kč osvobozeno od DPH dle zákona o DPH (za I.Q),

- 2. splátka 1.166,- Kč osvobozeno od DPH dle zákona o DPH (za II.Q),

- 3. splátka 1.166,- Kč osvobozeno od DPH dle zákona o DPH (za III.Q),

- 4. splátka 1.167,- Kč osvobozeno od DPH dle zákona o DPH (za IV.Q),

– pro místnost č. 40 ve výši **13.301,-** Kč, osvobozeno od DPH dle zákona o DPH za rok, slovy třinácttisíctřistajedna korun českých, které je nájemce povinen splatit pronajímateli řádně a včas v níže uvedených splátkách, které budou nájemci fakturovány:

- 1. splátka 3.325,- Kč osvobozeno od DPH dle zákona o DPH (za I.Q),

- 2. splátka 3.325,- Kč osvobozeno od DPH dle zákona o DPH (za II.Q),

- 3. splátka 3.325,- Kč osvobozeno od DPH dle zákona o DPH (za III.Q),

- 4. splátka 3.326,- Kč osvobozeno od DPH dle zákona o DPH (za IV.Q),

 – pro místnost č. 41 ve výši **6.369,-** Kč, osvobozeno od DPH dle zákona o DPH za rok, slovy šesttisíctřistašedesátdevět korun českých, které je nájemce povinen splatit pronajímateli řádně a včas v níže uvedených splátkách, které budou nájemci fakturovány:

- 1. splátka 1.592,- Kč osvobozeno od DPH dle zákona o DPH (za I.Q),

- 2. splátka 1.592,- Kč osvobozeno od DPH dle zákona o DPH (za II.Q),

- 3. splátka 1.592,- Kč osvobozeno od DPH dle zákona o DPH (za III.Q),

- 4. splátka 1.593,- Kč osvobozeno od DPH dle zákona o DPH (za IV.Q).

5.2 V nájemném nejsou zahrnuty náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, které je nájemce povinen uhradit pronajímateli řádně a včas takto:

a) náklady na služby (teplo):

– se pro místnost č. 39 stanovují ve výši **5.548,-** Kč, plus DPH dle zákona o DPH za rok, slovy pěttisícpětsetčtyřicetosm korun českých, které je nájemce povinen splatit pronajímateli řádně a včas v níže uvedených splátkách, které budou nájemci fakturovány:

- 1. splátka 1.387,- Kč plus DPH dle zákona o DPH (za I.Q),

- 2. splátka 1.387,- Kč plus DPH dle zákona o DPH (za II.Q),

- 3. splátka 1.387,- Kč plus DPH dle zákona o DPH (za III.Q),

- 4. splátka 1.387,- Kč plus DPH dle zákona o DPH (za IV.Q),

– pro místnosti č. 40 a č. 41 nejsou využívány

b) náklady na služby (studená voda):

- se pro místnost č. 39, 40, 41 stanovují ve výši městem Klatovy vyhlašované roční sazby (vodné + stočné), plus DPH dle zákona o DPH, za m3, náklady budou nájemci fakturovány dle odečtového vodoměru – 100% skutečné spotřeby,

c) náklady na služby (teplá voda):

- se pro místnost č. 39, 40, 41 stanovují ve výši **344,94** Kč (plus DPH dle zákona o DPH) za m3 a jsou splatné měsíčně, náklady budou nájemci fakturovány dle odečtového vodoměru – 100% skutečné spotřeby,

d) náklady na služby (elektrická energie):

- se pro místnosti č. 39, 40 a 41 stanovují ve výši **aktuální ceny** (plus DPH dle zákona o DPH) za kWh dle odečtového elektroměru, náklady budou nájemci fakturovány dle odečtového elektroměru – 100% skutečné spotřeby,

e) náklady na služby (odvoz odpadků)

- se pro místnosti č. 39, 40 a 41 stanovují ve výši **992,- Kč** (plus DPH dle zákona o DPH) za rok (slovy devětsetdevadesátdva korun českých), které je nájemce povinen splatit pronajímateli řádně a včas v následujících splátkách takto:

