

**Smlouva o nájmu prostor, movitých věcí a užívání služeb spojených s touto smlouvou sloužících k podnikání v objektu Multifunkčního areálu**  
e.č. 21SMPU0100000024  
uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník  
v platném znění

**Čl. I**  
**Smluvní strany**

**Pronajímatel:**

název: **Sportovní a rekreační zařízení města Ostravy s.r.o.**  
Krajský soud v Ostravě oddíl C, vložka 17345  
se sídlem: Čkalovova 6144/20, Ostrava -Poruba, 708 00  
zastoupena: Ing. Jaroslavem Kovářem, jednatelem společnosti  
kontaktní osoby: Rudolf Tošenovjan – Vedoucí xxxxxxxxx  
telefon: xxxxxxxxx  
IČ: 25385691  
DIČ: CZ25385691; Plátce DPH  
bankovní spojení: xxxxxxxxx  
číslo účtu: xxxxxxxxx  
dále jen ve smlouvě jako „pronajímatel“

**Nájemce**

název: **Bruslařský klub Ostrava, z.s.**  
s.z. L3637 vedená u krajského soudu v Ostravě  
zastoupena: Ing. Stanislavem Žídkem, předsedou  
kontaktní osoby: Ing. Stanislav Žídek - xxxxxxxxx  
se sídlem: Čkalovova 6144/20, Ostrava -Poruba, 708 00  
IČO: 66739659  
Bankovní spojení: xxxxxxxxx  
číslo účtu: xxxxxxxxx  
předmět podnikání: 931200: Činnosti sportovních klubů  
dále jen ve smlouvě jako „nájemce“

**Čl. II**  
**Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti č. p. 6144 občanská vybavenost na pozemku parc. č. 1281/3 zastavěná plocha v k. ú. Poruba, obec Ostrava, zapsané na LV č. 289, tj. objektu Multifunkční areál.

2. Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci v nemovitosti uvedené v odstavci 1. tohoto článku do nájmu prostory sloužící k 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 163,1 m<sup>2</sup>. Uvedené prostory jsou vyjmenovány v Příloze č. 1, jež je nedílnou součástí této smlouvy.

### **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 činnosti sportovních klubů a poskytování služeb s tímto souvisejících v souladu s předmětem podnikání nájemce, zapsaném v živnostenském rejstříku. 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 o celkové výměře 163,1m<sup>2</sup> se sjednává po dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem ve výši xxxxxxxxxKč bez DPH měsíčně. K celkové částce bude připočtena částka DPH ve výši dle platného znění zákona o DPH v době plnění předmětu smlouvy. U neplátců DPH je cena za pronájem prostor od DPH osvobozena. Sjednaná cena nezahrnuje náklady za služby, ty jsou specifikovány v Čl. VII smlouvy a dle tohoto článku budou vyúčtovány.

2. Nájemné je splatné po dobu trvání smlouvy v měsíčních splátkách ve výši dle čl. V bodu 1. smlouvy na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy prvního dne kalendářního měsíce na příslušný kalendářní měsíc se splatností 14 dnů ode dne vystavení.

3. Jakékoliv zásahy (např. stavební úpravy, rekonstrukce apod.) ze strany pronajímatele je pronajímatel povinen písemně oznámit nájemci před započítím 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 nájemce za pronajímatelem.

5. Nájemné v roce 2022 a v následujících letech se zvyšuje o tolik procent, kolik procent bude činit inflace zveřejněna Českým statistickým úřadem. Pronajímatel se zavazuje, že vždy nejpozději do 15. března toho kterého roku zašle nájemci potvrzení o výši inflace za předchozí kalendářní rok. Doplatek za zvýšené nájemné za období leden – březen toho kterého roku, je splatný vždy nejpozději do 15. dubna toho kterého roku.

