



**Smlouva o nájmu prostor sloužící podnikání – restaurace Sport Club v objektu Zimní stadion
Ostrava-Poruba**

č. 14SMOU0100000110

uzavřená podle ustanovení § 2302 a následujícího zákona číslo 89/2012 Sb. – Občanský zákoník
v platném znění

Čl. I

Smluvní strany

1. Pronajímatel:

Název: Sportovní a rekreační zařízení města Ostravy, s.r.o.

Krajský soud v Ostravě, oddíl C, vložka 17345

Sídlo: Čkalovova 6144/20, 708 00 Ostrava-Poruba

Jednatel: Ing. Jaroslav Kovář, jednatel

Kontaktní osoby: [redacted]

IČO, DIČ: 25385691, CZ25385691

e-mail: sekretariát@sareza.cz

Bankovní spojení: [redacted]

(dále jen pronajímatel)

a

2. Nájemce:

Název: Zdenka Schulzová

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním
rejstříku, č.j. ZURZP/1028/10/VAJ/2

Sídlo: [redacted]

Jednající: Zdenka Schulzová

Kontakt: [redacted]

IČ: 61950912

DIČ: [redacted]

Bankovní spojení: [redacted]

(dále jen nájemce)

uzavírají mezi sebou v souladu s ustanovením § 2302 a následujícího zákona číslo 89/2012 Sb. -
Občanský zákoník v platném znění - Smlouvu o nájmu prostor sloužící podnikání.

Čl. II

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti čp. 6144 občanská vybavenost na pozemku parc.
č. 1281/14 zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Poruba, obec Ostrava, zapsané na LV č.289, tj. objektu
Zimní stadion Ostrava Poruba. Nedílnou součástí této smlouvy je **Příloha č.1, Výpis z katastru
nemovitostí ze dne 8.1.2014.**

2. Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci v nemovitosti uvedené
v odstavci 1. tohoto článku do nájmu prostory sloužící podnikání a závazek nájemce předmětné
prostory užívat ke sjednanému účelu a platit za jejich užívání úhradu za nájem a služby spojené
s nájmem, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou a v souladu s vůlí obou smluvních stran a
obecně závaznými právními předpisy.

Čl. III

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu prostory ve výše uvedené nemovitosti o celkové výměře **400,60m²**. Uvedené prostory jsou schematicky zobrazeny na plánu v Příloze č. 2, jež je nedílnou součástí této smlouvy. Příloha č. 3, jež je pojata jako předávací protokol předmětu nájmu se soupisem vybavení prostor (topení, zařizovací předměty, apod.) a věcí movitých, podepsaná zástupci smluvních stran, je rovněž nedílnou součástí této smlouvy.

Specifikace prostor:

- a) **prostory sloužící podnikání** o celkové podlahové ploše **344,79 m²**, do kterých náleží
113,89 m² (restaurace s barem, tj. místnosti č. 210, 212, 221)
38,79 m² (salónek, tj. místnost č.213)
178,81 m² (kuchyně se zázemím, tj. místnosti č.129, 130, 131, 133, 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 151, 152, 209, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 243, 244, 245)
13,30 m² (kancelář, tj. místnost č.208)

Na schematickém plánu, který tvoří **PŘÍLOHU č.2** a její nedílnou součástí, jsou uvedené předmětné prostory sloužící podnikání označeny jako místnosti s čísly uvedenými v závorkách.

- b) **venkovní plocha** o celkové podlahové ploše **55,81 m²**, do které náleží venkovní terasa s markýzou, která je opatřena logem smluvního partnera pronajímatele
Na schematickém plánu v **PŘÍLOZE č.2** je terasa označena číslem 220.

Čl. IV

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu prostory sloužící podnikání, které tvoří předmět nájmu, za účelem jejich využívání nájemcem pro potřeby provozování hostinské činnosti v souladu s předmětem podnikání nájemce zapsaném ve „Výpisu z Živnostenského rejstříku“, jehož aktuální kopie je Přílohou č.4 této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy. V případě ztráty podnikatelského oprávnění k účelu nájmu je povinen nájemce tuto skutečnost bezodkladně pronajímateli oznámit.

2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je v celém rozsahu podle svého stavebně-technického určení způsobilý, aby jej nájemce užíval pro sjednaný účel nájmu dle ustanovení této smlouvy.

Čl. V

Nájemné

1. Nájemné za předmět nájmu specifikovaný v článku III. této smlouvy se sjednává po dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem v celkové výši **██████████** Kč měsíčně za celkem **400,60m²** pronajaté plochy, a to počínaje nájemným za měsíc prosinec 2014. K celkové částce bude připočtena částka DPH ve výši dle platného znění zákona o DPH v době plnění předmětu smlouvy.

2. Nájemné je splatné po dobu trvání smlouvy v měsíčních splátkách ve výši dle čl. V., bodu 1. smlouvy na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností 14 dnů ode dne vystavení, přičemž faktura bude vystavena vždy prvního dne kalendářního měsíce na příslušný kalendářní měsíc a bude bezodkladně zaslána na e-mailovou adresu nájemce uvedenou v Čl.I této smlouvy.

