

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Článek 1

Strany smlouvy

1.1. Město Dobříš

se sídlem Mírové náměstí 119, Dobříš, PSČ 263 01

IČ: 00242098

zastoupené starostou města panem Mgr. Jaroslavem Melšou

(dále jen „Pronajímatel“)

na straně jedné

a

1.2. Městský fotbalový klub

se sídlem V Lipkách 1021, Dobříš, PSČ 263 01

IČ: 69347557

zastoupené předsedou klubu panem Mgr. Jaroslavem Černým a

místopředsedou klubu panem Miroslavem Lenerem

(dále jen „Nájemce“)

na straně druhé

(strany sub 1.1. a 1.2. dále též označovány jako „strany této smlouvy“).

Článek 2

Preambule

Pronajímatel – město Dobříš – prohlašuje, že má zájem na rozvíjení a provozování občanských aktivit občany města Dobříše. Kromě jiných aktivit má Pronajímatel zájem podporovat také sportovní aktivity dětí, mládeže a dospělých. V rámci programů aktivního trávení volného času mládeže, boje proti kriminalitě a sociálně patologickým jevům mládeže má Pronajímatel zájem podporovat i mimoškolní výchovu dětí a mládeže a posilovat jejich občanskou soudržnost s městem Dobříš, s jeho tradicemi i budování dobrých vztahů mezi občany navzájem.

Nájemce - Městský fotbalový klub Dobříš (MFK) - je občanským sdružením neziskového typu, které navazuje na historii organizovaných sportovních a zejména fotbalových tradic svých předchůdců, sahající až k roku 1922. MFK při své činnosti vychází z koncepce primárně zaměřené na rozvoj mládežnické kopané a výchovu zejména mladých sportovců, a to jak ve sportovní oblasti, tak také i v oblasti výchovy obecně.

Strany této smlouvy se proto na základě úplného konsenzu o všech níže uvedených ustanoveních 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

nájemní smlouvě:

Článek 3

Předmět a účel této smlouvy

Předmětem této nájemní 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 nemovitě a movité věci:

- a) budova B
- b) pozemky pod budovou B
- c) stavba sportovního areálu na ploše S1 včetně pozemků pod stavbou
- d) stavba sportovního areálu na ploše S2 včetně pozemků pod stavbou
- e) pozemky - plocha P – zázemí pro činnost Nájemce
- f) pozemky - plocha X – ostatní plochy přímo nájemcem nevyužívané (tzv. zbytkové)
- g) mobilní inventář

vše dále jen „Předmět nájmu“.

Přesná specifikace Předmětu nájmu je uvedena v Příloze č. 1 této Smlouvy a plošně specifikována situačním plánkem uvedeným v Příloze č. 2 této Smlouvy, a dále v předávacím protokolu, ve kterém je popsán stav Předmětu nájmu v okamžiku předání Nájemci Pronajímatelem.

Článek 5

Účel nájmu

5.1. Účelem nájmu je užívání Předmětu nájmu popsaném dle ustanovení čl. 4 této nájemní smlouvy.

5.2. Předmět nájmu bude Nájemcem užíván výlučně k provozování jeho činnosti, tedy zejména ke sportovní činnosti jako tréninkům, zápasům, turnajům a dalším sportovním a společenským akcím, jakožto i k provozování drobných služeb a vedlejší přidružené výdělečné a podnikatelské činnosti, jejímž výnosem nájemce podpoří svoji hlavní činnost.

5.3. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení čl. 5.2. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru Předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Článek 6

Projev vůle

6.1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy Předmět nájmu Nájemci.

6.2. Nájemce najímá od Pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy Předmět nájmu.

Článek 7

Práva a povinnosti pronajímatele

7.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání Předmětu této smlouvy.

7.2. Obsahem povinnosti dle ustanovení této nájemní smlouvy je umožnění Nájemci se připojit na funkční elektrickou síť a vodovodní a kanalizační rozvody. Vlastní dodávky elektrické energie, jakožto vody a odvod kanalizace, si musí Nájemce se systémovými dodavateli těchto služeb sjednat sám. Pronajímatel mu v tom poskytne případně potřebnou součinnost. Platby za tyto služby však hradí výhradně Nájemce sám.

