

Nájemní smlouva

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

kteřou mezi sebou uzavřeli

- **Tělocvičná jednota Sokol Metylovice**, IČ 68334630, se sídlem Metylovice 111, 739 49 Metylovice zastoupená Pavlem Navrátillem, starostou TJ Sokol, a Jiřím Liberdou, jednatelem TJ Sokol
na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

- **Obec Metylovice**, IČ 00535991, se sídlem Metylovice 495, 739 49 Metylovice, zastoupená Ing. Lukášem Halatou, starostou obce
na straně druhé (dále jen „nájemce“)

takto:

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy Metylovice, č. p. 111 – objekt občanské vybavenosti na pozemku parc. číslo. st. 42/1, 42/2, 42/3 (dále jen „budova č.p. 111“) a přilehlých pozemků v k.ú. Metylovice:

- pozemek parc. číslo st. 42/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 24 m²,
- pozemek parc. číslo st. 42/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 649 m²,
- pozemek parc. číslo st. 42/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 99 m²,
- pozemek parc. číslo 228/1 ostatní plocha o výměře 6 m²,
- pozemek parc. číslo 228/3 ostatní plocha o výměře 63 m²,
- pozemek parc. číslo 228/4 ostatní plocha o výměře 619 m²,
- pozemek parc. číslo 293/3 ostatní plocha o výměře 49 m²,
- pozemek parc. číslo 293/4 ostatní plocha o výměře 176 m²,
- pozemek parc. číslo 293/6 ostatní plocha o výměře 49 m²,
- pozemek parc. číslo 293/7 ostatní plocha o výměře 139 m²,
- pozemek parc. číslo 227/2 zahrada o výměře 181 m².

vše zapsáno na LV č. 1012, vedeného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště ve Frýdku-Místku pro obec a katastrální území Metylovice (dále jen „předmět nájmu“).

2. Budova č. p. 111, která tvoří část předmětu nájmu, obsahuje:
- a) suterén – kotelna, bývalá uhelna, šatny pro muže a ženy včetně sociálního zařízení, sklad, 2 místnosti pro náčiní, chodba a schodiště.
 - b) přízemí – tělocvična, nářadovna, kinosál s jevištěm, sociální zařízení pro muže a ženy, vstupní hala s šatnou včetně chodby a schodiště do suterénu.

Nebytové prostory v pronajaté budově jsou uvedeny a specifikovány v projektu budovy o celkové výměře 1047,14 m².

3. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání shora specifikovaný předmět nájmu pro účely tělovýchovné, sportovní, kulturní a společenské, za podmínek dále specifikovaných a nájemce v souladu s podmínkami této smlouvy předmět nájmu najímá a zavazuje se hradit pronajímateli nájemné. Pronajímatel podpisem této smlouvy zároveň prohlašuje, že předmět nájmu dále specifikovaný je stavebně technicky určen k účelu užívání vyjádřenému výše a není mu známa žádná okolnost bránící nebo vylučující výše uvedený účel užívání.

II.

Výše nájemného

1. Celková výše nájemného za celý předmět nájmu činí ročně 20 000,- Kč (slovy: dvacetisíc korun českých). Přičemž nájem nebytových prostor v budově č. p. 111 činí celkem 18.600,-Kč. (93%) Nájem pozemků činí celkem 1.400,- Kč (7%).
2. Nájemné je splatné na bankovní účet pronajímatele vedený u ČSOB, Poštovní spořitelny č. účtu: 194 943 882/0300, a to nejpozději do 15. prosince běžného roku.
3. Výše nájemného nezahrnuje služby spojené s užíváním nemovitostí.
4. Smluvní strany sjednávají, že v případě, kdy míra inflace vyhlášená Českým statistickým úřadem převyší 2% body za předchozí kalendářní rok, uzavřou dodatek k této nájemní smlouvě, kterým zvýší nájemné uvedené v článku II odst. 1 o příslušné procento inflace. Pro určení míry inflace dle této smlouvy platí míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen dle spotřebního koše.
5. S dodavateli energií se nájemce zavazuje uzavřít samostatné smlouvy.

III.

Trvání smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31.12.2025 s účinností ode dne podpisu smlouvy. K tomuto dni dojde též k předání předmětu nájmu.
2. Smlouva může být před uplynutím sjednané lhůty ukončena dohodou obou stran nebo výpovědí ze strany nájemce bez udání důvodů. Výpovědní doba činí 1 rok a počíná běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.
3. Smlouvu je možno ukončit odstoupením od smlouvy, z těchto důvodů:
 - a) nájemce neplní řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy, přestože byl o tomto písemně vyrozuměn, a ani v dodatečně přiměřené lhůtě povinnosti nesplnil.
 - b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem k jakému má předmět nájmu sloužit, nebo obecně závaznými předpisy,
 - c) z jiných zákonem stanovených důvodů,
 - d) jedna ze smluvních stran se dostane do úpadku nebo likvidace
 - e) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
 - f) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele.
4. Smlouva zaniká doručením písemného projevu vůle o odstoupení druhé straně.
5. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat nejpozději do 3 dnů od skončení nájmu.

6. Dojde-li k ukončení užívání předmětu nájmu dle této smlouvy v průběhu kalendářního roku, tj. nikoli ke dni 31. 12. běžného kalendářního roku, je pronajímatel oprávněn domáhat se pouze odpovídající části nájemného za předmět nájmu. Bude-li např. tato nájemní smlouva ukončena ke dni 30. 6. běžného kalendářního roku, je pronajímatel oprávněn požadovat pouze ½ nájemného.

IV.

Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel je povinen k datu účinnosti této smlouvy předmět nájmu nájemci řádně předat.
2. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě i bez písemného souhlasu pronajímatele.
3. V případě, že nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo do výpůjčky třetí osobě, a to za účelem konání tělovýchovné, sportovní anebo kulturní akce (dále jen „akce“), pronajímatel žádným způsobem neodpovídá za škodu způsobenou účastníkům akce.
4. Nájemce se zavazuje, že umožní pronajímateli bezplatné užívání těch nebytových prostor budovy č.p. 111, které slouží a jsou nezbytné pro nevýdělečnou sportovní, společenskou a kulturní činnost s výjimkou komerčních akcí s účastí veřejností.
5. Nájemce se dále zavazuje:
 - a) užívat předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému ve smlouvě
 - b) platit řádně a včas nájemné a veškeré další platby spojené s užíváním předmětu nájmu
 - c) v případě vzniku pojistné události bezodkladně informovat pronajímatele,
 - d) udržovat na své náklady předmět nájmu v čistém a užitelném stavu,
 - e) neprovádět na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny,
 - f) zajišťovat vytápění celé budovy na svůj náklad,
 - g) zabezpečit pronajaté nebytové prostory proti vloupání a dodržovat protipožární opatření.
 - h) hradit spotřebu elektrické energie v části objektu nesloužícího k podnikání, plynu, vody, dále pak odvoz odpadků a fekálií.
Náklady za topení budou rozúčtovány oběma smluvním stranám podle poměru tepelného výkonu jednotlivých místností.
Náklady za vodu budou rozúčtovány smluvním stranám dle podružných vodoměrů.
 - i) provádět běžnou údržbu a opravy neinvestičního charakteru. Běžnou údržbou se rozumí:
 1. nutné opravy elektrické instalace
 2. nutné opravy vodovodního a odpadového systému
 3. nutné opravy rozvodu tepla, včetně oprav kotle a výměníku
 4. nutné opravy oken a dveří
 5. nutné opravy vnitřních a vnějších omítek, včetně vymalování vnitřních prostor
 7. opravy jednotlivých částí podlah, podlahových krytin, výměna zámků a klik
 8. výměna vypínačů, zásuvek, jističů a osvětlovacích těles
 9. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměna sifonů,
 10. opravy měřičů tepla a teplé vody,
 11. opravy sprch, umyvadel a splachovačů,

12. revize technického zařízení budovy vyplývající z platných předpisů a norem
- j) umožňovat pronajímateli po předchozím ohlášení kdykoliv prohlídku předmětu nájmu,
 - k) povinen hradit přípojištění k základní pojistce budovy sjednané pronajímatelem,
 - l) v případě skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a odevzdat zpět pronajímateli,
 - m) užívat předmět nájmu tak, aby na majetku pronajímatele či třetích osob nevznikla škoda.

V.

Investice do předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje použít veškeré nájemné pouze za účelem havarijních oprav a úprav předmětu nájmu investičního charakteru. Toto je možné sdružovat a použít i v letech následujících, nejpozději však do dne ukončení nájemní smlouvy. Nájemné použije pronajímatel po dohodě s nájemcem nejdříve k takovým investicím, které povedou ke snížení provozních nákladů v pronajímané nemovitosti.
2. Jednotlivé investiční akce nebo opravy většího rozsahu bude řídit vlastník nemovitosti, v tomto případě pronajímatel, ve spolupráci a po dohodě s nájemcem. V případě, že nájemce bude příjemcem dotace směřující do předmětu nájmu, zavazuje se pronajímatel respektovat pravidla pro přijetí dotace a tyto dodržet po celou dobu, po kterou bude příjemce dotace těmito podmínkami vázán.
3. Dle finančních možností nájemce je možné po vzájemné dohodě uhradit nájemné pronajímateli jednorázově předem, a to zejména pro opravy a investice většího rozsahu nebo pro případ uhrazení spoluúčasti k eventuálně získaným dotacím z programů evropských fondů, jejich příjemcem bude jedna ze smluvních stran této smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje, že poruší-li povinnost dle čl. II. bodu 2, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodlení.
5. Strany prohlašují, že výše smluvní pokuty byla stranami sjednána svobodně, strany ji považují za zcela přiměřenou a vyhovující dobrým mravům a jejich možnostem.
6. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele provádět změny na pronajaté věci. Změny provedené se souhlasem pronajímatele ve formě rekonstrukce, úpravy či modernizace budou předmětem dohody vyrovnání podle míry zhodnocení ve smyslu § 2220 občanského zákoníku, a to po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Tato protihodnota, o kterou se zvýšila cena nemovitosti, bude započtena do ceny nájmu zbývajících k úhradě, nebo ji bude pronajímatel povinen vrátit nájemci ve lhůtě 30-ti dnů ode dne skončení této nájemní smlouvy na jeho účet.

VI.

Další ujednání

1. Nájemce potvrzuje, že předmět nájmu dle této smlouvy prohlédl a shledal ho způsobilým ke smluvenému účelu užívání.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po dvou vyhotoveních.
3. Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemného, oboustranně odsouhlaseného dodatku.

4. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, a že tato smlouva nebyla ujednána v tísni ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek.
5. V otázkách neupravených touto smlouvou se použije ustanovení občanského zákoníku.
6. Tato smlouva nahrazuje v celém rozsahu Nájemní smlouvu z 1.5.2010.

Doložka platnosti právního úkonu dle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

O uzavření této smlouvy (na základě předloženého návrhu smlouvy) rozhodlo zastupitelstvo obce Metylovice na svém zasedání dne 21. 1. 2020, usnesením č. 1/2020.

V Metylovicích dne 25.2.2020

Pronajímatel



Nájemce

