

## 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. Jaroslav K o v á ř , místopředseda představenstva

Mgr. Andrea H o f f m a n n o v á , Ph.D., členka představenstva

(dále jen „pronajímatel“)

a

##### **FANSHOP FC Baník Ostrava s.r.o.**

se sídlem Bukovanského 1342/11, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava

vedená u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka C 80319

IČ: 08666580

DIČ: CZ08666580

jednající: Mgr. Michal B ě l á k , jednatel

(dále jen „nájemce“)

#### II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem sportovního areálu Městský stadion v Ostravě Vítkovicích (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 / FANSHOP, rekvizitárna, skladové prostory včetně zázemí (dále jen „předmětné prostory“) včetně věcí movitých.
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 tréninkům a k utkáním fotbalového klubu.
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 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. 1. 2022 do 31. 12. 2022.
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) 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/měsíc	Cena v Kč bez DPH
pronájem prostor včetně věcí movitých stálý nájem (184,8 m <sup>2</sup> )	,-

2. Pronajímatel vystaví nájemci k poslednímu dni každého kalendářního měsíce daňový doklad za nájemné předmětných prostor včetně věcí movitých a podílu na společných prostorách, 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 a 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.
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 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.
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 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.

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 nájmy, 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 předmětných prostorů (vyjma kancelářských prostor uvedených v příloze 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 předmětných 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. Pronajímatel je povinen v předmětných 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. 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“.
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:

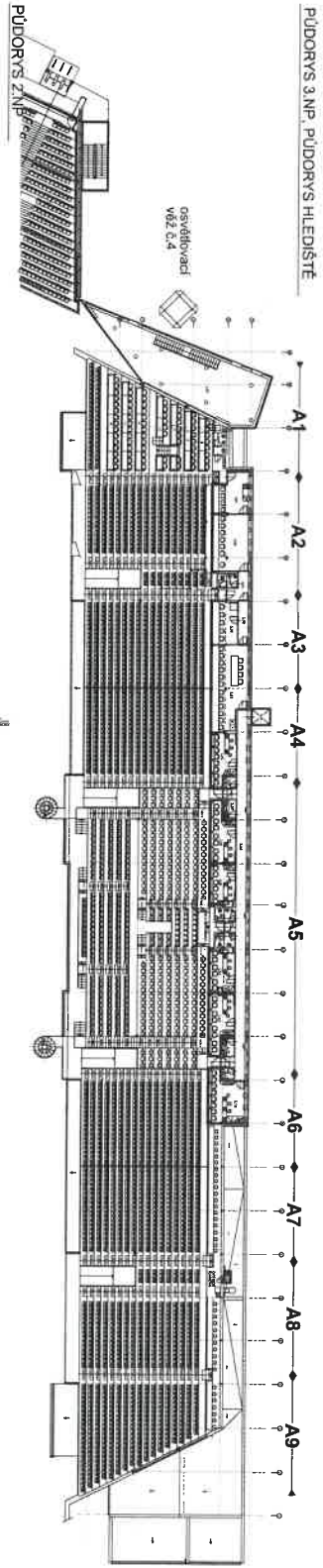
Ing. Jaroslav Kovář  
místopředseda představenstva