7.3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do prostor Předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem Nájemce v běžných provozních hodinách Nájemce nebo po předchozí domluvě, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění prací nad rámec běžné údržby, nutných oprav či provádění kontroly a revizí elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí.

7.4. Pronajímatel není oprávněn Předmět nájmu nebo jeho část přenechat do užívání či užití třetí osobě, bez předchozí písemné dohody s Nájemcem.

7.5. Pronajímatel se zavazuje, že předá Předmět nájmu Nájemci na počátku pronájmu ve stavu odpovídajícím účelu nájmu.

7.6. Pronajímatel bude provádět technické zhodnocení a opravy nad rámec běžné údržby dle článků 10.4 a násl. této Smlouvy.

Článek 8

Práva a povinnosti Nájemce

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

8.2. Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu předmětu nájmu dle bodu 10.1 a násl. této Smlouvy.

8.3. 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.

8.4. Nájemce se rovněž zavazuje užívat Předmět této smlouvy jako řádný hospodář.

8.5. Nájemce je oprávněn krátkodobě podnajmout Předmět nájmu nebo jeho část, a to za účelem pořádání sportovních, společenských nebo podobných akcí, které nejsou v rozporu se zákonem a veřejným zájmem, jakož i podnajmout část Předmětu nájmu za účelem provozování služeb, které slouží jako doprovodné k hlavní činnosti Nájemce (např. občerstvení).

8.6. Nájemce se zavazuje poskytnout bezúplatně, po předchozí dohodě, Předmět nájmu nebo jeho část Pronajímateli, zejména pro pořádání veřejných mítinků, veselic se sportovním zaměřením, sportovních dnů zaměstnanců městského úřadu, organizovaných Pronajímatelem. Při těchto akcích je třeba také uvážit možné poškození hracích ploch a dohodnout případnou úhradu nákladů spojených s jejich opětovnou úpravou.

8.7. Nájemce i Pronajímatel se shodli na zájmu využít sportoviště, které jsou součástí Předmětu nájmu dle této Smlouvy, pro účely výuky tělesné výchovy a pořádání jiných sportovních aktivit základních škol, jejichž zřizovatelem je Město Dobříš. Nájemce uzavře s jednotlivými školami, které o tento způsob využití předmětu nájmu – sportovišť projeví zájem, jednotlivě dohody, které upraví na recipročním základě podmínky využití sportovišť v nájmu Nájemce a současně sportovišť provozovaných školami (tělocvičny apod.)

Článek 9

Podnájem

Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu ani jeho část do podnájmu, kromě účelů uvedených v čl. 8, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas Pronajímatele.

Článek 10

Úpravy a údržba Předmětu nájmu

10.1. Nájemce bude provádět, organizovat a hradit běžnou údržbu Předmětu nájmu, která představuje zejména:

- a) údržba plochy S1 (odborné sekání hrací plochy, odstraňování posečené trávy, zavlažování, hnojení, dosévání trávníku, hrabání listí, zametání zpevněné plochy, případný úklid sněhu, sběr odpadků a nečistot, natírání brankových konstrukcí apod.)
- b) údržba hrací plochy S2 (vymetání nečistot, dosypávání granulátu, případně zametání zpevněné plochy, úklid odpadků, hrabání listí, sekání a dosévání trávníků v rámci částí plochy S2, natírání brankových konstrukcí apod.)
- c) čištění a údržba ploch P (sekání trávy, odstraňování posečené trávy, sběr odpadků, případně úklid sněhu, hrabání listí)
- d) úklid budovy, mytí oken, podlah, sanitárních zařízení apod.
- e) vymalování interiéru budovy

10.2. V případě, že by bylo Pronajímatelem zjištěno, že Nájemce tyto povinnosti běžné údržby řádně neplní, vyzve jej písemně k nápravě, k čemuž mu dá přiměřenou lhůtu, min. však 1 kalendářní měsíc. Pokud by Nájemce opakovaně nenapravitel tento nedostatek, na který byl upozorněn, více jak třikrát během jednoho kalendářního pololetí, jedná se o porušení smluvních povinností Nájemcem.

