

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. MJ-SML/0551/2018

1. město Jeseník

Masarykovo nám. 1/167, 790 01 Jeseník
zastoupené: Ing. Janou Konvičkovou, starostkou města
IČ: 00302724, DIČ: CZ00302724
bankovní spojení: 19-1520841/0100

na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

2. Technické služby Jeseník, a.s.

se sídlem Otakara Březiny 168, 79001 Jeseník
jednatel: ředitelem společnosti na základě plné moci
IČ 64610063, DIČ: CZ64610063
zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 1179
bankovní spojení: 22137841/0100

na straně druhé (dále jen „nájemce“)

Výše uvedené smluvní strany uzavírají dle § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, z vážné a svobodné vůle, tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání, v následujícím znění:

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č. p. 1412, na ul. Dukelská, která je součástí pozemku 2373/4, vše v obci a k. ú. Jeseník (dle geometrického plánu č.pl. 6712-30/2018) – smluvní strany činí nesporným, že č.p. budovy 1412 plyne z kolaudačního souhlasu, vydaného Městským úřadem Jeseník č.j. MJ/31271/2018/OSUUP/Km dne 8.6.2018, byť doposud č.p. neplyne z evidence katastru nemovitostí – jinde také jen „*Předmět nájmu.*“ nebo „*předmět nájmu*“ nebo „*sportovní hala.*“
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn dát tento Předmět nájmu do nájmu a přenechává jej Nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou do dočasného užívání.
3. Předmětem nájmu je objekt městské sportovní haly, včetně jeho zázemí a vybavení, jak je objekt vymezen v bodě 1. tohoto článku (blíže specifikované v Předávacím protokolu předmětu nájmu, který tvoří přílohu č. 1) na výše uvedené pozemkové parcele, dále uváděný také jen jako „sportovní hala“.
4. Pronajímatel touto smlouvou o nájmu pronajímá předmět nájmu nájemci, který jej do nájmu přijímá.
5. Nájemce je povinen protokolárně převzít předmět pronájmu od pronajímatele do 10 pracovních dnů ode dne uzavření smlouvy.

II. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je přenechání předmětu nájmu k provozování sportovní haly včetně odpovídajících doprovodných služeb a příslušného zázemí, dle předmětu nájmu. Smluvní strany výslovně sjednávají, že nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osoby nebo třetí osob a to na dobu určitou nebo bez časového určení, a to dle svého užívání a bez předchozího souhlasu nebo schválení pronajímatelem, je však povinen respektovat ujednání v čl. III této smlouvy a je oprávněn přenechat sportovní halu do užívání pouze subjektům, vymezeným v čl. III. této smlouvy.

III. Omezení podmínek pro sjednávání užívání sportovní haly třetími osobami

1. Nájemce je povinen během trvání školního roku, tj. od 1.9 do 30.6. kalendářního roku v době od 7:00 do 15:00 hodin přednostně umožnit použití sportovní haly základním a středním školám ke sportovním činnostem nebo i pro jiné účely sjednané s konkrétní základní nebo střední školou. **Těmto subjektům smí být účtována maximální cena 440,- Kč za hodinu včetně DPH** za užití sportovní haly pro použití jako sportovního zařízení. Nájemce je oprávněn umožnit použití sportovní haly i více základním nebo středním školám k užití současně.
2. Nájemce je dále povinen umožnit ve zbytku provozní doby sportovní haly využití sportovní haly ke sportovním činnostem maximálnímu počtu zájemců z řad subjektů, které pravidelně provozují sporty jak výkonnostně, tak rekreačně. **Těmto subjektům smí být účtována minimální cena 440,- Kč za hodinu včetně DPH.** Nájemce je oprávněn umožnit použití sportovní haly i více subjektům podle tohoto bodu k užití současně. V takovém případě smí být cena za užití sportovní haly jednotlivým subjektům poměrně snížena, v souhrnu však nesmí být nižší, než cena minimální
3. Pro jednorázové sportovní či komerční akce konané zpravidla o víkendech i v jiné době s respektováním bodu 1 a 2 tohoto článku nebo během prázdnin smí nájemce stanovit cenu vlastní bez předchozího souhlasu nebo schválení pronajímatelem.

IV. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu **určitou do 31.8.2021.**

V. Výpovědní lhůta

Výpovědní lhůta je 6 měsíční a počítá se od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. Vypovědět smlouvu může kterákoliv ze stran bez udání důvodu.

