

SMLOUVA O NÁJMU AREÁLU KRAŠOVSKÁ 30

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě usnesení Rady města Plzně (dále jen RMP)
č. 746 ze dne 29. června 2017

a ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

(dále jen „Smlouva“)

I. SMLUVNÍ STRANY

PRONAJÍMATEL:	statutární město Plzeň
IČ:	00075370
DIČ:	xxx
Adresa:	Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Vnitřní město, PSČ 301 00
Adresa pro doručování:	Plzeň, Škroupova 5, PSČ 306 32
Bankovní spojení:	xxx
Číslo účtu:	xxx
Variabilní symbol:	xxx
Jednající:	Martin Zrzavecký, primátor města Plzně
Ve věcech technických	Ing. Zdeněk Švarc, vedoucí Odboru bytového Magistrátu města Plzně, Škroupova 5, PSČ 306 32

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

NÁJEMCE:	Obytná zóna Sylván a.s.
IČ:	63509831
DIČ:	xxx
Sídlo:	Plzeň, Palackého náměstí 30/6, Jižní Předměstí, 301 00
Zápis u OR:	vedeného Krajským soudem v Plzni oddíl B, vložka 482
Bankovní spojení:	xxx.
Číslo účtu:	xxx
Jednající:	JUDr. Jaroslav Novák, předseda představenstva

(dále jen „**Nájemce**“)

(společně jako „**smluvní strany**“)

II. VÝKLAD POJMŮ

Pro účely této Smlouvy se rozumí:

a) Areál Krašovská 30 – ohraničený areál sestávající se z pozemků:

- parc. č. 1583/10 (ostatní plocha) o výměře 10 268 m², způsob využití: jiná plocha,
- parc. č. 1583/13 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 3 524 m², jehož součástí je stavební objekt č.p. 1696 (stavba občanské vybavenosti),
- parc. č. 1583/14 (ostatní plocha) o výměře 704 m², způsob využití: sportoviště a rekreační plocha,
- parc. č. 1583/15 (ostatní plocha) o výměře 360 m², způsob využití: sportoviště a rekreační plocha,

vše v obci Plzeň, v katastrálním území Bolevec, zapsané na listu vlastnictví č. 1, vedené u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město, jak uvedeno v příloze č. 1.

b) dílčí pozemky – jednotlivé pozemky nacházející se v Areálu Krašovská 30.

c) dílčí objekty – jednotlivé objekty nacházející se na dílčích pozemcích v Areálu Krašovská 30.

d) vybavení a/nebo zařízení – veškeré technické či sportovní vybavení nacházející se v Areálu Krašovská 30, v nebo na jeho dílčích pozemcích či v nebo na jeho dílčích objektech.

e) uživatel – sportovní či tělovýchovné organizace, popř. jiná fyzická nebo právnická osoba, která je oprávněna využívat Areál Krašovská 30 a/nebo jeho dílčí objekty a/nebo pozemky a/nebo vybavení a/nebo zařízení na základě podnájemní či jiné smlouvy uzavřené s Nájemcem.

Část I. Obecná ustanovení

III. PREAMBULE

1. Současně s touto Smlouvou uzavírá Pronajímatel a Nájemce Smlouvu o zajišťování volnočasových služeb, provozu a správy Areálu Krašovská 30, přičemž účinnost jedné z obou předmětných smluv je závislá na účinnosti druhé z obou předmětných smluv.
2. Pronajímatel je vlastníkem Areálu Krašovská 30 se všemi jeho součástmi a příslušenstvím.
3. Pronajímatel prohlašuje, že s Areálem Krašovská 30 může nakládat bez omezení a na dílčích pozemcích a dílčích objektech ani vybavení a/nebo zařízení neváznou žádná věcná ani obligační práva, která by Pronajímateli omezovala s těmito nemovitými nebo movitými věcmi jakkoliv nakládat.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že účelem Areálu Krašovská 30 je poskytování prostor a zázemí pro volnočasové, sportovní, kulturní a vzdělávací akce pro děti, mládež i

dospělé. K tomuto účelu je Areál Krašovská 30 ke dni podpisu této Smlouvy uzpůsobován a vybavován.

