

N á j e m n í s m l o u v a č. 1-2012

Článek 1

Strany smlouvy

1.1. Obec Vysoká nad Labem, IČO : 00269786

503 31 Vysoká nad Labem 22
zastoupená starostou Ing. Jiřím Horákem
(dále jen „pronajímatel“)
na straně jedné
a

1.2.

Adresa:

IČO :

(dále jen „nájemce“)

na straně druhé

Článek 2

Smluvní strany se dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, jakož i především v souladu se zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, na této

n á j e m n í s m l o u v ě

Článek 3

Předmět a účel této smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

Článek 4

Předmět nájmu

Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou následující nebytové prostory a ostatní:

- **Víceúčelová klubovna u fotbalového hřiště umístěná na pozemku p.č. 524 (geometricky odděleno z pozemku parc.č. 436/4) – společenská místnost, kuchyňka, skládek za kuchyňkou a WC pro návštěvníky a invalidy.**
(dále jen „předmět nájmu“).

Článek 5

Účel nájmu

5.1. Účelem nájmu je účel užívání předmětu nájmu podle ustanovení čl. 4 této nájemní smlouvy.

5.2. Předmět nájmu bude zejména užíván k následujícím činnostem:

Zařízení stánkového prodeje občerstvení s výčepem, sloužící k zajištění občerstvení při zápasech a trénincích FK Vysoká, při společenských a kulturních akcích pořádaných obcí Vysoká nad Labem případně jiným pořadatelem.

5.3. Pokud bude předmět nájmu využit k zajištění občerstvení při akci, která nesouvisí s činností FK Vysoká, například při soukromé oslavě atd., je nutné prokázat „**Dohodu o užívání**“, kterou uzavře pořadatel akce s obcí Vysoká nad Labem. Konkrétní podmínky využití pronajatých prostor si domluví nájemce s pořadatelem akce.

5.4. Nájemce prohlašuje, že vlastní živnostenský list i jiná potřebná povolení, které ho opravňují k provozování činností uvedených v bodě 5.2. a 5.3.

5.5. Termín a čas soukromé akce nesmí kolidovat se termínem mistrovského fotbalového zápasu FK Vysoká nad Labem. Při mistrovských zápasech musí být prostory klubovny a občerstvení k dispozici návštěvníkům.

5.6. Ceny, za které bude nájemce prodávat občerstvení, budou dány ke schválení vedení obce, a to do začátku fotbalové sezóny. Tyto ceny budou po schválení viditelně umístěny a nesmí se měnit bez opětovného schválení vedením obce.

Článek 6

Práva a povinnosti pronajímatele

6.1. Pronajímatel nebo jiná jím písemně pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu, jednat jménem nájemce a spolu s nájemcem nebo jím písemně pověřenou osobou a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního

a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu, a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků.

Článek 7

Práva a povinnosti nájemce

7.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor definovaných v čl.4, a to po celou dobu nájemního vztahu, pouze a jedině k zajištění činností uvedených v bodě 5.2.

7.2. Nájemce je oprávněn užívat vnitřní vybavení pronajatých prostor uvedené v předávacím protokolu včetně výčepního zařízení, pouze a jedině k zajištění činností uvedených v bodě 5.2. a to s péčí řádného hospodáře.

7.3. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

7.4. Nájemce zajistí úklid pronajatých prostor na vlastní náklady, vždy před akcí a po akci. Zároveň nájemce zajistí úklid WC pro diváky, rovněž vždy před akcí a po akci. Potřebné vybavení pronajatých prostor včetně WC pro diváky (toaletní papír, mýdlo atd.) zajistí na požádání pronajímatel.

7.5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.

7.6. Nájemce se zavazuje zabezpečit, odpovídat a zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních uživacích a nájemních práv obyvatel v okolí předmětu nájmu. Zejména pak zabezpečí a bude dbát na zdržení se jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností zejména v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednak tak, aby výkon ostatních nájemních a uživacích práv v okolí nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a to v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, uživacích a vlastnických práv ostatních osob a subjektů v okolí objektu předmět nájmu je nepřípustné.

