

M42/SML/15/2004

NP 121/1705/04/08K/HU

Osvědčení

ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích zveřejněno od 6.4. do 22.4.2004
schváleno usnesením Rady/Zastupitelstva města Karviné č. 1423 ze dne 20.4.2004

Vyhotovil: Magistrát města Karviné
datum: 28.4.2004 Podpis: [redacted] 7

Smlouva o nájmu

uzavřená podle § 663 a násl. občanského zákona a § 3 odst. 1 zákona č. 116/1990 Sb.
v platném znění

I.

Smluvní strany

Pronajímatel : statutární město Karviná

se sídlem : Fryštátská 72/1, Karviná - Fryštát
zastoupeno : Mgr. Antonínem Petrášem, primátorem města
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s. pobočka Karviná
číslo účtu : 27-1721542349/0800
IČO : 00297534
(dále jen „pronajímatel“)

Nájemce : Tennis Club Karviná

se sídlem : U Hřiště čp. 718/27, 734 01 Karviná - Ráj
zastoupen : Štefan Kooš, předseda
bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Karviná
číslo účtu : 0000866077530277/0100
číslo účtu pro platbu z jiné banky:
0000866077530277/010
IČ: 26653371
registrován Ministerstvo vnitra ČR čj.KS/1-1/56436/04-R
(dále jen „nájemce“)

Správu a údržbu pronajímaného „předmětného prostoru“ pro pronajímatele zajišťuje na základě mandátní smlouvy STaRS Karviná, s.r.o. se sídlem K. Sliwky 783, Karviná - Fraštát, bankovní spojení - ČSOB, pobočka Karviná, číslo účtu - 166021311/0300, IČO - 25857444, DIČ - 367-25857444.(dále jen „správce“).

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí - sportovního areálu Jákl v Karviné - Ráji, který se rozkládá na pozemkových parcelách :
 1. objektu občanské vybavenosti čp. 718 na pozemku parc. č. 552/2 a tohoto pozemku, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 291 m²,
 2. objektu jiná stavba bez čp. na pozemku parc. č. 594/13 a tohoto pozemku, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 52 m²,
 3. objektu, jiná stavba bez čp. na pozemku parc. č. 594/15 a tohoto pozemku zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 714 m²,

4. objektu, jiná stavba bez čp. na pozemku parc. č. 594/7 a tohoto pozemku, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 63 m²,
5. objektu, jiná stavba bez čp. na pozemku parc. č. 594/8 a tohoto pozemku, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 111 m²,
6. pozemku parc. č. 538/3, vodní plocha, vodní tok v korytě umělém, o výměře 231 m²,
7. pozemku parc. č. 552/1, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 1253 m²,
8. pozemku parc. č. 594/1, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 20960 m²,
9. pozemku parc. č. 594/12, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 1549 m²
10. pozemku parc. č. 594/14, ostatní plocha, zeleň o výměře 4029 m²,
11. pozemku parc. č. 594/16, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 917 m²,
12. pozemku parc. č. 594/17, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 486 m²,
13. pozemku parc. č. 594/18, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 2119 m²,
14. pozemku parc. č. 594/19, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 119 m²,
15. pozemku parc. č. 594/20, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 1945 m²,
16. pozemku parc. č. 594/21, ostatní plocha, zeleň, o výměře 15465 m²,
17. pozemku parc. č. 594/22, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 1504 m²,
18. pozemku parc. č. 594/23, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 544 m²,
19. pozemku parc. č. 594/24, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 5483 m²,
20. pozemku parc. č. 594/25, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 5483 m²,
21. pozemku parc. č. 594/26, ostatní plocha, zeleň, o výměře 15104 m²,
22. pozemku parc. č. 601/1, trvalý travní porost (zemědělský půdní fond), o o výměře 2067 m²,
23. mandant dále předává do správy příslušenství a kanalizaci volejbalových kurtů na pozemku parc. č. 594/16 a 594/17, tenisových kurtů na pozemku parc. č. 594/12, 594/18 a 594/20, hlavního hřiště, běžecké dráhy hlavního hřiště, septiku, plotů, dále hřiště fotbalového - tréninkového, hřiště cvičného, ochozu kolem hlavního hřiště a ostatních venkovních úprav a trvalých porostů,
24. mandant dále předává do správy stavbu časomíry, hlavní tribunu, sociální zařízení s dílnou školícího střediska.