VI. Nájemné

1. Výše nájemného:**20.000,- Kč/měsíčně**

Výše uvedená částky je bez příslušné sazby daně z přidané hodnoty. K výši nájemného bude připočtena daň z přidané hodnoty v sazbě platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění ve smyslu § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

2. Nájemce se zavazuje platit nájemné počínaje dnem zahájení provozování předmětu nájmu, a to vždy ke každému 15. dni měsíce, za nějž se nájem platí na základě splátkového kalendáře, jako daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem se všemi náležitostmi daňového dokladu.
3. Za okamžik úhrady nájemného se považuje den připsání finančních prostředků na účet pronajímatele.
4. Nájemné nezahrnuje služby spojené s nájmem, např. dodávku energií, vodné a stočné, odvoz odpadů, revize předmětu nájmu, úklid, hrazení televizních a rozhlasových poplatků a dále nájemné nezahrnuje běžnou údržbu předmětu nájmu a souvisejících pozemků, pojištění. Tyto služby a běžnou údržbu si nájemce zajišťuje na své náklady. Smluvní strany sjednávají, že běžnou údržbou se i pro účely této smlouvy rozumí běžná údržba podle § 2 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kdy smluvní strany sjednávají, že nařízení se užije obdobně. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci potřebnou součinnost při přihlášení se k odběru shora specifikovaných služeb.

VII. Odstoupení od smlouvy

1. Pronajímatel může odstoupit od smlouvy o nájmu, pokud:
 - a) Nájemce bude alespoň 15 dnů v prodlení s úhradou svých závazků dle smlouvy o nájmu a nesjedná nápravu ani do 15 dnů po obdržení písemného upozornění od pronajímatele;
 - b) Nájemce bude užívat předmět nájmu k jinému účelu, než byl sjednán v této smlouvě.
2. Nájemce může odstoupit od smlouvy o nájmu, pokud bez jeho zavinění nebude předmět nájmu vinou pronajímatele (porušením jeho zákonných povinností nebo porušením smluvních povinností podle této smlouvy) po dobu 60 dnů následujících po obdržení písemného upozornění nájemce o nemožnosti řádného užívání předmětu nájmu dle zákona a smlouvy o nájmu způsobilý k řádnému užívání dle zákona a smlouvy o nájmu.
3. Nájemce může odstoupit od smlouvy o nájmu, pokud bez jeho zavinění nebude předmět nájmu z důvodu vyšší moci po dobu alespoň 60 následujících dnů způsobilý k řádnému užívání dle zákona a smlouvy o nájmu. Za vyšší moc se pro případ této smlouvy považuje: válka nebo živelné události, kdy odstranění vzniklých škod zjevně přesáhne 3 měsíce.
4. Odstoupením se smlouva ruší ex nunc (prvým pracovním dnem, následujícím po dni doručení právního úkonu odstoupení). Při odstoupení od smlouvy zůstávají i nadále v plném rozsahu zachována práva (nebo povinnosti) dle této smlouvy, nabytá podle této smlouvy do okamžiku odstoupení od smlouvy. Smluvní strany si vypořádají prokazatelným způsobem vzájemná práva a pohledávky nejpozději do 30 kalendářních dnů od odstoupení od smlouvy.

VIII. Smluvní sankce

Při prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo jiné pohledávky (vyjma smluvních sankcí), uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý kalendářní den prodlení; tím není dotčeno právo pronajímatele na jiné pokuty, zákonné úroky z prodlení a náhradu škody v plném rozsahu.

