

Smlouva o nájmu

Pronajímatel: VÍTKOVICE ARÉNA, a.s.

zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 2600
se sídlem Ruská 3077/135, Zábřeh, 700 30 Ostrava
IČ: 259 11 368

zastoupená: Ing. Liborem Folwarcznym, Ph.D., předsedou představenstva
Ing. Jaroslavem Kovářem, místopředsedou představenstva

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: Ridera Sport a.s.

zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 2799
se sídlem Závodní 2885/86, Vítkovice, 703 00 Ostrava, doručovací číslo: 706 02
IČ: 268 35 002

zastoupená: Ing. Romanem Vánkem, předsedou představenstva
Richardem Lamaczem, členem představenstva

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále společně jen „smluvní strany“ nebo jednotlivě
„smluvní strana“)

uzavírají ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto

smlouvu o nájmu
(dále jen „smlouva“)

PREAMBULE

1. Vzhledem k tomu, že smluvní strany mají zájem

- a) uzavřít nájemní smlouvu, jejímž předmětem bude pozemek pronajímatele parc. č. 553/27 a
účelem provoz placeného parkoviště s **parkovacím systémem**;

- 0.201/201
VUCOMA
0.201/201
- b) dobudovat a zprovoznit ze strany nájemce, na jeho náklad, parkovací systém, a to vjezd na pozemku nájemce parc. č. 553/48 a výjezd na pozemku pronajímatele parc. č. 553/27 a související infrastrukturu – napojení výjezdové brány kabeláží na pozemku pronajímatele parc. č. 553/47;

dohodly se na uzavření této smlouvy, která upravuje práva a povinnosti smluvních stran při naplnění shora uvedených účelů této smlouvy.

I.

Úvodní ujednání

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci, a to pozemku parc. č. 553/27 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 5666 m² (dále jen „**pozemek parc. č. 553/27**“), a pozemku parc.č. 553/47, ostatní plocha, o výměře 2762 m² (dále jen „**pozemek parc. č. 553/47**“), oba v obci Ostrava, katastrálním území Zábřeh-VŽ, zapsáno na LV č. 593 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, vše vyznačeno v situačním nákresu, který tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy.
- 2.

II.

Realizace projektu parkovacího systému

1. Pronajímatel se zavazuje:
 - a) Umožnit nájemci vybudovat a využívat na pozemku parc. č. 553/27 **parkovací systém**, včetně napojení technické infrastruktury z pozemku parc. č. 553/47 pro výjezdovou bránu umístěnou na pozemku parc. č. 553/27 a případnou automatickou pokladnu, která bude umístěna na pozemku nájemce, vše označeno v **příloze č. 2** této smlouvy, k čemuž pronajímatel tímto dává svůj výslovný souhlas.
 - b) Umožnit nájemci vybudovat na pozemku parc. č. 553/47 infrastrukturu pro výjezdovou bránu, označeno v **příloze č. 2** této smlouvy, k čemuž pronajímatel tímto dává svůj výslovný souhlas.
 - c) V součinnosti s nájemcem zajistit stavební povolení osazení parkovacího systému – výjezdová brána na zkolaudovaném parkovišti nacházejícího se na pozemku parc. č. 553/27 a veškerá nezbytná úřední rozhodnutí či souhlasy.
 - d) Udělit a poskytnout veškeré souhlasy a součinnost, které budou vyžadovány pro vybudování a provozování **parkovacího systému**.
2. Nájemce se zavazuje:
 - a) Na svůj náklad zpracovat projektovou dokumentaci v rozsahu úpravy stávajícího parkovacího systému nájemce a v rozsahu dispozičního řešení, viz **příloha č. 2** této smlouvy.
 - b) Na svůj náklad provést dobudování parkovacího systému dle této projektové dokumentace.
 - c) Provozovat parkovací systém.
3. Věcný rozsah projektu parkovacího systému bude blíže specifikován projektovou dokumentací ve smyslu čl. II. odst. 1 této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci veškerou nezbytnou součinnost k tomu, aby nájemce, vypracoval projektovou dokumentaci, dobudoval, zprovoznil a provozoval parkovací systém.

2



III.

Předmět a účel nájmu

1. Nájemce prohlašuje, že má za podmínek ujednaných touto smlouvou zájem dočasně užívat pozemek parc. č. 553/27 za účelem **provozování placeného parkoviště**; situační náčrt, v němž je předmět nájmu vyznačen, tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy, jež je její nedílnou součástí (dále jen „**předmět nájmu**“).
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání k účelu ujednanému v čl. III. odst. 1 této smlouvy a nájemce se zavazuje předmět nájmu převzít, užívat jej k ujednanému účelu a platit za to pronajímateli nájemné dle čl. V. této smlouvy.