10.3. Náklady na provádění této běžné údržby dle čl. 10.1. hradí Nájemce.

10.4. Pronajímatel bude provádět práce nad rámec běžné údržby na Předmětu nájmu tak, aby nedošlo k nadměrnému opotřebení a tím i ničení Předmětu nájmu. Práce nad rámec běžné údržby (tzv. renovační, regenerační) budou prováděny na základě ročního plánu oprav a údržby Předmětu nájmu.

10.5. Tyto práce nad rámec běžné údržby bude vykonávat Pronajímatel na svůj náklad, podle ročního plánu schváleného Pronajímatelem dle návrhu Nájemce předloženého vždy nejpozději do 30. 9. předchozího kalendářního roku. Nájemce bude poskytovat Pronajímatelemi potřebnou součinnost (např. ve formě zpřístupnění areálu, napojení na energie, přizpůsobení provozu, ev. snahou o zajištění dalších dodatečných zdrojů apod.)

10.6. Nájemce bude také provádět (nebo zajistí provádění třetí osobou) běžnou údržbu ploch tzv. zbytkových ploch X, a to zejména péčí o zeleň, sekáním trávy apod.

10.7. V případě havarijní situace, která vyžaduje neprodlené provedení některých prací z důvodu zabránění hrozby škod na zdraví nebo závažných škod na Předmětu nájmu, věcech Nájemce nebo třetích osob, vyzve Nájemce prokazatelně (písemně nebo e-mailem) Pronajímatele k neprodlenému zahájení takovýchto prací. Pokud Pronajímatel nezahájí potřebné kroky k odstranění takovéto havarijní situace neprodleně je Nájemce oprávněn (není však povinen) sám zahájit nezbytně nutné kroky k řešení této havarijní situace a Pronajímatel se zavazuje na vyzvání nájemce uhradit nezbytně a účelně vynaložené náklady na tyto práce.

10.8. Opravy, které vznikly úmyslným či zaviněným poškozením areálu Nájemcem nejsou považovány za práce nad rámec běžné údržby a tyto musí provést na vlastní náklady Nájemce.

10.9. Investiční akce na Předmětu nájmu. Investiční akce jsou takové činnosti a úpravy Předmětu nájmu, které mají za cíl zásadnější zvýšení užitných parametrů areálu nebo jeho části v rámci stavební a další související činnosti.

10.10. Volba a rozhodování o konkrétních investičních akcích na Předmětu přísluší Pronajímateli, a to po předchozím projednání a odsouhlasení s Nájemcem, přičemž tyto akce nesmí být v kolizi s účelem užívání Předmětu nájmu dle této smlouvy.

10.11. Nájemce se zavazuje v zájmu zhodnocení Předmětu nájmu a zvýšení jeho užitných hodnot v takovém případě poskytnout Pronajímateli dostatečnou součinnost. K provádění jakýchkoli investičních akcí Nájemcem se vyžaduje předchozí písemný souhlas Pronajímatele.

10.12. Nájemce prohlašuje, že má zájem všechna zařízení a úpravy, které mají charakter investice do nemovitého majetku Pronajímatele a které zbudoval ze svých prostředků nebo z prostředků darovaných či získaných dotací, bezplatně převést na Pronajímatele, pokud tento s tím vysloví souhlas a zaváže se, že uhradí veškeré náklady s tímto bezúplatným převodem spojené (např. poplatky, daně apod.).

10.13. Pronajímatel je oprávněn umístit na vhodném místě Předmětu nájmu informační tabuli, či jiné informační zařízení, které vyjádří jeho vlastnický vztah k Předmětu.

10.14. Nájemce se zavazuje, že po skončení nájmu předá Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, přičemž se přihlédne ke stavu Předmětu nájmu v době jeho předání nájemci pronajímatelem dle bodu 7.5.

