

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

HC VÍTKOVICE RIDERA a.s.

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

IČ: 26861836

DIČ: CZ26861836

vedená u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka B 2894

jednající: Mgr. Petr H a n d l , člen představenstva

(dále jen „nájemce“)

II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem objektů OSTRAVAR ARÉNY (dále jen „OA“) a Multifunkční haly (dále jen „MFH“) v Ostravě - Zábřehu, Ruská 3077/135.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá (přenechává k dočasnému užívání) nájemci prostory/místnosti kanceláří, šaten a zázemí včetně věcí movitých a místa v racku DR4, DR3, DR-MFH pro umístění technologie.
3. Předmětné nebytové prostory jsou vyznačeny 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), který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

III. Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu dle čl. II. této smlouvy bude používat k výkonu podnikatelské činnosti, která se vztahuje k tréninkům a k utkáním hokejového klubu.
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. tohoto článku 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. 9. 2020 do 31. 12. 2020. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva věrně zachycuje jejich vzájemnou ústní dohodu, kterou se jejich závazkový vztah fakticky řídí od 1. 9. 2020 a kterou smluvní strany počínaje tímto dnem (datem) činí vůči sobě navzájem vynutitelnou.
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) nebytových 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 nebytových prostor v OA (kancelářské prostory, šatny a zázemí) stálý nájem		
nájemné fanshop stálý nájem		
odběr elektrické energie (prostory v OA) paušálně		
odběr elektrické energie (prostor fanshopu) dle skutečně naměřeného odběru a dodavatelské ceny		
odběr tepla (prostory v OA) paušálně		
odběr vody (prostory v OA) paušálně		

2. Částky za nájemné, 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 telefonní služby bude refakturována samostatně, a to na základě výpisu hovorného.
3. V případě situace, kdy nebude z důvodů vyšší moci, oficiálních mimořádných opatření vydaných třetí stranou apod. možno využívat uvedené prostory nebo jejich část, se smluvní strany dohodly na poměrové slevě z nájemného, a to do max. výše 95% za kalendářní měsíc dle rozsahu nevyužívaných prostor a době trvání mimořádné situace.
4. 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.

VI. Ujednání o opravách a škodách

1. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu 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 OSTRAVAR ARÉNY a Multifunkční haly“, který je přílohou č. 3 této smlouvy.
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. 4 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 zajistit na vlastní náklady 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 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.
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.
4. Nájemce je povinen v 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. 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.
6. 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.
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. Petr Handl
člen představenstva

Ing. Jaroslav Kovář
místopředseda představenstva