IV.

Doba nájmu a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou **10 - ti let, počínaje dnem následujícím po dni, ve kterém bude uveden do provozu plně funkční parkovací systém na předmětu nájmu.**
2. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu nejpozději ke dni účinnosti smlouvy, o předání a převzetí předmětu nájmu bude pořízen písemný protokol a fotografie stavu předmětu nájmu.
3. Nájem založený touto smlouvou skončí uplynutím sjednané doby nájmu (čl. IV. odst. 1 smlouvy), dříve může skončit zejména takto:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) výpovědí některé ze smluvních stran, přičemž:
 - smluvní strany mohou nájem vypovědět pouze z důvodů ujednaných ve smlouvě,
 - výpověď musí být písemná, odůvodněná a musí dojít druhé smluvní straně,
 - účinky výpovědi, tj. zánik nájmu, nastanou **uplynutím výpovědní doby** ujednané ve smlouvě.
4. Je-li nájemce v prodlení se zaplacením nájemného, a to i přes písemnou výzvu pronajímatele k zaplacení v dodatečné lhůtě 15 dnů od doručení písemné výzvy nájemci, je pronajímatel oprávněn nájem **vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou**, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž písemná výpověď došla druhé smluvní straně.
5. Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy, nedojde-li k realizaci parkovacího systému na předmětu nájmu nebo mu pronajímatel neumožní dle podmínek této smlouvy parkovací systém vybudovat nejpozději do 31. 3. 2021.
6. Neumožní-li a / nebo brání-li pronajímatel nájemci řádně užívat předmět nájmu, vč. parkovacího systému a/nebo provozovat placené parkoviště a nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě 15 dnů od doručení písemné výzvy nájemcem pronajímateli, je nájemce oprávněn nájem **vypovědět s jednoměsíční (1) výpovědní dobou**, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž písemná výpověď došla pronajímateli.
7. Smluvní strany se dohodly, že vylučují konkludentní obnovení nájmu předmětu nájmu, tedy že vylučují aplikaci ustanovení § 2230 občanského zákoníku, což znamená, že nájem předmětu nájmu se neobnovuje, užívá-li nájemce předmět nájmu i po uplynutí sjednané doby nájmu (i kdyby byly splněny všechny podmínky, s nimiž občanský zákoník obnovení nájmu jinak spojuje).

3



8. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu v souladu se smlouvou poslední den nájmu, o čemž bude pořízen písemný protokol a fotografie stavu předmětu nájmu, přičemž nájemce je povinen uvést provoz parkoviště na pozemku parc. č. 553/27 ve vlastnictví pronajímatele do stavu před uzavřením této smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. V případě, že by poslední den nájmu připadl na jiný den nežli den pracovní (státní svátek, ostatní svátek, významný den, den pracovního klidu), bude předmět nájmu předán nejbližší pracovní den, příp. dle dohody smluvních stran.

V.

Nájemné

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši **120.000,- Kč za kalendářní rok bez DPH, tj. 10.000,- Kč/měsíc bez DPH**. K takto sjednané výši nájemného bude pronajímatel účtovat DPH dle platných právních předpisů. Toto nájemné je stanoveno na období od předání předmětu nájmu nájemci pronajímatelem (předmět nájmu bude předán nájemci nejpozději k 31.10.2020), tedy na období od 1.11.2020 do období 31.8.2021 .
Pro období od 1. 9. 2021 do ukončení nájmu je nájemné stanoveno ve výši 120.000,-Kč za kalendářní rok bez DPH + 112.500,-Kč bez DPH, tedy celkově 232.500,- Kč bez DPH za kalendářní rok, tedy 19.375,- Kč bez DPH za měsíc, přičemž tato výše nájemného je podmíněna tím, že provoz sportovních zařízení ani pořádání sportovních, společenských ani kulturních akcí nebude nijak omezeno. V případě omezení provozu sportovních zařízení a/nebo pořádání sportovních, společenských a/nebo kulturních akcí v České republice a/nebo Moravskoslezském kraji a/nebo Statutárním městě Ostrava bude výše nájemného opětovně vyhodnocena a nájemné bude smluvními stranami sjednáno nově v návaznosti na aktuální situaci. Nedohodnou-li se smluvní strany na nové výši nájemného ani ve lhůtě 3 měsíců od výzvy nájemce k jednání o výši nájemného, je nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět s **jednoměsíční (1) výpovědní dobou, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž písemná výpověď došla pronajímateli.**
2. Nájemce se zavazuje pronajímateli platit v čl. V. odst. 1 smlouvy ujednané **měsíční nájemné vždy nejpozději do 15 dne příslušného kalendářního měsíce, za něž je nájemné hrazeno**, bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem.
3. Pro případ prodloužení nájmu se zaplacením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný roční úrok z prodloužení z dlužné částky, a to ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb.