Článek 11

Nájemné

11.1. V souladu s ustanovením čl. 8.1. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit Pronajímateli nájemné.

11.2. Nájemné je stanoveno s ohledem na účel nájmu a veřejný zájem specifikovaný v Preambuli této nájemní smlouvy a činí částku 1,- Kč ročně (jednukorunučeskou ročně).

11.3. Nájemné je splatné v hotovosti či bezhotovostně na účet Pronajímatele vždy jednou ročně, vždy nejpozději do konce 1. pololetí roku následujícího po roce, za které nájemné přísluší.

11.4. Nájemce je oprávněn sjednané nájemné uhradit najednou za celou sjednanou dobu trvání nájmu dle této smlouvy.

Článek 12

Trvání smlouvy

12.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 20 let, která počíná 1.1.2009 a končí 31.12.2029.

12.2. Tuto smlouvu lze vypovědět smluvními stranami za níže uvedených podmínek ve výpovědní lhůtě 6 měsíců, která počne plynout prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď s uvedením konkrétního důvodu výpovědi a doručena druhé smluvní straně.

12.3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže:

- a) Nájemce užívá Předmět nájmu v hrubém rozporu s touto smlouvou a hrubě porušuje své povinnosti Nájemce, přičemž na toto porušení byl opakovaně písemně upozorněn Pronajímatelem
- b) je více než rok v prodlení s placením sjednaného nájemného a byl před podáním výpovědi pronajímatelem písemně vyzván k dodatečnému splnění těchto platebních povinností
- c) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu přes písemné upozornění Pronajímatele hrubě ruší klid, pořádek, ničí a poškozují Předmět nájmu či se dopouštějí ve vztahu k Předmětu nájmu úmyslného protiprávního jednání postížitelného trestním zákonem, nebo úmyslného opakovaného závažného či častého méně závažného porušování obecně závazných právních předpisů.
- d) bylo rozhodnuto příslušným orgánem o odstranění staveb a zařízení, které jsou součástí Předmětu nájmu, kdy toto odstranění má za následek nemožnost naplnění účelu nájmu dohodnutého nájemní smlouvou – v takovém případě budou Pronajímatel a Nájemce společně jednat o zajištění jiného obdobného areálu za obdobných podmínek sjednaných touto smlouvou.
- e) nájemce přenechá Předmět nájmu do užívání třetímu subjektu v rozporu s čl. 8 této smlouvy a i přes písemné upozornění Pronajímatele nájemce toto porušení Smlouvy neodstraní.

12.4. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže:

- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, nebo nebude schopen provozovat činnost, pro kterou si Předmět nájmu najal,
- b) Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy
- c) Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.

Článek 13

Pojištění

13.1. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody vzniklé v důsledku činnosti Nájemce a škody na vnesených věcech. Pronajímatel není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

Článek 14

Ustanovení přechodná a závěrečná

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

14.2. Tato smlouva ruší a nahrazuje veškeré předchozí smlouvy, dohody a ujednání mezi smluvními stranami, týkající se předmětu nájmu nebo jeho části, jejichž soupis tvoří přílohu této smlouvy.

14.3. 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.

14.4. Odkládací podmínka: Vzhledem k tomu, že k datu vstoupení této Smlouvy v účinnost není/nebude Pronajímatel Město Dobříš majitelem celého pozemku – stavební parcely pod budovou B, tato část pozemku, která není v jeho vlastnictví (označená v Příloze č. 1 této smlouvy jako pozemek R), je do doby nabytí vlastnických práv Pronajímatele k tomuto pozemku vyjmuta z předmětu nájmu dle Článku 4 této Smlouvy. Pronajímatel se zavazuje učinit veškeré dostupné kroky k tomu, aby pozemek - stavební parcelu označenou jako R, získal do svého vlastnictví. V okamžiku, kdy se tak platně stane, stává se automaticky tento pozemek – stavební parcela - nedílnou součástí Předmětu nájmu dle Článku 4 této Smlouvy.

14.5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou exemplářích, přičemž každá ze stran obdrží po jednom z nich.

