

NÁJEMNÍ SMLOUVA,

kteřou uzavřely, v souladu se zněním § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
v platném znění

statutární město Pardubice

sídlo Pernštýnské náměstí 1, Pardubice 530 21

IČ 00274046

zastoupené vedoucí Odboru majetku a investic Magistrátu města Pardubic Ing.
Kateřinou Skladanovou
dále jen pronajímatel

a

Basketbalový klub Pardubice, z. s.

sídlo V Ráji 311, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice

IČ 674 41 629

zastoupený předsedou výkonného výboru Tomášem Urbanem, dat. nar. 22.
června 1984, Bartoňova 847, Studánka, 530 12 Pardubice
dále jen nájemce

I.

Předmět a účel nájmu

- 1.1. Pronajímatel je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:
objektu basketbalové haly čp. 311 – stavby občanského vybavení, která je součástí pozemku označeného jako stavební parcela č. parc. st. 5386 a části pozemku označeného jako pozemková parcela č.p.p. 2319/1, zahrnující i workoutové hřiště, vše v k.ú. a obci Pardubice, dle zákresu nemovitostí, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
- 1.2. Předmětem nájmu jsou nemovitosti uvedené v čl. I. odst. 1.1., které společně tvoří areál basketbalové haly.
- 1.3. Předmět nájmu se nájemci přenechává za účelem provozování sportovní haly a souvisejících prostor, zejména pro konání sportovních utkání, tréninkovou činnost, pořádání sportovních, společenských, vzdělávacích a obdobných akcí, administrativní činnost, ubytovací, regenerační, wellness a fitness provozy, provozování občerstvení a další činnosti související s provozem a využitím areálu.

II.

Výše a splatnost nájemného a způsob jeho úhrady

- 2.1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za předmět nájmu bez DPH činí **740.000, -- Kč za rok**.
- 2.2. Pronajímatel je plátcem DPH, a proto v případě, že se nájemce stane plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost nahlásit pronajímateli nejpozději do 5 dnů od data, ke kterému se stal plátcem. Od měsíce následujícího po oznámení dle předchozí věty je pronajímatel, za podmínek uvedených v §56 zák.č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění, oprávněn k nájemnému připočítat daň z přidané hodnoty dle platné právní úpravy.
- 2.3. Nájemce bude pronajímateli hradit nájemné na základě pronajímatelem vystaveného splátkového kalendáře, který plní funkci daňového dokladu, v termínech a výši uvedených v této smlouvě,

nájemné mu nebude pronajímatelem samostatně fakturováno. Platby bude pronajímatel přijímat na účet u Komerční banky v Pardubicích číslo 182-0000326561/0100, variabilní symbol 122515005. Nájemce se zavazuje k úhradám nájemného ve čtvrtletních splátkách, a to ve výši odpovídající 1/4 roční úhrady splatných do 5. dne běžného kalendářního měsíce. V případě, že nájemné nebude hrazeno za celé čtvrtletí, sníží se poměrně nájemné s ohledem na počet dní, za které se nájemné bude hradit.

2.4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši nájemného za sezónu, a to o průměrnou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen oficiálně vyhlášenou vždy za předchozí kalendářní rok Českým statistickým úřadem. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena vždy nejpozději do 28.2. běžného roku, ve kterém k úpravě došlo a nájemce je povinen takto upravené nájemné hradit od 1. 4. daného roku.

III. Služby

3.1.. Nájemce hradí náklady na energie a služby související s běžným provozem předmětu nájmu, které odebírá nebo využívá v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel poskytne nájemci potřebnou součinnost k tomu, aby nájemce měl možnost uzavřít smlouvy na dodávky energií a služeb přímo s jejich dodavateli.

IV. Doba nájmu

4.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

4.2. Každý z účastníků této smlouvy ji může písemně vypovědět. Výpověď nemusí být odůvodněna. Výpovědní doba je 6 měsíce. Počíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhému účastníku.

4.3. Pronajímatel i nájemce jsou taktéž oprávněni písemně vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby, a to z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

4.4. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s úhradou nájemného nebo jeho části (za den úhrady se považuje den připsání předmětné částky na účet pronajímatele), které dosáhne 90 dnů, právní účinky založené nájemní smlouvou zaniknou (rozvazovací podmínka). Doba prodlení se počítá od prvního dne následujícího po dni, ve kterém měl nájemce podle této smlouvy plnit. Smlouva zanikne v 90. den prodlení.