3. Jakékoliv zásahy (např. stavební úpravy, rekonstrukce, apod.) ze strany pronajímatele je pronajímatel povinen dohodnout ve formě písemného dodatku k této smlouvě s nájemcem před započítáním jejich provádění. Bude-li nájemce v důsledku prováděných změn omezen v užívání předmětu nájmu, má nárok na přiměřenou slevu z úhrady za nájem. Slevu z úhrady za nájem v tomto případě sjednají smluvní strany formou písemného dodatku k této smlouvě.

4. Smluvní strany se dohodly, že na úhradu nájemného budou přednostně započítány případné pohledávky nájemcem za pronajímatelem.

5. Nájemné v roce 2015 a v následujících letech se zvyšuje o tolik procent, kolik procent bude zjištěna inflace Českým statistickým úřadem Praha. Pronajímatel se zavazuje, že vždy nejpozději do 15. března toho kterého roku zašle nájemci potvrzení o výši inflace za předchozí kalendářní rok. Dopltek za zvýšené nájemné za období leden – březen toho, kterého roku, je splatný vždy nejpozději do 15. dubna toho kterého roku.

Čl. VI

Cena služeb

1. Pronajímatel bude svým jménem zajišťovat nájemci dodávku elektrické energie, teplé užitkové vody (TUV), studené pitné vody (SPV) a tepla.

2. Mezi pronajímatelem a nájemcem bylo dohodnuto, že za dodávky elektrické energie, TUV, SPV, tepla a další služby uvedené v článku VI. bodu 1. bude nájemce hradit pronajímateli měsíčně částku, která bude uvedena na daňovém dokladu vystaveného pronajímatelem. Datum uskutečnění zdanitelného plnění v případě stanovení ceny paušálem anebo na základě odečtu z podružných měřičů spotřeby bude poslední den příslušného kalendářního měsíce, v případě refakturace výše uvedených služeb a energií bude datum uskutečnění zdanitelného plnění datum doručení dodavatelské faktury.

Celková výše faktury bude stanovena součtem jednotlivých položek za:

a) **el. energie:** pro měření spotřeby elektrické energie je instalován podružný měřič elektrické energie. Výše fakturované měsíční částky bude stanovena na základě odečtu stavu podružného měřiče k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. Cena bude adekvátní ceně, kterou platí pronajímatel v daném období příslušnému dodavateli.

b) **teplo:** cena za dodávku tepla je stanovena výpočtem skutečné spotřeby tepla v objektu a poměrem pronajaté plochy a vytápěné plochy v objektu (tj. 5,11%) a cenou za jednotku tepla pro dané období na základě přijaté faktury od dodavatele tepla za dané období.

c) **zemní plyn:** pro měření spotřeby zemního plynu je instalován měřič zemního plynu. Výše fakturované měsíční částky bude stanovena na základě odečtu stavu měřiče k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. Cena bude adekvátní ceně, kterou platí pronajímatel v daném období příslušnému dodavateli.

d) **voda (SPV + TUV a stočné):** pro měření spotřeby vody jsou instalovány podružné měřiče spotřeby vody. Restaurace a kuchyň je napojena na dvě samostatné přípojky.

Přípojka I. je společná pro kuchyň s barovým pultem restaurace a s částí hotelových pokojů nad restaurací. Spotřeba vody z podružných vodoměrů SPV a TUV je rozpočtena podílem 50% na nájemce a 50% na hotel.

Přípojka II. je samostatná pro WC návštěvníků restaurace. Vodoměry jsou umístěny na WC pro invalidy. Výše fakturované měsíční částky bude stanovena na základě odečtu stavu podružných vodoměrů k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. Cena bude adekvátní ceně, kterou platí pronajímatel v daném období příslušnému dodavateli.

e) monitoring předmětu nájmu systémem EZS: paušální poplatek je stanoven na částku 300,-Kč bez DPH/měsíčně.

f) služby spojené s údržbou prostoru sloužícího podnikání: obdrží-li pronajímatel v tom kterém měsíci fakturu za údržbu, např. lapolu, klimatizace, atd., bude příslušnou částku refakturovat nájemci.

Smluvní strany se dohodly, že odvoz odpadu si nájemce zajišťuje sám a na vlastní náklady (má svůj kontejner).

3. Nájemce se zavazuje hradit celkovou cenu za služby specifikované výše na základě faktury, kterou vystaví pronajímatel se splatností 14 dnů od vystavení a která bude bezodkladně zaslána na e-mailovou adresu nájemce uvedenou v Čl. I této smlouvy.

4. Refakturované i paušální částky a zálohové platby za energie a služby se mohou v průběhu nájemního vztahu měnit v závislosti na změnách cen příslušných dodavatelů. Příslušné DPH bude uvedeno v souladu s platným zákonem o DPH a druhem energie a služeb ke dni DUZP.

5. Za účelem měření spotřeby vody zajistil pronajímatel na své náklady nainstalování podružných měřičů. Vyúčtování skutečné spotřeby vody bude provedeno v termínu do 31. 1. toho kterého následujícího roku na základě odečtu skutečných odběrů k 31. 12. toho kterého uplynulého roku. Refakturované částky budou odpovídající ceně, kterou pronajímatel platí příslušnému dodavateli v daném období.

6. V případě provozování televizního přijímače je nájemce povinen přihlásit se k příslušným úhradám na vlastní jméno a hradit poplatky vyplývající z tohoto provozování.

Čl. VII

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci v souladu s touto smlouvou.

2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je dále povinen zajistit veškeré povinné pravidelné revize spojené s vlastnictvím budovy, ve které se nachází předmět nájmu.