- 1. splátka 248,- Kč plus DPH dle zákona o DPH (za I.Q),

- 2. splátka 248,- Kč plus DPH dle zákona o DPH (za II.Q),

- 3. splátka 248,- Kč plus DPH dle zákona o DPH (za III.Q),

- 4. splátka 248,- Kč plus DPH dle zákona o DPH (za IV.Q),

**Článek 6**

**Další ujednání**

6.1 Pronajímatel se zejména zavazuje po dobu účinnosti této smlouvy zajistit nájemci nerušený výkon jeho práv z této smlouvy a obecně závazných právních předpisů s touto smlouvou souvisejících.

6.2 Obsahem povinnosti dle ustanovení odst. 6.1 je zabezpečení příslušných zařízení (el. energie a rozvodu tepla) tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu této smlouvy užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zprostí, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.

6.3 Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jinému bez předchozího souhlasu pronajímatele.

6.4 Při porušení bodu 6.3 této smlouvy může pronajimatel vypovědět smlouvu s měsíční výpovědní lhůtou, jež se počítá od prvého dne následujícího měsíce po obdržení výpovědi.

6.5 Pronajímatel je oprávněn provádět opravy nebo stavebnětechnické úpravy předmětu nájmu, přičemž nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném (nezbytném) pro provedení oprav a udržování věci.

6.6 Obě smluvní strany se zavazují k povinnosti mlčenlivosti o veškerých skutečnostech a podrobnostech této smlouvy, zvláště pak o skutečnostech vážících se k předmětu podnikání smluvních stran, a to i po skončení smluvního vztahu.

6.7 V případě porušení mlčenlivosti dle odst. 6.7 této smlouvy, může pronajímatel nebo nájemce vypovědět smlouvu s měsíční výpovědní lhůtou, jež se počítá od prvého dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

**Článek 7**

**Běžná údržba a opravy**

7.1 Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, který nezpůsobí újmu nebo škodu pronajímateli či třetí osobě. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a náležitě o něj pečovat tak, aby nedocházelo k jeho zbytečnému poškození a neúměrnému opotřebení.

7.2 Nájemce zajišťuje na své náklady běžnou údržbu předmětu nájmu včetně úklidu i úklidu přilehlých prostor a drobných oprav spojených s provozem předmětu nájmu. Za běžnou údržbu pronajatých prostor a technického vybavení se považují drobné opravy, každá jednotlivě do výše 10.000,- Kč, slovy desetitisíc korun českých, za předpokladu, že nutnost opravy byla způsobena zaviněním nájemce nebo běžným, obvyklým užíváním. V případě nutnosti opravy, jejíž potřeba vznikla jinak než běžným užíváním, nebo nedodržení bezpečnostních předpisů pronajímatelem, zajistí opravu pronajímatel.

7.3 Údržbou se rozumí zejména pravidelné prohlídky a čištění pronajatých prostor a jejich zařízení, zejména jejich natírání, malování, včetně drobnějších oprav vnitřních omítek, tapetování, natírání a čištění podlah či podlahových krytin, obkladů stěn a vnitřní nátěry.

7.4 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a provedení těchto i jiných nezbytných oprav umožnit. V případě nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce pronajímateli za škodu takto vzniklou.

7.5 Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, která způsobil na předmětu nájmu sám, nebo ti, kdo s ním předmět nájmu s jeho souhlasem užívají.

7.6 Pronajímatel nebo jím písemně zmocněná osoba jsou oprávněni po předchozím písemném oznámení vstoupit spolu s nájemcem do pronajatých nebytových prostor v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemců, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby a nutných oprav, které jsou povinni dle smlouvy zajišťovat.

7.7 Provede-li nájemce technické zhodnocení předmětu nájmu, bude před jeho realizací uzavřena s pronajímatelem dohoda o způsobu jeho financování, výši nákladů, odepisování apod. Technické zhodnocení může být prováděno vždy jen po dohodě a výslovném souhlasu pronajímatele.