4.5. Opožděné platby se započítávají na nejstarší dluh.

V. Povinnosti nájemce

5.1. Nájemce podepsáním této smlouvy potvrzuje, že se před jejím uzavřením seznámil se stavem předmětu nájmu a převzal předmět nájmu v tomto stavu a veškeré návody, technologické postupy, postupy k užívání a k péči o předmět nájmu, jichž je pro užívání předmětu nájmu zapotřebí. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení, či nepřiměřenému opotřebení.

5.2. Nájemce je povinen řádně pečovat o předmět nájmu a užívat jej k účelům, ke kterým byl určen.

5.3. Nájemce na své náklady zajišťuje běžný provoz, úklid a běžnou provozní údržbu předmětu nájmu. Za běžnou provozní údržbu hrazenou nájemcem se pro účely této smlouvy považují následující činnosti:

- a) pravidelný úklid a čištění vnitřních a venkovních prostor tvořících předmět nájmu, včetně parkovišť,
- b) čištění oken, dveří, světel, podlah a podlahových krytin, obkladů, sanitárního vybavení, odpadů, vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, baterií, sprch, umyvadel, WC, výlevků, dřezů a obdobného vybavení,
- c) běžnou péči o sportovní povrchy, sportovní vybavení a ostatní zařízení předmětu nájmu v rozsahu stanoveném výrobcem pro jeho běžný provoz,
- d) běžnou provozní péči o wellness a regenerační zařízení, zejména čištění, doplňování a výměnu vody, dávkování provozní chemie, čištění filtrů a další úkony běžné obsluhy stanovené návodem výrobce,
- e) nákup provozních a spotřebních prostředků, zejména čisticích a dezinfekčních prostředků, chemie pro úpravu vody a obdobného spotřebního materiálu,
- f) kontrolu funkčnosti termostatických hlav, hlásičů kouře a obdobných uživatelsky obsluhovaných zařízení včetně výměny baterií a jiných běžně vyměnitelných zdrojů,
- g) běžné malování a drobné opravy povrchů stěn poškozených běžným užíváním předmětu nájmu,
- h) revize basketbalových košů, časomíry a podlahové krytiny.

5.4. Pronajímatel na své náklady zajišťuje údržbu, servis, revize, odborné kontroly a opravy stavebních částí, technických zařízení a technologií, které jsou jeho vlastnictvím, a tvoří součást nebo příslušenství předmětu nájmu, a to po dobu trvání záruční doby související s revitalizací basketbalové haly č.p. 311, s výjimkou běžné provozní údržby výslovně uvedené v čl. 5 odstavci 5.3. Jedná se o:

- a) konstrukce budovy, nosné zdi, sloupy, vnitřní konstrukce, vnější zdi, střechu, stropy, základy a další stavební prvky,
- b) rozvody a přípojky elektrické energie, vody, kanalizace a dalších médií,
- c) vytápění, vzduchotechniku, klimatizaci a související technologie,
- d) výtahy a zdvihací zařízení,
- e) elektrická zařízení a pevné elektroinstalace,
- f) požárně bezpečnostní zařízení, požární uzávěry a další pevně instalované systémy požární ochrany,
- g) technologie wellness a regeneračních provozů, zejména čerpadla, filtrační a cirkulační technologie, ohřev vody, dávkovací zařízení, řídicí jednotky a další technologické součásti,
- h) ostatní pevně instalované technologie a zařízení předané nájemci spolu s předmětem nájmu.

5.5. Nájemce se zavazuje zajistit jednotlivé drobné opravy a údržbu předmětu nájmu na své náklady, vyjma případů, kdy jsou opravy kryty zárukou, a to až do výše 50.000,- Kč/rok, přičemž souhrnná výše činí 200.000,- Kč. Nájemce je povinen o provedených opravách a údržbě písemně informovat pronajímatele. Stejně tak je povinen písemně informovat pronajímatele o potřebě provedení oprav. V případě, že svoji informační povinnost nájemce nesplní včas, nenese pronajímatel odpovědnost za případnou nemožnost uplatnění nároku vůči poskytovateli záruky. Za drobné opravy se považují opravy drobných součástí a vybavení související s běžným užíváním předmětu nájmu. Do uvedeného limitu se nezapočítávají náklady na činnosti dle čl. 5. odstavce 3. Po dosažení limitu 50.000 Kč, resp. souhrnné výše 200.000,- Kč za kalendářní rok za jednu opravu, další opravy zajišťuje a hradí pronajímatel, není-li mezi smluvními stranami písemně dohodnuto jinak.

