

DOPLNĚNÝ - Pracovní návrh - k projednání
STAV k 9/2021

SMLOUVA O NÁJMU

PRONAJÍMATEL :

Obec Malá Skála

se sídlem Malá Skála, Vranové 1.díl 122, PSČ 468 22

IČ: 00 262 463

zast. Michalem Rezlerem, starostou obce

(dále jen Obec)

NÁJEMCE :

SK Malá Skála z.s.

se sídlem Malá Skála, Labe 196, PSČ 468 22

IČ: 64669149

zast. Pavlem Mikezem, předsedou

(dále jen SK)

I. Úvodní ustanovení

1/ Účastníci předně shodně konstatují, že dne 1. 1. 1999 byla mezi nimi uzavřena smlouva označená jako „Dohoda o provozování fotbalového hřiště“ (dále jen Dohoda), když předmětem bylo zajištění provozování „fotbalového hřiště“ a nedokončené stavby sloužící jako zázemí pro hráče, včetně užívání souvisejících pozemků ppč. 1320, 1322 v k.ú. Sněhov, v té době ve správě Pozemkového fondu ČR, a v nájmu obce, a to za účelem „výhradně pro sportovní činnost fotbalového družstva, na tréninky fotbalistů, mistrovská utkání a přátelská utkání“ (viz odst. 4. Dohody).

2/ Konstatuje se aktuální stav ohledně nemovitostí, jež jsou předmětu pronájmu, a to, že :

a/ Obec je již výlučným vlastníkem předmětných pozemků v dotčené lokalitě (Areálu), když se jedná o následující pozemky v k.ú. Sněhov :

- ppč. 1320 o výměře 19547 m²

- ppč. 1322 o výměře 2215 m²

b/ vlastníkem parcely p.č. 1637 o výměře 86 m² v k.ú. Sněhov, která se nachází mezi ppč. 1320 a ppč. 1322, je Státní pozemkový úřad,

c/ na pozemku p.č. 1320 stojí stavba označená v Dohodě z r. 1999 jako „nedokončená stavba“, která má sloužit jako zázemí pro sportovní činnost SK (kabiny), když z dokumentace Obce vyplývá, že se jedná o stavbu, na kterou bylo rozhodnutím MěÚ Železný Brod, odborem výstavby, ze dne 11.12.1998, č.j. výst. 1153/98/292-1156, vydáno pro Obec Malá Skála, jako žadatele a stavebníka, dodatečné povolení na „dočasnou stavbu šaten včetně elektrické přípojky, 2 kusů nepropustných nádrží, oplocení fotbalového hřiště a přístupové cesty“,

d/ v roce 2001 bylo zahájeno kolaudační řízení vedené MÚ Železný Brod – stavebním úřadem k žádosti Obce, jako stavebníka, a v jeho rámci se uskutečnilo místní šetření (viz protokol ze dne 20/11 2001), ze kterého vyplynulo, že kolaudační řízení bylo přerušeno do doby doplnění některých v protokole uvedených náležitostí. Z dostupné dokumentace Obce pak rovněž vyplývá, že v kolaudačním řízení dále pokračováno nebylo a příslušné rozhodnutí o kolaudaci stavby nebylo v této věci ve prospěch obce dosud vydáno,
e/ v mezidobí byla stavba svépomocí SK dokončena, a začala být SK užívána a provozována bez toho, že by k jejímu užívání byla vydána potřebná veřejnoprávní rozhodnutí a není evidována v katastru nemovitostí,
f/ SK, jakožto provozovatel a uživatel fotbalového hřiště, a předmětné budovy provedl na své náklady dovybavení interiéru budovy (kabin),
g/ financování a vybudování plochy vlastního hřiště a souvisejících úprav v areálu bylo provedeno za přispění obou účastníků,

3/ Účastníci dále shodně konstatují, že nemovitosti v Areálu jsou aktuálně užívány a obhospodařovány SK, který výlučně užívá pro své potřeby na svůj náklad a na svoji odpovědnost a nebezpečí tu část, kde je umístěno fotbalové hřiště včetně souvisejícího příslušenství (oplocení apod.) a „nezkolaudované“ budovy, a dále pak jsou tyto pozemky z části užívány jako „cvičiště dobrovolných hasičů obce“ (SDH Malá Skála).