**Článek 8**

Stavební a jiné úpravy

8.1 Veškeré úpravy prováděné nájemcem na předmětu nájmu vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak bude předložen v žádosti nájemce, a dohoda účastníků o majetkoprávním vypořádání.

8.2 Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení.

8.3 V případě jakýchkoliv stavebnětechnických úprav předmětu nájmu je nájemce povinen ve všech ohledech vyhovět stavebnímu zákonu a všem dalším právním předpisům či správním rozhodnutím. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn k podání jakýchkoliv žádostí dle stavebního zákona a k zahájení jakýchkoliv stavebních prací dle stavebního zákona povolených. Nájemce je dále povinen podávat pronajímateli úplné informace o průběhu stavebního řízení týkajících se stavebních úprav předmětu nájmu.

8.4 Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a změn, povolených pronajímatelem. Odchylka od tohoto ustanovení je možná dohodou stran.

8.5 Veškeré úpravy a zásahy (tj. případné rekonstrukce, přestavby, umisťování reklam na fasádu a do společných prostor, vylepování poutačů do oken a výloh, a.j. …) mohou být nájemcem prováděny pouze s předchozím písemným souhlasem pronajimatele. V případě porušení tohoto ustanovení nese plnou odpovědnost za pokuty a sankce uplatňované na pronajimatele daným orgánem nájemce (odbor výstavby, OŠKCR, a.j.), a je tím založen ve smyslu ustanovení § 42 občanského zákoníku důvod k odstoupení pronajimatele od nájemní smlouvy. Způsob úhrady zhodnocení pronajatých prostor závisí na dohodě účastníků smlouvy.

8.6 Pokud bude pronajimatel provádět na objektu stavební práce, jejichž povaha a rozsah bude takový, že současně neumožní po tuto dobu nájemci řádně užívat pronajaté nebytové prostory, oznámí tuto skutečnost v  předstihu nájemci. Nájemní vztah a vzájemné finanční vztahy po tuto dobu budou před započetím prací upraveny dodatkem k této smlouvě.

8.7 Pokud nájemce provede v užívaném prostoru změny bez souhlasu pronajímatele, může pronajimatel vypovědět smlouvu s měsíční výpovědní lhůtou, jež se počítá od prvého dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

**Článek 9**

**Skončení nájmu**

Nájemní vztah založený touto smlouvu může skončit písemnou dohodou účastníků nebo výpovědí bez udání výpovědního důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce s tím, že její běh počne prvého dne v kalendářním měsíci následujícím po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

**Článek 10**

**Odstoupení od smlouvy**

10.1 Pronajímatel může kdykoli od smlouvy odstoupit, užívá-li nájemce předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu, nebo užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že hrozí nebo vzniká na předmětu nájmu škoda, nebo v případě, kdy nájemce bude v prodlení více jak jeden měsíc se zaplacením nájemného a nákladů na služby spojené s užíváním předmětu nájmu.

10.2 Odstoupení pronajímatele od smlouvy je účinné okamžikem doručení písemného vyrozumění o odstoupení nájemci. Pronajímatel neodpovídá za škody, které z důvodu odstoupení od smlouvy nájemci vzniknou. Odstoupením od smlouvy vzniká pronajímateli právo vyúčtovat nájemci odstupné ve výši 50% z aktuální dlužné částky. Odstoupením pronajímatele od smlouvy nezaniká povinnost nájemce zaplatit dlužné nájemné spolu s částkami za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, s jejichž zaplacením byl nájemce v prodlení před odstoupením.

**Článek 11**

**Smluvní pokuta**

11.1 Smluvní strany se dohodly, že neuhradí-li nájemce nájemné a úhrady v dohodnuté výši ani do 5 dnů po dnu splatnosti, má pronajimatel právo požadovat po nájemci uhradit vedle dlužné částky nájemného a úhrad též úroky z prodlení z dlužné částky ve výši stanovené právním předpisem (Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění).

11.2 Neuhradí-li nájemce nájemné a úhrady v dohodnuté výši ani do 5 dnů po dnu splatnosti, má pronajímatel právo požadovat po nájemci uhradit smluvní pokutu ve výši 100,- Kč, slovy jednosto korun českých, za každý kalendářní den prodlení až do dne úplného uhrazení dlužné částky.

