



MUVSP00DNRSX

MUVS 5146/2013/010M

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s § 663 zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, v platném znění mezi:

Město Vsetín

Se sídlem Svárov 1080, 755 01 Vsetín

IČO:00304450

zastoupené starostkou města Bc. Ivetou Táborskou



a

Vsetínská sportovní, s.r.o.

se sídlem: Na Lapači 394, 755 01 Vsetín

IČ: 28593987

jejímž jménem jedná: Mgr. Pavla Stachová, jednatelka

zapsána v OR vedeném u KS v Ostravě oddíl C, vložka 33684

Čl. I.

Předmět nájmu

(1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitostí:

- budovy č. p. 340, stavba občanského vybavení, Vsetín – Jiráskova ulice, stojící na pozemku p. č. 2525, zastavěná plocha a nádvoří,
 - pozemku p. č. 2525, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 2.521 m²,
 - pozemku p. č. 2526, vodní plocha – koryto vodního toku přirozené nebo upravené, výměra 310 m²
 - pozemku p. č. 2527/2, ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha, výměra 434 m²
 - pozemku p. č. 2527/3, ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha, výměra 60 m²
 - pozemku p. č. 2528, vodní plocha, výměra 257 m²
 - pozemku p. č. 467, ostatní plocha – jiná plocha, výměra 1.041 m²
 - pozemku p. č. 468, ostatní plocha - neplodná půda, výměra 2.441 m²
 - pozemku p. č. 469, ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha, výměra 2.049 m²
 - p pozemku p. č. 470, ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha, výměra 2.310 m²,
- to vše nacházející se v obci Vsetín, k. ú. Vsetín, zapsáno v KN vedeném u Katastrálního úřadu Zlínského kraje katastrální pracoviště Vsetín na LV č. 10001,

(2) Dále pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto staveb nacházejících se na pozemcích uvedených v odst. 1):

- vrtaná studna
- dvoudílná brána
- městské koupaliště „Sokolák“
- městské koupaliště u SPŠS
- úpravná vody koupaliště u SPŠS,

Vše shora uvedené v odst. 1 a 2 budiž též souhrnně označeno jako „předmět nájmu“.

(3) Pronajímatel prohlašuje, že na nemovitostech uvedených v článku I. odst. 1) a 2) nevážnou věcná břemena ani jiná věcná práva třetích osob, která by je zatěžovala a tím znemožňovala nebo omezovala realizaci práv sjednávaných touto smlouvou, ani nejsou předmětem exekučního či jiného vymáhacího řízení.



Čl. II

Účel nájmu

- (1) Pronajímatel založil zakladatelskou listinou ze dne 25. 6. 2009 nájemce za účelem zajištění provozování předmětu nájmu pro sportovní a tělovýchovné, rekondační a relaxační služby a další související služby, které jsou vymezeny v předmětu podnikání nájemce. Pronajímatel přenechává nájemci výše uvedený předmět nájmu k užívání za účelem zajištění služeb uvedených ve větě první tohoto článku, zejména provozování umělých koupališť, sauny a služeb souvisejících a nájemce jej k tomuto účelu k užívání přijímá.
- (2) Nájemce je dále povinen předmět nájmu užívat pouze k účelu, k němuž byl kolaudačním rozhodnutím stavebně - technicky schválen, a k němuž je svou povahou určen a pouze takovým způsobem, aby na předmětu nájmu nevznikala škoda.
- (3) V případě vzniku škody na předmětu nájmu je nájemce povinen tuto skutečnost bez zbytečného odkladu nahlásit pronajímateli. Všechny závady na předmětu nájmu je nájemce povinen rovněž bezodkladně hlásit pronajímateli.
- (4) Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s uzavíráním podnájemních smluv v předmětu nájmu k jeho částem (jednotlivým nebytovým prostorům, jednotlivým plochám a sportovištím či jejich zázemí apod.), k lepšímu a účelnějšímu využití pronajatých nemovitostí pro sportovní a doplňkové činnosti. Nájemce není oprávněn přenechat do podnájmu předmět nájmu jako celek ani jednotlivé nemovitosti uvedené v čl. I odst. 1) této smlouvy jako celek.