7.7. Nájemce se zejména zavazuje zabezpečit a odpovídat za dodržování pořádku v okolí předmětu nájmu. Dostatečné množství odpadních nádob na požádání zajistí pronajímatel.

7.8. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář.

7.9. Nájemce se zavazuje zajistit provoz a údržbu víceúčelového hřiště, dle schváleného provozního řádu, a to v následujících časech:

Pondělí - pátek: 14:00 - 22:00 hod

Sobota - neděle: 10:00 - 22:00 hod

Nebo dle potřeby – po vzájemné dohodě.

7.10 Nájemce dále zajistí provoz víceúčelového hřiště, a to zejména::

- a) Odemykání a zamykání vstupní branky
- b) Kontrolu dodržování provozního řádu, zejména ohledně používání správného druhu obuvi pro uživatele
- c) Kontrolu stavu hřiště a jeho vybavení, zejména s ohledem na bezpečnost provozu
- d) Kontrolu technického stavu hřiště, případné poškození ihned hlásí vedení obce!
- e) Úklid víceúčelového hřiště, jak v letních měsících (listí, papíry, atd), tak v zimních měsících (sněh). Pro úklid větší vrstvy sněhu bude spolupracovat s obcí – tedy požádá vedení obce o zajištění mechanizace.
- f) Nájemce bude dbát na úklid vybavení hřiště, zejména sloupků na tenis a volejbal, míčů a sítí.
- g) Nájemce bude vést knihu evidence využívání hřiště a vybírat poplatky za jeho používání. Režim vybírání poplatků bude stanoven samostatně.
- h) Nájemce bude zajišťovat rezervaci on-line přes aplikaci umístěnou na webu obce, k čemuž mu pronajímatel bezplatně poskytne potřebné vybavení.

Nájemce zajistí provoz víceúčelového hřiště

7.11. Nájemce se zavazuje zajistit každodenní úklid, kromě prostor definovaných v bodě 7.4, také v celém sportovním areálu, zejména v následujících prostorách:

- a) v okolí víceúčelové klubovny
- b) na víceúčelovém hřišti a v jeho okolí
- c) v prostorách pro diváky u fotbalového hřiště (kolem dokola fotbalového hřiště a v prostoru mezi hřištěm a ČOV)

7.12. Nájemce se dále zavazuje zajistit vynesení a úklid přenosných stolů a laviček pro diváky při fotbalových zápasech. Nájemce v této souvislosti ručí za uzamykání skladových prostor na ČOV!

7.13. Nájemce kontroluje pořádek a bezpečnost na fotbalovém hřišti a v jeho okolí. Zodpovídá za to, že přenosné fotbalové branky budou v době, kdy nebudou využívány, zabezpečeny tak, aby nedošlo k úrazu! Při zjištění bezpečnostního rizika nebo jiných problémů ihned informuje vedení obce!

7.14. Údržba a zalévání fotbalového hřiště i ostatních travnatých ploch v areálu není v kompetenci nájemce. Nájemce se však zavazuje poskytnout součinnost při těchto činnostech.

7.15 Nájemce se na základě této smlouvy stává

SPRÁVCEM SPORTOVNÍHO AREÁLU s následujícími právy a povinnostmi:

- A. **Správce je osobou pověřenou Obcí Vysoká nad Labem zastupovat obec jako pronajímatele sportovišť při uplatňování práv a povinností pronajímatele definovaných nájemní smlouvou uzavřenou s nájemcem sportoviště. Dále zastupuje obec jako provozovatele při kontrole dodržování pravidel daných Provozním řádem.**
- B. Správce je zodpovědný za kontrolu a údržbu sportovního areálu. Jako takový provádí kontroly a údržbu elektrického, vodovodního a dalšího vedení, dále kontroly vybavení klubovny a víceúčelového hřiště, kontrolu stavu fotbalového hřiště a okolí. O stavu areálu průběžně informuje vedení obce, v případě závady bezodkladně informuje vedení obce. Případné opravy řeší vždy v součinnosti s vedením obce.
- C. Správce je oprávněn kontrolovat dodržování pravidel daných nájemními smlouvami ohledně nájmu klubovny a víceúčelového hřiště, zejména dodržování dohodnutých termínů a časů. V případě porušení dohodnutého harmonogramu je povinen neprodleně informovat vedení obce.
- D. Správce je kontaktní osobou pro řešení problémů – nájemci sportovišť se mohou obracet na něj při jakékoli závadě či problému. Správce buď problém vyřeší samostatně nebo neprodleně informuje vedení obce o problému.

