

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 Bukovanského 1028/4, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava

vedená u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka B 1184

IČ: 64610128

DIČ: CZ64610128

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

(dále jen „**nájemce**“)

II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem sportovního areálu Městský stadion v Ostravě - Vítkovicích, Závodní 2992/86d (dále jen „MěS“) v katastrálním území Zábřeh-VŽ, parcela č. 553/5, obec Ostrava, číslo LV 593.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá (přenechává k dočasnému užívání) nájemci prostory restaurace a k tomu příslušející zázemí (dále také „předmětné prostory“) nacházející se v tribuně Městského stadionu, na pozemku p.č. st. 1476 v k.ú. Zábřeh-VŽ, obec Ostrava, část obce Vítkovice včetně inventáře této restaurace (movitých věcí).
3. Předmětné prostory jsou vyznačeny barevně 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).

III. Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že předmětné prostory dle čl. II. této smlouvy bude používat k výkonu podnikatelské činnosti, která se vztahuje k poskytování služeb v oblasti gastronomie při akcích na Městském stadionu.
2. Nájemce prohlašuje, že k účelu nájmu je oprávněn v souladu s vydanými živnostenskými, popř. jinými oprávněními.

3. Nájemce se zavazuje užívat předmětné prostory dle č. 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. 8. 2021 do 30. 6. 2022 s následnou opcí nájemce na další 1 rok. Opci může uplatnit nájemce, a to tak, že nejpozději dva měsíce před ukončením doby nájmu písemně uplatní u pronajímatele právo na prodloužení nájmu o další 1 rok.
2. Před uplynutím této doby může nájem skončit jen za podmínek uvedených v článku VIII. této smlouvy.

V. Nájemné a jeho úhrada

1. Nájemné za pronájem (dočasné užívání) předmětných prostor specifikovaných v čl. II. smlouvy včetně pronájmu věcí movitých a plnění poskytnutých v souvislosti s pronájmem předmětných prostor se sjednává následovně:

Služba - platba / den	Cena v Kč bez DPH
pronájem prostor na MěS včetně věcí movitých stálý nájem (452 m ²)	,-

2. Měsíční částka nájemného bude stanovena součtem denního nájmu za jednotlivé dny využívání předmětných prostor. Za podklad pro stanovení dnů využívání bude považována evidence na služební vrátnici Městského stadionu (dle evidence vydání a vrácení klíčů od pronajatých prostor). Částka 624,- Kč / den využití je stanovena bez ohledu na počet hodin využití v konkrétních dnech.
3. Pronajímatel vystaví nájemci k poslednímu dni každého kalendářního měsíce daňový doklad za nájemné předmětných prostor včetně věcí movitých se splatností 14 dnů ode dne vystavení faktury.
Částky za elektrickou energii, teplo a vodu + příslušná sazba DPH platná ke dni uskutečnění zdanitelného plnění budou fakturovány měsíčně dle odečtů z měřících zařízení, případně přepočtu na metr čtvereční užívané plochy, přičemž datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává posledním dnem příslušného kalendářního měsíce. Daňový doklad vystaví pronajímatel nájemci do 15 dnů od uskutečnění zdanitelného plnění se splatností 14 dnů ode dne vystavení faktury.
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. Povinnosti nájemce

Nájemce se zavazuje k :

1. užívání předmětných prostor striktně v souladu s předpisy o ochraně spotřebitele, zejména zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, v platném znění
2. provádění kontrol a čištění odlučovačů tuků v souladu s platnými právními předpisy, a to na svůj náklad

3. uzavření pojistné smlouvy na movité věci, jako jsou zejména zásoby a vlastní vybavení v prostorách tvořících předmět nájmu. Nájemce se zavazuje takovou pojistnou smlouvu udržovat v platnosti a účinnosti po dobu trvání nájmu
4. uzavření pojistné smlouvy na podnikatelskou činnost, případně na odpovědnost za škodu, která by mohla vzniknout při výkonu podnikatelské činnosti v prostorách tvořících předmět nájmu. Nájemce se zavazuje takovou pojistnou smlouvu udržovat v platnosti a účinnosti po dobu trvání nájmu.

V případě porušení jakéhokoliv smluvního závazku nájemce uvedeného v článku VI. této smlouvy má pronajímatel právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč za každý případ porušení tohoto smluvního závazku.

Smluvní pokuta je splatná do 14 dnů od doručení písemné výzvy k jejímu zaplacení. Právo na náhradu škody ve výši převyšující smluvní pokutu tím není dotčeno.

VII. Ujednání o opravách a škodách

1. Nájemce prohlašuje, že předmětné prostory 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 střediska“ a „Provozní řád střediska“.
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 a zajišťovat úklid pronajatých prostor.
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.

VIII. 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 jsou prostory sloužící k podnikání určeny,
- b) přestanou-li být najaté předmětné prostory z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, k němuž byly určeny, 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.
4. 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.
 5. 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.

IX. Ostatní ujednání

1. Pronajímatel může žádat nájemce o uvolnění části předmětných prostorů 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 předmětných prostorách tvořících předmět nájmu žádné stavební úpravy.
3. Nájemce není oprávněn nepřetržitě disponovat klíči od pronajatých prostor, tyto je povinen si vyzvedávat a vracet na služební vrátnici Městského stadionu při každém jednotlivém využití pronajatých prostor.
4. Nájemce není bez písemného souhlasu pronajímatele oprávněn přenechat předmět nájmu dle této smlouvy nebo její části do podnájmu či jinému užívání třetí osobě.
5. Pronajímatel je povinen v předmětných prostorách tvořících předmět smlouvy na svůj náklad zajišťovat požární prevenci v souladu s platnými právními předpisy.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provést alespoň 1x ročně kontrolu stavu předmětu nájmu.
7. 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.

X. 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 přečetly, 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“ v termínu do 14 dnů od podpisu smlouvy.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

V Ostravě dne:

V Ostravě dne:

Za pronajímatele:

Za nájemce:

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

Mgr. Michal Bělák
člen představenstva

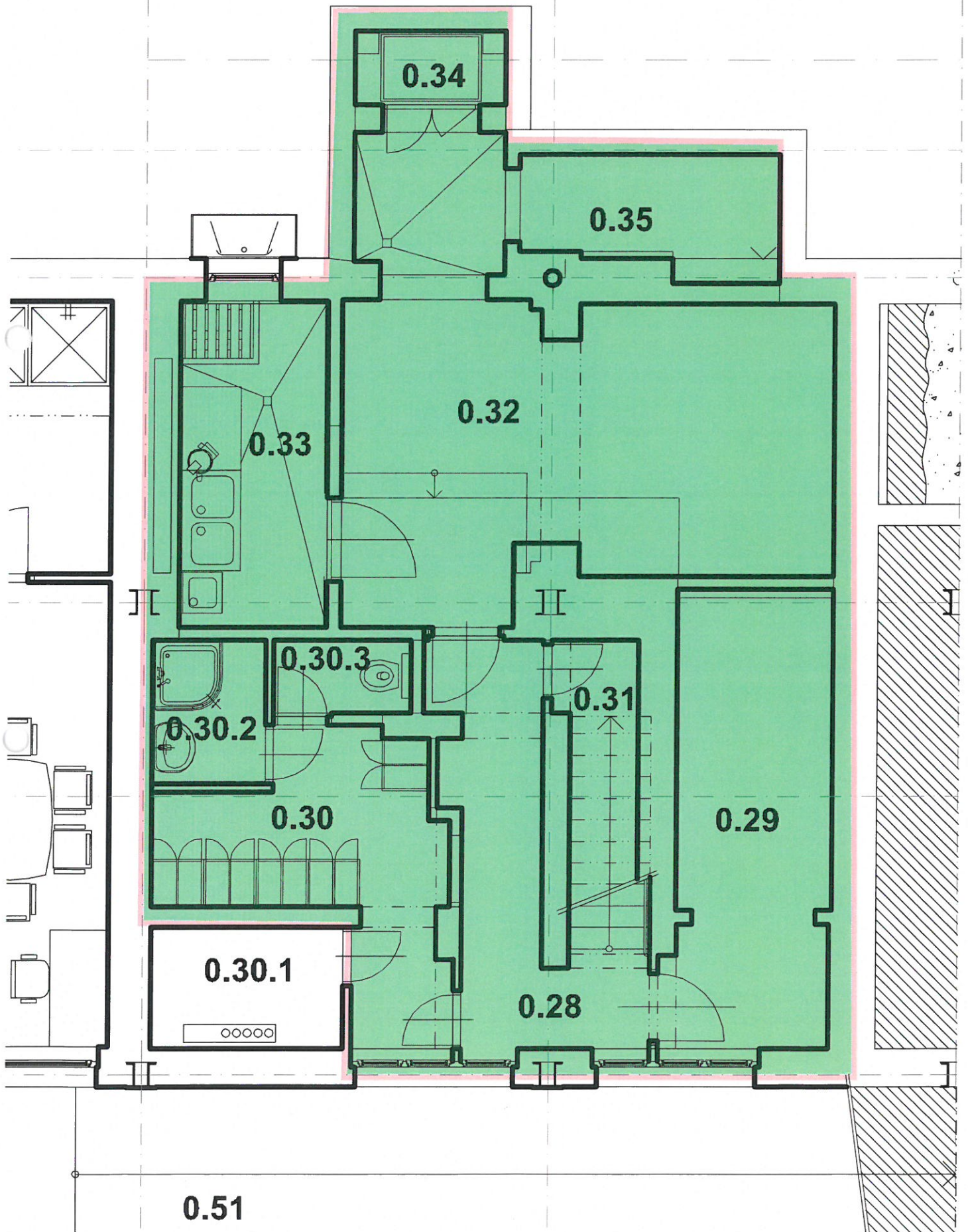
Ing. Jaroslav Kovář
místopředseda představenstva

LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 1.PP :

m.č.	účel místnosti	plocha	m.č.	účel místnosti	plocha
0.01	SUŠÁRNA	17,20		SKLAD RESTAURACE	9,30
0.02	PRÁDELNA	23,40	0.29	ŠATNA PERSONÁL REST.	8,20
0.03	CHODBA - VÝCHOD NA PLOCHU	4,90	0.30	TECHNOLOGIE ÚT	3,50
0.03.1	CHODBA	8,90	0.30.1	UMÝVÁRNA PERSONÁL	2,40
0.04	SKLAD	6,90	0.30.2	WC PERSONÁL	1,50
0.05	SKLAD	8,50	0.30.3	SKLAD RESTAURACE	3,00
0.06	PRÁDELNA	19,70	0.31	SKLAD - PIVO, NEALKO	20,60
0.07	SKLAD	6,90	0.32	PŘÍPRAVA ZELENINY	8,20
0.08	ROZVODNA	13,80	0.33	NÁKLADNÍ VÝTAH	1,60
0.09	ZÁZEMÍ FOTOGRAFŮ	20,00	0.34	SKLAD RESTAURACE	3,80
0.10	ATLETICKÝ TUNEL	319,00	0.35	NEOBSAZENO	
0.11	SKLAD ATLETIKA	3,50	0.36	NEOBSAZENO	
0.12	ZVUKOVÁ REŽIE	13,60	0.37	TECHNICKÁ MÍSTNOST	83,70
0.13	SKLAD ATLETIKA	10,40	0.38	VÝMĚNÍKOVÁ STANICE	17,60
0.14	SVĚTELNÁ TABULE	11,10	0.39	VZT - TĚLOCVIČNA	17,60
0.15	KOMORA	5,60	0.40	OHŘEV TRÁVNÍKU	41,10
0.16	KOMORA	3,00	0.41	PROVOZNÍ SKLAD	32,80
0.17	ANTIDOPING - ČEKÁRNA	13,80	0.42	PROVOZNÍ SKLAD	12,30
0.18	ANTIDOPING - VYŠETŘOVNA	12,50	0.43	PROVOZNÍ SKLAD	12,30
0.19	ANTIDOPING - SOC. ZAŘÍZENÍ	2,40	0.44	PROVOZNÍ SKLAD	26,30
0.20	ANTIDOPING - SOC. ZAŘÍZENÍ	3,60	0.45	CHODBA	12,60
0.21	OŠETŘOVNA	24,00	0.45.1	ÚKLID	1,40
0.22	OŠETŘOVNA - UMÝVÁRNA	3,20	0.46	WC ŽENY - VEŘEJNOST	23,70
0.23	OŠETŘOVNA - WC	1,50	0.47	WC MUŽI - VEŘEJNOST	30,40
0.24	MIXZÓNA	48,20	0.48	WC MUŽI - VEŘEJNOST	17,60
0.25	MIXZÓNA - WC	3,10	0.48.1	WC MUŽI - ÚKLID	1,30
0.26	ROZHODČÍ - ŠATNA	21,10	0.49	WC ŽENY - VEŘEJNOST	18,00
0.27	ROZHODČÍ - UMÝVÁRNA	11,90	0.49.1	WC ŽENY - ÚKLID	1,30
0.27.1	ROZHODČÍ - WC	1,70	0.50	CHODBA K ŠATNĚ DOMÁCÍ	
0.28	CHODBA	6,80	0.51	CHODBA K ŠATNĚ HOSTÉ	

1 PP restaurace celkem = 65,40

1 PP restaurace



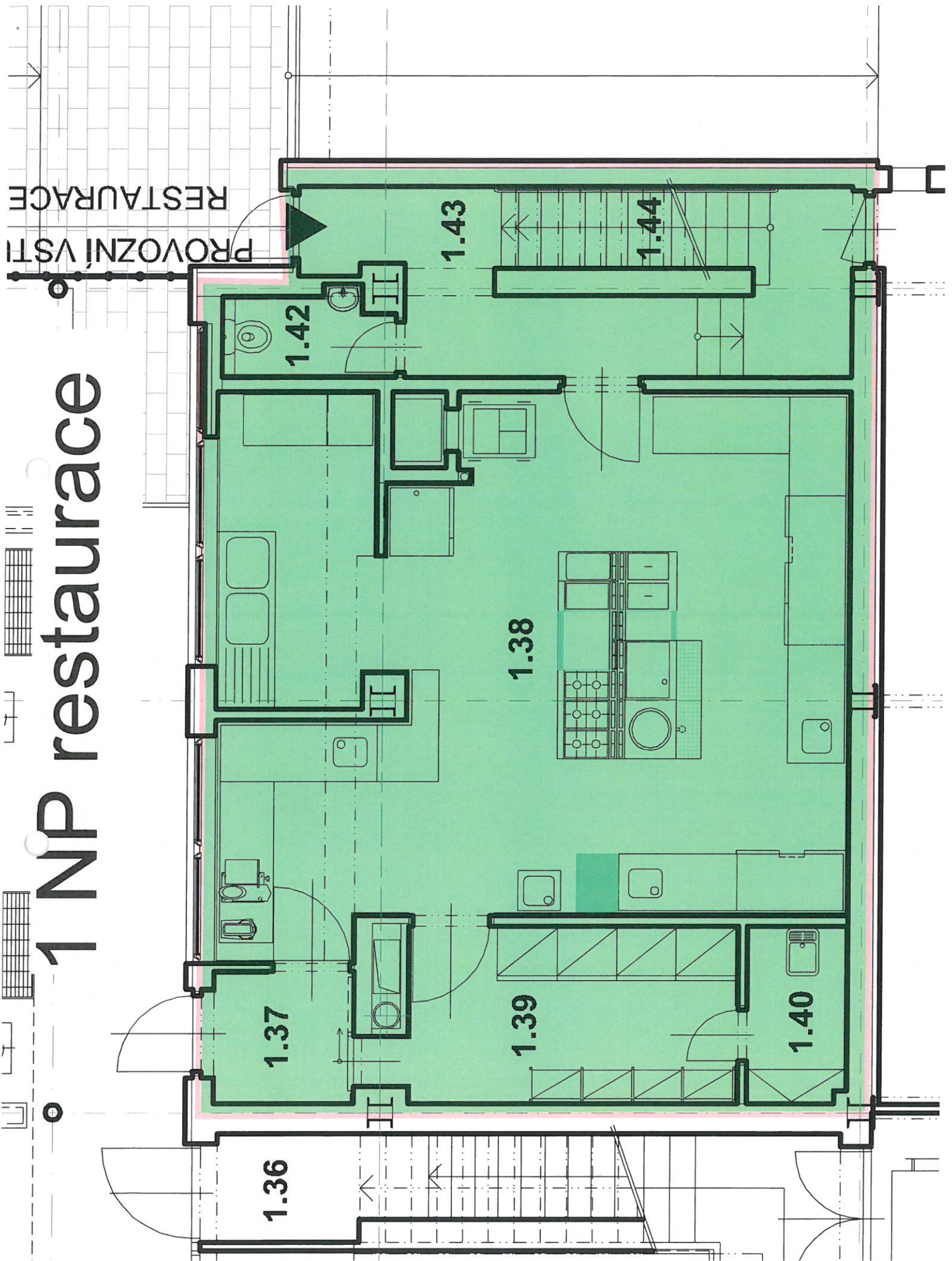
LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 1.NP :

m.č.	účel místnosti	plocha	m.č.	účel místnosti	plocha
1.00	AKREDITACE NOVINÁŘŮ	73,00	1.38	KUCHYŇ	45,90
1.01	WC	1,20	1.39	SKLAD POTRAVIN	8,60
1.02	SPRCHA	2,20	1.40	ÚKLIDOVÁ KOMORA	2,60
1.03	DENNÍ MÍSTNOST	7,70	1.41	NEOBSAZENO	
1.04	SKLAD REKVIZIT	66,40	1.42	WC PERSONÁL	2,00
1.05	VÝDEJ A PŘÍJEM	10,20	1.43	PROVOZNÍ VSTUP REST.	3,60
1.06	SCHODIŠTĚ	8,90	1.44	VSTUP-SCHODIŠTĚ DO 1.PP	5,30
1.07	ROZVODNA NN	6,40	1.45	VSTUP TĚLOCVIČNA	9,60
1.08	CHODBA	44,10	1.46	NÁŘAĐOVNA	32,90
1.09	SCHODIŠTĚ	35,40	1.47	TĚLOCVIČNA	290,00
1.10	VSTUP ROZVODNA NN	5,20	1.48	NEOBSAZENO	
1.11	HLAVNÍ ROZVODNA NN	22,80	1.49	NEOBSAZENO	
1.12	NEOBSAZENO		1.50	ŠATNA	10,80
1.13	FC ČISTÁ ŠATNA	22,60	1.50.1	UMÝVÁRNA	5,80
1.14	FC ŠATNA DOMÁCÍ	43,90	1.50.2	KABINA WC	1,00
1.15	VÝLEVKA+PISOÁRY	3,30	1.51	ŠATNA	9,70
1.16	UMÝVÁRNA	28,20	1.51.1	UMÝVÁRNA	6,90
1.17	WC	1,40	1.51.2	KABINA WC	1,00
1.18	WC	1,40	1.52	VCHOD TĚLOCVIČNA	12,10
1.19	MASÉR	13,00	1.53	NEOBSAZENO	
1.20	SAUNA	3,60	1.54	TRAFOSTANICE EVI	21,90
1.21	TECHNOLOGIE BAZÉNU	1,80	1.55	ZÁDVEŘÍ TĚLOCVIČNA	1,40
1.22	TRÉNINKOVÉ POMŮCKY	17,80	1.56	NEOBSAZENO	
1.23	NEOBSAZENO		1.57	CHODBA	40,70
1.24	TECHNOLOGIE UT+TUV	3,40	1.58	ROZHODČÍ - ŠATNA	21,10
1.25	NEOBSAZENO		1.59	NEOBSAZENO	
1.26	NEOBSAZENO		1.60	WC+SPRCHA	4,10
1.27	NEOBSAZENO		1.61	DELEGÁT	11,30
1.28	NEOBSAZENO		1.62	DELEGÁT - SOC. ZAŘÍZENÍ	5,90
1.29	NEOBSAZENO		1.63	FC ŠATNA HOSTÉ	50,80
1.30	VSTUP V.I.P.	61,70	1.64	MASÉR	11,10
1.30.1	ŠATNA	1,10	1.65	UMÝVÁRNA	20,20
1.31	TECHNOLOGIE SLABOPROUD	22,70	1.66	PISOÁRY	2,80
1.32	TECHNOLOGIE ERO	15,20	1.67	WC	1,50
1.33	VSTUP REST.+SCHODIŠTĚ	30,20	1.68	WC	1,50
1.34	STROJOVNA VZT	13,20	1.69	VSTUP K VÝMĚNÍKU 1.PP	
1.35	NEOBSAZENO				
1.36	VSTUP K MIXZÓNĚ	8,50			
1.37	VSTUP KUCHYNĚ ZÁDVEŘÍ	2,80			