3. Pronajímatel prohlašuje, že výše uvedená nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu, je řádně pojištěna proti živelným událostem. Pojištění vnitřního zařízení pronajatých prostor a zásob v nich se

zavazuje zajistit na své náklady nájemce s výjimkou vnitřního vybavení, které není ve vlastnictví nájemce.

4. Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu vůči třetím osobám, minimálně na částku 1 mil. Kč (slovy: jeden milion korun českých). Nájemce předloží nejpozději do 30. 11. 2014 fotokopii pojistné smlouvy na pojištění odpovědnosti za škodu vůči třetím osobám a doklad o úhradě pojistného a vždy po dobu trvání této smlouvy bude předkládat pronajímateli doklad o zaplacení pojištění odpovědnosti za škodu vůči třetím osobám. V případě, že nájemce tuto svoji povinnost, i přes písemnou výzvu pronajímatele, nesplní, jedná se o podstatné porušení této smlouvy.

5. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu v běžných provozních hodinách nájemce k provádění údržby nutných oprav elektrického, vodovodního a dalších vedení, jestliže je to zapotřebí, a to po předchozím odsouhlasení termínu návštěvy s nájemcem. Tím není dotčena povinnost nájemce neprodleně informovat pronajímatele o vzniku havarijního stavu v předmětu nájmu a umožnit mu odstranění havárie i v době mimo dobu uvedenou v předchozí větě.

Čl. VIII

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn převzít a užívat prostory sloužící podnikání v rozsahu a dle účelu této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.

2. Nájemce prohlašuje, že prostory sloužící podnikání, jejichž nájem je předmětem této smlouvy, si prohlédl, že jsou bez zjevných vad a že jsou způsobilé, aby je nájemce užíval pro sjednaný účel nájmu dle ustanovení čl. IV odstavce 1. této smlouvy. Nájemce se je zavazuje v tomto stavu udržovat a zacházet s nimi řádně a v souladu s touto smlouvou a péčí řádného hospodáře.

3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání jiné právnické či fyzické osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

4. Nájemce je povinen hradit nájemné dle této smlouvy a dále hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem pronajatých prostor, včetně drobných oprav, malování a běžné údržby. Obě strany se dohodly, že pro posouzení, co se rozumí drobnými opravami a běžnou údržbou se jedná o jednotlivou opravu nebo údržbu, nepřesáhne-li částku 5.000,- Kč bez DPH (slovy: pět tisíc korun českých bez DPH).

5. 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 písemně potřebu oprav nad rámec pojmu drobná oprava a běžná údržba dle ustanovení článku VIII, bodu 4. této smlouvy.

6. Nájemce je povinen v předmětu nájmu dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy v platném znění a řídit se pokyny z revizních zpráv a dále dodržovat hygienické předpisy a předpisy vztahující se k bezpečnosti práce. Dále je nájemce povinen dodržovat „Návštěvní řád střediska“, s jehož platným zněním byl seznámen. Před zahájením vlastní činnosti je nájemce povinen předložit pronajímateli

zprávu o revizi všech vlastních používaných spotřebičů.

7. Nájemce bude seznámen před zahájením vlastní činnosti s požárním nebezpečím vyplývajícím z charakteru objektů, technologie a používaných látek. Nájemce bude rovněž seznámen s požárními únikovými cestami, požárními řády, požárními poplachovými směrnicemi a rozmístěním věcných prostředků požární ochrany.

8. Nájemce se zavazuje trvale udržovat čistotu v areálu, pokud znečištění těchto ploch způsobí pracovníci nájemce nebo jeho návštěvníci, nebo jiné osoby v souvislosti s činností nájemce. Nájemce se zavazuje zabezpečit vlastním nákladem likvidaci použitých jedlých olejů, maziv a dalšího nebezpečného odpadu dle hygienických předpisů.

9. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila či mohla rušit výkon ostatních vlastnických, užívacích a nájemních práv v nemovitosti, v níž se nachází předmět pronájmu. Nájemce je povinen dbát na to, aby užíváním prostor sloužící podnikání nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména nadměrným hlukem, emisemi, či jiným způsobem.

10. Nájemce je oprávněn bezplatně, po dohodě s pronajímatelem, označit vstup do prostor sloužící podnikání s uvedením svého názvu a vykonávané činnosti včetně bezplatného umístění loga k vykonávané činnosti. Označení prostor k podnikání nájemcem může být provedeno pouze po předložení a odsouhlasení grafického návrhu jednatelem společnosti pronajímatele.

11. Nájemce se zavazuje ke dni ukončení nájmu předat předmět nájmu zpět pronajímateli protokolárně, a to ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným stavebním úpravám, které provedl s písemným souhlasem pronajímatele. O předání a převzetí bude pořízen písemný protokol.

12. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že ke dni ukončení nájmu předá nájemce pronajímateli prostory sloužící podnikání na základě protokolu o předání a převzetí s tím, že prostory sloužící podnikání budou vyklizeny od všech movitých věcí, které jsou ve vlastnictví nájemce. Pronajímatel a nájemce se dále dohodli, že pokud nájemce nevyklidí a nepředá prostory sloužící podnikání ke dni ukončení nájmu, je oprávněn pronajímatel od nájemce vymáhat smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý i započatý den prodlení, kdy bude nájemce v prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu. Smluvní pokuta je splatná okamžikem porušení závazku ze strany nájemce. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.