## Čl. VI

### Pronájem věcí movitých

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti č. p. 6144 občanská vybavenost na pozemku parc. č. 1281/3 zastavěná plocha v k. ú. Poruba, obec Ostrava, zapsané na LV č. 289, tj. objektu Multifunkční areál. Pronajímatel přenechává nájemci do pronájmu věci movité v pronajatých prostorech - Příloha č. 1. Pronajímatel prohlašuje, že tyto movité věci jsou pojištěny.

2. Úhrada za pronájem věcí movitých, kterými jsou vybaveny nebytové prostory – Příloha č.1, se sjednává po dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem ve výši xxxxxxxxx Kč bez DPH měsíčně. K celkové částce bude připočtena částka DPH ve výši dle platného znění zákona o DPH v době plnění předmětu smlouvy.

3. Nájemné za věci movité je splatné po dobu trvání smlouvy v měsíčních splátkách ve výši dle čl. VI bodu 2. smlouvy na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy prvního dne kalendářního měsíce na příslušný kalendářní měsíc se splatností 14 dnů ode dne vystavení.

## Čl. VII

### Cena služeb

1. Pronajímatel bude svým jménem zajišťovat nájemci dodávku elektrické energie, tepla, teplé užitkové vody (TUV), studené pitné vody (SPV), telefonní hovory HTS a využití rehabilitace. Pronajímatel zajišťuje základní úklid nebytových prostor v ceně nájmu.

2. Mezi pronajímatelem a nájemcem bylo dohodnuto, že za dodávky elektrické energie, TUV, SPV, tepla a další služby uvedené v článku VII bodu 1. bude nájemce hradit pronajímateli měsíčně částku, která bude uvedena na daňovém dokladu vystaveném pronajímatelem a její celková výše bude stanovena součtem níže uvedených položek:

- v případě stanovení ceny paušálem nebo na základě odečtu z podružných měřičů spotřeby bude datum uskutečnění zdanitelného plnění k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce;

- v případě refakturace výše uvedených služeb a energií bude datum uskutečnění zdanitelného plnění datum doručení dodavatelské faktury;

- elektrická energie: je stanovena paušální měsíční částkou ve výši xxxxxxxxx Kč bez DPH měsíčně

- teplo, voda (SPV + TUV a stočné): je stanoveno paušální měsíční částkou ve výši xxxxxxxxx Kč bez DPH měsíčně

- telefonní hovory HTS: bude refakturováno dle skutečnosti

- odvoz odpadu: je stanovena paušální měsíční částkou ve výši xxxxxxxxx Kč bez DPH měsíčně

- využití rehabilitace: je stanoven paušální měsíční částkou ve výši xxxxxxxxx Kč bez DPH měsíčně.

3. Nájemce se zavazuje uhradit celkovou cenu za služby specifikované výše na základě faktury, kterou vystaví pronajímatel se splatností 14 dnů od jejího vystavení.
4. Refakturované částky, 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 se zákonem o DPH v platném znění a druhem fakturované energie a služeb ke dni DUZP.

## **ČI. VIII**

### **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.
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.
4. Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu vůči třetím osobám, minimálně na částku xxxxxxxxx tis. Kč (slovy: xxxxxxxxx). Nájemce předloží nejpozději do 31. 7. 2021 fotokopii pojistné smlouvy na pojištění odpovědnosti za škodu vůči třetím osobám a doklad o úhradě pojistného a poté 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 nesplní, jedná se o podstatné porušení této smlouvy a pronajímatel je oprávněn okamžitě vypovědět tuto smlouvu. Okamžitá výpověď musí být doručena druhé smluvní straně. Smlouva končí dnem doručení okamžité výpovědi.
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.
6. Pronajímatel má výhradní právo na bezplatné využití přenechaných nebytových prostor a pronajímaných věcí movitých od nájemce, za účelem konání kulturních, společenských, sportovních a jiných akcí, které pořádá a nebo je na nich zainteresován. Pronajímatel bude nájemce s dostatečným předstihem a písemnou formou informovat o požadavku na využití konkrétních nebytových prostor a movitého majetku.