II. Účel smlouvy

4/ Účelem této smlouvy je reagovat na změny ve vlastnictví a užívání předmětných pozemků a způsobu užívání Areálu SK oproti roku 1999, nahradit dosavadní Dohodu uzavřenou mezi Obcí a SK v roce 1999 novou úpravou, a zejména blíže upravit práva a povinnosti jednotlivých účastníků při užívání uvedených nemovitostí a prováděné činnosti v Areálu, s cílem podpořit činnost SK v oblasti aktivní sportovní činnosti oddílu dospělých a sportovní činnosti s mládeží a zajistit řádnou údržbu dané lokality a řádné využití majetku obce v souladu s jeho účelovým určením a zájmy a úkoly Obce.

III. Rozdělení prostor v Areálu

5/ Pro potřeby této smlouvy je Areál zahrnující shora uvedené pozemky v k.ú. Sněhov ppč. 1320,1322, 1637, rozdělen na tyto části:

část a/ fotbalové hřiště - včetně plochy sloužící jako zázemí k fotbalovému hřišti (na této části parcely je umístěna stavba sloužící jako zázemí k fotbalovému hřišti - kabina)

část b/ parkovací - odstavná plocha

část c/ příjezdová komunikace do areálu

část d/ plocha určená pro cvičiště dobrovolných hasičů (na této části parcely jsou umístěny některá zařízení sloužící pro potřeby hasičského cvičiště).

Jednotlivé plochy (části), jak jsou rozděleny, jakož i stavba kabiny umístěná na ppč. 1320, jsou specifikovány a vyznačeny v připojeném plánu, tvořící s touto smlouvou nedílnou součástí - viz Příloha č. 1.

IV. Předmět, účel a způsob užívání

6/ Obec Malá Skála na základě a za podmínek této smlouvy přenechává SK Malá Skála z.s. (SK) do užívání – nájmu dále uvedené nemovité věci či jejich části v kat. území Sněhov, obec Malá Skála, za účelem sportovní činnosti a doplňkové činnosti včetně souvisejících doplňkových kulturních aktivit organizovaných a zajišťovaných SK, a to :

- **díl z ppč. 1320 (hřiště, zázemí, oplocení) včetně na pozemku umístěné budovy, jak je vyznačeno na připojeném plánu, (viz část ad a/),**

a SK tyto uvedené nemovité věci (jejich části) do svého výlučného užívání za podmínek této smlouvy přejímá (dále rovněž jen i předmět pronájmu).

V souvislosti s přenecháním předmětu pronájmu do výlučného užívání SK je SK oprávněn k naplnění účelu předmětu pronájmu rovněž užívat (spolužívat s Obcí, SDH Malá Skála popřípadě dalšími subjekty dle dispozic Obce) tyto další nemovitosti (pozemky) :

- díl z ppč. 1320 (parkovací - odstavná plocha), jak je vyznačen na připojeném plánu (viz část ad b/), za účelem parkování vozidel,
- díl z ppč. 1320, 1322 (příjezdová komunikace do areálu) jak je vyznačen na připojeném plánu (viz část ad c/) za účelem příjezdu a přístupu k předmětu pronájmu.

Obec přenechává SK předmět pronájmu ve faktickém i právním stavu v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy, tj. zejména za situace, kdy s ohledem na aktuální stav řízení o povolení užívání stavby se budova pronajímá jako rozestavěná, bez toho, že by obec garantovala možnost jejího využití pro předpokládaný účel. SK je s tímto stavem srozuměn, a předmět nájmu takto přejímá.

