

# 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

#### **FC Baník Ostrava, a.s.**

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

vedený u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka B 1184

jednající: Mgr. Michal B ě l á k, člen představenstva

IČ: 64610128

DIČ: CZ64610128

(dále jen „nájemce“)

### II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem objektů Sportovního areálu Bazaly (dále jen „Bazaly“) v katastrálním území Slezská Ostrava, parcela č. 1706/1 – ostatní plocha, obec Ostrava, číslo LV 5278.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá (přenechává k dočasnému užívání) nájemci prostory/místnosti kancelářů, šaten a zázemí včetně věcí movitých, které tvoří zejména příslušenství a vybavení uvedených prostor.
3. Předmětné nebytové prostory jsou vyznačeny na technických výkresech objektů, které jsou přílohou č. 1 této smlouvy (1. PP vč. legendy, 1. NP vč. legendy a 2 NP vč. legendy).
4. Předmětné věci movité jsou obsaženy v „Protokolu o předání a převzetí“ (inventárním seznamu), který bude doplněn do 31.7.2020.

### III. Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu dle čl. II. této smlouvy bude používat k výkonu jeho podnikatelské činnosti.
2. Nájemce prohlašuje, že k účelu nájmu je oprávněn v souladu s vydanými živnostenskými, popř. jinými oprávněními.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu 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 1.5.2020 do 30.4.2021.
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 nebytových prostor specifikovaných v čl. II. smlouvy včetně pronájmu věcí movitých a plnění poskytnutých v souvislosti s pronájmem nebytových prostor se sjednává následovně:

Celková výměra pronajímaných prostor	m <sup>2</sup>	
- z toho – 1. PP	m <sup>2</sup>	
1. NP	m <sup>2</sup>	
2. NP	m <sup>2</sup>	
Cena za m <sup>2</sup> pronajímaných prostor (bez interiérového vybavení)		
- prostory pro sportovní činnost, fyzioterapie a regenerace	,-- Kč/m <sup>2</sup> /rok	
- kancelářské prostory	,-- Kč/m <sup>2</sup> /rok	
Celková roční částka za nájem prostor		,-- Kč
- prostory pro sportovní činnost, fyzioterapie a regenerace	,-- Kč	
- kancelářské prostory	,-- Kč	
Měsíční částka za nájem prostor	Kč	
Měsíční částka za pronájem věcí movitých	Kč	
Měsíční částka za úklid (podíl na úklidu společných prostor)	,-- Kč	

2. Částky za nájemné, pronájem věcí movitých, elektrickou energii, teplo a vodu + příslušná sazba DPH platná ke dni uskutečnění zdanitelného plnění budou fakturovány měsíčně. Pronajímatel vystaví nájemci k poslednímu dni kalendářního měsíce daňový doklad, zahrnující nájemné včetně služeb – fakturu se splatností 14 dnů ode dne vystavení. Částka za spotřebu energií (el. energie, teplo, voda) bude stanovena na základě poměrného využití prostor všemi subjekty, popř. na základě skutečné spotřeby Nájemce (v prostorech, které jsou měřidlem vybaveny).
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. V případě, že některý z pronajatých prostor nebude z důvodů překážek na straně pronajímatele způsobilý ke svému účelu, bude poměrově s ohledem na výměru takového prostoru a dobu, po kterou nebyl prostor způsobilý částka krácena.

#### VI. Ujednání o opravách a škodách

1. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu dle čl. II. této smlouvy, jejichž pronájem 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. Pronajímatel nese 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 Sportovního areálu Bazaly“.
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 je prostor sloužící k podnikání určen,
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, 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 se sjednává v délce 6-ti měsíců a musí být doručena druhé smluvní straně vždy nejpozději do 31.12. každého příslušného kalendářního roku. Výpovědní lhůta počíná běžet vždy prvním dnem nového kalendářního roku, to vše s ohledem na specifický výkon činnosti 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 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, vyjma Akademie FC Baník Ostrava z.s., IČ: 02214270.
4. Nájemce je oprávněn na základě předchozí domluvy s vedoucím areálu Bazaly využívat prostory výdejny jídla v 1. NP pro účely videorozborů. Toto oprávnění je platné pouze po dobu, kdy tento prostor není předmětem pronájmu jiné mu subjektu, o čemž bude pronajímatel nájemce informovat.
5. Pronajímatel je povinen v prostorách tvořících předmět smlouvy na svůj náklad zajišťovat požární prevenci v souladu s platnými právními předpisy a úklid.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provést alespoň 1x ročně kontrolu stavu předmětu nájmu.
7. Pronajímatel se zavazuje provádět na svůj náklad pravidelné revize instalovaných elektrospotřebičů v souladu s platnými právními předpisy.

### 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, 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. Smlouva nabývá účinnosti dne 1.5.2020.

Za pronajímatele v Ostravě dne:

Za nájemce v Ostravě dne:

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

Mgr. Michal Bělák  
člen představenstva

Ing. Jaroslav Kovář  
místopředseda představenstva