

# S M L O U V A

## o nájmu prostorů, místností a movitých věcí, včetně souvisejících služeb

### I. Smluvní strany

#### **VÍTKOVICE ARÉNA, a.s.**

se sídlem Ruská 3077/135, Zábřeh, 700 30 Ostrava

vedená u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka B 2600

IČ: 25911368

DIČ: CZ25911368

bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č. ú.: 42272004/2700

jednající: Ing. Libor F o l w a r c z n y , Ph.D., MBA, předseda představenstva

Ing. Jaroslav K o v á ř , místopředseda představenstva

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

#### **Akademie FC Baník Ostrava z. s.**

se sídlem Bukovanského 1028/4, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava

vedená u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka L 11162

IČ: 02214270

DIČ: neplátce

jednající: Mgr. Michal Bělák , člen předsednictva

Richard Urban , člen předsednictva

(dále jen „**nájemce**“)

### II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem sportovního areálu Městský stadion v Ostravě Vítkovicích (dále jen „MěS“) v katastrálním území Zábřeh-VŽ, parcela č. 553/5, obec Ostrava, číslo LV 593.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá (přenechává k dočasnému užívání) nájemci prostory / místností a zázemí (dále jen „předmětné prostory“) včetně věcí movitých a podílu na společných prostorách.
3. Předmětné prostory jsou vyznačeny barevně na technických výkresech objektů, které jsou přílohou č. 1 této smlouvy.
4. Předmětné věci movité jsou obsaženy v „Protokolu o předání a převzetí“ (inventárním seznamu).

### III. Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že předmětné prostory dle čl. II. této smlouvy bude používat k výkonu podnikatelské činnosti, která se vztahuje k tréninkům a k utkáním fotbalového klubu.
2. Nájemce prohlašuje, že k účelu nájmu je oprávněn v souladu s vydanými živnostenskými, popř. jinými oprávněními.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmětné prostory dle čl. II. způsobem obvyklým pro činnost uvedenou v bodě 1. článku III. nepoškozujícím práva pronajímatele tak, aby pronajímateli nevznikla žádná újma.

#### IV. Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020.
2. Před uplynutím této doby může nájem skončit jen za podmínek uvedených v článku VII. této smlouvy.

#### V. Nájemné a jeho úhrada

1. Nájemné za pronájem (dočasné užívání) předmětných prostor specifikovaných v čl. II. smlouvy včetně pronájmu věcí movitých a plnění poskytnutých v souvislosti s pronájmem předmětných prostor se sjednává následovně:

Služba	Platba/měsíc	Cena v Kč bez DPH
nájemné prostor na MěS stálý nájem		
pronájem věcí movitých stálý nájem + 21% DPH		

2. Pronajímatel vystaví nájemci k poslednímu dni každého kalendářního měsíce daňový doklad za nájemné předmětných prostor včetně věcí movitých a podílu na společných prostorách, se splatností 14 dnů ode dne vystavení faktury.  
Částky za elektrickou energii, teplo a vodu + příslušná sazba DPH platná ke dni uskutečnění zdanitelného plnění budou fakturovány měsíčně, dle odečtů z měřících zařízení a přepočtu na metr čtvereční užívané plochy, přičemž datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává posledním dnem příslušného kalendářního měsíce. Daňový doklad vystaví pronajímatel nájemci do 15 dnů od uskutečnění zdanitelného plnění, se splatností 14 dnů ode dne vystavení faktury.
3. V případě nezaplacení faktury v dohodnuté lhůtě je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den z prodlení.
4. Nájemce prohlašuje, že k datu účinnosti této smlouvy není registrován k DPH.
5. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce změní pozici z neplátce na plátce daně, oznámí tuto skutečnost do 14 dnů od data registrace k DPH pronajímateli.

#### VI. Ujednání o opravách a škodách

1. Nájemce prohlašuje, že předmětné prostory dle čl. II. této smlouvy, jejichž pronájem (dočasné užívání) je předmětem této smlouvy, si prohlédl, že je bez zjevných vad a že je způsobilý, aby ho nájemce užíval pro účel sjednaný v této smlouvě. Nájemce se ho zavazuje v tomto stavu udržovat a zacházet s ním řádně a v souladu s touto smlouvou.
2. Nájemce je povinen zaplatit nájemné a související služby dle této smlouvy a dále nést ke své tíži náklady spojené s udržováním a veškerými opravami předmětu nájmu dle čl. II. této smlouvy, jakož i s nezbytnou výměnou neopravitelné věci tvořící inventář dle příslušných příloh uvedených v čl. II. této smlouvy.
3. Nájemce je povinen dodržovat „Návštěvní řád střediska“ a „Provozní řád střediska“.
4. Nájemce je povinen dodržovat „Závazné podmínky pro provádění činností nájemce z hlediska bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí“, které jsou přílohou č. 2 této smlouvy.
5. Nájemce se zavazuje trvale udržovat čistotu v předmětu nájmu dle této smlouvy.
6. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila či mohla rušit výkon ostatních užívajících, nájemních a vlastnických práv v budovách, ve kterých se nachází předmět nájmu.
7. Pronajímatel se zavazuje, že na vlastní náklady zajistí běžný a řádný úklid prostor, které jsou předmětem této smlouvy.

