



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů v platném znění.

Osobní údaje jsou v souladu s § 16, § 17 a § 95 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění.

I N F O R M A C E

pro jednání zastupitelstva města dne 27.04.2017

Lyžařský areál Ještěd - smlouva o správě majetku

Předkládá: Batthyány Tibor - primátor statutárního města Liberec

Zpracoval: Sedláčková Jana - sekretariát primátora města

Důvodová zpráva

Statutární město Liberec jako pronajímatel vypovědělo nájemní smlouvu se společností Sportovní areál Ještěd, a.s. jako nájemcem ve vztahu k souboru majetku tvořícím sportovní areál Ještěd a Vesec. Nájemní vztah skončí na základě výpovědi ke dni 30. 4. 2017. Nájemní smlouva byla vypovězena z důvodu jejího rozporu s dotačními podmínkami Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy, které nepovolují dlouhodobý pronájem majetku pořízeného z dotačních prostředků. Účelem výpovědi a nového nastavení smluvních vztahů je tedy odstranění protiprávního vztahu. Porušení dotačních podmínek MŠMT je totiž vždy považováno za neoprávněné použití prostředků státního rozpočtu a může vést až k plnému krácení poskytnuté dotace, a tudíž by pokračování v dlouhodobém pronájmu mohlo vést ke vzniku značné škody na straně města jako příjemce dotace.

S ohledem na výše uvedené se důrazně nedoporučuje schválit uvažované zpětvzetí výpovědi dosavadní nájemní smlouvy a další pokračování v dlouhodobém pronájmu, neboť by tímto došlo k porušení dotačních podmínek a mohlo by na straně města dojít ke vzniku značné škody v důsledku krácení poskytnuté dotace s přímou odpovědností za tuto škodu ze strany členů rady města.

Z výše uvedeného důvodu je nezbytné tuto situaci neprodleně řešit, aby s účinností od 1. 5. 2017 bylo zajištěno řádné spravování majetku města. Navrhuje se situaci řešit zajištěním dočasné správy majetku města ze strany společnosti Sportovní areál Ještěd, a.s. jako dosavadního nájemce, který má dostatečné kapacity a know-how k zajištění plné správy majetku města. Dočasná správa majetku města by trvala do konečného výběru strategického partnera na provoz areálu Ještěd.

Společnost Sportovní areál Ještěd, a.s. by byla povinna zajišťovat správu majetku a vykonávat veškeré činnosti související s řádným provozem a správou majetku za účelem jeho dalšího rozvoje. Správa by byla sjednána na dobu neurčitou s tím, že město Liberec může smlouvy o správě kdykoliv vypovědět i bez udání důvodu s 1 měsíční výpovědní lhůtou. Odměna pro Sportovní areál Ještěd, a.s. by byla stanovena ve výši příjmů z krátkodobých pronájmů (pronájmy do 30 dnů), které by schvalovala rada a po schválení rady by tyto smlouvy na základě plné moci uzavírala za město společnost Sportovní areál Ještěd, a.s. Přílohou smluv o správě by byl ceník, kterým by se musela společnost Sportovní areál Ještěd, a.s. při krátkodobých pronájmech řídit.

Skončení dosavadní nájemní smlouvy k 30. 4. 2017 bude mít vliv také na dosavadní krátkodobé podnájemy, které byly uzavřeny na základě dosavadní nájemní smlouvy. Tyto krátkodobé podnájemní smlouvy také k uvedenému datu (tj. k 30. 4. 2017) zaniknou a bude potřeba je nahradit smlouvami novými, přičemž nové smlouvy by měly stejné podmínky jako smlouvy původní. Rozdíl bude pouze v tom, že se bude jednat o smlouvy nájemní, které za město jako pronajímatele uzavře na základě plné moci společnost Sportovní areál Ještěd, a.s., oprávněná k tomu na základě smluv o správě majetku.

Vzhledem k tomu, že společnost Sportovní areál Ještěd, a.s. je 100% vlastněná městem a podle všeho naplňuje podmínky vnitřního provozovatele podle §11 zákona o zadávání veřejných zakázek, je uzavření smluv o správě majetku rovněž nekonfliktní z pohledu zadávání veřejných zakázek.

Předkládaný materiál zpracovala AK Havel a Holásek

S ohledem na výše uvedené proto předkladatel doporučuje schválení usnesení dle výše uvedeného návrhu.