13. Nájemce bude používat prostory sloužící podnikání, jež tvoří předmět nájmu v souladu s jejich stavebně technickým řešením. Veškeré adaptační práce, vyplývající z nájemcem požadované změny účelu užívání prostor sloužící podnikání a k jejichž provedení dal nájemci pronajímatel svůj písemný souhlas, hradí nájemce ze svého. Souhlas pronajímatele s provedením stavebních prací nenahrazuje případné závazné stanovisko k tomu oprávněného stavebního úřadu.

Smlouva o pronájmu movitých věcí

Čl. IX

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je pronájem movitých věcí v prostorách nacházejících se v nemovitosti č. p. 6144, na pozemku parc. č. 1281/14 v k. ú. Poruba, obec Ostrava, zapsané na LV č. 289, tj. objektu Zimní stadion Ostrava - Poruba, na adrese Čkalovova 6144/20, 708 00 Ostrava – Poruba. Pronajímatel je výlučným vlastníkem této nemovitosti a nájemce zde má v pronájmu prostory. Specifikace movitých věcí je uvedena v Příloze č. 3, jež je nedílnou součástí této smlouvy a slouží zároveň coby předávací protokol. Pronajímatel prohlašuje, že tyto movité věci jsou pojištěny.

2. V případě, že dojde k ukončení Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání dohodou, výpovědí či odstoupením od smlouvy, končí zároveň i Smlouva o pronájmu movitých věcí.

Čl. X

Účel pronájmu movitých věcí

1. Účel pronájmu movitých věcí je poskytování servisu nezbytného k provozování účelu nájmu prostoru sloužícího podnikání, jež je specifikován výše ve Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání (občerstvení, hostinská činnost, prodej čepovaného piva, alko, nealko nápoje).

Čl. XI

Cenové a platební podmínky

1. Cena za užívání pronajatých movitých věcí (viz Příloha č. 3) v restauraci Sport Club objektu Zimní stadion Ostrava Poruba se sjednává na ████████ Kč bez DPH měsíčně, a to počínaje platbou za měsíc prosinec 2014.

2. Nájemce se zavazuje hradit sjednanou cenu za pronájem movitých věcí v restauraci Sport Club objektu Zimní stadion Ostrava Poruba v plné výši v měsíčních platbách. Pronajímatel vystaví na příslušný kalendářní měsíc nájemci daňový doklad - fakturu s datem zdanitelného plnění první den příslušného měsíce a splatností 14 dnů od data vystavení daňového dokladu a která bude bezodkladně zaslána na e-mallovou adresu uvedenou v Čl. I této smlouvy.

Čl. XII

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona číslo 89/2012 Sbírky – Občanský zákoník v platném znění. V případě, že se některá ustanovení této smlouvy stanou v budoucnu neplatnými nebo neúčinnými, zavazují se smluvní strany nahradit tato ustanovení právně relevantními dohodami tak, aby byl zachován účel této smlouvy.

2. Nájemce není oprávněn pronajatou věc užívat k jiným účelům, než k účelu dohodnutému touto smlouvou a bere na vědomí, že její užití k jinému účelu bude považováno za podstatné porušení smlouvy. Nájemce dále není oprávněn pronajatou věc přenechat k užívání jiným osobám bez písemného souhlasu pronajímatele a není oprávněn rovněž ji přemísťovat z místa, ve kterém byla umístěna při podpisu této smlouvy.

3. Nájemce je povinen o pronajatou věc pečovat řádně, s péčí řádného hospodáře, chránit ji před poškozením, ztrátou, zničením a to vše na své vlastní náklady. Nájemce dále bere na vědomí, že pronajatý movitý majetek netvoří komplexní vybavení kuchyně pro okamžité zahájení provozu v souladu s příslušnými hygienickými předpisy. Ostatní potřebné vybavení si doplní nájemce z vlastních prostředků a na vlastní zodpovědnost.

4. Pronajímatel neodpovídá za movité věci a zboží, které jsou v majetku nájemce a které budou umístěny v pronajatých prostorech nebo souvisejících prostorech.

Čl. XIII

Společná ustanovení

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou s účinností od 15. listopadu 2014 do 31. října 2019. Pronajímatel a nájemce se dohodli na opci v tom směru, že nájemce je oprávněn nejpozději 6 (šest) měsíců před ukončením této smlouvy písemně sdělit pronajímateli, že uplatňuje opci vyplývající z této smlouvy. Tato výzva nájemce musí být písemně doručena pronajímateli ve stanovené lhůtě. V případě, že nájemce řádně uplatní opci, prodlužuje se tato smlouva na další dobu 5 (pět) let za podmínek vyplývajících z této smlouvy, to je do 31. 10. 2024.

2. Nájem končí:

- a) uplynutím sjednané doby nájmu
- b) výpovědí
- c) dohodou smluvních stran.

2.a) Nájem sjednaný touto smlouvou končí uplynutím sjednané doby dle této smlouvy.

2.b) Smluvní strany se dohodly, že nájem dle této smlouvy může být ukončen výpovědí za následujících podmínek. Na skončení nájmu výpověď se použije ustanovení § 2308 a následující zákona číslo 89/2012 Sb. – Občanský zákoník v platném znění.

Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět i před uplynutím sjednané doby

- ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen;
- přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen. Pronajímatel v tomto případě není oprávněn zajistit nájemci odpovídající náhradní prostor; nebo
- poruší-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci, zejména neodstraní-li závady předmětu nájmu bránící nebo výrazným způsobem ztěžující nájemci jeho užívání, nebo přestane-li pronajímatel dodávat služby spojené s užíváním předmětu nájmu, ke kterým se touto smlouvou zavázal a tento závadný stav bude trvat po dobu delší než 5 dnů, za předpokladu, že nájemce tyto skutečnosti zavinil.

Nájem na dobu určitou může pronajímatel vypovědět nájemci i před uplynutím sjednané doby:

- 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
- porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli zejména tím, že přestože jej pronajímatel písemně vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod je neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvního dne následujícím po dni, kdy bude výpověď doručena pronajímateli či nájemci.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nad rámec výpovědních důvodů citovaných shora, je oprávněn pronajímatel vypovědět smlouvu o nájmu v případě, že bude nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo služeb spojených s nájmem po dobu delší než 10 (deseti) dnů od lhůty splatnosti jednotlivých faktur. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v tomto případě se sjednává čtrnáctidenní výpovědní lhůta, která počíná běžet prvního dne následujícího po dni, kdy pronajímatel doručí výpověď nájemci. Ve výpovědi musí být uveden její důvod.

2.c) Smluvní strany se dohodly, že nájem prostoru sloužícího podnikání může být před uplynutím sjednané doby ukončen písemnou dohodou o skončení nájmu k určitému datu.

3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude provozovat prostory sloužící podnikání tak, aby provozní doba zahrnovala dobu provozu areálu (tj. každodenně minimálně od 7.00 do 23.00). Dále se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je vždy povinen nájemce písemně upozornit, kdy nebude nájemce moci řádně užívat předmět nájmu (např. při výlukových pracích apod.), pronajímatel pak vždy uvede zejména počátek a konec této doby.

4. Jednotlivé faktury vystavené pronajímatelem dle této smlouvy musí obsahovat náležitosti stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., o DPH v platném znění.

5. Nezaplátí-li nájemce do daného termínu splatnosti na základě faktury vystavené za nájem a služby spojené s nájmem, příslušnou fakturovanou částku, dohodli se pronajímatel a nájemce, že nájemce je povinen platit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý byt i započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná okamžikem porušení závazku ze strany nájemce. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.

6. Písemnosti dle této smlouvy se považují za doručené i tehdy, když některá smluvní strana jejich doručení odmítne bezdůvodně nebo jinak jejich doručení zmaří.

7. Smluvní strany se dohodly, že za období adaptace předmětu nájmu, tj. od 15.11.2014 do 30.11.2014, není nájemce povinen platit

- nájemné dle Čl.V za prostory sloužící podnikání

- nájemné za užívání pronajatých movitých věcí dle Čl.XI

Nájemce je povinen za toto období hradit pouze Cenu služeb dle Čl. VI. Plná úhrada, jak stanovuje smlouva, bude prováděna nájemcem počínaje dnem 1.12.2014.

8. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pronajímatel bude po dobu trvání tohoto smluvního vztahu společně užívat prostory, které jsou v PŘÍLOZE č.2 označeny jako místnosti s čísly 127, 130, 131, 136, 152.

9. Smluvní strany se dohodly, že při provozování venkovní terasy je nájemce povinen:

a.) v době příznivých klimatických podmínek instalovat do rozvinutého stavu markýzu k zastínění venkovní plochy terasy

b.) v době nepříznivých klimatických podmínek markýzu ponechat v nerozvinutém stavu

Ovládání markýzy lze provádět pomocí čipu a manuálu, který pronajímatel poskytne nájemci (viz PŘÍLOHA č.3).

10. Nájemce se zavazuje zajišťovat snídaně pro hosty hotelu SPORT CLUB dle aktuálních požadavků pronajímatele v cenové hladině 100,-Kč vč. DPH, a to každodenně v době od 7.00 do 10.00. Skladba a sortiment snídaně bude vždy odsouhlasen smluvními stranami. Minimální skladba snídaně a sortimentu, který musí být k dispozici každodenně po celou dobu určenou k podávání snídaně, bude specifikována v Příloze č. 5 „MINIMÁLNÍ SORTIMENT SNÍDANĚ“, přičemž Příloha č. 5 je nedílnou součástí této smlouvy. V případě, že nájemce nebude dodržovat minimální sortiment snídaně, anebo tento sortiment nebude k dispozici po celou dobu snídaně, pronajímatel na tuto skutečnost upozorní nájemce písemně doporučeným dopisem. V případě opakovaného porušení tohoto ustanovení (alespoň 2x), dohodly se smluvní strany, že se jedná o podstatné porušení smlouvy a pronajímatel je oprávněn od „Smlouvy o nájmu prostor sloužící podnikání“ číslo 14 SMOU0100000110 odstoupit. Odstoupení od smlouvy musí být doručeno druhé smluvní straně. Platba za tyto služby zajištěné nájemcem bude ze strany pronajímatele prováděna jednou měsíčně na základě faktury vystavené, kterou vystaví nájemce se splatností 14 dnů od data vystavení a která bude bezodkladně zaslána na e-mailovou adresu pronajímatele uvedenou k tomuto účelu v Čl. I této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení pronajímatele s úhradou služeb poskytnutých nájemcem dle tohoto ustanovení, za předpokladu, že nájemce nebude v prodlení vůči pronajímateli s úhradou nájmu a služeb spojených s nájmem, je nájemce oprávněn tuto pohledávku jednostranně započíst oproti pohledávce pronajímatele na nájemném.