## VII. Skončení nájmu

Nájem může být ukončen:

1. Uplynutím sjednané doby nájmu
2. Písemnou dohodou
3. Písemnou výpovědí

Ad 3)

Tuto smlouvu může nájemce vypovědět i před uplynutím ujednané doby

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu jsou prostory sloužící k podnikání určeny,
- b) přestanou-li být najaté předmětné prostory z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, k němuž byly určeny, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Tuto smlouvu může pronajímatel vypovědět i před uplynutím ujednané doby

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že, přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, nebo je nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícímu k podnikání.

Ve výpovědi musí být uveden důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

V případě, že vznikne v souvislosti s tímto smluvním vztahem pronajímateli vůči nájemci pohledávka, která bude i s příslušenstvím přesahovat dva měsíční nájemy, je pronajímatel oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby s účinností ke dni doručení této výpovědi. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli do tří dnů od doručení této výpovědi. V případě, že nájemce předmět nájmu v uvedené lhůtě nevyklidí a nepředá pronajímateli, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit a uskladnit na náklady nájemce.

## VIII. Ostatní ujednání

1. Pronajímatel může žádat nájemce o uvolnění části pronajatých prostor (vyjma kancelářských prostor uvedených v příloze č. 1 této smlouvy) nezbytných pro uskutečnění sportovní, kulturní a společenské akce s tím, že nebudou-li tomu bránit vážné důvody ze strany nájemce, nájemce vysloví souhlas. Nájemce má nárok na přiměřenou slevu z úhrady nájemného a plnění poskytovaných v souvislosti s nájmem a dále má nájemce nárok na náhradu nákladů účelně vynaložených v souvislosti s uvolněním nebo vyklizením pronajatých prostor dle požadavků pronajímatele.
2. Bez písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce provádět v předmětných prostorách tvořících předmět nájmu žádné stavební úpravy.
3. Nájemce není bez písemného souhlasu pronajímatele oprávněn přenechat předmět nájmu dle této smlouvy nebo její části do podnájmu či jinému užívání třetí osobě.
4. Pronajímatel je povinen v předmětných prostorách tvořících předmět smlouvy na svůj náklad zajišťovat požární prevenci v souladu s platnými právními předpisy.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provést alespoň 1x ročně kontrolu stavu předmětu nájmu.
6. Nájemce se zavazuje provádět na svůj náklad pravidelné revize instalovaných elektrospotřebičů v souladu s platnými právními předpisy. Potvrzení o provedených revizích je pronajímatel oprávněn si kdykoliv vyžádat.

## IX. Závěrečná ustanovení

1. Smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jeden.
2. Smlouvu lze změnit nebo doplnit pouze písemnými, vzájemně odsouhlasenými a podepsanými dodatky, které jsou očíslovány a stávají se nedílnou součástí smlouvy. V otázkách, které tato smlouva výslovně neupravuje, se práva a povinnosti smluvních stran řídí zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Smluvní strany prohlašují, že § 577 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, se nepoužije. Určení množstevního, časového, územního nebo jiného rozsahu v této smlouvě je pevně určeno autonomní dohodou smluvních stran a soud není oprávněn do smlouvy jakkoliv zasahovat.
4. Dle § 1765 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, na sebe obě smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že smlouva je v souladu s jejich pravou a svobodnou vůlí a s obsahem smlouvy souhlasí.
6. Nájemce bere na vědomí, že společnost VÍTKOVICE ARÉNA, a.s. je dle zákona č. 340/2015 Sb. osobou, která je povinna uveřejňovat smlouvy v registru smluv. V rámci tohoto uveřejnění budou z uveřejnění v registru smluv vyloučena metadata týkající se ceny, či hodnoty předmětu smlouvy, jelikož tyto informace (jakož i případně více takto uveřejněných informací zároveň) jsou obchodním tajemstvím společnosti VÍTKOVICE ARÉNA, a.s.
7. Převzetí pronajímaného majetku nájemcem je dáno „Protokolem o předání a převzetí“.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

V Ostravě dne:

V Ostravě dne:

Ing. Libor Folwarczny, Ph.D., MBA  
předseda představenstva

Mgr. Michal Bělák  
člen představenstva

Ing. Jaroslav Kovář  
místopředseda představenstva

Richard Urban  
člen představenstva