2. Předmětem této smlouvy je nájem :

- objektu, jiná stavba bez čp. na pozemku parc. č. 594/7 a tohoto pozemku, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 63 m²,(č.4) ✓
- pozemku parc. č. 594/12, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 1549 m², (č.9) ✓
- pozemku parc. č. 594/18, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 2119 m²,(č.13) ✓
- pozemku parc. č. 594/20, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 1945 m²,(č.15) ✓

vše o celkové výměře 5 676 m².

3. Pronajímatel pronajímá a předává a nájemce najímá a přebírá prostor uvedený v odstavci 2 tohoto článku (dále jen „**předmětný prostor**“), nezatížený jakýmkoliv faktickými i právními vadami a břemeny a obě smluvní strany si nejsou vědomy jiných vad, které by bránily řádnému užívání předmětu nájmu a jeho účelu v souladu s podmínkami této smlouvy.

Umístění **předmětného prostoru a společných prostor sportovního areálu** je zakresleno v plánu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako **příloha č.1**.

4. Nájemce je seznámen se stavem **předmětných prostor**. Nájemce má právo užívat i **společné prostory nebytových** zakreslené v příloze č. 2 - SOCIÁLNÍ ZAŘÍZENÍ S DÍLNOU uvedené pod položkou č. 1 až 5 - sociální zařízení) a **společné prostory sportovního areálu** (prostory, které nejsou předmětem nájmu nájemce a ostatních nájemců sportovního areálu a v příloze č. 1 nejsou barevně označeny) v rozsahu nezbytném pro řádný chod sportovní činnosti. Nájemce odpovídá za osoby, kterým umožnil přístup do předmětného prostoru, společných nebytových prostor a společných prostor sportovního areálu.

5. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání předmětný prostor a nájemce se zavazuje za užívání předmětného prostoru platit pronajímateli nájemné v souladu s podmínkami této smlouvy.

III. Účel nájmu

1. Předmětný prostor je stavebně určen k využití jako sportovní areál (sportoviště - tenisové kurty).
2. V souladu s odstavcem 1 tohoto článku přenechává pronajímatel předmětný prostor nájemci za účelem jeho užívání jako sportoviště.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že změna v účelu užívání předmětného prostoru je možná pouze na základě nového rozhodnutí stavebního úřadu, kterým bude rozhodnuto o změně účelu užívání předmětného prostoru. K takovéto změně musí dát pronajímatel předchozí souhlas. Pokud bude takovéto rozhodnutí vydáno, zavazují se smluvní strany písemně upravit svá vzájemná práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy tak, aby tato byla v souladu s tímto rozhodnutím.
4. Pronajímatel prohlašuje, že předmětný prostor je způsobilý ke smluvenému účelu užívání uvedenému v odstavci 2 tohoto článku. Nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy shledává předmětný nebytový prostor způsobilý ke smluvenému účelu užívání.

IV. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a vzniká dnem 1.5.2004.

V. Služby poskytované spolu s nájmem

1) Spolu s nájmem předmětného prostoru se pronajímatel zavazuje poskytovat nájemci i tyto služby - dodávku elektrické energie, teplo, teplou a studenou vodu, odvoz komunálního odpadu, vodné a stočné. Náklady za tyto služby spojené s provozem předmětného prostoru a údržbu, kterou provádí a zajišťuje STaRS Karviná, mimo článek VIII. odstavec 1 písm. d), budou nájemci poskytovány pronajímatelem spolu s nájmem. Pronajímatelem budou hrazeny z „Příspěvku na sport“.

2) Výši úhrady za poskytované služby v kalendářním roce jednostranně stanovuje za pronajímatele Zastupitelstvo města Karviné cestou vedoucího odboru školství nebo cesou vedoucího finančního odboru Magistrátu města Karviné (dále jen „MMK“).