Či. XIV

Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny a dodatky této smlouvy o nájmu prostor sloužící podnikání a smlouvy o nájmu movitých věcí je nutno činit písemně formou dodatků ke smlouvě jako takových označených a číslovaných pořadově. Pro účely doručování jsou rozhodné adresy účastníků uvedené v záhlaví této smlouvy.

2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. V tom případě se účastníci smlouvy zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

3. Smluvní strany se dohodly, že všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho Řádu a Pravidel třemi rozhodci. Smluvní strany se dohodly, že rozhodčí řízení bude probíhat v kontaktním místě Rozhodčího soudu při HK ČR a AK ČR v Ostravě.

4. Pronajímatel má zájem na tom, aby nájemce uzavřel kupní smlouvy na přímé dodávky veškerého sortimentu výrobků a zboží z produkce níže uvedených dodavatelů, neboť tito vynakládají značné finanční prostředky do reklamních ploch umístěných v prostorách a na objektech ve vlastnictví společnosti SAREZA. Tyto prostředky jsou následně použity na financování provozu, údržby a zhodnocování areálů a současně na zkulturnění prodeje v zařízeních, v nichž je návštěvníkům poskytováno občerstvení.

Smluvní dodavatelé, kteří jsou ze strany pronajímatele preferováni:

Pivovary Staropramen, a.s.

Coca Cola HBC Česká republika, s.r.o.

Unilever ČR, spol. s r.o. (mražené výrobky značky Algida)

Jakékoliv rozšíření a změny seznamu dodavatelů budou předmětem dodatku k této smlouvě.

5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel vyplatí nájemci zpětný bonus ve výši 5% z ceny (v Kč bez DPH) zakoupeného piva od dodavatele Pivovary Staropramen a.s. Zpětný bonus je podmíněný roční výtočí 150 hl (jednostopadesáti hektolitřů) piva v pronajaté restauraci touto smlouvou. Zpětný bonus bude vyplacen nájemci do 31. 1. následujícího roku.

6. Smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu smluvních stran.

7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nich každý má platnost originálu, každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:

Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí ze dne 8. 1. 2014

Příloha č. 2 - Půdorys pronajatých prostor – I. a II. podlaží

Příloha č. 3 - Předávací protokol se soupisem vybavení a movitých věcí

Příloha č. 4 – Kopie „Výpisu z živnostenského rejstříku“ smluvního partnera

Příloha č. 5 – Minimální sortiment snídaně

8. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí, že nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojí své podpisy.

V Ostravě dne 15. 11. 2014

za pronajimatele:

V Ostravě dne 15. 11. 2014

za nájemce:

IEZA Sportovní a rekreační zařízení
města Ostravy, s.r.o.
rova 6144/20, 708 DO Ostrava-Poruba
Č: 25385691, DIČ: CZ25385691
Ostravě, C/17345; tel.: +420 596 977 250
SEKRETARIÁT č. 13

.....
Ing. Jaroslav Kovář
jednatel společnosti
Sportovní a rekreační zařízení města Ostravy, s.r.o.

.....
Zdenka Schulzová



DODATEK č.1

Smlouvy o nájmu prostor sloužící podnikání – restaurace Sport Club v objektu Zimní stadion
Ostrava-Poruba
č. 14SMOU0100000110
uzavřené podle ustanovení § 2302 a následující zákona číslo 89/2012 Sb. – Občanský zákoník
v platném znění:

Čl. I

Smluvní strany

1. Pronajímatel:

Název: **Sportovní a rekreační zařízení města Ostravy, s.r.o.**
Krajský soud v Ostravě, oddíl C, vložka 17345
Sídlo: **Čkalovova 6144/20, 708 00 Ostrava-Poruba**
Jednatel: **Ing. Jaroslav Kovář, jednatel**
Kontaktní osoby: [redacted]
IČO, DIČ: **25385691, CZ25385691**
e-mail: **sekretariat@sareza.cz**
Bankovní spojení: [redacted]
(dále jen pronajímatel)

a

2. Nájemce:

Název: **Zdenka Schulzová**
fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním
rejstříku, č.j. ZURZP/1028/10/VAJ/2
Sídlo: [redacted]
Jednající: **Zdenka Schulzová**
Kontakt: [redacted]
IČ: **61950912**
DIČ: [redacted]
Bankovní spojení: [redacted]
(dále jen nájemce)

II.

Předmět dodatku

Tímto dodatkem ve smlouvě s ev. číslem 14SMOU0100000110:
se doplňuje

Čl. V Nájemné, bod 6. tohoto znění:

1. Aktuální nájemné fakturované v roce 2015 za předmět nájmu specifikovaný v článku III. této smlouvy se po dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem navyšuje o částku [redacted] Kč bez DPH měsíčně za celkem 400,60m² pronajaté plochy, a to od 1.12.2015 do 31.10.2019. K celkové částce bude připočtena částka DPH ve výši dle platného znění zákona o DPH v době plnění předmětu smlouvy.

Navýšená částka zahrnuje částečné náklady pronajímatele na rekonstrukci dámské toalety.