7/ S ohledem na účel a způsob užívání takto pronajatého obecního majetku a záměry účastníků, se užívání majetku obce v rámci této nájemní smlouvy a způsob jeho využití sjednává a bude zajištěn za následujících podmínek :

a/ základní povinnosti SK a způsob užívání :

- předmět nájmu lze užívat pouze ke sjednanému účelu a za sjednaných podmínek,
- užívání se sjednává za úplaty,
- veškeré stavební činnosti na pronajatých pozemcích či umístění jakékoliv další stavby (drobné, jednoduché, či mobilní) lze provést pouze po předchozím souhlasu obce,
- způsob užívání a provozování „nezkolaudované stavby (zázemí, kabina) umístěné na pronajatých pozemcích, je zcela na odpovědnost SK, a to i z hlediska dodržování veškerých veřejnoprávních předpisů a norem, zejména předpisů na ochranu bezpečnosti, zdraví a majetku, požární ochrany a ochrany životního prostředí, a to i ve vztahu k uživatelům, popřípadě dalším třetím osobám,
- na předmětu pronájmu nelze bez předchozího souhlasu obce umístit, ukládat či skládkovat odpady, vraky automobilů či užívat je jako plochu pro dlouhodobé umístění vozidel, věcí apod.,
- pozemky, které slouží jako přístupová komunikace a parkovací plocha, lze využívat pouze tak, aby jejich užívání SK nebránilo jejich možnému využití Obcí či SDH, popřípadě dalším subjektům dle dispozic Obce,
- SK se zavazuje užívat Areál v souladu s příslušnými předpisy zejména na ochranu životního prostředí a protipožární ochrany a v souladu a za podmínek vyhlášek Obce (noční klid odpady apod.),

- SK je povinen zajistit, aby nedocházelo k nedovolenému užívání, zneužití či znehodnocení předmětu pronájmu,
- SK je povinen zajistit běžnou údržbu pozemků spočívající v pravidelném sekání a likvidaci trávy, úklidu pozemků od veškerých odpadků a odpadů (včetně parkovací plochy a příjezdové komunikace),
- bez předchozího souhlasu obce je zakázáno pozemky využít jako tábořiště či kemp, a to ani krátkodobě, ani umožnit toto využití třetí osobě,
- Obec seznámila SK s tím, že budova není obcí pojištěna a obec v souvislosti s jejím pronájmem neodpovídá za majetek SK či třetích osob umístěný v budově či škody na majetku či zdraví způsobené SK či třetím osobám v souvislosti s užíváním budovy, přičemž SK, jako nájemce, toto bere na vědomí, je s tímto takto srozuměn s tím, že případné pojištění majetku zajistí sám,

b/ zvláštní práva a povinnosti SK :

- SK je oprávněn přenechat předmět nájmu ke krátkodobému využití ke sportovnímu užití třetí osobě za účelem sportovního zápasu či sportovní přípravy i bez předchozího souhlasu obce,
- SK je povinen určit osobu (a tuto nahlásit obci), která bude vykonávat funkci správce sportovního areálu,
- SK je povinen umožnit využití předmětu pronájmu pro konání veřejných a společenských akcí zajišťovaných či garantovaných Obcí, to vždy na základě zvláštní dohody upravující konkrétní způsob užití uzavřené mezi SK a Obcí,
- SK je povinen každoročně zpracovat a Obci **předložit v termínu nejpozději do 28. února příslušného roku k odsouhlasení Rámcový plán akcí** v Areálu na příslušný kalendářní rok obsahující zejména :
 - využití předmětu nájmu (Areálu) z hlediska sportovních aktivit vlastních a cizích,
 - využití předmětu nájmu (Areálu) z hlediska vedlejší činnosti - plánovaných kulturních a společenských akcí v areálu (komerčních aktivit), organizovaných SK,
 - využití předmětu nájmu (Areálu) z hlediska vedlejší činnosti - plánovaných kulturních a společenských akcí v areálu (komerčních aktivit), organizovaných třetí osobou (mimo SK),
 s tím, že Rámcový plán bude v případě využití Areálu v rámci komerčních aktivit obsahovat zejména tyto údaje - konkrétní druh akce, pořadatele (organizátora), předpokládaný počet účastníků, odpovědnou osobu za pořadatele, a časový rozsah akce,

c/ zvláštní - komerční využití areálu SK či třetí osobou :