Přílohy

Liberec-SAJ_Smlouva o správě majetku_Ještěd_20170411

SMLOUVA O SPRÁVĚ SOUBORU MAJETKU

č. [●]

uzavřená podle ustanovení § 2430 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**“)
(„**Smlouva**“)

STRANY

(1) Statutární město Liberec

se sídlem 460 01 Liberec - Liberec I-Staré Město, nám. Dr. E. Beneše 1/1, IČO: 002 62 978, zastoupená Tiborem Batthyánym, primátorem města

(„**Příkazce**“)

a

(2) Sportovní areál Ještěd a.s.

se sídlem Jablonecká 41, 460 01 Liberec 5, IČO: 254 37 941, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1390

(„**Příkazník**“)

(Příkazce a Příkazník společně jen „**Strany**“ a každý z nich jednotlivě „**Strana**“)

PREAMBULE

- (A) Příkazce je výlučným vlastníkem souboru nemovitého a movitého majetku, jehož podrobná specifikace je obsažena v Příloze č. 1 této Smlouvy („**Majetek**“);
- (B) Část Majetku, která je rovněž vymezena v Příloze č. 1 této Smlouvy, nabyl Příkazce z dotačních prostředků, jež mu byly poskytnuty na základě rozhodnutí o poskytnutí dotace a smluv uzavřených mezi Příkazcem a Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy („**Ministerstvo**“) v letech 2007 a 2008 („**Dotační majetek**“); rozhodnutí o poskytnutí dotace a smlouvy uzavřené mezi Příkazcem a Ministerstvem vztahující se k Majetku („**Dotační podmínky**“) tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy;
- (C) Majetek slouží k provozu lyžařského areálu v lokalitě Ještěd, Liberec;
- (D) Příkazník disponuje odbornými znalostmi a schopnostmi, jimiž je připraven zajistit řádnou správu Majetku v souladu s touto Smlouvou a Dotačními podmínkami;
- (E) Příkazce má zájem využít odborných znalostí a schopností Příkazníka v souvislosti se správou Majetku.

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1** Příkazník se tímto zavazuje na základě příkazu Příkazce zajistit pro Příkazce správu Majetku a vykonávat veškeré činnosti související s řádným provozem, obnovou a údržbou Majetku za účelem jeho využití a dalšího rozvoje při využití nových trendů, technologií a know-how tak, aby byly zajištěny stálé výnosy z Majetku, a to za podmínek stanovených v této Smlouvě a Dotačních podmínkách.
- 1.2** Příkazce se zavazuje poskytovat Příkazníkovi za jeho činnost dle této Smlouvy Odměnu, jak je definována níže.
- 1.3** Příkaz dle této Smlouvy se sjednává na dobu neurčitou.

2. ODMĚNA

- 2.1** Strany se dohodly, že odměnou za činnosti Příkazníka dle této Smlouvy bude výlučně příjem z Krátkodobých pronájmů, jak jsou definovány níže, který Příkazce obdrží od příslušných nájemců a následně vyplatí Příkazníkovi dle podmínek stanovených touto Smlouvou („Odměna“). Výši nájemného z Krátkodobých pronájmů a cen souvisejících služeb upravuje ceník tvořící Přílohu č. 3 této Smlouvy, který byl před uzavřením této Smlouvy schválen Příkazcem.
- 2.2** Příkazce se zavazuje vyplácet Příkazníkovi Odměnu měsíčně na účet Příkazníka č. [●], vedený u [●], a to vždy k [●]. dni příslušného kalendářního měsíce zpětně za uplynulý měsíc, ve kterém Příkazce obdržel, tj. bylo mu připsáno na jeho účet, příjem (tj. nájemné) z Krátkodobých pronájmu od příslušných nájemců. Příkazník tímto bere na vědomí a souhlasí, že Příkazce neodpovídá za jakékoliv prodlení s placením nájemného z Krátkodobých nájmu ze strany příslušných nájemců a Příkazníkovi tak bude v rámci Odměny vyplacena pouze částka, kterou Příkazce v daném měsíci z Krátkodobých pronájmů skutečně obdrží. V případě prodlení se zaplacením nájemného z Krátkodobého pronájmu je Příkazce o této skutečnosti povinen Příkazníka informovat a je dále povinen činit veškeré úkony, aby dlužné nájemné co nejdříve vymohl a mohl Příkazníkovi vyplatit v rámci Odměny.