Čl. III

Nájemné

- (1) Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli smluvní nájemné ve výši 1.053.000,-Kč (slovy: jeden milion padesát tři tisíc korun českých) ročně. K takto stanovené výši nájmu bude v souladu ustanovením § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění platném od 1. 1. 2013 (dále jen ZDPH), uplatněna daň z přidané hodnoty ve výši sazby daně platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění (ke dni podpisu smlouvy činí platná sazba 20 %)
- (2) Nájemné za kalendářní měsíc je sjednáno v režimu dílčích plnění. Za datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění (měsíční nájemné) je ve smyslu § 21 odst. 9 ZDPH, považován první den kalendářního měsíce. Nájemné za kalendářní měsíc bude nájemce hradit ve výši 87.750,- Kč plus DPH ve výši platné sazby daně na základě vystaveného daňového dokladu se splatností do 14-ti dnů od data vystavení daňového dokladu na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, variabilní symbol – číslo daňového dokladu – faktury. Smluvní strany se dohodly, že odlišně od předchozího ujednání splatnost nájemného za leden 2013 nenastane dříve než 31.1.2013.
- (3) Faktura musí mít náležitosti daňového dokladu a nájemce je oprávněn ji ve lhůtě splatnosti bez zaplacení vrátit doporučeným dopisem s uvedením důvodu, pokud faktura obsahuje neúplné nebo nesprávné údaje. Nová lhůta splatnosti počne plynout od doručení faktury nové nebo opravené.

Čl. IV

Služby spojené s nájmem

Dodávky služeb spojených s nájmem (elektřina, vodné a stočné, otop, odvoz odpadů apod.) si zajistí nájemce sám na vlastní náklady a bude je hradit dle smluvních podmínek dojednaných v individuálních smlouvách.

V.

Sankční ujednání

V případě, že nájemce bude v prodlení se zaplacením nájemného, zavazuje se uhradit úrok z prodlení ve výši 0,03% z dlužné částky za každý den prodlení.

VI.

Doba trvání nájemního vztahu

- 1) Nájem se uzavírá na dobu neurčitou. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1. 1. 2013.
- 2) Nájem je možno skončit následujícími způsoby:
 - a) dohodou smluvních stran k určitému datu,
 - b) písemnou výpovědí pronajímatele či nájemce, a to pouze z následujících důvodů:
 1. nájemce bude více než 3 měsíce v prodlení s úhradou nájemného
 2. nájemce bude dlouhodobě i přes výslovné písemné upozornění pronajímatele užívat předmět nájmu v rozporu s účelem stanoveným touto smlouvou.
 3. Pronajímatel nezajistí udržování stavu předmětu nájmu ve stavu způsobitelném k řádnému užívání ani po písemném upozornění,Výpovědní lhůta činí jeden rok a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
 - c) odstoupením od smlouvy.

V případě, že jedna ze smluvních stran podstatně poruší povinnosti z této smlouvy vyplývající má druhá smluvní strana právo od této smlouvy odstoupit.

Odstoupení od smlouvy musí mít písemnou formu a musí být doručeno druhé smluvní straně, pod sankcí neplatnosti. Právní účinky odstoupení nastávají dnem doručení.

Za podstatné porušení povinností se pro účely této smlouvy považuje zejména:

- nájemce bude i přes opakovanou písemnou výzvu pronajímatele předmět nájmu užívat tak, že na něm bude nevhodným užíváním nebo nadměrným opotřebováváním vznikat škoda,
- nájemce provede stavební úpravy bez předchozího souhlasu pronajímatele,
- nájemce bude déle jak 6 měsíců v prodlení se zaplacením nájemného nebo ceny za služby.