VI.

Ostatní práva a povinnosti smluvních stran v souvislosti s nájemní smlouvou

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze v rozsahu a způsobem ujednaným v této smlouvě, a to po celou dobu nájmu.
2. Nájemce se zavazuje zajišťovat servis parkovacího systému a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem parkoviště, tedy úklid, odstraňování sněhu k umožnění parkování, osvětlení (ve výši prokazatelných nákladů vynaložených pronajímatelem na základě předloženého vyúčtování).

3. Nájemce se zavazuje zajistit pojištění pro případ škody způsobené parkovacím systémem (např. pád závory apod.) a pro případ poškození, zničení nebo odcizení parkovacího systému (např. nabourání parkovacího systému třetí osobou), a to po dobu trvání nájmu.
4. Pro odstranění jakýchkoliv pochybností sjednávají smluvní strany, že věcné břemeno zřízené:
 - a) pro společnost Ridera Sport a.s. k tíži pozemku parc. č. 553/27 zahrnuje bezplatný průjezd parkovacím systémem pro společnost Ridera Sport a.s. a její zákazníky;
 - b) pro společnost DJK fyzio s.r.o., se sídlem Závodní 2892/86, Vítkovice, 703 00 Ostrava, IČ: 285 93 626, k tíži pozemku parc. č. 553/27 zahrnuje bezplatný průjezd parkovacím systémem pro společnost DJK fyzio s.r.o. a její zákazníky, a to v rozsahu do průběžné kapacity maximálně 56 parkovacích míst vč. parkovacích míst vyhrazených pro invalidy.

Pro nespornost smluvní strany konstatují, že odstoupení od této smlouvy, její výpověď ani jiné ukončení této smlouvy nemají vliv na výklad rozsahu věcného břemene ve smyslu tohoto ujednání ani na platnost práv z věcného břemene oprávněné Ridera Sport a.s. a DJK fyzio s.r.o.

5. Nájemce je oprávněn na své náklady provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele (to se nevztahuje na úpravy v souvislosti s vybudováním, zprovozněním a provozem parkovacího systému a placeného parkoviště dle této smlouvy, zejména potom dle čl. II. této smlouvy) a v souladu s platnou právní úpravou. Učiní-li tak nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu.
6. Nájemce je povinen dodržovat platné předpisy týkající se ochrany životního prostředí a dále hygienické, bezpečnostní a požární předpisy.
7. Nájemce je povinen na své náklady zajistit likvidaci veškerého odpadu vzniklého v souvislosti s užíváním předmětu nájmu; pojem odpad definuje příslušný právní předpis.
8. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do trvalého užívání třetí osobě za účelem výkonu práv a povinností sjednaných touto smlouvou. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu třetím osobám na dobu nezbytně nutnou a související s pořádáním sportovních a kulturních akcí nájemce, příp. jiné akce dohodnuté s pronajímatelem, avšak ne v době konání fotbalového utkání FC Baník Ostrava, a.s., k čemuž tímto pronajímatel dává svůj výslovný souhlas.
9. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli zásahů do práv pronajímatele nad rámec dohodnutý ve smlouvě.
10. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci veškerou požadovanou součinnost nezbytnou k provozu placeného parkoviště, jakož i k získání veškerých oprávnění, povolení, souhlasů, které případně budou v budoucnu k provozu placeného parkoviště nezbytná, povinnosti pronajímatele dle čl. II. této smlouvy nejsou dotčeny.
11. Nájemce se zavazuje respektovat cenovou politiku parkovného pronajímatele a pro parkování během utkání FC Baník Ostrava, a.s., HC VÍTKOVICE RIDERA a.s. a/nebo sportovní nebo kulturních akcí pořádaných na Městském stadionu ve Vítkovicích nebo Ostravar Aréně bude stanovena cena parkovného ve stejné výši jako na parkovištích pronajímatele, minimálně však ve výši 70,- Kč / jedno parkování / jedno vozidlo, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

VII.