3. POVINNOSTI PŘÍKAZNÍKA

- 3.1** Příkazník je povinen vykonávat své činnosti podle této Smlouvy s odbornou péčí, poctivě a pečlivě podle svých nejlepších schopností a podle standardů nejvyšší kvality pro služby poskytované na základě této Smlouvy, podle pokynů Příkazce a v souladu s účelem, kterého má být obstaráním záležitostí podle této Smlouvy dosaženo a který je Příkazníkovi znám, tedy k zajištění provozu lyžařského areálu a skokanského areálu, k provozování sportovišť a sportovních zařízení.
- 3.2** Příkazník je povinen postupovat v souladu se zájmy Příkazce vyplývajícími zejména z této Smlouvy, Dotačních podmínek, jakož i s dalšími zájmy Příkazce, které jsou mu známy nebo s nimiž se po dobu trvání této Smlouvy seznámí. Příkazník je povinen v maximální možné míře hájit práva a zájmy Příkazce.
- 3.3** Od pokynů Příkazce a požadavků stanovených touto Smlouvou se Příkazník může odchýlit pouze s předchozím písemným souhlasem Příkazce; tím není dotčena povinnost Příkazníka hodnotit pokyny udělované mu Příkazcem v souladu s odstavcem 3.4 této Smlouvy.
- 3.4** Zjistí-li Příkazník, že pokyny Příkazce jsou nevhodné, neúčelné či nesprávné nebo že odporují obecně závazným právním předpisům, je povinen na to Příkazce bezodkladně písemně upozornit a takový pokyn splnit jen tehdy, když na něm Příkazce trvá. Pokud není v této Smlouvě stanovena povinnost Příkazníka a způsob plnění určité povinnosti ze strany Příkazníka, je Příkazník povinen si v konkrétním případě vyžádat pokyn Příkazce; Příkazce je v takovém případě povinen Příkazníkovi neprodleně takový pokyn udělit a Příkazník je povinen jednat v souladu s tímto pokynem, pokud nejsou splněny podmínky dle první věty tohoto článku.
- 3.5** Příkazník bude průběžně Příkazci oznamovat všechny okolnosti, které zjistil při provádění činnosti dle této Smlouvy a které mohou mít vliv na trvání pokynů Příkazce, resp. mohou vyvolat jejich změnu, nebo mohou mít vliv na plnění této Smlouvy.
- 3.6** Příkazník bude pravidelně, minimálně jedenkrát za měsíc, informovat Příkazce o průběhu plnění této Smlouvy. Příkazník dále kdykoli na žádost Příkazce poskytne Příkazci veškeré informace o postupu při plnění svých povinností podle této Smlouvy.
- 3.7** Při uskutečňování činností podle této Smlouvy bude Příkazník postupovat vždy tak, aby byly v maximální možné míře šetřeny oprávněné zájmy Příkazce.
- 3.8** Příkazník je povinen vykonávat pro Příkazce činnost podle této Smlouvy osobně, případně prostřednictvím svých řádně vyškolených zaměstnanců. Příkazník je oprávněn pověřit jakoukoli

třetí osobu vykonáním činnosti v rámci plnění této Smlouvy, jen pokud sám nedisponuje příslušnou odborností či znalostí nutnou pro vykonání konkrétní činnosti a Příkazce pověření třetí osoby předem schválí.