## **ČI. IX**

### **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 tak, 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 xxxxxxxxx Kč (slovy: xxxxxxxxx).
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 Multifunkčního areálu“, s jehož platným zněním byl seznámen. Před zahájením vlastní činnosti je nájemce povinen předložit pronajímateli zprávu o revizi všech vlastních používaných spotřebičů.
7. Nájemce byl seznámen s požárním nebezpečím vyplývajícím z charakteru objektu, technologie a používaných látek. Nájemce byl seznámen s požárními únikovými cestami, požárními řády, požárními poplachovými směrnicemi a s rozmístěním věcných prostředků požární ochrany.
8. Nájemce se zavazuje trvale udržovat čistotu v areálu, pokud znečištění těchto ploch způsobí zaměstnanci 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 sloužících 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 sloužících podnikání s uvedením svého názvu a vykonávané činnosti včetně bezplatného umístění loga k vykonávané činnosti dle této smlouvy.
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 xxxxxxxxx Kč (slovy: xxxxxxxxx) 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 je oprávněn bezplatně, po dohodě s pronajímatelem, využít pro svou činnost, školení a jednání konferenční místnosti Multifunkčního areálu.

14. 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.

## **ČI. X**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., 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. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitých věcech a zboží, které jsou v majetku nájemce a které budou umístěny v pronajatých prostorách nebo souvisejících prostorách. Pronajímatel upozorňuje nájemce na nutnost sjednání si pojištění vlastních movitých věcí a zboží u své pojišťovny.

## **ČI. XI**

### **Okamžitá výpověď smlouvy**

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn okamžitě vypovědět tuto smlouvu, pokud nájemce i přes písemnou výzvu pronajímatele, která mu bude doručena, opětovně závažným způsobem poruší podmínky sjednané touto smlouvou. Smlouva končí dnem doručení okamžité výpovědi.

## **ČI. XII**

### **Společná ustanovení**

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou a to od 1.7.2021 do 30. 6. 2024.



2. Tato smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce. Výpovědní doba činí 2 (dva) měsíce a běží od prvního kalendářního dne následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena písemná výpověď druhé smluvní straně. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu o nájmu v případě, že nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného nebo služeb spojených s nájmem déle než 15 dnů po lhůtě splatnosti. Pronajímatel a nájemce se dále dohodli, že v tomto případě se sjednává sedmidenní výpovědní lhůta, která počíná běžet prvního dne následujícího po dni, kdy pronajímatel doručí výpověď nájemci. Ve výpovědi musí být uveden její důvod.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude provozovat prostory sloužící podnikání tak, aby provozní doba zpravidla zahrnovala dobu provozu areálu. Dále se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je vždy povinen nájemce upozornit na dobu, 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 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 pronajímatel je oprávněn vymáhat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení s úhradou faktury. 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 je jejich doručení odmítne bezdůvodně nebo jinak jejich doručení zmaří.

## **Čl. XII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Veškeré změny a dodatky této smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání a smlouvy o nájmu movitých věcí je nutno činit písemně formou dodatků ke smlouvě jako takových označených a chronologicky číslovaných. 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. Smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu smluvních stran, účinnosti dnem 1. 7. 2018, kdy započne pronájem dle této smlouvy. Její součástí je také Příloha č. 2, kterou tvoří Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB).

5. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy v registru smluv, pokud předmětná smlouva uveřejnění podléhá, zajistí společnost Sportovní a rekreační zařízení města Ostravy, s. r. o. Smluvní strany se dále dohodly, že cenová ujednání uvedená v této smlouvě mají povahu obchodního tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a jsou dle § 5 odst. 6 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, vyloučena z uveřejnění prostřednictvím registru smluv.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu, každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

7. 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.

Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:

Příloha č. 1 - Seznam pronajatých prostor

Příloha č. 2 - Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

V Ostravě dne .....

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

.....  
za Bruslařský klub Ostrava, z.s.  
**Ing. Stanislav Židek**  
předseda