III.
Různé

1. Tento DODATEK č. 1 ke smlouvě s ev. číslem 14SMOU0100000110 ze dne 15.11.2014 o nájmu prostor sloužící podnikání – restaurace Sport Club v objektu Zimní stadion Ostrava Poruba nabývá účinnosti dnem 1.12. 2015 a je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom exempláři.
2. Ostatní body původní smlouvy ze dne 15.11.2014 nedotčené tímto dodatkem, zůstávají beze změny.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tento DODATEK č.1 ke smlouvě s ev. číslem 14SMOU0100000110 ze dne 15.11.2014 o nájmu prostor sloužící podnikání – restaurace Sport Club v objektu Zimní stadion Ostrava Poruba před jeho podpisem přečetly, že byl uzavřen po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Ostravě dne: 15.11.2015

ní

.....
Zdenka Schulzová

Město Ostravy, s.r.o.
Ing. Jaroslav Kovář
Sportovní a rekreační zařízení
Město Ostravy, s.r.o.
Okelovova 6144/60, 709 00 Ostrava-Poruba
IČ: 25385691, DIČ: CZ025385691
OR KE v Ostravě, OČ: 7345, tel.: +420 596 977 250
SPPA/VA sekretariát č. 3



DODATEK č.2

Smlouvy o nájmu prostor sloužící podnikání – restaurace Sport Club v objektu Zimní stadion
Ostrava-Poruba č. 14SMOU0100000110 ze dne 15.11.2014
a DODATKU č.1 ze dne 9.11.2015
uzavřené podle ustanovení § 2302 a následujícího zákona číslo 89/2012 Sb. – Občanský zákoník
v platném znění:

Či. I

Smluvní strany

1. Pronajímatel:

Název: Sportovní a rekreační zařízení města Ostravy, s.r.o.
Krajský soud v Ostravě, oddíl C, vložka 17345
Sídlo: Čkalovova 6144/20, 708 00 Ostrava-Poruba
Jednatel: Ing. Jaroslav Kovář, jednatel
Kontaktní osoby: [redacted]
IČO, DIČ: 25385691, CZ25385691
e-mail: sekretariát@sareza.cz
Bankovní spojení: [redacted]
(dále jen pronajímatel)

a

2. Nájemce:

Název: Zdenka Schulzová
fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním
rejstříku, č.j. ZURZP/1028/10/VAJ/2
Sídlo: [redacted]
Jednající: Zdenka Schulzová
Kontakt: [redacted]
IČ: 61950912
DIČ: [redacted]
Bankovní spojení: [redacted]
(dále jen nájemce)

II.

Předmět dodatku

Tímto dodatkem se ve smlouvě s.ev. číslem 14SMOU0100000110:
vypouští

Čl. XIV. Závěrečná ustanovení bod 4. tohoto znění:

4. Pronajímatel má zájem na tom, aby nájemce uzavřel kupní smlouvy na přímé dodávky veškerého sortimentu výrobků a zboží z produkce níže uvedených dodavatelů, neboť tito vynakládají značné finanční prostředky do reklamních ploch umístěných v prostorách a na objektech ve vlastnictví společnosti SAREZA. Tyto prostředky jsou následně použity na financování provozu, údržby a zhodnocování areálů a současně na zkulturnění prodeje v zařízeních, v nichž je návštěvníkům poskytováno občerstvení.

Smluvní dodavatelé, kteří jsou ze strany pronajímatele preferováni:

Pivovary Staropramen, a.s.
Coca Cola HBC Česká republika, s.r.o.
Unilever ČR, spol. s r.o. (mražené výrobky značky Algida)
Jakékoliv rozšíření a změny seznamu dodavatelů budou předmětem dodatku k této smlouvě.

a nahrazuje se

Čl. XIV. Závěrečná ustanovení bod 4. tohoto znění:

Pronajímatel má zájem na tom, aby nájemce uzavřel kupní smlouvy na přímé dodávky veškerého sortimentu výrobků a zboží z produkce níže uvedených dodavatelů, neboť ti vynakládají značné finanční prostředky do reklamních ploch umístěných v prostorách a na objektech ve vlastnictví společnosti SAREZA. Tyto prostředky jsou následně použity na financování provozu, údržby a zhodnocování areálů a současně na zkulturnění prodeje v zařízeních, v nichž je návštěvníkům poskytováno občerstvení.

Smluvní dodavatelé: Pivovary Staropramen a.s.

Kofola a.s.

Unilever ČR, spol. s r. o.

Jakékoliv rozšíření a změny seznamu dodavatelů budou předmětem dodatku k této smlouvě.

Součástí tohoto Dodatku č.2 je PŘÍLOHA č.6 smlouvy s ev. číslem 14SMOU0100000110 ze dne 15.11.2014, kterou tvoří PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY (PENB).

III.

Různé

1. Tento DODATEK č. 2 ke smlouvě s ev. číslem 14SMOU0100000110 ze dne 15.11.2014 o nájmu prostor sloužící podnikání – restaurace Sport Club v objektu Zimní stadion Ostrava Poruba nabývá účinnosti dnem 1.1. 2016 a je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom exempláři.
2. Ostatní body původní smlouvy ze dne 15.11.2014 nedotčené tímto dodatkem, zůstávají beze změny.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tento DODATEK č.2 ke smlouvě s ev. číslem 14SMOU0100000110 ze dne 15.11.2014 o nájmu prostor sloužící podnikání – restaurace Sport Club v objektu Zimní stadion Ostrava Poruba před jeho podpisem přečetly, že byl uzavřen po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Ostravě dne: 30.12.2015.