11.3 Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na povinnosti nájemce uhradit úrok z prodlení, popřípadě nahradit pronajimateli škodu vzniklou nedodržením povinností, na něž se smluvní pokuta vztahuje.

11.4 V případě prodlení s placením nájemného, úhrady nebo jiné platby vyplývající z této smlouvy, může pronajimatel vypovědět smlouvu s měsíční výpovědní lhůtou, jež se počítá od prvého dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

11.5 Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy nájemce bude po skončení nájmu v prodlení s řádným a včasným předáním předmětu nájmu, uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč, slovy jednosto korun českých, a to za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu.

11.6 Pronajímatel je oprávněn požadovat vedle nároku na úhradu smluvní pokuty i náhradu škody, a to v její plné výši.

**Článek 12**

**Doručování**

12.1 Pokud tato smlouva předpokládá jakýkoli úkon, oznámení či doručení písemnosti vůči druhé smluvní straně této smlouvy, bude takový úkon uskutečněn na adresy stanovené smluvními stranami této smlouvy jako adresy pro doručování a osobě odpovědné za komunikaci s druhou smluvní stranou, kterými jsou:

za pronajímatele:

**Zimní stadion Klatovy, o.p.s.**

ing. Pavel Kaňák – ředitel společnosti

adresa na doručování: Zimní stadion Klatovy, o.p.s., Nerudova 721/III., 339 01 Klatovy

za nájemce:

**Hockey Club Klatovy**

Václav Šimek - prezident

adresa na doručování: Hockey Club Klatovy, Nerudova 721, 339 01 Klatovy III.

12.2 Písemnosti zasílané pronajímatelem nájemci v souladu s touto smlouvou se doručují prostřednictvím držitele poštovní licence.

**Článek 13**

**Všeobecná ustanovení**

13.1 Podmínky nájmu a právní vztahy z této nájemní smlouvy řídí právními předpisy ČR, zejména ustanovením zákona č.116/1990 Sb. v platném znění, Občanským zákoníkem 40/1964 Sb. v platném znění, popř. Obchodním zákoníkem v platném znění. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

13.2 Smluvní strany se dohodly, že změny a doplňky této smlouvy jsou možné jen písemným dodatkem na základě souhlasu obou smluvních stran.

13.3 Obě strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle.

13.4 Nájemní smlouva má 9 stran a je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, obě smluvní strany obdrží jeden výtisk.

13.5 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smlouvy.

13.6 Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

- příloha č. 1 - výpis z katastru nemovitostí a listu vlastnictví

- příloha č. 2 - situační plánek a popis jednotlivých pronajatých prostor, včetně výměry

- příloha č. 3 - předávací protokol

**Článek 14**

**Závěrečná ustanovení**

14.1 Smluvní strany činí tímto dle § 89a občanského soudního řádu tzv. „prorogační ujednání“ a stanoví tak místní příslušnost Okresního soudu v Klatovech pro případ, že věcně příslušným k řízení ve věci v prvním stupni bude okresní soud, nebo Krajský soud v Plzni pro případ, že věcně příslušným k řízení ve věci v prvním stupni bude soud krajský nebo krajský obchodní soud, pro všechny eventuální právní spory, vzniklé v budoucnu mezi účastníky v souvislosti s takto uzavřenou smlouvou.

14.2 Nájemce výslovně souhlasí se zpracováním jeho (osobních) údajů s ohledem na zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění a v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění. Tento souhlas je poskytován do budoucna na dobu neurčitou pro účely vnitřní potřeby poskytovatele a dále pro účely Informování veřejnosti o jeho činnosti. Zároveň příjemce souhlasí s možným zpřístupněním či zveřejněním celé této smlouvy v jejím plném znění, jakož I všech úkonů a okolností s touto smlouvou související.

V Klatovech dne 01.08.2016

 …………………………………….. ………………………………..

 pronajímatel nájemce

 ing. Pavel Kaňák Václav Šimek

 ředitel společnosti prezident