IX. Další ujednání

1. Nájemce se zavazuje sjednat s účinky ke dni uzavření smlouvy o nájmu (a po celou dobu platnosti této smlouvy mít uzavřenu) pojistnou smlouvu na částku nejméně ve výši 5 milionů Kč na úhrady škod způsobených pronajímateli svou provozní činností podle této smlouvy, včetně škod, které vzniknou užíváním na pronajatém majetku, a zajistit vinkulaci pojistného plnění z této smlouvy ve prospěch pronajímatele. Platnou pojistnou smlouvu s vinkulací, nebo její úředně ověřenou fotokopii předá do 10-ti dnů ode dne uzavření této smlouvy v jednom vyhotovení pronajímateli.
2. Nájemce hradí a provádí nebo zajistí na své náklady revize, běžnou údržbu, opravy a obnovu předmětu nájmu. Za běžnou opravu se považuje oprava předmětu nájmu, jeho části, včetně technických zařízení, vymezená věcně i pro účely této smlouvy jako tzv. drobné opravy podle § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kdy smluvní strany sjednávají, že nařízení se užije obdobně, a co do výše nákladů do 50.000 Kč na jeden případ, bez DPH, u každého jednotlivého důvodu opravy; v pochybnostech o tom, zda jde o jeden nebo více důvodů opravy, se má za to, že jde o jeden důvod opravy. Za obnovu předmětu nájmu se považuje nahrazení stávajícího technického zařízení nebo předmětu nájmu jeho části, novým technickým zařízením nebo novou věcí do výše 50.000 Kč na jeden případ, bez DPH; v pochybnostech o tom, zda jde o jeden nebo více důvodů obnovy, se má za to, že jde o více důvodů obnovy.
3. Nájemce je povinen zajišťovat a evidovat veškeré zákonem stanovené povinně prováděné revize na zařízeních na předmětu nájmu. Nájemce je dále povinen technicky zabezpečit předmět nájmu proti požáru v rozsahu zákonem stanovených povinností, samostatně vést evidenci a revize domovních hydrantů a ručních hasicích přístrojů, jejich umístění, zajišťovat preventivní a periodické prohlídky této techniky, včetně zajištění odstraňování zjištěných vad.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu nahlásit pronajímateli písemně nebo emailem na adresu posta@mujes.cz veškeré vady, které se vyskytnou na předmětu nájmu.
5. Nájemce může po dohodě a s předchozím písemným souhlasem pronajímatele provádět na předmětu nájmu jeho technické zhodnocení, investice nebo opravy, nenaplnující kritéria, vymezená v bodě 2 tohoto článku; nedílnou součástí souhlasu pronajímatele bude písemná dohoda o souvisejících náležitostech, např. o účetním odpisu technického zhodnocení nájemcem, vzájemném finančním nebo jiném vypořádání (snížení měsíčního nájemného či úprava délky výpovědní lhůty při podání výpovědi ze strany pronajímatele) v průběhu či po ukončení nájmu apod.

6. Nájemce umožní neprodleně pronajímateli provádění kontrol plnění závazků nájemce dle této smlouvy, provádění fyzické inventarizace pronajatého majetku, a dále umožnit vstup pověřeným osobám (zaměstnanci příslušného krajského úřadu Olomouckého kraje, Ministerstva financí, NKÚ, FÚ a dalších oprávněných orgánů státní správy) do s předmětu pronájmu za účelem kontroly dodržování právních předpisů a podmínek dotace poskytnuté Olomouckým krajem, kdy smluvní strany sjednávají, že při takových kontrolách je povinen být přítomen pronajímatel účastí pronajímatelem pověřené osoby.
7. Pronajímatel hradí na své náklady opravy a obnovu rozsahu nenaplňujícího kritéria, vymezená v bodě 2 tohoto článku a technické zhodnocení, které musí provést ze zákona z titulu vlastníka nemovitosti, a nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení těchto činností. Pronajímatel je přitom povinen postupovat takovým způsobem, aby co nejméně omezil nájemce při užívání předmětu nájmu.
8. Pronajímatel se zavazuje, že bude mít na své náklady po dobu platnosti smlouvy o nájmu pojištěny nemovitosti uvedené v čl. I „Předmět nájmu“ alespoň proti živelným událostem na částku nejméně ve výši 50 milionů Kč a na písemné vyžádání předložit nebo předat její úředně ověřenou fotokopii nájemci. Vznikne-li na sportovní hale škoda, je nájemce povinen její vznik oznámit pronajímateli, škodu opravit, nepřesáhne-li cena opravy 50.000,-Kč, cenu provedené opravy fakturovat pronajímateli, který je povinen zajistit její uhrazení formou pojistného plnění z pojištění podle tohoto bodu.
9. Pronajímatel je povinen uhradit nájemci případný kladný rozdíl mezi

9.1. souhrnem nákladů bez DPH, vynaložených nájemcem na plnění povinností podle této smlouvy nebo vynaložených nájemcem podle této smlouvy obecně nebo vynaložených nájemcem v souvislosti s předmětem nájmu, to vše vyjma úhrad sankcí a pokut podle této smlouvy nájemcem pronajímateli nebo z titulu porušení právních povinností nájemce orgánům veřejné správy,

tj. zejména souhrn úhrad a plnění nájemcem podle

- a) čl. VI. bod 4 této smlouvy
- b) čl. IX bod 1 této smlouvy
- c) čl. IX bod 2 této smlouvy
- d) čl. IX bod 3 této smlouvy
- e) čl. IX bod 5 této smlouvy

mínus

9.2. souhrnem plateb a příjmů bez DPH, přijatých a dosažených nájemcem na základě užívání předmětu nájmu podle této smlouvy, tj. úplaty za přenechání předmětu nájmu nebo jeho části do užívání třetím osobám a dále příjem z reklam dle odstavce 17 tohoto bodu bez DPH,

a to je povinen pronajímatel uhradit nájemci, jestliže nájemce doloží pronajímateli doklady, prokazující skutečnosti, vymezené v odstavcích 9.1. a 9.2. tohoto bodu a současně nebude prokázáno, že by nájemce porušil povinnosti, stanovené v čl. III bod 1 a 2 této smlouvy.