IV. **PŘEDMĚT SMLOUVY**

1. Předmětem této Smlouvy je mezi smluvními stranami sjednaný nájem níže specifikovaných nemovitých a movitých věcí, to vše za podmínek sjednaných smluvními stranami níže v této Smlouvě. Pronajímatel přenechává Nájemci do nájmu níže specifikované nemovité a movité věci, Nájemce tyto do Nájmu přijímá a zavazuje se za to platit Pronajímateli nájemné.

V. **PŘEDMĚT NÁJMU A JEHO PŘEDÁNÍ**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemků
 - parc. č. 1583/10 (ostatní plocha) o výměře 10 268 m², způsob využití: jiná plocha,
 - parc. č. 1583/13 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 3 524 m², jehož součástí je stavební objekt č.p. 1696 (stavba občanské vybavenosti),
 - parc. č. 1583/14 (ostatní plocha) o výměře 704 m², způsob využití: sportoviště a rekreační plocha,
 - parc. č. 1583/15 (ostatní plocha) o výměře 360 m², způsob využití: sportoviště a rekreační plocha,

vše v obci Plzeň, v katastrálním území Bolevec, zapsané na listu vlastnictví č. 1, vedené u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město,

(dále jen „**Areál Krašovská 30**“).

2. Pronajímatel je dále výlučným vlastníkem movitých věcí, a to vybavení a/nebo zařízení nacházející se v a/nebo na Areálu Krašovská 30 dle přílohy č. 2, která bude doplňována průběžně na základě předávacích protokolů (dále „**vybavení**“ a/nebo „**zařízení**“).

Dále též souhrnně označováno jako „**předmět nájmu**“)

3. Na základě této Smlouvy přenechává Pronajímatel Nájemci do užívání Areál Krašovská 30, jak uvedený shora, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, ve stavu, který je oběma smluvními stranám dobře znám. Areál Krašovská 30 je označen v situačním plánu, který je nedílnou přílohou č. 1 Smlouvy.
4. Na základě této Smlouvy přenechává Pronajímatel Nájemci do nájmu movité věci – vybavení a/nebo zařízení, jež se ke dni uzavření této Smlouvy nachází v a/nebo na Areálu Krašovská 30 a jsou evidovány Pronajímatelem a jejichž výčet je uveden v příloze č. 2 této Smlouvy, která tvoří její nedílnou součást.
5. Pronajímatel prohlašuje, že Nájemce seznámil se stavem předmětu nájmu, a Nájemce prohlašuje, že tento do nájmu přijímá.

6. Předmět nájmu bude Pronajímatelem předán a Nájemcem převzat na základě předávacího protokolu, který obě smluvní strany podepíší. V tomto protokolu bude především zachycen stav předmětu nájmu ke dni předání. V předávacím protokolu bude potvrzen seznam vybavení a/nebo zařízení dle přílohy č. 2, která tvoří její nedílnou součást. Tento protokol bude vyhotoven ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž Pronajímatel a Nájemce obdrží po jednom stejnopise.

VI. ÚČEL NÁJMU

1. Účelem nájmu je především poskytování předmětu nájmu k rozvoji volnočasových aktivit a rozvoji sportovního, kulturního i vzdělávacího povědomí dětí, mládeže i dospělých a služeb s tím souvisejících, a to vše formou podnájmu třetím osobám, popř. formou vlastní činnosti Nájemce.