1NP restaurace celkem = 70,80 m²

1 NP restaurace

PROVOZNI VSTI
RESTAURACE

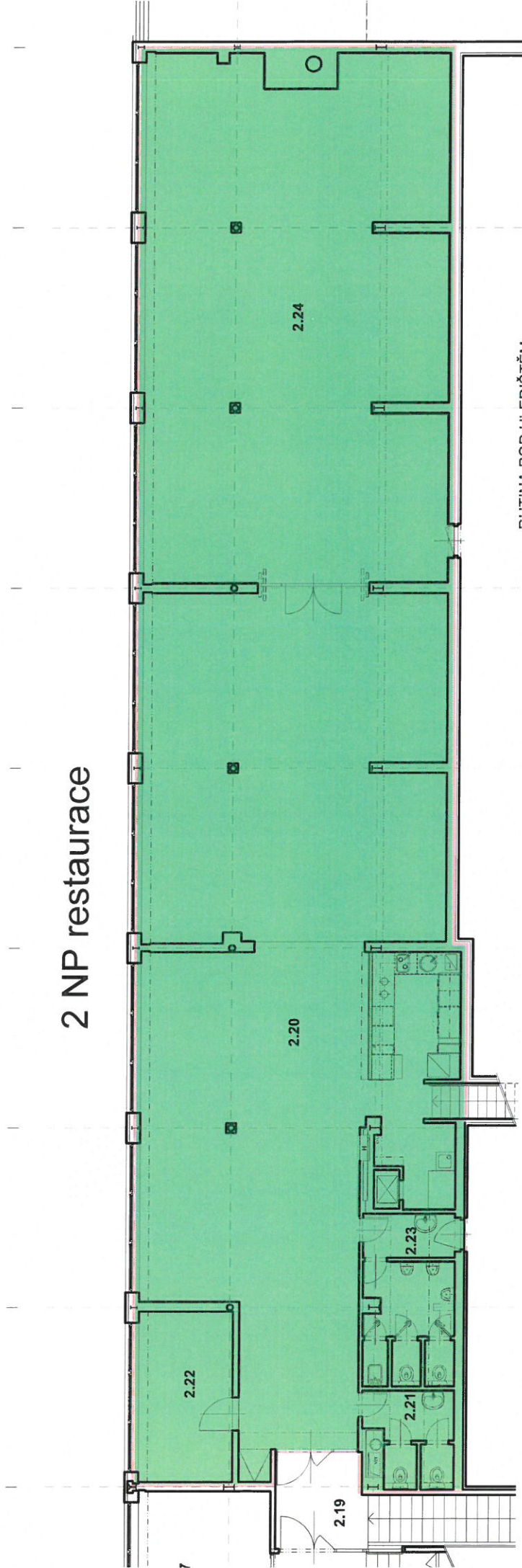


LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 2.NP :

m.č.	účel místnosti	plocha	m.č.	účel místnosti	plocha
2.00	ZÁZEMÍ NOVINÁŘŮ	105,50	2.13	CHODBA	15,60
2.01	KUCHYŇKA	9,00	2.14	V.I.P.	129,50
2.02	PŘÍRUČNÍ SKLAD	4,70	2.15	V.I.P. - OBČERSTVENÍ	8,50
2.03	CHODBA	8,00	2.16	PERSONÁL V.I.P.	4,90
2.03.1	WC ŽENY	4,40	2.17	MALÁ V.I.P.	16,30
2.03.2	WC MUŽI	6,10	2.18	VCHOD DO HLEDIŠTĚ	12,80
2.04.1	WC ŽENY	2,59		KOMUNIKAČNÍ PROSTOR	6,20
2.04.2	WC MUŽI	4,19	2.20	RESTAURACE	168,50
2.05	PRESS CENTRUM	98,40	2.21	WC ŽENY-RESTAURACE	5,30
2.06	KANCELÁŘ	18,70	2.22	KANCELÁŘ PROVOZNIHO	12,60
2.07	SKLAD	3,50	2.23	WC MUŽI-RESTAURACE	11,30
2.08	CHODBA	7,90	2.24	RESTAURACE SALÓNEK	118,10
2.09	WC IMOBILNÍ	3,20	2.25	VSTUP VÝTAH	6,20
2.10	ÚKLID	1,90	2.26	VÝTAH	
2.11	WC MUŽI	14,50	2.27	TRAFOSTANICE	27,20
2.12	WC ŽENY	10,00			

2 NP restaurace celkem = 315,80 m²

2 NP restaurece



Architectural drawing showing a floor plan of a restaurant area, labeled "2 NP restaurece". The plan includes several rooms and a large open area, all shaded in green. The rooms are labeled with numbers: 2.19, 2.20, 2.21, 2.22, 2.23, and 2.24. The drawing shows a long, narrow layout with a central service counter and several tables. There are also restrooms (2.21, 2.22, 2.23) and a staircase (2.19). The drawing is a technical architectural plan with various lines and symbols indicating doors, windows, and furniture.