Doručování písemností, ostatní ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření smlouvy. Smluvní strany se zavazují neprodleně, nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od okamžiku, kdy ke změně došlo, nebo kdy je změna účinná, resp. byla zapsána do příslušného rejstříku, písemně oznámit změnu dotčených údajů druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti a závazky, které by bránily výkonu práv nájemce dle smlouvy (např. předmět nájmu není pronajat jiné osobě či není stížen jinou faktickou či právní vadou, která by bránila nájemci předmět nájmu užívat dle smlouvy).
3. Změní-li se v průběhu trvání nájmu osoba vlastníka předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z této smlouvy na nového vlastníka. Pronajímatel se v takovém případě zavazuje seznámit nového vlastníka předmětu nájmu se smlouvou, jakož i bez zbytečného odkladu vyrozumět o změně v osobě vlastníka nájemce.

VIII.

Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti smluvních stran vzniklé ze smlouvy, uzavřené v souladu s českým právním řádem, a blíže ve smlouvě neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, stavebního zákona a právními předpisy souvisejícími.
2. Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o smlouvě ani projev učiněný po uzavření smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ujednáními smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
3. V případě, že některé ujednání smlouvy se stane neúčinným, neplatným či zdánlivým, zůstávají ostatní ujednání smlouvy účinná či platná. Smluvní strany se zavazují takové ujednání nahradit ujednáním účinným či platným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ujednání původního.
4. Smluvní strany se dohodly ve smyslu ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, že vyloučí přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
5. Veškeré změny a doplnění smlouvy vyžadují písemnou dohodu smluvních stran, přičemž každá takováto dohoda o změně obsahu závazku musí být v listinné podobě a vzestupně očíslována.
6. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a

srozumitelně, nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost smlouvy svými níže uvedenými vlastnoručními podpisy.

8. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech majících platnost originálu, z nichž si každá smluvní strana ponechá dva (2) stejnopisy podepsané oběma smluvními stranami.
9. Smlouva nabývá platnosti dnem uzavření smlouvy a účinnosti dne, který je sjednán jako počátek nájmu.

Příloha:

1. Výpis LV č. 593 pro k. ú. Zábřeh-VŽ
2. Situační nákres – parkovací systém
3. Parkoviště pozemek parc. č. 553/27

V Ostravě dne 14. 10. 2020 2020

V Ostravě dne 8/10 2020

Pronajímatel:



Ing. Libor Folwarczny, Ph.D.
předseda představenstva
VÍTKOVICE ARÉNA, a.s.



Ing. Jaroslav Kovář
místopředseda představenstva
VÍTKOVICE ARÉNA, a.s.

Nájemce:



Ing. Roman Vank
předseda představenstva
Ridera Sport a.s.



Richard Lamacz
člen představenstva
Ridera Sport a.s.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2020 09:26:39

720806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

území: 714089 Zábřeh-VŽ

List vlastnictví: 593

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo VÍTKOVICE ARÉNA, a.s., Ruská 3077/135, Zábřeh, 70030 Ostrava	25911368	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
553/27	5666	ostatní plocha	ostatní komunikace	
553/47	2762	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

dle čl. 11. smlouvy v rozsahu GP č. 1839-97/2011

Oprávnění pro

Parcela: St. 5226, Parcela: St. 5248, Parcela: 553/14, Parcela: 553/48, Parcela: 553/50, Parcela: 553/79, Parcela: 553/80

Povinnost k

Parcela: 553/27

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.04.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.04.2012.

V-4019/2012-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

a parkování dle čl. II., odst. 1. písm. a) smlouvy v rozsahu GP č. 1839-98/2011

Oprávnění pro

Parcela: 553/13, Parcela: 553/51, Parcela: 553/68, Parcela: 553/69

Povinnost k

Parcela: 553/27

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.06.2012.

V-5702/2012-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

a parkování dle čl. II., odst. 1. písm. b) smlouvy v rozsahu GP č. 1839-98/2011

Oprávnění pro

Stavba: Vítkovice, č.p. 2892

Povinnost k

Parcela: 553/27

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.06.2012.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2020 09:26:39

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714089 Zábřeh-VŽ

List vlastnictví: 593

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 07.10.2020 09:26:40

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava

Neuwirthová Simona

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: 5231/2020-807



Správní poplatek uhrazen
ve výši 700,- Kč