VII. PODNÁJEM

1. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jinému subjektu. Nájemce je povinen zajistit, aby účel podnájmu naplňoval charakter takových činností, které korespondují s účelem nájmu. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část k takovým činnostem, které by nekorespondovaly s účelem nájmu.
2. Nájemce má povinnost vždy k 30.6. a k 30.11. kalendářního roku nebo na vyžádání Pronajímatele předložit Pronajímateli aktuální přehled podnájmu dílčích objektů a/nebo dílčích pozemků.
3. Nájemce se zavazuje sjednat podmínky podnájemní smlouvy tak, aby mohl řádně plnit své závazky plynoucí z této Smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že podnájemní smlouvy se budou dle doby, na kterou budou uzavřeny, rozlišovat následovně:
 - a) Za dlouhodobé podnájemní smlouvy budou považovány podnájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou a dále pak podnájemní smlouvy, jejichž trvání bude delší než jeden rok. V takovém případě je Nájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Nájemce je povinen spolu se žádostí o souhlas s přenecháním předmětu nájmu či jeho části do podnájmu předložit Pronajímateli návrh podnájemní smlouvy včetně označení podnájemce a všech podstatných náležitostí smlouvy, včetně ceny za podnájem. Po uzavření podnájemní smlouvy je Nájemce povinen předat Pronajímateli jedno její vyhotovení.
 - b) Za krátkodobé podnájemní smlouvy budou považovány podnájemní smlouvy, jejichž trvání bude na dobu do jednoho roku včetně. V takovém případě Nájemce nemá povinnost vyžadovat si předchozí písemný souhlas Pronajímatele, a to i tehdy, budou – li takové podnájemní smlouvy obsahovat ujednání o automatické prolongaci doby trvání. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2215

občanského zákoníku. Za krátkodobé podnájemní smlouvy budou považovány také podnájemní smlouvy vybavení a/nebo zařízení.

5. Nájemce předloží Pronajímateli do konce června roku 2018 soupis minimálních cen za sjednaný podnájem, které jsou pro Nájemce a sjednávané podnájemní vztahy závazné.
6. Nájemce je povinen učinit všechna potřebná opatření k tomu, aby ze strany podnájemce nedošlo k poškození předmětu nájmu. Nájemce odpovídá Pronajímateli za náhradu škody způsobené podnájemcem na předmětu nájmu.

VIII.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

1. Nájemce je oprávněn:
 - a) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu,
 - b) přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jinému subjektu,
 - c) provádět změny na předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele,
 - d) pořádat svým jménem a na vlastní účet vlastní sportovní, kulturní či vzdělávací akce a aktivity, které svou povahou odpovídají účelu a možnostem využití Areálu Krašovská 30,
 - e) vnášet a instalovat na svůj náklad do předmětu nájmu své movité věci sloužící k provozování sjednaného účelu nájmu.
 - f) po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele instalovat na budově reklamní tabule informující o předmětu činnosti Nájemce v souladu s čl. X. odst. 4 a s čl. XIV. této Smlouvy.
2. Nájemce je povinen:
 - a) respektovat záměry Pronajímatele v rozsahu využívání Areálu Krašovská 30, kterými jsou především rozvoj volnočasových aktivit a rozvoj sportovního, kulturního i vzdělávacího povědomí dětí, mládeže i dospělých.
 - b) užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře,
 - c) spolupracovat na dodržování a zajišťování prohlídek a revizí všech zařízení, souvisejících s provozem předmětu nájmu,
 - d) pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda,
 - e) umožnit Pronajímateli na základě písemné výzvy Pronajímatele prokazatelně doručené Nájemci alespoň tři pracovní dny předem provedení fyzické inventury pronajatého majetku a při provádění inventury poskytnout potřebnou součinnost, včetně předložení písemných podkladů.
 - f) dodržovat všechny směrnice, provozní řády a jiné obdobné předpisy vydané Pronajímatelem za účelem zajištění evidence, provozu a správy svěřeného majetku.
 - g) hradit Pronajímateli nájemné dle čl. XIII. této Smlouvy.
3. Nájemce bez souhlasu Pronajímatele nepostoupí práva vyplývající z této smlouvy 3. osobě, ani jakýmkoli způsobem předmět nájmu nezatíží, s výjimkou uzavření podnájemních smluv dle čl. VII. této Smlouvy.