Nájemce s úhradou za poskytované služby souhlasí a zavazuje se stanovenou výši nepřekročit.

VI. Nájemné, splatnost a způsob platby

1. Nájemné za užívání předmětných prostor uvedených v článku II. této smlouvy je stanoveno dohodou a činí částku **1.000.- Kč** (slovy - jedentisíckorunčeských) za měsíc. Čtvrtletní nájemné představuje částku 3.000.- Kč.

2. Povinnost platit nájemné vzniká dnem 1.4.2004 a nájemné bude placeno čtvrtletně předem, vždy ke každému 15 dni prvního měsíce čtvrtletí (tj. k 15.1., 15.4., 15.7., 15.10.) příslušného roku přímo na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s. pobočka Karviná, číslo účtu - 19 - 17 21 54 23 49/0800. Nájemné je splaceno připsáním částky na účet pronajímatele.

3. V případě, že nájemce neuhradí nájemné řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení z dlužné částky ve výši 0,05% za každý i započatý den prodlení.

VII. Povinnosti a práva pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen:

- a) předat předmětný prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání;
- b) udržovat svým nákladem předmětný prostor ve stavu způsobilém smluvenému užívání (tj. včetně provádění oprav)
- c) zabezpečovat prostřednictvím správce řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětného prostoru spojeno.

2. Pronajímatel nebo správce je oprávněn provést kontrolu předmětného prostoru za účelem zjištění, zda je užíván řádným způsobem. K provedení této kontroly je oprávněn požadovat, aby mu nájemce umožnil přístup do předmětného prostoru. Smluvní strany se dohodly, že před provedením kontroly pronajímatel nájemce o této skutečnosti písemně vyrozumí alespoň 5 dní před plánovaným dnem kontroly, nebude-li v jednotlivém případě dohodnuto jinak.

VIII. Povinnosti a práva nájemce

1. Nájemce je povinen:

- a) hradit řádně a včas smluvené nájemné
- b) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provést pronajímatel, neučiní-li tak, odpovídá pronajímateli za vzniklou škodu;
- c) umožnit pronajímateli provedení oprav (a to jak oprav, jejichž potřebu nájemce pronajímateli oznámil, tak i jakýchkoli jiných oprav prováděných pronajímatelem), tj.:
 - zejména poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost při provádění oprav,
 - snášet omezení v užívání předmětného prostoru, která souvisejí s prováděním oprav, pokud nájemce výše uvedené povinnosti nesplní, odpovídá pronajímateli za vzniklou škodu;
- d) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním, opravami (analogicky jako pro nájemce bytů nařízením vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku) a provozním stavu předmětného prostoru, tj. zejména pravidelné udržovat a čistit předmětný prostor na vlastní náklady, – např. náklady na malování včetně opravy vnitřních omítek, tapetování, náklady na prohlídky a čištění elektrospotřebičů, plynospotřebičů a podobných zařízení, která vyžadují pravidelnou údržbu, náklady na pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, infrazářičů, vestavěných a přistavěných skříní, etážového topení včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení, apod.;
- e) co nejvíce šetřit a hospodárně využívat služby spojené s nájmem poskytované pronajímatelem dle článku V. této smlouvy.
- f) pečovat o to, aby na předmětném prostoru nevznikla škoda. V případě, že způsobí sám, či jeho zaměstnanci nebo zákazníci (návštěvníci) škodu na pronajatých prostorách, pak je povinen k jejímu odstranění na svůj náklad. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí nalézajících se v předmětu nájmu
- g) plnit povinnosti uložené na základě zvláštních právních předpisů, zejména na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti provozu a provozu speciálních zařízení apod.;
- h) dodržovat klid a zamezit nadměrnému hluku, současně je povinen se chovat tak, aby svou činností nerušil ostatní nájemce objektu
- i) veškeré opravy a údržbu jím prováděné projednat a řešit cestou správce,
- j) ostražba a zabezpečení pronajatého prostoru před vniknutím nepovolaných osob do předmětu nájmu je povinností nájemce. Nájemce je povinen si svůj majetek umístěný v předmětu nájmu pojistit. Pojištění věcí ve vlastnictví nájemce umístěné v předmětu nájmu jde k tíži nájemce.
- l) Nájemce je povinen se chovat tak, aby svou činností nerušil ostatní nájemce objektu. V případě, že způsobí sám, či jeho zaměstnanci nebo zákazníci (návštěvníci) škodu na pronajatých prostorách, pak je povinen k jejímu odstranění na svůj náklad. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí nalézajících se v předmětu nájmu.

2. Nájemce je oprávněn:

- a) užívat předmětný prostor a společné prostory sportovního areálu přiměřeně jeho povaze a určení;
- b) požadovat na pronajímateli opravy, ke kterým je pronajímatel povinen
- c) používat sociální zařízení umístěné na parc. č. 594/19 (WC)

IX.

Změny na předmětném nebytovém prostoru

1. Změny na předmětném nebytovém prostoru je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.
2. Smluvní strany se dohodly, že náklady na změny provedené se souhlasem pronajímatele, hradí pronajímatel.
3. Pokud nájemce provede změny bez souhlasu pronajímatele a pronajímatel ani dodatečně provedené změny neschválí, je nájemce povinen po skončení nájmu uvést předmětný nebytový prostor na své náklady do původního stavu. Hrozí-li pronajímateli v důsledku prováděných změn značná škoda, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy (viz článek XIII. odst. 1 písm. b) této smlouvy).
4. Smluvní strany berou na vědomí, že změna v účelu užívání předmětného prostoru je možná pouze na základě nového rozhodnutí stavebního úřadu, kterým bude rozhodnuto o změně účelu užívání předmětného nebytového prostoru. Pokud bude takovéto rozhodnutí vydáno, zavazují se smluvní strany písemně upravit svá vzájemná práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy tak, aby tato byla v souladu s tímto rozhodnutím (viz též článek III. odst. 3 této smlouvy).

X.

Zástavní právo na zajištění nájemného

Smluvní strany berou na vědomí, že pokud se nájemce dostane do prodlení s placením nájemného, vzniká pronajímateli ve smyslu ustanovení § 672 občanského zákoníku zákonné zástavní právo k movitým věcem náležejícím nájemci a nacházejícím se v předmětném prostoru.

XI.

Skončení nájmu

1. Nájemní poměr zaniká:
 - a) písemnou výpovědí a uplynutím výpovědní lhůty (viz článek XII. této smlouvy);
 - b) zánikem předmětu nájmu;
 - c) zánikem nájemce (právnícké osoby) s výjimkou případů, kdy nájemce zanikne s právním nástupcem (tzn. pokud nájemce zanikne s právním nástupcem, nájemní poměr nezaniká a právní nástupce nájemce vstupuje do všech práv a povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy);
 - d) odstoupením od smlouvy (viz článek XIII. této smlouvy);
 - e) jinými způsoby stanovenými zákonem.
2. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmětný prostor ke dni skončení nájmu vyklizený, čistý a pouze ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení a sjednanému způsobu užívání, který umožňuje jeho další bezprostřední pronajmutí. Dojde-li k poškození nebo nadměrnému opotřebení předmětného prostoru, je nájemce povinen uhradit pronajímateli vzniklou škodu. Nájemce odpovídá taktéž za osoby, kterým umožnil přístup do předmětného prostoru.

3. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce nepředá pronajímateli po skončení nájmu předmětný prostor řádně a včas, je nájemce povinen uhradit pronajímateli mimo běžných plateb nájemného i smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i započatý den svého prodlení. Smluvní pokuta nekryje případnou náhradu škody pronajímateli vzniklou nemožností užívání předmětného prostoru.

4. Všechny klíče od předmětného prostoru musí být v den skončení nájmu předány pronajímateli.

XII. Výpověď nájmu

1. Pronajímatel i nájemce je oprávněn písemně vypovědět smlouvu z jakéhokoli důvodu i bez uvedení důvodu.
2. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a její běh počíná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď v písemné formě doručena druhé smluvní straně.
3. Nájemce může písemně vypovědět smlouvu před uplynutím doby, jestliže:
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmětný prostor najal;
 - b) předmětný prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání;
 - c) pronajímatel neodevzdá předmětný prostor nájemci ve stavu způsobilém k smlouvenému užívání, neudrhuje svým nákladem prostor ve stavu způsobilém k smlouvenému užívání nebo nezabezpečuje řádné plnění služeb, ke kterým se zavázal a jejichž poskytování je s užíváním předmětného prostoru spojeno.

XIII. Odstoupení od smlouvy

1. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že:
 - a) nájemce dá předmětný prostor do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - b) nájemce provádí na předmětném prostoru změny bez souhlasu pronajímatele a pronajímateli v důsledku prováděných změn hrozí značná škoda (viz článek IX. odst. 3 této smlouvy);
 - c) nájemce přes písemnou výstrahu užívá předmětný prostor takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo mu hrozí značná škoda.
2. Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že:
 - a) předmětný prostor bude předán ve stavu nezpůsobilém ke smlouvenému užívání;
 - b) předmětný prostor se v průběhu trvání smlouvy bez zavinění nájemce stane nezpůsobilý ke smlouvenému užívání;
 - c) předmětný prostor se v průběhu trvání smlouvy stane neupotřebitelným;
 - d) předmětný prostor se stane zdraví závadným;
 - e) třetí osoba uplatňuje k předmětnému prostoru taková práva, která jsou neslučitelná s právy nájemce a pronajímatel v přiměřené lhůtě neučiní přiměřená opatření k ochraně nájemce, nebo tato jeho opatření nejsou úspěšná.

3. Smluvní strany se dohodly, že odstoupením od smlouvy smlouva zaniká ke dni odstoupení. Odstoupením od smlouvy zanikají všechna práva a povinnosti smluvních stran z této smlouvy. Odstoupení od smlouvy se nedotýká nároku na náhradu škody vzniklé porušením smlouvy, ani nároku na smluvní pokutu. Smluvní strany jsou povinny si vydat případné bezdůvodné obohacení.

XIV. Podnájem

Nájemce **není oprávněn** přenechat předmětný prostor na dobu určitou nebo neurčitou třetí osobě do podnájmu a ani jiným smluvním vztahem předmětný prostor zatížit bez písemného souhlasu pronajímatele nebo správce.

XV. Písemná korespondence

1. Jakákoli písemná korespondence mezi smluvními stranami týkající se této smlouvy bude doručována buď osobním předáním proti potvrzení o převzetí nebo doporučenou poštou.

2. V případě korespondence doporučenou poštou, bude tato zasílána na poslední dohodnuté adresy nájemce a pronajímatele a ve věci údržby na adresu správce uvedené v článku I - smluvní strany, této smlouvy.

3. Za den doručení se považuje:

- v případě korespondence doručované osobně, den uvedený v potvrzení o převzetí,
- v případě korespondence doručované poštou, 3 den poté, co zásilka byla předána poště k doporučenému odeslání.

XVI. Závěrečná ustanovení

1. Veškerá práva a povinnosti touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména ustanoveními zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor a občanského zákoníku.

2. Veškeré změny této smlouvy je možno provést pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami přičemž rozhodné je datum pozdějšího podpisu a účinnosti 1.5.2004.

4. Obě smluvní strany uzavírají tuto smlouvu svobodně a vážně, obsah této smlouvy je pro ně určitý a srozumitelný a na důkaz toho připojují své podpisy.

5. Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, přičemž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel tři vyhotovení.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je:
- přehled pronajatých nebytových prostor s pozemky jako příloha č. 1
 - plánec sociálního zařízení a dílna jako příloha č. 2

Karviná dne 26. 4. 2004



Mgr. Antonín Petráš
primátor města Karviné



Karviná dne



Štefan Kooš
předseda Tennis Club Karviná

28. 4. 2004