5.6.Odpady je nájemce povinen likvidovat v souladu s právními předpisy, nyní zejména se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech ve znění pozdějších předpisů. Vlastní způsob likvidace je nájemce povinen projednat s odborem životního prostředí Magistrátu města Pardubic.

5.7. Nájemce je povinen v rámci provozu předmětu nájmu přijímat přiměřená opatření k zajištění bezpečnosti osob a majetku a zajišťovat dodržování veřejného pořádku a nočního klidu v předmětu nájmu.

5.8.Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli havárii a potřebu opravy v předmětu nájmu. Odpovídá za škodu způsobenou na předmětu nájmu porušením této povinnosti a je povinen ji nahradit v plné výši.

5.9.Nájemce je povinen umožnit přístup do předmětu nájmu po předchozím oznámení nájemci v přiměřené lhůtě, s výjimkou havárií a jiných případů, kdy věc nesnese odkladu

a) pronajímateli nebo jeho zástupci za účelem správní a kontrolní činnosti,

b) zhotoviteli díla prováděného v předmětu nájmu nebo jeho zástupci za účelem odstranění vad a nedodělků. Práva ze záruky uplatňuje pronajímatel.

Nájemce je povinen poskytnout osobám uvedeným pod písmeny a) a b) veškerou součinnost potřebnou k účelům uvedeným pod těmito písmeny.

5.10. Nájemce odpovídá v souvislosti se svou činností a provozem předmětu nájmu za dodržování právních předpisů v oblasti požární ochrany, bezpečnosti práce a hygieny, pokud jejich plnění podle této smlouvy nebo právních předpisů nepřísluší pronajímateli jako vlastníku předmětu nájmu.

5.11.Nájemce je povinen nejpozději ke dni zahájení provozu předmětu nájmu vydat návštěvní a provozní řád objektu, případně další samostatné řády jednotlivých částí, ve kterých stanoví zejména pravidla pro vstup návštěvníků do předmětu nájmu a pravidla jejich chování. Nájemce je povinen po předchozí výzvě pronajímatele předložit návštěvní a provozní řád k nahlédnutí.

5.12.Nájemce se zavazuje pojistit odpovědnost za škodu způsobenou provozováním své činnosti v minimální výši 20.000.000,-Kč a po celou dobu trvání této smlouvy toto pojištění udržovat. Splnění povinnosti dle tohoto ustanovení smlouvy je nájemce povinen pronajímateli doložit. Pojištění nemovitosti zajišťuje pronajímatel.

5.13.Nájemce je oprávněn provádět změny předmětu nájmu jen po předchozím souhlasu pronajímatele, kdy tento souhlas se stavebními úpravami se uděluje v rámci samostatné písemné dohody, jejíž součástí je též ujednání o tom, že bude-li stavebními úpravami majetek pronajímatele zhodnocen, pronajímatel za toto zhodnocení nájemci neposkytne žádnou náhradu. Pronajímatel umožní nájemci odepisování odsouhlaseného technického zhodnocení předmětu nájmu.

5.14.Nájemce je povinen vybavit pronajímatele třemi kusy generálního klíče. Pronajímatel je oprávněn generální klíč použít výhradně v případě havárie v předmětu nájmu.

5.15.Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že bude dodatečně provedena inventarizace majetku pronajímatele umístěného v předmětu nájmu, k čemuž nájemce pronajímateli poskytne potřebnou součinnost. Za účelem provedení inventarizace majetku pronajímatele bude uzavřen dodatek k této smlouvě.

VI.

Oprávnění nájemce

6.1. Nájemce je oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele umisťovat v interiéru předmětu nájmu své logo, obchodní označení, informační a orientační prvky a další označení související s jeho činností a provozem předmětu nájmu. Umístění těchto prvků na vnějším plášti budovy nebo jiných vnějších částech předmětu nájmu podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele.