- 3.9** Příkazník prohlašuje a zaručuje, že je držitelem nezbytných veřejnoprávních povolení, a že mu žádné právní předpisy ani jiné skutečnosti nebrání v uzavření této Smlouvy a v plnění z ní vyplývajících povinností.
- 3.10** Příkazník si je vědom toho, že Dotační majetek nelze dle Dotačních podmínek předat jiným subjektům do dlouhodobého pronájmu. Takové porušení Dotačních podmínek je vždy považováno za neoprávněné použití prostředků státního rozpočtu ve smyslu Dotačních podmínek. Dlouhodobým pronájmem se pro účely této Smlouvy rozumí pronájem přesahující délku 30 dnů; veškeré pronájmy Dotačního majetku kratší než 30 dnů jsou dále nazvány jen jako „**Krátkodobé pronájmy**“ nebo „**Krátkodobý pronájem**“. V případě žádosti třetího subjektu o Krátkodobý pronájem je Příkazník povinen se obrátit s žádostí o schválení Krátkodobého pronájmu na Příkazce. Žádost o schválení Krátkodobého pronájmu musí Příkazce obdržet nejpozději 1 měsíc před požadovaným začátkem Krátkodobého pronájmu. Příkazník je povinen připravit žádost včetně materiálu pro předložení návrhu schválení Krátkodobého pronájmu radě Příkazce. Příkazce, resp. rada Příkazce, na základě této žádosti rozhodne o případném schválení Krátkodobého pronájmu. V případě schválení Krátkodobého pronájmu ze strany Příkazce Příkazník uzavře za Příkazce příslušnou písemnou smlouvu vztahující se ke schválenému Krátkodobému pronájmu s příslušným žadatelem o Krátkodobý pronájem. Příkazce před uzavřením této Smlouvy požádal Ministerstvo o výklad pojmu „krátkodobý pronájem“ z Dotačních podmínek. Pokud by výklad Ministerstva byl v rozporu s tímto článkem, zavazují se Strany uzavřít dodatek k této Smlouvě tak, aby úprava Krátkodobých pronájmů v této Smlouvě byla v souladu s Dotačními podmínkami a výkladem Ministerstva.
- 3.11** Příkazník je povinen na své náklady provádět veškerou údržbu a opravy Majetku do výše 40.000 Kč za jednotlivý hmotný majetek /HIM/ bez DPH a do výše 60.000 Kč za jednotlivý nehmotný majetek /NIM/ bez DPH, nebo-li za každou jednotlivou opravu, údržbu včetně oprav budov, jejich součástí a příslušenství, zařízení, sítí a technologií.
- 3.12** Údržba a obnova Majetku bude Příkazníkem prováděna nebo její provedení bude Příkazníkem zajištěno v souladu s plánem obnovy a údržby, který je Příkazník povinen pravidelně (spolu se zprávami o plnění) předkládat k odsouhlasení Příkazci na roční bázi (výhledový plán obnovy a údržby) a čtvrtletní bázi (operativní plán obnovy a údržby), a to do 15. (patnáctého) dne prvního měsíce následujícího roku/čtvrtletí. Příkazce je oprávněn podle svého uvážení zařadit Příkazníkovi do předloženého plánu obnovy a údržby provedení i dalších obnovovacích a udržovacích prací.
- 3.13** V souvislosti s plněním závazku udržovat a obnovovat Majetek je Příkazník povinen na vlastní náklady zajistit plnou provozuschopnost všech součástí Majetku, jakož i veškerých speciálních technologií, které jsou nebo v průběhu trvání této Smlouvy mohou být v areálu umístěny, zabezpečovat pravidelné práce, jejichž cílem je odstranit nebo zpomalit vliv působení vnějších (např. povětrnostních nebo fyzikálních) vlivů na areál/Majetek, zabezpečovat soulad veškerých technologií, zařízení a sítí a jejich provoz s platnými a účinnými závaznými právními předpisy a technickými normami.
- 3.14** Příkazník rovněž nese ze svého náklady spojené s odstraňováním závad a škod na Majetku, které byly zapříčiněny špatnou obsluhou věci, zanedbáním pravidelné údržby nebo porušením pracovních povinností pracovníků Příkazníka nebo třetí osobou.
- 3.15** Veškerá technická zhodnocení Majetku, tj. rekonstrukce, modernizace, investice a výstavba nových objektů přesahující finanční limity dle čl. 3.12 této Smlouvy („**Technické zhodnocení**“) je Příkazník oprávněn provádět pouze na základě samostatné smlouvy uzavřené mezi Příkazcem a Příkazníkem, která bude obsahovat zejména podmínky realizace konkrétních investičních prací, pokud se Strany v konkrétním případě nedohodnou jinak.
- 3.16** Příkazník je povinen hradit veškeré poplatky spojené se svou podnikatelskou činností a

poplatky stanovené a uplatňované v této souvislosti orgány státní správy. Příkazník zajišťuje a hradí všechny potřebné revize v řádných termínech, na vyžádání je povinen předložit doklady o provedení potřebných revizí Příkazci.

- 3.17** Rozhodnutí o neupotřebitelnosti nebo přebytečnosti a vyřazení hmotného investičního majetku z Majetku nebo jeho prodeji přísluší výhradně Příkazci, zpravidla na návrh Příkazníka.
- 3.18** Příkazník je povinen umožnit Příkazci a všem dalším osobám zmocněným Příkazcem, jakož i jejich zaměstnancům, v přiměřenou dobu po předchozím oznámení Příkazce v dostatečném předstihu (nebo kdykoli v případě naléhavé situace bez předchozího oznámení) vstup do prostor, které jsou součástí Majetku, za jakýmkoli odůvodněným účelem, jenž může být stanoven Pronajímatelem, a/nebo za jakýmkoli účelem předjímaným v této Smlouvě, zejména pak za účelem kontroly řádného užívání Majetku a plnění povinností Příkazníka dle této Smlouvy.

4. POVINNOSTI PŘÍKAZCE

- 4.1** Příkazce jako zmocnitel společně s podpisem této Smlouvy vystavil pro Příkazníka jako zmocněnce generální plnou moc, která opravňuje Příkazníka k vykonávání veškerých činností dle této Smlouvy. Strany sjednávají, že Příkazník není oprávněn na základě plné moci převádět vlastnické právo k Majetku či Majetek jakkoliv zatížit s výjimkou Krátkodobých pronájmů; toto oprávnění stále přísluší pouze Příkazci, přičemž Příkazník k tomuto může dát Příkazci podnět.
- 4.2** Příkazce poskytne Příkazníkovi veškeré podklady nutné pro plnění povinností Příkazníka podle této Smlouvy, pokud není k obstarání takových podkladů povinen na základě této Smlouvy nebo z povahy věci sám Příkazník.

5. UKONČENÍ SMLOUVY

- 5.1** Tuto Smlouvu lze ukončit písemnou dohodou Stran, jejím vypovězením ze strany Příkazce nebo odstoupením Příkazce.
- 5.2** Příkazce je oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu kdykoliv bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou 1 měsíc, která začne plynout ode dne doručení písemné výpovědi Příkazníkovi.
- 5.3** Příkazník je povinen poté, co mu bude doručena výpověď této Smlouvy, upozornit Příkazce na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící Příkazci nedokončením zařizované činnosti.
- 5.4** Příkazník není oprávněn vypovědět příkaz podle této Smlouvy. Strany pro účely této Smlouvy vylučují aplikaci ustanovení § 2440 odst. 1 Občanského zákoníku.
- 5.5** Příkazce je oprávněn od této Smlouvy odstoupit s okamžitou účinností z následujících důvodů:
- (a) Příkazník poruší tuto Smlouvu a takové porušení nenapraví ani po 30 dnech od výzvy Příkazce k nápravě takového porušení; nebo
 - (b) vůči Příkazníkovi byl zjištěn úpadek dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů; nebo
 - (c) pokud Příkazník ztratí faktickou nebo právní způsobilost k činnosti, k jejímuž provádění se touto Smlouvou zavázal.
- 5.6** Po ukončení této Smlouvy je Příkazník povinen neprodleně vydat Příkazci vše, co od Příkazce v souvislosti s plněním povinností podle této Smlouvy obdržel.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 6.1** Uzavření této Smlouvy bylo schváleno radou Příkazce na schůzi konané dne [●] usnesením č. [●].
- 6.2** Strany souhlasí, že tato Smlouva může být zveřejněna na webových stránkách Pronajímatele

(www.liberec.cz), s výjimkou případných osobních údajů fyzických osob uvedených ve Smlouvě.

- 6.3** Strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o registru smluv**“), přičemž uveřejnění zajistí Příkazce. Strany berou na vědomí, že jsou povinny označit údaje ve Smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony (obchodní tajemství, bankovní tajemství, osobní údaje, atd.) a nemohou být tak veřejně poskytnuty. Tyto údaje Strany označí zvýrazněním textu šedou barvou. Strana, která Smlouvu uveřejní v registru smluv, nese za zveřejnění neoznačených údajů podle předešlé věty žádnou odpovědnost.
- 6.4** Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 Zákona o registru smluv.
- 6.5** Strany se tímto zavazují jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Strany a účelem této Smlouvy a učinit veškerá právní jednání nezbytná pro plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy.
- 6.6** Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy Stranami uznáno shledáno nebo příslušným soudem nebo jiným orgánem shledáno neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy a ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud z povahy takového ustanovení nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že je nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Strany v takovém případě uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením, a to nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne, ve kterém bude (částečná nebo úplná) neplatnost Stranami uznána nebo o ní bude pravomocně rozhodnuto.
- 6.7** Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána **ve dvou (2)** vyhotoveních. Každá Strana obdrží po **jednom (1)** vyhotovení této Smlouvy.
- 6.8** Tuto Smlouvu lze doplňovat, měnit či upravovat výhradně ve formě písemných ujednání podepsaných oběma Stranami.
- 6.9** Následující Přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:
- Příloha č. 1 Specifikace Majetku
 - Příloha č. 2 Dotační podmínky
 - Příloha č. 3 Ceník Krátkodobého pronájmu a souvisejících služeb
 - Příloha č. 4 Plná moc
- 6.10** Strany tímto výslovně prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

za **Statutární město Liberec**

za **Sportovní areál Ještěd a.s.**

V _____ dne _____

V _____ dne _____

Tibor Batthyány, primátor města

[●]

za **Sportovní areál Ještěd a.s.**

V _____ dne _____

[●]