4. Nájemce se zavazuje provozovat činnost v předmětu nájmu tak, aby zachovával dobré jméno Pronajímatele. Bere na vědomí, že případné užití městského znaku Pronajímatele podléhá souhlasu Rady města Plzně; souhlas nemůže být dán, jestliže by při těchto akcích docházelo k událostem snižujícím pověst a vážnost Pronajímatele či by docházelo k jakémukoliv narušení veřejného pořádku, případně by to mělo za následek spojování Pronajímatele veřejným míněním s činnostmi, na nichž se Pronajímatel nepodílí a podílet nehodlá (zejména komerčního charakteru).
5. Nájemce je povinen evidovat předané provozní předpisy, zpracovávat jejich novelizace, a vždy po provedení změn v provozních předpisech je povinen předložit Pronajímateli jejich aktuální verzi, a to ve lhůtě dvou týdnů ode dne účinnosti těchto změn.
6. Nájemce je povinen mít po celou dobu trvání Smlouvy sjednáno pojištění odpovědnosti za škody způsobené na majetku Pronajímatele, a to minimálně na částku Kč 10.000.000,00 (slovy: desetmilionůkorunčeských) od uzavření této smlouvy, včetně odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám, obsahující rizika ublížení na zdraví, škody na majetku a ostatní odpovědnosti vztahující se k jeho činnosti v souvislosti s touto Smlouvou. Platnost této pojistné smlouvy je Nájemce povinen udržovat po celou dobu trvání nájemního vztahu. Doklad o tomto pojištění je Nájemce povinen předložit Pronajímateli nejpozději do 90 pracovních dnů od uzavření této pojistné smlouvy.

IX.

PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

1. Pronajímatel je oprávněn:
 - a) požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej Nájemce užívá řádným způsobem dle účelu nájmu uvedeného v čl. VI. této Smlouvy a v souladu se všemi právními předpisy, bezpečnostními, hygienickými a podobnými normami a zda Nájemce dodržuje povinnosti stanovené právními předpisy a touto Smlouvou. Pronajímatel je též oprávněn provést v termínu jím stanoveném fyzickou inventuru pronajatého majetku. Pronajímatel provádí kontrolu po předchozím písemném oznámení minimálně tři pracovní dny předem prostřednictvím k tomu pověřené osoby. Osoba provádějící kontrolu se musí prokázat pověřením vedoucího Odboru bytového Magistrátu města Plzně, případně služebním průkazem, opravňujícím k provádění kontrol v objektech spadajících do působnosti Odboru bytového Magistrátu města Plzně. K tomu účelu může provádět podrobné prohlídky předmětu nájmu a nahlížet do všech dokladů týkajících se provozování předmětu nájmu. Nájemce je povinen poskytnout součinnost při provádění všech kontrol Pronajímatelem a zejména mu poskytnout veškeré vyžádané doklady.
 - b) kdykoli písemně vyjádřit svůj nesouhlas, pokud Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou. Nájemce je povinen do 5 pracovních dnů se k námitce Pronajímatele vyjádřit a jednání zdůvodnit. V případě, že přes vyjádření Nájemce a jeho zdůvodnění nesouhlasí Pronajímatel s jednáním Nájemce či třetí osoby, je Nájemce povinen do 10 pracovních dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele ukončit takovouto činnost (takovýto druh činnosti) v předmětu nájmu nebo zajistit, aby takovouto činnost v souladu s podnájemní smlouvou ukončila třetí osoba, která předmět nájmu dočasně užívá (např. podnájemce).

2. Pronajímatel je povinen:
 - a) předat Nájemci provozní předpisy (provozní dokumentaci), které má k dispozici a předávat nové předpisy neprodleně po jejich obdržení,
 - b) zajistit pojištění majetku Areálu Krašovská 30,
 - c) hradit náklady dle čl. XI.

Část II.

Náklady související s předmětem nájmu, nájemné

X.

HOSPODAŘENÍ NÁJEMCE S VÝNOSY ZÍSKANÝMI V SOUVISLOSTI S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Nájemce v souvislosti s užíváním předmětu nájmu dle této Smlouvy získává finanční výnosy od třetích osob, a to výnosy z reklam umístěných na nebo v předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, výnosy z podnájmu předmětu nájmu nebo jeho částí třetím osobám.
2. Výnosy z reklam umístěných Nájemcem v nebo na předmětu nájmu jsou výlučně jeho příjmovou položkou sloužící k tvorbě jeho výnosů a nakládá s ní dle svého výlučného uvážení.
3. Výnosy vzniklé v souvislosti s užíváním Areálu Krašovská 30 ze strany uživatelů na základě podnájemních či jiných smluv uzavřených přímo s Nájemcem, jsou výlučně jeho příjmovou položkou sloužící k tvorbě jeho výnosů a nakládá s ní dle svého výlučného uvážení.
4. Reklama na samotný Areál Krašovská 30, tj. jeho existenci nebo akce a aktivity pořádané Nájemcem umístěná v Areálu Krašovská 30 nepodléhá zpoplatnění dle Instrukce Magistrátu města Plzně QI-63-03-11 ze dne 24. 6. 2004.
5. Výnosy, příspěvky, finanční i věcné dary z nebo na činnosti, akce a aktivity pořádané přímo Nájemcem v Areálu Krašovská 30, popř. v jeho dílčích objektech, jsou výnosy, které plně připadají Nájemci a jsou výlučně jeho příjmovou položkou sloužící k tvorbě jeho výnosů a nakládá s ní dle svého výlučného uvážení.