6.2. Nájemce je oprávněn v interiéru předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele umisťovat a provozovat reklamní, marketingové a prezentační prvky, zejména reklamní panely, plachty, polepy, bannery, digitální a LED reklamní plochy a obdobné reklamní prostředky, a poskytovat tyto reklamní plochy třetím osobám za úplatu. Nájemce je dále oprávněn v předmětu nájmu organizovat marketingové, reklamní, prezentační a jiné promoční akce a prodávat nebo bezplatně poskytovat reklamní, propagační a jiné předměty související s činností nájemce nebo jeho obchodních partnerů.

Reklama musí být v souladu s právními předpisy a dobrými mravy a nesmí obsahovat obsah nevhodný s ohledem na sportovní a mládežnický charakter provozu předmětu nájmu. Dále nesmí reklama obsahovat jakoukoliv propagaci politické strany nebo hnutí či jejich osobností.

Umístění reklamních prvků na vnějším plášti budovy nebo jiných vnějších částech předmětu nájmu podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele.

6.3. Nájemce je oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele v rámci běžného provozu předmětu nájmu krátkodobě přenechávat předmět nájmu nebo jeho jednotlivé části do užívání třetím osobám, zejména za účelem sportovní, tréninkové, vzdělávací, společenské, ubytovací, regenerační, wellness, administrativní a obdobné činnosti, pokud je takové užívání v souladu s účelem nájmu podle čl. I. odst. 1.3 této smlouvy. Krátkodobým přenecháním užívání předmětu nájmu třetím osobám se myslí nejdéle po dobu 30 dnů za jeden kalendářní rok, s výjimkou školských zařízení, mládežnických sportovních klubů se sídlem v Pardubicích a národních sportovních svazů za účelem přípravy mládežnických reprezentací. Nájemce je oprávněn v souvislosti s krátkodobým přenecháním užívání předmětu nájmu samostatně stanovovat výši úplaty za užívání předmětu nájmu nebo jeho jednotlivých částí třetími osobami a veškeré příjmy z tohoto užívání jsou příjmem nájemce.

K dlouhodobému přenechání ucelené části předmětu nájmu třetí osobě do podnájmu za účelem jejího samostatného provozování je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.

6.4. Nájemce je oprávněn v rámci své reklamní, marketingové a obchodní činnosti sjednávat s třetími osobami právo na dočasné obchodní označení (naming rights) předmětu nájmu jako celku nebo jeho jednotlivých částí, prostor, zařízení či provozů, zejména sportovní haly, hrací plochy, tribun, klubovny, zasedací prostor, fitness, wellness, ubytovací prostor a dalších částí areálu. Nájemce je oprávněn sjednaná obchodní označení používat ve své marketingové, reklamní a komunikační činnosti a umožnit jejich užívání svým obchodním partnerům. Veškeré příjmy plynoucí z těchto obchodních vztahů jsou příjmem nájemce. Pro reklamu platí stejná omezení jako ta uvedená v čl. VI. odst. 6.2. této smlouvy.

Umístění obchodního označení na vnějším plášti budovy nebo jiných vnějších částech předmětu nájmu a sjednání naming rights předmětu nájmu nebo jeho jednotlivých částí podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele.

VII.

Závěrečná ujednání

- 7.1. Smluvní strany se dohodly, že dnem nabytí účinnosti této nájemní smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje nájemní smlouva uzavřená mezi týmiž smluvními stranami dne 01.08.2004 ve znění dodatku č. 1 až 9, která tímto dnem pozbývá platnosti a účinnosti.
- 7.2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv spravovaném Digitální a informační agenturou v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.
- 7.3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy ji odešle k řádnému uveřejnění do registru smluv. O uveřejnění smlouvy pronajímatel bezodkladně informuje nájemce, nebyl-li jeho kontaktní údaj uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
- 7.4. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li tato smlouva zveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku s účinky případného bezdůvodného obohacení.
- 7.5. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství (§ 504 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
- 7.6. Tato smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, všechny jsou s platností originálu, z nichž nájemce obdrží jedno a pronajímatel dvě.

Přílohy smlouvy:

1. Zákes předmětu nájmu

Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 zák. č. 128/2000 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků:

Schváleno Radou města Pardubic dne....., číslo usnesení R//2026

Vyvěšeno dne

Svěšeno dne

V Pardubicích dne

.....
statutární město Pardubice
zast. Ing. Kateřinou Skladanovou
vedoucí Odboru majetku a investic MmP

.....
Basketbalový klub Pardubice, z.s.
zast. Tomášem Urbanem
předsedou výkonného výboru