VII.

Ostatní ujednání

- 1) Předmět nájmu je nájemce povinen užívat výhradně k účelu, jenž je v této nájemní smlouvě dohodnut a k němuž je stavebně-technicky určen.
- 2) Po dobu nájmu nesmí nájemce provádět, bez souhlasu pronajímatele, žádné stavební úpravy. Pokud se pronajímatel k podané žádosti nevyjádří do 20 pracovních dnů ode dne jejího doručení, platí, že se stavební úpravou souhlasí.
- 3) Nájemce zajišťuje a hradí ze svých nákladů tyto drobné opravy a výměny v pronajatých prostorách:
 - a) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik,
 - b) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles,
 - c) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifónu,
 - d) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, splachovačů, radiátorových uzavíracích a regulačních armatur,
 - e) výměny drobných součástí předmětů uvedených v bodu a) – d),
 - f) podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v bodech a) – g), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 40 000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy,
 - g) náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor, jako jsou náklady na udržování a čištění nebytových prostor, které se provádí obvykle při delším užívání nebytových prostor. Těmito náklady se rozumí zejména malování, včetně opravy omítek a obkladů, tapetování a čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry, pokud hodnota takové opravy nepřesáhne 40.000,- Kč

- h) veškeré účelové opravy a úpravy sloužící zvláštním potřebám nájemce,
 - i) úklid a čištění a odvoz odpadů z pronajatých nebytových prostor, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.
-
- 4) Udržování podstaty budov a zachovnou údržbu předmětu nájmu hradí pronajímatel stejně jako opravy neuvedené v předchozích ustanoveních a rekonstrukce a modernizace předmětu nájmu, kterými dochází k jeho změně.
 - 5) Nájemce je povinen neodkladně oznámit potřebu provedení oprav hrazených pronajímatelem, včetně havarijních oprav na čísle telefonu: [REDAKCE] Nesplněním oznamovací povinnosti o nutnosti provedení oprav, nebo neumožněním jejich provedení, vznikne nájemci odpovědnost za případnou škodu. Pronajímatel je povinen nájemci sdělit ihned poté, co mu nájemce oznámí potřebu opravy, v jakém termínu opravu provede s tím, že obecně je povinen provádět opravy bez zbytečného odkladu, poté co je mu jejich potřeba oznámena. Pokud bude termín opravy pro nájemce nepřijatelný, provede si nájemce opravu sám na vlastní náklady, přičemž tyto náklady je pronajímatel povinen nájemci uhradit. Nutnost oprav hrazených pronajímatelem bude předem vzájemně odsouhlasena oběma stranami. Nebude-li stanovisko pronajímatele vydáno do 20 kalendářních dní ode dne doručení oznámení o potřebě opravy, platí, že pronajímatel s provedením opravy souhlasí.
 - 6) V případě havarijního stavu, který bude ohrožovat zdraví osob či majetek pronajímatele je nájemce oprávněn provést nezbytné opravy neprodleně s tím, že má ze strany pronajímatele nárok na náhradu všech účelně vynaložených nákladů.
 - 7) Nájemce je povinen zajišťovat ve smyslu příslušných právních předpisů a závazných technických norem revize všech elektrických a plynových spotřebičů, které provozuje v pronajatých prostorách.
 - 8) Pronajímatel se zavazuje, že bude zajišťovat a hradit na vlastní náklady periodickou elektro-revizi budovy, hromosvodu a požárně bezpečnostní prohlídky, a nájemce je povinen mu to umožnit (např. vstup do budovy, přístup ke kontrolovanému zařízení, apod.). Dále v případě úprav nebo změn elektrické instalace v pronajatých prostorách je nájemce povinen před zahájením uvažovaných úprav toto projednat s pronajímatelem, Jakékoliv změny elektroinstalace bez předchozího projednání s pronajímatelem jsou nepřípustné.
 - 9) Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména pak protipožární předpisy. Nájemce zajišťuje v pronajatých prostorách požární ochranu ve smyslu ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, a prováděcích právních předpisů.
 - 10) Nájemce je povinen dodržovat zásady pro úsporu energií a vody v pronajatých prostorách (např. používání úsporných zdrojů regulace vnitřní teploty, kapání nebo protékání vody, apod.).
 - 11) Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud se obě smluvní strany nedohodnou jinak.
 - 12) Nájemce předá předmětné nebytové prostory nejpozději ke dni ukončení nájemního vztahu. V případě odstoupení od smlouvy předá nájemce nebytové prostory nejpozději ve lhůtě 1 měsíce ode dne skončení nájemního vztahu. K převzetí předmětných nebytových prostor vyzve nájemce pronajímatele doporučeným dopisem, a to minimálně 15 dnů před skončením nájemního vztahu dle odstoupení od smlouvy. O předání a převzetí nebytových prostor bude sepsán protokol, který bude podepsán smluvními stranami nebo jejich pověřenými zástupci. Pokud se nájemce dostane do prodlení s předáním vyklizených nebytových prostor, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % z ročního nájemného za každý i započatý týden prodlení.
 - 13) Požaduje-li nájemce provedení stavební úpravy v pronajatých prostorách, požádá písemně pronajímatele o souhlas. Záměr a realizace provedení konkrétní stavební úpravy jsou podmíněny výslovným písemným souhlasem pronajímatele, učiněným formou doporučeného dopisu. Tyto stavební úpravy hradí nájemce.
 - 14) V případě vzniku škody na předmětu nájmu, je nájemce povinen tuto skutečnost bez zbytečného odkladu nahlásit pronajímateli. Všechny závady na předmětu nájmu je nájemce povinen rovněž bezodkladně hlásit pronajímateli.