XI.

NÁKLADY SOUVISEJÍCÍ S AREÁLEM KRAŠOVSKÁ 30

1. Pronajímatel se zavazuje hradit elektrickou energii, tepelnou energii, vodné a stočné, srážkovné, odvoz odpadu, příp. další (dále jen „**energie**“), které byly použity k provozování předmětu nájmu, a to maximálně do výše rozpočtu každoročně schváleného Zastupitelstvem města Plzně určeného na předmět nájmu.
2. Smluvní strany se s odkazem na ustanovení § 2207 odst. 1 občanského zákoníku dohodly, že náklady na veškerou opravu, údržbu a provoz vnitřních prostor dílčích

objektů Areálu Krašovská 30 (tj. i náklady na běžnou opravu a běžnou údržbu a/nebo náklady na výměnu věcí movitých, vybavení, zařízení, součástí a příslušenství, jakož i provoz zabezpečovacího zařízení a pojištění majetku Areálu Krašovská 30) nese v plném rozsahu Pronajímatel. Smluvní strany v této souvislosti sjednaly, že opravy, údržba a provoz (tj. i náklady na běžnou opravu a běžnou údržbu a/nebo náklady na výměnu věcí movitých, vybavení, zařízení, součástí a příslušenství, jakož i provoz zabezpečovacího zařízení, kamerového systému a pojištění majetku Areálu Krašovská 30) zajistí a obstará Pronajímatel. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany v této souvislosti konstatují, že veškeré smluvní vztahy, na jejichž základě budou opravy, údržba a provoz (tj. i náklady na běžnou opravu a běžnou údržbu a/nebo náklady na výměnu věcí movitých, vybavení, zařízení, součástí a příslušenství, jakož i provoz zabezpečovacího zařízení, kamerového systému a pojištění majetku Areálu Krašovská 30) zajišťovány, uzavře s příslušným dodavatelem přímo Pronajímatel.

3. Smluvní strany se s odkazem na ustanovení § 2207 odst. 1 občanského zákoníku dohodly, že náklady na veškerou opravu, údržbu a provoz venkovních prostor Areálu Krašovská 30 (tj. i náklady na běžnou opravu a běžnou údržbu nebo náklady na sekání trávy a úklid ostatních venkovních prostor, odstraňování prorostlých rostlin ze zpevněných ploch, zametání spadaného listí, úklid sněhu, provoz zabezpečovacího zařízení, kamerového systému a pojištění majetku Areálu Krašovská 30 apod.) nese v plném rozsahu Pronajímatel. Smluvní strany v této souvislosti sjednaly, že opravy a údržba a provoz (tj. i náklady na běžnou opravu a běžnou údržbu nebo náklady na sekání trávy a úklid ostatních venkovních prostor, odstraňování prorostlých rostlin ze zpevněných ploch, zametání spadaného listí, úklid sněhu, provoz zabezpečovacího zařízení, kamerového systému a pojištění majetku Areálu Krašovská 30 apod.) zajistí a obstará Pronajímatel. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany v této souvislosti konstatují, že veškeré smluvní vztahy, na jejichž základě budou opravy a údržba a provoz (tj. i náklady na běžnou opravu a běžnou údržbu nebo náklady na sekání trávy a úklid ostatních venkovních prostor, odstraňování prorostlých rostlin ze zpevněných ploch, zametání spadaného listí, úklid sněhu, provoz zabezpečovacího zařízení, kamerového systému a pojištění majetku Areálu Krašovská 30 apod.) zajišťovány, uzavře s příslušným dodavatelem přímo Pronajímatel.
4. O nutnosti oprav a výměn a dalších nákladů dle odst. 2 a 3 tohoto článku vyrozumí Pronajímatele Nájemce. Pronajímatel je povinen zajistit požadované úkony, a to na své náklady.
5. Smluvní strany se dohodly, že náklady na veškeré revize a povinné prohlídky a kontroly všech zařízení, u kterých je tato povinnost dána zákonem, vyhláškou, dalším podzákonným předpisem či technickým návodem nebo jinou odbornou normou, nese v plném rozsahu Pronajímatel. O nutnosti nezbytných revizí, prohlídek a kontrol vyrozumí Pronajímatele Nájemce. Smluvní strany v této souvislosti sjednaly, že revize a povinné prohlídky a kontroly zajistí Pronajímatel. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany v této souvislosti konstatují, že veškeré smluvní vztahy, na jejichž základě budou revize zajišťovány, uzavře s příslušným dodavatelem přímo Pronajímatel.
6. Veškeré nepřímé náklady a výdaje (jako např. mzdy zaměstnanců, poštovné, telefony, dopravné, režijní materiál apod.), hradí ze svých prostředků Nájemce.

XII.

TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ A INVESTICE

1. Smluvní strany se dohodly, že technická zhodnocení předmětu nájmu a nové investice bude provádět a hradit výlučně Pronajímatel.
2. Nájemce se zavazuje předložit Pronajímateli návrh plánu oprav, údržby a dalších nákladů souvisejících s provozem předmětu nájmu a dále plán navrhovaného technického zhodnocení a investic, které by měly být provedeny, vždy na rok dopředu, nejpozději do 15. června roku bezprostředně předcházejícího roku, na něž je plán sestaven. V tomto návrhu Nájemce všechny uvedené položky finančně odhadne a přesně označí opravy, údržbu a další náklady bezprostředně související s provozováním předmětu nájmu dle této Smlouvy. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany konstatují, že veškeré opravy, údržba a další náklady bezprostředně související s provozováním předmětu nájmu nese svým nákladem Pronajímatel.
3. Případné změny tohoto plánu může Pronajímatel provést písemným dodatkem plánu a Nájemce je povinen tyto změny respektovat ode dne, kdy mu byly doručeny.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že Nájemce nemá právo na náhradu nákladů vynaložených z jeho vlastní vůle na zhodnocení předmětu nájmu ani na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu v důsledku jím provedených oprav, obnovy, rekonstrukcí, modernizací, apod., provedené Nájemcem, byť se bude jednat o zhodnocení provedené se souhlasem Pronajímatele.
5. Movité věci pořízené za trvání nájmu z vlastních prostředků Nájemce, které jsou užívány při realizaci tohoto nájemního poměru, jsou vlastnictvím Nájemce a zůstávají jeho vlastnictvím i po skončení nájemního vztahu.

XIII.

NÁJEMNÉ A ZPŮSOB JEHO ÚHRADY

1. Výše nájemného, se sjednává ve výši Kč 500 636,- (slovy: *pěttisícšestset třicetšestkorunčeských*) bez DPH za kalendářní rok. Tato sazba výše nájemného se bude navyšovat o DPH v zákonné sazbě, tj. sazba výše nájemného bude mezi smluvními stranami sjednána ve složení a způsobu výpočtu: „základní nájemné + DPH v zákonné sazbě“, tj.:

Kč 500 636,-/rok + DPH v zákonné sazbě.

2. Smluvní strany se dohodly, že z důvodu probíhající a k datu účinnosti této smlouvy nedokončené renovace Areálu Krašovská 30 nebude možné do 31.12.2018 zcela a plně využívat níže uvedené dílčí pozemky určené v souladu s touto smlouvou:
 - parc. č. 1583/13 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 3 524 m², jehož součástí je stavební objekt č.p. 1696 (stavba občanské vybavenosti),
 - parc. č. 1583/14 (ostatní plocha) o výměře 704 m², způsob využití: sportoviště a rekreační plocha,
 - parc. č. 1583/15 (ostatní plocha) o výměře 360 m², způsob využití: sportoviště a rekreační plocha,

a proto se výše nájemného, pro období od 1.9.2017 do 31.12.2018 sjednává ve výši Kč 337 455,- (slovy: *třistatřicetsedmtisícčtyřistapadesátpětkorunčeských*) bez DPH za kalendářní rok. Tato sazba výše nájemného se bude navyšovat o DPH v zákonné sazbě, tj. sazba výše nájemného bude mezi smluvními stranami sjednána ve složení a způsobu výpočtu: „základní nájemné + DPH v zákonné sazbě“, tj.:

Kč 337 455,-/rok + DPH v zákonné sazbě.

Nájemce je povinen hradit nájemné sjednané touto Smlouvou následovně:

- nájemné za období od 1.9.2017 do 31.12.2017 bude hrazeno ve výši Kč 112 485,- (slovy: *jednostodvanácttisícčtyřistaosmdesátpětkorunčeských*) bez DPH a je splatné do 15.12.2017
 - nájemné za období od 1.1.2018 do 31.12.2018 bude hrazeno v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši Kč 84 364,- (slovy: *osmdesátčtyřitisícčtyřistašedesátčtyřikorunčeské*) bez DPH splatných vždy nejpozději do 15. dne třetího měsíce příslušného čtvrtletí, za něž je nájemné hrazeno
 - nájemné za období od 1.1.2019 a dále bude hrazeno ve výši sjednaného nájemného dle čl. XIII., odst. 1 Smlouvy v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši Kč 125 159,- (slovy: *stodvacetpěttisícstopadesátdevětkorunčeských*) bez DPH splatných vždy nejpozději do 15. dne třetího měsíce příslušného čtvrtletí, za něž je nájemné hrazeno.
3. Nájemné bude Nájemcem Pronajímateli hrazeno bankovním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy, na základě vystaveného daňového dokladu.
 4. Za den úhrady nájemného je považován den, kdy je nájemné připsáno na účet Pronajímatele.
 5. V případě prodlení s platbou nájemného je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli úrok z prodlení v zákonem stanovené výši.
 6. Nájemné dle čl. XIII., odst. 1 této Smlouvy bude navyšováno v závislosti na meziročním růstu inflace dle údajů zveřejněných ze strany Českého statistického úřadu, a to s účinností vždy k 1. lednu následujícího kalendářního roku, nejdříve však k 1.1.2020.
 7. Případné změny výše nájemného, vyjma čl. XIII., odst. 6 této Smlouvy mohou být učiněny na základě usnesení Rady města Plzně dodatkem k této Smlouvě.

Část III. Ostatní ujednání

XIV.

UMÍSTOVÁNÍ REKLAM A VYLEPOVÁNÍ PLAKÁTŮ

1. Nájemce se zavazuje:

- a) umisťovat reklamu jen na taková místa a v takové obrazové kvalitě, která splňuje kvalitativní a obsahové vlastnosti odpovídající významu předmětu nájmu a nenarušuje účel a celkový vzhled předmětu nájmu,
 - b) odstranit všechny neoprávněné reklamy a neoprávněně vylepené plakáty a podobné tiskoviny umístěné na předmětu nájmu.
2. Pronajímatel je oprávněn kdykoli písemně vyjádřit svůj nesouhlas s umístěnou reklamou. Nájemce je povinen do 5 pracovních dnů se k námitce Pronajímatele vyjádřit. V případě, že přes vyjádření nájemce nesouhlasí Pronajímatel i nadále s umístěnou reklamou, je nájemce povinen do 5 pracovních dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele umístěnou reklamu odstranit.

XV.

DOBA NÁJMU A UKONČENÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Nájemní poměr může skončit písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí Smlouvy některou ze smluvních stran.
3. Nájemce i Pronajímatel jsou oprávněni ukončit nájemní vztah výpovědí bez udání důvodu.
4. Výpovědní doba je šest měsíců a počíná běžet 1. ledna roku následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
5. Pronajímatel je oprávněn od Smlouvy odstoupit tehdy, pokud Nájemce přes písemné upozornění ze strany Pronajímatele zvláště závažným způsobem stále porušuje své povinnosti z nájemní Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že za zvláště závažný způsob porušení povinností z nájemní smlouvy se považuje porušení povinností uvedených v čl. VI. a čl. XIII. odst. 2 této Smlouvy. Odstoupení od Smlouvy je účinné dnem doručení jeho písemného vyhotovení druhé smluvní straně.
6. Nájemce se zavazuje průběžně, a to po dobu alespoň tří měsíců před ukončením účinnosti této Smlouvy, poskytovat Pronajímateli na základě jeho prokazatelně doručené písemné výzvy součinnost pro zajištění plynulosti provozování předmětu nájmu a přechodu na případného dalšího nájemce.
7. Nájemce je povinen nejpozději v den ukončení nájmu předat protokolárně, na základě společné inventury, Pronajímateli předmět nájmu v provozuschopném stavu, který odpovídá obvyklému opotřebení, a to včetně související dokumentace.
8. Pronajímatel a Nájemce se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost při vrácení předmětu nájmu.
9. Nájemce se zavazuje ke dni ukončení nájmu provést na své náklady mimořádnou účetní závěrku pro celý předmět nájmu.
10. Nájemce se zavazuje před ukončením nájmu nejdéle však 6 měsíců před ukončením nájmu strpět každodenní dohled Pronajímatele nad děním v předmětu nájmu, tímto dohledem může Pronajímatel pověřit i případného budoucího nájemce.

11. V případě, že z jakéhokoliv důvodu zanikne Smlouva o zajišťování volnočasových služeb, provozu a správy Areálu Krašovská 30, zanikne ke stejnému datu i tato Smlouva o nájmu Areálu Krašovská 30.

XVI.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva je uzavírána na podkladě aktuálně realizovaného projektu pro celkovou renovaci objektu Krašovská 30, přičemž v průběhu realizace tohoto projektu mohou vyvstát nové skutečnosti a požadavky, na které bude třeba reagovat písemnou úpravou vzájemných vztahů. Za tímto účelem se smluvní strany zavazují podepsat odpovídající dodatky k této Smlouvě.
2. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní, za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými níže připojenými podpisy.
3. Tato Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž Nájemce obdrží dva a Pronajímatel tři.
4. Smlouva lze měnit a doplňovat pouze písemnými očíslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 9. 2017 za předpokladu jejího předchozího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
6. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná. Namísto neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Strany se pak zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru ustanovení neplatného resp. neúčinného.
7. Případné spory vzniklé v souvislosti s realizací účelu Smlouvy, interpretací této Smlouvy či jakékoliv jiné spory související s uzavřeným závazkovým vztahem budou přednostně řešeny smírnou cestou. Nebude-li smírné vyřešení věci možné, je kterákoliv smluvní strana oprávněna předložit spor k rozhodnutí příslušnému soudu.
8. Smluvní strany budou vždy usilovat o smírné urovnání případných sporů vzniklých z této Smlouvy. Případné spory vzniklé z této Smlouvy budou řešeny podle platné právní úpravy věcně a místně příslušnými orgány České republiky. Smluvní strany sjednávají ve smyslu ustanovení § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, pro spory vyplývající z této Smlouvy či s touto smlouvou související místní příslušnost Okresního soudu Plzeň – město, případně Krajského soudu v Plzni.
9. Vůle města k uzavření této Smlouvy je dána usnesením Rady města Plzně č. 746 ze dne 29. června 2017. Záměr města pronajmout nemovité věci uvedené v této Smlouvě

byl ve smyslu § 39 odst. 1 zák. č.128/2000 Sb., o obcích zveřejněn na úředních deskách a internetových stránkách od 13. června 2017 do 29. června 2017.

10. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru Pronajímatel.

Přílohy Smlouvy:

- Příloha č. 1: mapa Areálu Krašovská 30
- Příloha č. 2: Seznam vnitřního vybavení Areálu Krašovská 30 a dílčích objektů

Za Pronajímatele

Za Nájemce

V Plzni dne 17. 07. 2017

V Plzni dne 12. 07. 2017

statutární město Plzeň
Martin Zrzavecký
primátor města Plzně

Obytná zóna Sylván a.s.
JUDr. Jaroslav Novák
předseda představe