SK je oprávněn využít či umožnit využití předmětu nájmu třetí osobě k pořádání veřejných, kulturních a společenských akcí pouze za následujících podmínek :

- příslušná akce bude obsažena v Rámcovém plánu akcí předloženém obci a obcí odsouhlasena,
- popřípadě bude Obcí k žádosti SK podané nejméně 60 dnů předem individuálně povolena,
- nejpozději 30 dnů před vlastním konáním akce je povinností SK obci písemně sdělit a uvést minimálně tyto údaje - konkrétní druh akce, pořadatele (organizátora), předpokládaný počet účastníků, odpovědnou osobu za pořadatele, a časový rozsah akce, včetně osoby odpovědné za SK, a to i v případě akce organizované třetí osobou,

d/ práva a povinnosti Obce :

- obec bude zajišťovat základní údržbu přístupových komunikací a odstavné plochy,
- v návaznosti na získané příjmy z komerčního využití areálu od SK obec bude podporovat formou dotační politiky sportovní činnost SK , další rozvoj (údržbu) areálu včetně přístupové komunikace a parkovací plochy,
- Obec si vyhrazuje možnost využití pronajatých pozemků (předmětu nájmu) pro případ veřejných a kulturních akcí organizovaných Obcí či spolky na území obce s tím, že toto využití a podmínky projedná s SK předem, a to nejpozději v rámci projednání a schvalování Rámcové plánu akcí v areálu,
- případné využití pozemku sloužícího jako cvičiště pro SHD k akcím organizovaným SK, podléhá schválení obce a bude řešeno vždy individuálně na základě konkrétní žádosti písemné žádosti SK a po vzájemné dohodě se SHD a odsouhlasení podmínek takového užívání,

e/ řešení veřejnoprávního povolení ke stavbě :

- pokud se jedná o stavbu na ppč. 1320 konstatuje se, že se jedná o stavu nezkolaudovanou a v zájmu obou účastníků je, aby bylo vydáno příslušné veřejnoprávní povolení k užívání stavby (zajistit kolaudaci stavby) ve smyslu vydaného stavebního povolení z roku 1998, a to jako stavby dočasné s účelovým určením – jiná stavba (zázemí pro sportovní činnost) s tím, že dočasnost stavby bude limitována dobou stanovenou v příslušném veřejnoprávním rozhodnutí,
- Obec se k tomu zavazuje v termínu nejpozději do 90 ti dnů od podpisu této smlouvy vyhodnotit veškerou stávající dokumentaci a náležitosti týkající se „legalizace“ stavby ve smyslu příslušných předpisů (zejména stavebního zákona, katastrálních předpisů apod.) s cílem požádat - dosáhnout dodatečného povolení - kolaudace stavby,
- žadatelem o vydání příslušného rozhodnutí bude s ohledem na stávající dokumentaci, stejně jako v případě vydaného stavebního povolení (a v r. 2001 probíhajícího kolaudačního řízení), Obec, která také ponese náklady spojené s touto administrativní činností (včetně nákladů na správní poplatky, geometrický plán, vyhotovení dokumentace apod.), tak, aby jako vlastník stavby byly zapsána v katastru nemovitostí Obec,
- účastníci shodně konstatují, že si navzájem poskytnou veškerou nezbytnou součinnost k tomu, aby stavba mohla být řádně užívána a evidována v katastru nemovitostí, s tím, že případné náklady na dokončení stavby a příslušné revize či zpracování nezbytné dokumentace dle aktuálního požadavku správního orgánu ponese Obec,

f/ ostatní ujednání :

- konstatuje se, že s ohledem na charakter příjezdové komunikace a úpravu parkovací plochy platí zákaz využívání těchto pozemků pro vjezd a parkování těžké techniky a nákladních vozidel (nad 3,5t). Výjimku ze zákazu povolí v individuálním případě obec,
- způsob užívání plochy určené pro cvičiště dobrovolných hasičů včetně možnosti užívání odstavné plochy a příjezdové komunikace SDH Malá Skála bude upraveno samostatnou smlouvou uzavřenou mezi obcí a SDH Malá Skála.

V. Výše a splatnost nájemného

8/ Výše nájemného za užívání předmětu pronájmu se sjednává dohodou takto :

a/ pro sportovní činnost zajišťovanou a organizovanou SK **činí nájemné 1.000 (jeden tisíc) Kč za kalendářní rok (základní nájemné),**

b/ výše úplaty za uskutečněnou komerční akci (kulturní – společenskou akci) organizovanou SK a zařazenou v Rámcovém plánu **bude činit 10.000 (desettisíc) Kč/1 akci /1 den,** pokud nebude při projednání Rámcového plánu individuálně sjednána jiná (nižší) sazba, nebo pokud SK obci předloží do 30-ti dnů po skončení akce podrobné vyúčtování konkrétní akce tak, aby bylo možné ze strany obce posoudit, zda není na místě stanovenou úplatu snížit,

c/ výše úplaty za uskutečněnou komerční akci organizovanou jiným subjektem než SK a zařazenou v Rámcovém plánu **bude činit 15.000 (patnácttisíc) Kč/1 akci /1 den,** pokud nebude individuálně sjednána jiná sazba,

d/ v případě, pokud nebude komerční akce organizována SK či jiným subjektem než SK obsažena v předem odsouhlaseném Rámcovém plánu akcí, a bude Obcí dodatečně povolena, bude **výše úplaty za uskutečněnou akci stanovena Obcí individuálně** při jednání o povolení akce.

K takto sjednané sazbě lze ze strany obce účtovat DPH v zákonné výši, a to v souladu s příslušnými obecně závaznými předpisy účinnými v době vyúčtování platby.

9/ Sjednané nájemné (úplata) je splatná na základě obcí provedeného vyúčtování (vystavené faktury) takto :

a/ v případě základního nájemného (8.a/) je nájemné splatné do 30. dubna přísl. roku,

b/ v případě nájemného (úplaty ve smyslu 8 b/,c/d/) je nájemné splatné vždy do 60-ti (šedesáti) dnů po uskutečnění akce.

VI.Doba nájmu, skončení užívání a vypořádání

10/ Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou a postupuje se podle ní s **účinností ode dne**

Tato smlouva po dohodě účastníků nahrazuje Dohodu o provozování fotbalového hřiště ze dne 1.1. 1999, která se tímto po dohodě ruší a zaniká ke dni předcházejícími účinnosti této smlouvy.

Nájemní vztah zaniká :

a/ dohodou účastníků,

b/ výpovědí danou bez udání důvodu kterýmkoliv účastníkem řízení,

c/ výpovědí danou obcí z důvodů uvedených v této smlouvě,

Výpověď dle písm. b/ (bez udání důvodu) je třeba dát písemně. **Výpovědní doba činí jeden (1) rok** a začne běžet prvním lednem následujícího roku po té, co účastník smlouvu předepsaným způsobem vypověděl.

Výpověď dle písm. c/ (danou obcí) je třeba dát písemně. **Výpovědní doba činí dva (2) měsíce** a začne běžet prvním dnem následujícího měsíce po té, co obec smlouvu předepsaným způsobem vypověděla.

Takto může dát obec výpověď pouze v těchto případech :

-v případě, pokud příslušný státní orgán veřejné správy rozhodne o zákazu užívání dočasné – dosud nezakladované budovy na ppč. 1320 a SK toto nebude respektovat,
-pokud SK předmět nájmu užívá a provozuje v rozporu s příslušnými obecně závaznými předpisy či v rozporu s touto smlouvou.

Takto podle písm. c/ může obec smlouvu vypovědět pouze v případě, pokud na tuto možnost výpovědi SK upozornila, vyzvala jej k nápravě zjištěného nežádoucího stavu, a SK nápravu nezajistil ani do patnácti (15) dnů po té, co byl na tento stav a možnost výpovědi této smlouvy písemně upozorněn a vyzván k nápravě.