Mgr. Michal Bělák  
jednatel

Mgr. Andrea Hoffmannová, Ph.D.,  
člen představenstva



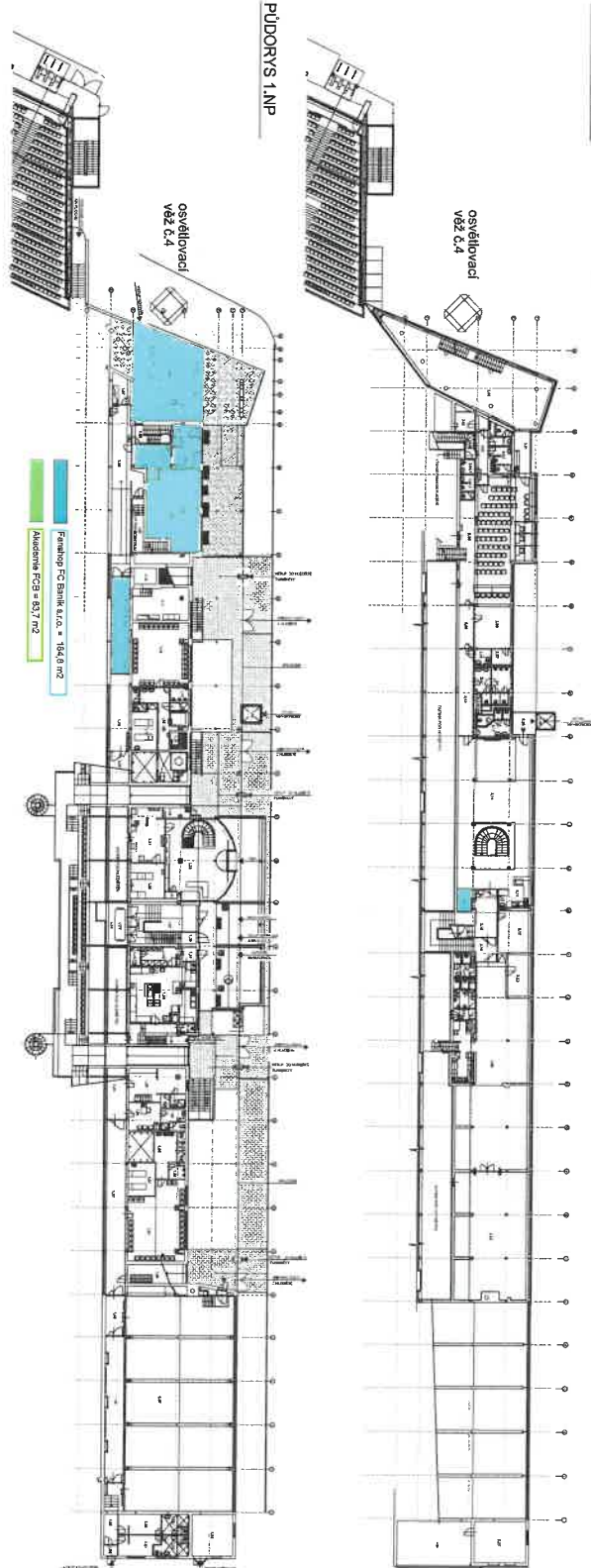
PŮDORYS 3.NP - PŮDORYS HLEDIŠTĚ



LEGENDA MÍSTNOSTI - 3.NP :

101	101	101	101
102	102	102	102
103	103	103	103
104	104	104	104
105	105	105	105
106	106	106	106
107	107	107	107
108	108	108	108
109	109	109	109
110	110	110	110
111	111	111	111
112	112	112	112
113	113	113	113
114	114	114	114
115	115	115	115
116	116	116	116
117	117	117	117
118	118	118	118
119	119	119	119
120	120	120	120
121	121	121	121
122	122	122	122
123	123	123	123
124	124	124	124
125	125	125	125
126	126	126	126
127	127	127	127
128	128	128	128
129	129	129	129
130	130	130	130

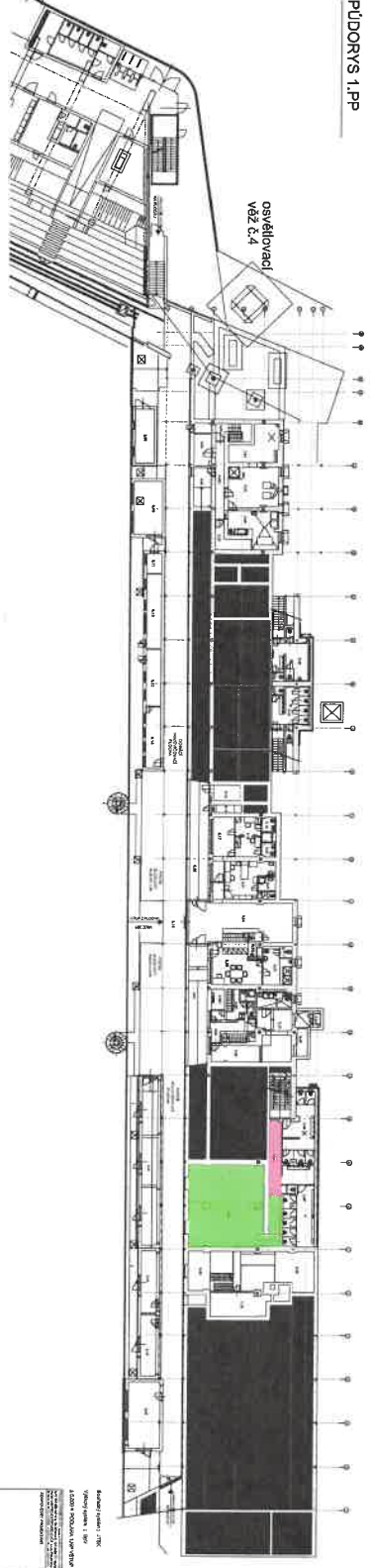
PŮDORYS 1.NP



LEGENDA MÍSTNOSTI - 1.NP :

101	101	101	101
102	102	102	102
103	103	103	103
104	104	104	104
105	105	105	105
106	106	106	106
107	107	107	107
108	108	108	108
109	109	109	109
110	110	110	110
111	111	111	111
112	112	112	112
113	113	113	113
114	114	114	114
115	115	115	115
116	116	116	116
117	117	117	117
118	118	118	118
119	119	119	119
120	120	120	120
121	121	121	121
122	122	122	122
123	123	123	123
124	124	124	124
125	125	125	125
126	126	126	126
127	127	127	127
128	128	128	128
129	129	129	129
130	130	130	130

PŮDORYS 1.PP



LEGENDA MÍSTNOSTI - 1.PP :

101	101	101	101
102	102	102	102
103	103	103	103
104	104	104	104
105	105	105	105
106	106	106	106
107	107	107	107
108	108	108	108
109	109	109	109
110	110	110	110
111	111	111	111
112	112	112	112
113	113	113	113
114	114	114	114
115	115	115	115
116	116	116	116
117	117	117	117
118	118	118	118
119	119	119	119
120	120	120	120
121	121	121	121
122	122	122	122
123	123	123	123
124	124	124	124
125	125	125	125
126	126	126	126
127	127	127	127
128	128	128	128
129	129	129	129
130	130	130	130

Architectural title block containing project information:

Projekt: PŮDORYS 1.NP

Stavba: PŮDORYS HLEDIŠTĚ

Projektant: PROJEKČNÍ ÚSTAV

Objekt: PŮDORYS HLEDIŠTĚ

Stupeň: PŮDORYS HLEDIŠTĚ

Číslo: 1.230

Číslo: 04