Smluvní strany sjednávají a pronajímatel bere na vědomí, že kladný rozdíl shora popsany za kalendářní rok může přesáhnout 1.000.000,-Kč.

Vyúčtování shora uvedeného případného kladného rozdílu proběhne vždy do 30.4. za období bezprostředně předchozího kalendářního roku na základě vyúčtování částek podle bodu 9.1. a 9.2., předloženého nájemcem pronajímateli do 31.3. každého kalendářního roku a kladný rozdíl je povinen pronajímatel nájemci uhradit nejpozději do 31.5. nejbližší následujícího kalendářního roku.

10. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu osobně prohlédl a řádně se seznámil s jeho stavem, jakož i stavem příslušného zázemí a okolí předmětu nájmu, příjezdových komunikací. Při této znalosti prohlašuje, že nic nebrání tomu, aby předmět nájmu mohl bez omezení užívat ke sjednanému účelu.
11. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostory, které sám užívá řádně vyklidit a vyklizené, ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, je protokolárně předat pronajímateli do 10 dnů ode dne skončení nájmu v užívání schopném stavu.
12. Smluvní strany se zavazují k maximální vstřícnosti a součinnosti při plnění závazků vyplývajících z nájemní smlouvy.
13. Za případné škody, vzniklé uživatelům při užívání sportovní haly, odpovídá pronajímatel, ledaže takové vzniknou v důsledku porušení povinností nájemce pro nájemce plynoucích ze zákona nebo z této smlouvy.
14. Za případné škody, vzniklé v důsledku provozu sportovní haly, odpovídá pronajímatel, ledaže takové vzniknou v důsledku porušení povinností nájemce pro nájemce plynoucích ze zákona nebo z této smlouvy.
15. Nájemce není oprávněn jednat a nejedná v souvislosti s provozem a užíváním sportovní haly jménem pronajímatele.
16. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci součinnost nezbytnou k plnění povinností nájemce a výkonu práv nájemce podle této smlouvy.
17. Nájemce je oprávněn sjednat s třetími osobami za úplatu umístění reklam třetí osoby na a v předmětu nájmu, kdy obsah takto umístěných reklam musí být v souladu s dobrými mravy.
18. Nájemce je povinen doručit pronajímateli písemné oznámení s uvedením data zahájení provozování předmětu nájmu, a to minimálně 3 pracovní dny před tímto zahájením provozu.

X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od data zveřejnění smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., s výjimkou povinnosti převzít předmět pronájmu dle čl. I. odst. 5 smlouvy, která

nabývá účinnosti dnem uzavření této smlouvy. Započetím nájmu se rozumí datum předání předmětu nájmu na základě písemného předávacího protokolu podepsaného oběma smluvními stranami, jestliže tato smlouva nabude účinnosti podle tohoto bodu. Tuto smlouvu je povinen k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zaslat řádně a včas pronajímatel.

2. Tuto smlouvu lze kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran měnit a doplňovat formou chronologicky číslovaných dodatků.
3. Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran, touto smlouvou výslovně neupravená, se řídí právními předpisy platnými v České republice, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Příslušnými soudy jsou soudy v České republice.
4. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po dvou.
5. Schvalovací doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů: Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Jeseníku dne 29.06.2018, usnesením č. 4005 nadpoloviční většinou všech členů rady města.
6. Smluvní strany výslovně prohlašují, že smlouvu uzavřely z vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní, na důkaz čehož připojují své podpisy a otisky razítek.

Přílohy, které tvoří součást smlouvy o nájmu:

1. Předávací protokol předmětu nájmu včetně soupisu vybavení sportovní haly, soupisu realizační dokumentace včetně interiéru předmětu nájmu, dále včetně revizních zpráv na topná média, stroje a zařízení – bude vyhotoven v den předání předmětu nájmu
2. Výpis z katastru nemovitostí (přehled nemovitostí tvořících předmět nájmu)
3. Platná pojistná smlouva (nájemce) s vinkulací, zahrnující i předmět nájmu

V Jeseníku dne: 02.07.2018

V Jeseníku dne: 02.07.2018

.....
Ing. Jana Konvičková
za pronajímatele
město Jeseník

.....
.....
za nájemce
Technické služby Jeseník, a.s.