11/ Při ukončení užívání (nájmu) dle této smlouvy je SK povinen předmět pronájmu k datu ukončení užívání vyklidit a předat – vrátit zpět Obci vyklizený a uklizený a ve stavu, v jakém se nachází při podpisu této smlouvy. O předání předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol.

12/ Při ukončení nájmu bude provedeno účastníky vypořádání zhodnocení předmětu nájmu provedeného SK na majetku obce za dobu jejího užívání. Dohodnutý způsob vypořádání vychází z toho, že SK se jednak podílel svépomocí svých členů či financováním na „výstavbě Areálu“ (včetně zhodnocení budovy) a jeho údržbě, a na druhé straně SK předmět nájmu dlouhodobě (fakticky od r. 1999) a výlučně užíval toliko pro své účely a bezúplatně, a to včetně organizování a pořádání hromadných kulturních a společenských akcí, ačkoliv účelem přenechání majetku k užívání ve smyslu platné Dohody z r. 1999 bylo užívání „výhradně pro sportovní činnost fotbalového družstva, na tréninky fotbalistů, mistrovská utkání a přátelská utkání“.

Účastníci se dohodly pro případ ukončení nájmu na následujícím vypořádání :

a/ pokud se jedná o movité věci (inventář budovy), které financoval SK ze svých prostředků a jsou vlastnictvím SK, pokud nebude dohodnuto jinak (např. Obec nepožádá a nedohodne se na odkoupení inventáře), SK budovu vyklidí a inventář si odveze,

b/ pokud se jedná o zhodnocení stavby a příslušenství (oplocení apod.), které provedl SK na předmětu pronájmu za dobu jeho užívání od r. 1999 svépomocí či na své finanční náklady, pak pokud nebude v předávací protokolu výslovně dohodnuto jinak, a v době ukončení nájmu nebude Obci nařízeno stavbu odstranit, vyplatí Obec nájemci (SK) do 30 ti dnů od podpisu předávacího protokolu a předání Areálu z titulu zhodnocení majetku Obce jednorázově částku 10.000 (desetitisíc) Kč, čímž budou veškeré nároky nájemce na vypořádání zhodnocení majetku vyčerpány a řádně vypořádány a Obec, jako, pronajímatel již nebude z tohoto titulu SK povinna cokoli platit,

c/ pokud bude v době ukončení nájmu na předmětnou stavbu již vydáno příslušným správním orgánem rozhodnutí o odstranění stavby, nebude mít SK nárok na jakoukoliv náhradu vypořádání provedeného zhodnocení majetku pronajímatele.

13/ V případě, pokud se Obci nepodaří získat dodatečné povolení k užívání a nebude možné stavbu nadále na základě rozhodnutí správního orgánu užívat a bude rozhodnuto o povinnosti stavbu odstranit apod.), a pokud nebude dohodnuto jinak, pak je SK povinen budovu do 60 ti dnů po doložení této skutečnosti, popřípadě po ukončení nájmu, na své náklady vyklidit s tím, že vlastní odstranění budovy a její likvidace ve smyslu příslušného veřejnoprávního rozhodnutí správního orgánu bude povinností Obce a půjde na náklady Obce bez toho, že by se na tom musel SK jakkoliv podílet.

VI. Závěrečná ustanovení

14/ Práva a povinnosti účastníků, které nebyly upraveny v této smlouvě se řídí příslušnou úpravou občanského zákoníku.

15/ Jednající za Obec prohlašuje, že podmínky této smlouvy včetně zveřejnění záměru pronájmu nemovitého majetku byly předepsaným způsobem dle zákona o obcích projednány a schváleny s tím, že záměr přenechání nemovitého majetku do nájmu byl předepsaným způsobem zveřejněn dne, a podmínky této smlouvy byly projednány a schváleny OZ dne, usnesení č.

Jednající za SK výslovně prohlašuje, že je oprávněn ve smyslu příslušných interních předpisů SK tuto smlouvu uzavřít a podepsat

16/ Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků převzal po jednom. Nedílnou součástí smlouvy je Příloha č. 1 - plánek. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a postupuje se podle ní s účinností ode dne

Dne

.....
Obec Malá Skála

.....
SK Malá Skála z.s.