Článek 8

Podnájem

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

Článek 9

Stavební a jiné úpravy

9.1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl. 9.2. této smlouvy a násl.

9.2. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují souhlas pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.

9.3. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení.

9.4. Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, resp. na vstupních dveřích nebo na samostatném zařízení postaveném na pozemku pronajímatele mimo objekt, v němž se nachází předmět nájmu informační tabuli o své firmě či provozu (provozní době). K umístění jiných reklam či informací nájemce je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele.

9.5. Nedohodnout-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchylka od tohoto ustanovení je možná dohodou stran.

Článek 10

Nájemné a cena služeb souvisejících s užíváním

10.1. V souladu s ustanovením čl. 7.3. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.

10.2. Nájemné je stanoveno ve výši

10.3. Způsob úhrady nájemného je stanoven takto:

Článek 11

Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

11.1. Cena elektřiny bude uhrazena nájemcem na účet pronajímatele nebo v hotovosti, v částce odpovídající skutečné spotřebě naměřené na přiděleném elektroměru ve výši zálohové platby za elektřinu vypočítané ČEZ Prodej s.r.o.

11.2. Případný přeplatek nebo nedoplatek za elektřinu bude vypořádán po vypočítání skutečné výše plateb. Přeplatek bude vrácen z účtu pronajímatele na účet nájemce, nedoplatek bude uhrazen na z účtu nájemce na účet pronajímatele.

11.3. Cena vody bude hrazena z rozpočtu obce Vysoká nad Labem.

Článek 12

Trvání smlouvy

12.1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu určitou, od 1.4.2012 do 31.12.2013**. V případě oboustranné shody může být platnost smlouvy prodlužována číslovanými dodatky.

12.2. Každá ze stran této smlouvy je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu ve výpovědní lhůtě, tři měsíců, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

12.3. Nájemní smlouva může být zrušena i okamžitou výpovědí pronajímatele při nedodržení ustanovení této smlouvy nájemcem. V tomto případě se nájemce zavazuje předat zpět předmět nájmu do jednoho měsíce od předání takové výpovědi.

12.4. Nájemce se zavazuje, že v případě ukončení této nájemní smlouvy a ve stanovené výpovědní lhůtě pronajímatele předmět nájmu vyklidí a předá pronajímateli. Pro případ, že tak nájemce neučiní se strany dohody, že za každý den porušení povinností zaplatí nájemce smluvní pokutu ve výši 100,-Kč (slovy sto korun českých) za každý den tohoto prodlení. Současně je nájemce povinen uhradit pronajímateli vzniklou škodu. Strany této smlouvy se dohody, že vyklizením se rozumí předání předmětu nájmu, které bude deklarováno v protokolu o předání a převzetí, který bude podepsán oprávněnými zástupci stran této smlouvy.

12.5. Nájemní smlouvu lze ukončit i dohodou smluvních stran.

Článek 13

Pojištění

Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (zejména elementární vlivy – živly). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemce prohlašuje, že v pronajatých prostorách nebude provozovat žádnou činnost, která by vedla k živelným či ekologickým haváriím nebo jinak nepříznivě ovlivnila životní prostředí. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na předmětu nájmu jeho zaviněním a při činnosti související s předmětem jeho podnikání. Vzniklé škody je povinen odstranit nebo uhradit.

Článek 14

Ustanovení přechodná a závěrečná

14.1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě a podepsat účastníky této smlouvy.

14.2. Salvatorní ustanovení:

V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

14.3 Nedílnou součástí smlouvy je předávací protokol klíčů a vnitřního vybavení pronajatých prostor.

14.4 Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, přičemž každý z účastníků obdrží po jednom z nich.

Ve vysoké nad Labem dne

.....
za nájemce

.....
za pronajímatele
Ing. Jiří Horák