Sportovní a rekreační zařízení
města Ostravy, s.r.o.
ul. J. Čechova-Poluba
1, 701 00 Ostrava
IČO: 023121691
7345 101 4420 000 017 250
ENERGETICKÝ PRŮKAZ č. 6

za Sportovní a rekreační zařízení
města Ostravy, s.r.o.
Ing. Jaroslav Kovář
jednatel

.....
Zdenka Schulzová /

PRÍLOHA č.6

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: Čkalovova 6144/18,18a,20

PŠČ, místo: 708 00 Ostrava - Poruba

Typ budovy: Zimní stadion

Plocha obálky budovy: 20012,9 m²

Objemový faktor tvaru AV: 0,25 m²/m³

Energeticky vztádná plocha: 13911,5 m²

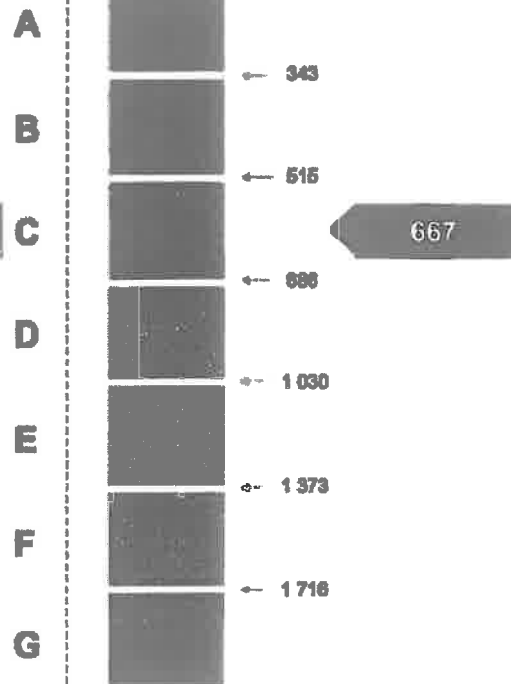
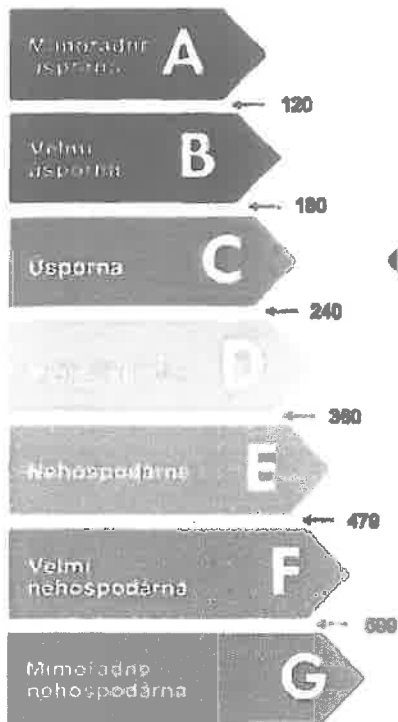


ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie
(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)



Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok

3256,384

9285,378

DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

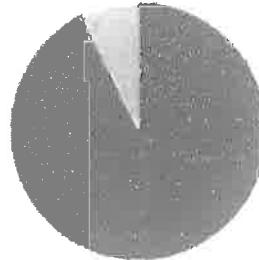
Opatření pro	Stanovena
Vnější stěny:	<input type="checkbox"/>
Okna a dveře:	<input type="checkbox"/>
Střechu:	<input type="checkbox"/>
Podlahu:	<input type="checkbox"/>
Vytápění:	<input type="checkbox"/>
Chlazení/klimatizaci:	<input type="checkbox"/>
Větrání:	<input type="checkbox"/>
Přípravu teplé vody:	<input type="checkbox"/>
Osvětlení:	<input type="checkbox"/>
Jiné:	<input type="checkbox"/>

Popis opatření je v protokolu průjezdu a vyhodnocení jejich dopadu na energetickou náročnost je zobrazeno šipkou



PODÍL ENERGOPOSITELŮ NA DODANÉ ENERGII

Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok



■ Tápění celk: 261,9
□ Elektřina celk: 294,9

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení
	U_{ext} W/(m ² ·K)	Dílčí dodané energie			Mírné hodnoty		
		kWh/(m ² ·rok)			kWh/(m ² ·rok)		
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="margin-bottom: 5px;">Klasifikační úroveň</div> <div style="margin-bottom: 5px;">A</div> <div style="margin-bottom: 5px;">B</div> <div style="margin-bottom: 5px;">C</div> <div style="margin-bottom: 5px;">D</div> <div style="margin-bottom: 5px;">E</div> <div style="margin-bottom: 5px;">F</div> <div style="margin-bottom: 5px;">G</div> <div style="margin-top: 5px;">Klasifikační hodnota</div> </div>							
			3		17,7	10	24
	0,30	9		12			
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok		121,58	39,71	165,43	2458,19	134,32	337,16

Zpracovatel: Ing. Pavel Krátký
Kontakt: Opavská 6230/29A
708 00 Ostrava - Poruba



Osvědčení č.: 0430
Vyhотовано dne: 29.11.2015
Podpis: