

**SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITÝCH A MOVITÝCH VĚCÍ
A O PODNÁJMU ČÁSTI POZEMKU**
(dále jen „Smlouva“)

SMLUVNÍ STRANY:

1. **Podniky města Šumperka a.s.**
sídlo: Slovanská 255/21, 787 01 Šumperk
zastoupená Mgr. Patrikem Tomášem Pavlíčkem, statutárním ředitelem
IČ: 65138163
DIČ: CZ65138163
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddílu B, vložka 1224
bankovní spojení a číslo účtu: 164424256/0600
e-mail: reditel@pms-spk.cz

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. **Hotel Sport Šumperk s.r.o.** (dříve ROBANO s.r.o.)
sídlo: Žerotínova 830/63, 787 01 Šumperk
zastoupená Ing. Miroslavem Borákem, jednatelem
IČ: 02780577
DIČ: CZ02780577
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddílu C, vložka 73386
bankovní spojení a číslo účtu: 282016309/0300
e-mail: borak.jr@borak.cz

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „**Smluvní strany**“, příp. každý z nich samostatně jako „**Smluvní strana**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Pronajímatel je výlučným vlastníkem tří tenisových kurtů s umělým povrchem, mobilní přetlakové nafukovací tenisové haly s příslušenstvím, objektu strojovny pro technologii nafukovací tenisové haly, spojovacích chodníků a dřevěné drobné stavby (pokladny), přičemž vše je postaveno na pozemku parc. č. 1257/51 v katastrálním území Šumperk, obec Šumperk, zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk (dále jen „**Předmět nájmu**“);
- (B) Pronajímatel je jediným nájemcem oprávněným užívat části pozemku parc. č. 1257/51 v katastrálním území Šumperk, obec Šumperk, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, na kterých se nachází Předmět nájmu (dále jen „**Předmět podnájmu**“), a disponuje souhlasem vlastníka Předmětu podnájmu s jeho podnájmem Nájemci, přičemž tento souhlas tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy;
- (C) Nájemce má zájem užívat Předmět nájmu a Pronajímatel má zájem dát mu jej za sjednanou úplatu do nájmu;
- (D) Nájemce má zájem užívat Předmět podnájmu a Pronajímatel má zájem dát mu jej za sjednanou úplatu do podnájmu,

SMLUVNÍ STRANY SE DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. *Předmět Smlouvy*

- 1.1. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Nájemci do užívání Předmět nájmu a Předmět podnájmu a Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné, a to za podmínek dále v této Smlouvě stanovených. Předmět podnájmu je blíže specifikován v příloženém polohopisném náčrtku, který tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.
- 1.2. Nájemce podpisem této Smlouvy potvrzuje, že se odpovídajícím způsobem seznámil se stavem Předmětu nájmu a Předmětu podnájmu a že tyto jsou ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu užívání; jako takové pak Nájemce Předmět nájmu a Předmět podnájmu přijímá.
- 1.3. Smluvní strany se dohodly, že venkovní tenisový kurt a část pozemku parc. č. 1257/51 v katastrálním území Šumperk, na které je tento kurt postaven, budou součástí Předmětu nájmu a Předmětu podnájmu vždy pouze v období od začátku měsíce dubna do konce měsíce září kalendářního roku.
- 1.4. Obsahem nájmu a podnájmu není dodávka plnicího plynu k přetlakové nafukovací tenisové hale, dodávka elektrické energie a topiva pro provoz tenisové haly a odvoz odpadků. Tyto služby si bude Nájemce zajišťovat sám na vlastní náklady na základě samostatných smluv uzavřených s dodavateli těchto služeb.
- 1.5. Účelem nájmu a podnájmu dle této Smlouvy je:
 - (a) všestranný rozvoj sportovního areálu Tyršova stadionu a jeho okolí v Šumperku ve prospěch města Šumperk a široké veřejnosti;
 - (b) provozování sportovišť a dalších zařízení sportovního areálu.Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu a Předmět podnájmu za jiným účelem jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 1.6. Smluvní strany berou na vědomí, že nájem Předmětu nájmu a podnájem Předmětu podnájmu sjednané na této listině jsou smlouvami vzájemně závislými ve smyslu ustanovení § 1727 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“).

2. *Nájemné*

- 2.1. Smluvní strany se dohodly, že za nájem Předmětu nájmu a podnájem Předmětu podnájmu za období od 1. 10. 2018 do 31. 3. 2019 je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli nájemné ve výši 36.000,- Kč (slovy: třicet šest tisíc korun českých) bez DPH za roční kvartál (tři kalendářní měsíce) na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu. Nájemné za období od 1. 10. 2018 do 31. 12. 2018 je splatné do 31. 10. 2018 a nájemné za období od 1. 1. 2019 do 31. 3. 2019 je splatné do 31. 1. 2019.
- 2.2. Pokud dojde k prodloužení nájmu Předmětu nájmu a podnájmu Předmětu podnájmu dle čl. 3.2. této Smlouvy, Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude povinen platit Pronajímateli nájemné ve výši 45.000,- Kč (slovy: čtyřicet pět tisíc korun českých) bez DPH za roční kvartály duben až červen (2. kvartál) a červenec až září (3. kvartál) příslušného kalendářního roku, kdy v souladu s čl. 1.3. a 3.2. této Smlouvy budou Nájemcem provozovány všechny tři tenisové kurty, tedy včetně venkovního tenisového kurtu. Ve zbývajících kvartálech příslušného kalendářního roku, tedy v období leden až březen (1. kvartál) a říjen až prosinec (4. kvartál) příslušného kalendářního roku, bude

Nájemce povinen platit Pronajímateli nájemné ve výši 36.000,- Kč (slovy: třicet šest tisíc korun českých) bez DPH za roční kvartál. Nájemné bude Nájemce povinen platit vždy kvartálně (za příslušné tři kalendářní měsíce) do konce příslušného kvartálu na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu.

- 2.3. Dojde-li k prodloužení nájmu Předmětu nájmu a podnájmu Předmětu podnájmu dle čl. 3.2. této Smlouvy, Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že Pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. dubnu příslušného roku, počínaje 1. dubnem 2020, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, násobenou koeficientem 0,5. Toto zvýšení nájemného je Pronajímatel povinen Nájemci písemně oznámit do 15. března příslušného roku, jinak toto právo v příslušném roce zaniká.
- 2.4. Smluvní strany se dohodly, že k nájemnému bude připočtena zákonná sazba DPH. DUZP bude patrné z daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem dle čl. 2.1., resp. 2.2. této Smlouvy.

3. Doba nájmu a skončení nájmu

- 3.1. Nájem Předmětu nájmu a podnájmu Předmětu podnájmu dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou od 1. 10. 2018 do 31. 3. 2019. O předání a převzetí Předmětu nájmu a Předmětu podnájmu Nájemci sepíší Smluvní strany předávací protokol, který bude tvořit přílohu č. 3 této Smlouvy a ve kterém bude uveden stav předávaného Předmětu nájmu a Předmětu podnájmu a specifikováno jejich zařízení a vybavení, včetně stavu příslušných měřidel spotřeby energií, počtu předaných klíčů atd.
- 3.2. V případě, že Pronajímatel zůstane jediným nájemcem oprávněným užívat Předmět podnájmu i po datu 31. 3. 2019, doba nájmu Předmětu nájmu a podnájmu Předmětu podnájmu ujednaná v čl. 3.1. této Smlouvy se automaticky prodlužuje, a to na dobu určitou stanovenou shodně s dobou, po kterou bude Pronajímatel jediným nájemcem oprávněným užívat Předmět podnájmu. Doba pronájmu venkovního tenisového kurtu a podnájmu části pozemku, na které se tento kurt nachází, je v každém kalendářním roce po dobu trvání této Smlouvy omezena vždy pouze na období od začátku dubna do konce září příslušného kalendářního roku.
- 3.3. Vedle uplynutí sjednané doby nájmu Předmětu nájmu a podnájmu Předmětu podnájmu dle této Smlouvy skončí:
- (a) písemnou dohodou Smluvních stran;
 - (b) na základě písemné výpovědi uplynutím sjednané výpovědní doby;
 - (c) automaticky společně se zánikem smlouvy o partnerství při rozvoji areálu Tyršova stadionu uzavřené mezi Nájemcem a společností Podniky města Šumperka a.s., se sídlem Slovanská 255/21, 787 01 Šumperk, IČ 65138163, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddílu B, vložce 1224, jinak než splněním;
 - (d) zánikem nájmu Předmětu nájmu i bez současného zániku podnájmu Předmětu podnájmu a naopak;
 - (e) převodem vlastnického práva k Předmětu nájmu na Nájemce.
- 3.4. Pronajímatel a Nájemce se výslovně dohodli, že Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět z následujících důvodů:

- (a) Nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči Pronajímateli tím, že i přes předchozí písemnou výzvu Pronajímatele a poskytnutou přiměřenou lhůtu k nápravě ne kratší než 30 dnů užívá Předmět nájmu pro jiné účely než ujednané v této Smlouvě;
- (b) Nájemce je po dobu delší než 3 měsíce v prodlení se zaplacením nájemného.

Výpovědní doba činí v případě výpovědi dle tohoto odstavce tři (3) měsíce a počne běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi Nájemci.

- 3.5. Pronajímatel a Nájemce se výslovně dohodli, že Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět z následujících důvodů:

- (a) Předmět nájmu ztratí způsobilost být používán ke sjednaným účelům;
- (b) Nájemci bude znemožněno užívání předmětu nájmu pro sjednaný účel Pronajímatelem, třetí osobou či nepředvídatelnými okolnostmi;
- (c) Porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci.

Výpovědní doba činí v případě výpovědi dle tohoto odstavce jeden (1) měsíc a počne běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi Pronajímateli.

- 3.6. Kterákoli ze Smluvních stran je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět též bez udání důvodů, a to s dvanáctiměsíční (12) výpovědní dobou, která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.

- 3.7. Pronajímatel a Nájemce souhlasí s tím, že ukončení této Smlouvy se řídí výlučně ustanoveními této Smlouvy. Ustanovení této Smlouvy mají vždy přednost před příslušnými ustanoveními OZ. Smluvní strany se výslovně dohodly, že se na smluvní vztah založený touto Smlouvou v maximálním rozsahu povoleném na základě závazných ustanovení právních předpisů nepoužijí ustanovení § 2000, § 2223, § 2228, § 2232, § 2309, § 2310 odst. 2 a § 2311 OZ.

4. Práva a povinnosti Smluvních stran

- 4.1. Kromě povinností jinde v této Smlouvě stanovených je Pronajímatel povinen a zavazuje se:

- (a) umožnit Nájemci nerušený výkon práv spojených s nájmem Předmětu nájmu a podnájmem Předmětu podnájmu;
- (b) zajistit, aby ke dni uzavření této Smlouvy stav Předmětu nájmu a Předmětu podnájmu umožňoval jejich užívání pro účely sjednané v této Smlouvě;
- (c) nepřevést vlastnické právo k Předmětu nájmu na třetí osobu, přičemž ujednání v čl. 5 této Smlouvy tím není dotčeno;
- (d) dle nejlepšího vědomí zachovávat své postavení jediného nájemce oprávněného užívat Předmět podnájmu a nečinit žádná právní jednání směřující k ukončení oprávnění podnájemat Předmět podnájmu, tj. zejména neukončovat nájem Předmětu podnájmu založený nájemní smlouvou uzavřenou Pronajímatelem s vlastníkem Předmětu podnájmu a řádně plnit a dodržovat všechny povinnosti vyplývající z dané nájemní smlouvy;
- (e) umožnit Nájemci provádět na Předmětu nájmu a Předmětu podnájmu úpravy vhodné či potřebné k jeho užívání pro účely sjednané v této Smlouvě, přičemž v případě Předmětu podnájmu zajistí též souhlas jeho vlastníka, bude-li vyžadován právními předpisy či smluvně;

- (f) zajistit Nájemci, jeho podnájemcům, jakož i třetím osobám – zájemcům o hraní tenisu v Předmětu nájmu, volný přístup k Předmětu nájmu a Předmětu podnájmu přes ty části pozemku parc. č. 1257/51 v kat. území Šumperk, které je Pronajímatel oprávněn užívat na základě nájemní smlouvy uzavřené s vlastníkem daného pozemku;
- (g) provést zaškolení Nájemce v oblasti provozování Předmětu nájmu, zejména mobilní přetlakové nafukovací tenisové haly s příslušenstvím a objektu strojovny pro technologii nafukovací tenisové haly, a to nejprve při jejich předání Nájemci a případně též později na požádání Nájemce.

4.2. Kromě povinností jinde v této Smlouvě stanovených je Nájemce povinen a zavazuje se:

- (a) užívat Předmět nájmu a Předmět podnájmu řádně a, nestanoví-li tato Smlouva jinak, Předmět nájmu a Předmět podnájmu udržovat vlastním nákladem ve stavu způsobilém ke sjednanému způsobu užívání, zejména provádět úklid, běžné opravy a údržbu, zejména úklid chodníků u tenisových kurtů včetně zimní údržby (úklid sněhu, posyp apod.), řádně nakládat s odpady v souladu s platnými právními předpisy (ukládání do vhodných nádob, odvoz, skládkování atp.) bez využívání nádob určených pro odpad z bytů a odpadkových košů na veřejných prostranstvích a tenisové kurty s umělým povrchem udržovat řádně dle písemných pokynů pro údržbu umělého povrchu sportoviště, které tvoří přílohu č. 4 k této Smlouvě;
- (b) umožnit Pronajímateli a jiným osobám nerušené právo užívání části pozemku parc. č. 1257/51 v katastrálním území Šumperk, která není Předmětem nájmu dle této Smlouvy;
- (c) dodržovat při užívání Předmětu nájmu obecně závazné předpisy, zejména z oblasti požární ochrany, BOZP a ochrany životního prostředí, zejm. zajistit předepsané kontroly, zkoušky a revize technických zařízení včetně technologie strojovny přetlakové nafukovací tenisové haly a zajistit vybavení Předmětu nájmu dostatečným množstvím vhodných hasicích zařízení včetně jejich údržby, kontrol, oprav, případně výměn;
- (d) změny na Předmětu nájmu a Předmětu podnájmu, zejména stavební činnost (včetně případů nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu), nejde-li jen o drobné úpravy vhodné či potřebné k jeho užívání pro účely sjednané v této Smlouvě, provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, v případě Předmětu podnájmu též se souhlasem jeho vlastníka;
- (e) kdykoli po dobu trvání nájmu a podnájmu umožnit Pronajímateli po předchozím oznámení provedení prohlídky Předmětu nájmu a Předmětu podnájmu za účelem ověření jeho stavu a způsobu jeho užívání ze strany Nájemce;
- (f) nepřevést jakékoli svoje právo či povinnost vyplývající z této Smlouvy na třetí osobu;
- (g) nahradit škodu vzniklou třetí osobě v souvislosti s provozem Předmětu nájmu či užíváním Předmětu nájmu a Předmětu podnájmu, jestliže za takovou škodu Nájemce odpovídá;
- (h) nevyplyne-li z okolností, že i po zániku této Smlouvy bude Nájemce Předmět nájmu a Předmět podnájmu nadále užívat z jiného právního důvodu, po skončení doby nájmu a podnájmu bezodkladně vyklidit Předmět nájmu a Předmět podnájmu a vrátit ho Pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení odpovídajícímu sjednanému způsobu jeho užívání; o předání Předmětu nájmu a Předmětu Podnájmu zpět Pronajímateli bude Smluvními stranami sepsán protokol s obdobným obsahem jako předávací protokol dle čl. 3.1. této Smlouvy.

4.3. Pronajímatel tímto udílí Nájemci výslovný souhlas s přenecháním Předmětu nájmu či kterékoliv jeho části do podnájmu/užívání kterékoliv třetí osobě. Tím není dotčena povinnost

Nájemce užívat Předmět nájmu jen pro účely sjednané v této Smlouvě, přičemž Nájemce se zavazuje zajistit, aby jeho případní podnájemci či jiní smluvní uživatelé rovněž užívali Předmět nájmu pouze pro uvedené účely a v souladu s povinnostmi Nájemce sjednanými v této Smlouvě.

- 4.4. Pronajímatel tímto udílí Nájemci výslovný souhlas s instalací štítů a reklamních panelů nebo jiných obdobných zařízení na Předmětu nájmu pro reklamní prezentaci sebe a svých obchodních partnerů. Případný výnos z reklamní činnosti bude patřit Nájemci.

5. Opce na koupi Předmětu nájmu

- 5.1. Pronajímatel tímto ujednáním poskytuje Nájemci opci na koupi Předmětu nájmu a Nájemce tuto opci přijímá. Opce je sjednána jako bezúplatná. Nájemce je oprávněn uplatnit opci na koupi Předmětu nájmu písemnou výzvou kdykoliv během trvání nájmu Předmětu nájmu dle této Smlouvy.

- 5.2. Pronajímatel se zavazuje uzavřít s Nájemcem kupní smlouvu, kterou na Nájemce za úplatu převede Předmět nájmu, do jednoho (1) měsíce od doručení písemné výzvy Nájemce, a to ve znění Přílohy č. 5 k této Smlouvě. Jelikož převodem vlastnického práva k Předmětu nájmu na Nájemce zanikne tato Smlouva, Pronajímatel se zavazuje uzavřít s Nájemcem nejpozději zároveň s uvedenou kupní smlouvou novou smlouvu o podnájmu Předmětu podnájmu, a to ve znění Přílohy č. 6 k této Smlouvě. Údaje ve smlouvách tvořících přílohy č. 5 a 6 této Smlouvy dosud nevyplněné budou při uzavírání doplněny dle skutečnosti. Smluvní strany rovněž výslovně připouští drobné technické změny ve smlouvách tvořících přílohy č. 5 a 6 této Smlouvy, které nebudou mít vliv na jejich podstatu a zásadní obsah.

6. Doručování

- 6.1. Smluvní strany se dohodly na tom, že veškerá komunikace mezi nimi bude probíhat písemně e-mailem nebo formou doporučeného dopisu, a to na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy. Smluvní strana je povinna oznámit druhé Smluvní straně změnu adresy. Odmítnutí převzetí písemnosti se považuje za její doručení ke dni odmítnutí převzetí.

7. Závěrečná ustanovení

- 7.1. Pronajímatel potvrzuje, že nájem Předmětu nájmu i podnájem Předmětu podnájmu na straně Pronajímatele a uzavření této Smlouvy v souladu s ustanovením čl. XV., část – „Působnost správní rady“, odst. 1 platných Stanov společnosti Podniky města Šumperka a.s. schválila Správní rada společnosti Podniky města Šumperka, a to usnesením č. 33/18 ze dne 27.09.2018.
- 7.2. Tato Smlouva nabývá účinnosti jejím zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
- 7.3. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou Smluvních stran.
- 7.4. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky. V záležitostech touto Smlouvou neupravených se přiměřeně použijí ustanovení OZ. Ustanovení zákona, jež nemá donucující účinky, se použije před jakýmkoliv obchodními zvyklostmi.
- 7.5. Pokud některé z ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, zdánlivým či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost, zdánlivost či neúčinnost této Smlouvy jako celku ani jiných jejích ustanovení, pokud je takovéto neplatné, zdánlivé či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku Smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné, zdánlivé či neúčinné ustanovení nahradit novým platným či účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení Smlouvy.

7.6. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech v českém jazyce, přičemž každá Smluvní strana obdrží po jednom.

7.7. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její následující přílohy:

Příloha č. 1 – Písemný souhlas vlastníka Předmětu podnájmu s jeho podnájmem Nájemci

Příloha č. 2 – Plán části pozemku parc. č. 1257/51 v kat. území Šumperk s grafickým vyznačením Předmětu nájmu a Předmětu podnájmu

Příloha č. 3 – Předávací protokol

Příloha č. 4 – Kupní smlouva na Předmět nájmu – vzor

Příloha č. 5 – Smlouva o podnájmu Předmětu podnájmu – vzor

V Šumperku dne 01.10.2018

za **Podniky města Šumperka a.s.:**

za **Hotel Sport Šumperk s.r.o.:**

Mgr. Patrik Tomáš Pavlíček
statutární ředitel

Ing. Miroslav Borák, jr.
jednatel