- 15) Nájemce odpovídá za škodu na předmětu nájmu a jeho příslušenství a věcech nacházejících se v předmětu nájmu, která vznikla po dobu užívání nájemcem, ledaže by ke vzniku škody došlo i jinak.

VIII.

Doručování písemností

- 1) Pokud je k některému úkonu dle této nájemní smlouvy třeba doručení, považuje se písemnost za doručenou i v případě, že druhá strana její doručení zmaří, např. nevyzvednutím zásilky v úložní době, odmítnutím převzetí zásilky apod., kdy v takovémto případě bude předmětná písemnost považována pro účely této smlouvy za doručenou, kdy se tato písemnost navrátí smluvní straně, která písemnost odesílala.
- 2) Nájemce je oprávněn měnit adresu pro doručování písemností pouze v rámci České republiky, přičemž tato změna musí být písemně oznámena pronajímateli nejméně 10 dnů před její změnou. Pokud v důsledku nesplnění této povinnosti nájemcem bude doručení zásilky zmařeno, považuje se předmětná písemnost pro účely této smlouvy za doručenou dnem, kdy se tato písemnost navrátí pronajímateli.

IX.

Závěrečná ustanovení

- 1) Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem a zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
- 2) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s povahou originálu, po dvou pro každou smluvní stranu.
- 3) Jednotlivá ujednání této smlouvy lze měnit toliko dodatky, které musí být písemné a podepsány oběma účastníky, jinak je dodatek neplatný.
- 4) Tato smlouva byla schválena Radou města Vsetín na zasedání dne 18. 12. 2012. pod č. R 57/9.
- 5) Tato smlouva byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000, o obcích, a byly splněny podmínky pro její platné uzavření stanovené tímto zákonem (§ 41 citovaného zákona).
- 6) Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání jako projev jejich svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz dohody o všech ustanoveních této smlouvy připojují osoby oprávněné jednat za obě smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

Ve Vsetíně, dne
za pronajímatele

Ve Vsetíně, dne 3/1 2013
za nájemce