14.6. Smluvní strany na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy tuto níže podepisují.

14.7. Tato smlouva byla schválena Radou města Dobříše na jednání konaném dne 4. 12. 2008 ze dne 1/32/2008.

V Dobříši dne

Pronajímatel

.....

Nájemce

.....

PŘÍLOHA č. 1 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

uzavřené mezi

Městem Dobříš a Městským fotbalovým klubem (MFK) Dobříš

dne

Tato příloha č. 1 specifikuje podrobně Předmět nájmu dle Článku 4 smlouvy

- a) budova B čp. 1021, část obce Dobříš, vystavěná na parcelách č. st. 1596/2, st. 1596/1, kat. území Dobříš – sloužící jako zázemí pro sportovní činnost (šatny, klubovna s občerstvením, sociální zařízení, pomocné skladovací prostory)
- b) pozemky:
 - i. pozemek R pod budovou č.p. 1021, č. parc. 1596/1 kat. území Dobříš
 - ii. pozemek M pod budovou č.p. 1021 č. parc. 1596/2, kat. území Dobříš
- c) stavba sportovního areálu na ploše S1 (na částech pozemků parc. č. 353/10, 353/51 a 353/54 v kat. území Dobříš), zahrnující fotbalové hřiště sloužící jako hlavní travnatá hrací plocha s podzemním uložením automatického zavlažovacího zařízení vybudovaného Nájemcem v roce 2008 včetně asfaltové dráhy kolem hrací plochy, včetně podezdívek na části obvodu a zábradlí, včetně všech součástí (dvě střídačky a dvě zapuštěné ocelové brankové konstrukce), včetně pozemků pod stavbou
- d) stavba sportovního areálu na ploše S2 (na částech pozemků parc. č. 353/51, 353/54 a 353/58 v kat. území Dobříš), zahrnující druhé hřiště sloužící jako vedlejší hrací plocha s umělým povrchem, přičemž v době uzavření této smlouvy je umělým povrchem pokryta pouze polovina hrací plochy vybudovaná Nájemcem v letech 2007/8, druhá část je staveništem v přípravě pro položení zbývající části umělé hrací plochy (pozn.: kolem umělé hrací plochy je Nájemcem budováno dle schváleného projektu vysoké oplocení sítěmi a osvětlení), se součástími a příslušenstvím (nezpevněná příjezdová cesta od ulice V Lipkách včetně odstavné plochy, 1 zapuštěná ocelová branková konstrukce), včetně pozemků pod stavbou
- e) pozemky - plocha P (na částech pozemků parc. č. 353/10, 353/22, 353/51 a 353/54 v kat. území Dobříš), sloužící jako zázemí pro sportovní činnost a diváky, tvořenou

plochou pozemku mezi budovou č.p. 1021 a plochou (S1) po celé délce jedné strany plochy S1 až k hranici s prostorem volejbalového klubu, na kterém je umístěn přístřešek budovy, vstup na hlavní hrací plochu, lavičky pro diváky a přístřešek s tribunou (tribuna je v majetku Nájemce), pozemkem vedle budovy (odstavná plocha zpevněná i travnatá) až k hranici s pozemkem volejbalového klubu, nezpevněnou cestou od vstupní brány za budovou

- f) pozemky - plochy X (na částech pozemků parc. č. 353/10, 353/51, 353/54, 353/58 a 353/83 v kat. území Dobříš), tzv. zbytkové plochy, které nájemce nemá primárně zájem využívat a ani Pronajímatel pro ně nemá žádné jiné využití
- g) mobilní inventář
 - i. dvě mobilní buňky – příruční sklad
 - ii. dvě mobilní velké fotbalové branky
 - iii. 2 mobilní zavlažovače

V Dobříši dne

Pronajímatel

.....

Nájemce

.....

PŘÍLOHA č. 2 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

uzavřené mezi

Městem Dobříš a Městským fotbalovým klubem (MFK) Dobříš

dne

Situační plánec zobrazující vymezení ploch, resp. pozemků a stav. parcel
Předmětu nájmu dle Článku 4 smlouvy:

