**Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání – prodej hokejového vybavení - v Multifunkčním areálu Ostrava-Poruba č. 23SMOU0100000005**

uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník v  platném znění

**Čl. I**

**Smluvní strany**

**1. Pronajímatel:**

Název: **Sportovní a rekreační zařízení města Ostravy, s.r.o.**

Krajský soud v Ostravě, oddíl C, vložka 17345

Sídlo: Čkalovova 6144/20, 708 00 Ostrava-Poruba

Statutární zástupce: Ing. Jaroslav Kovář, jednatel

IČO, DIČ: 25385691, CZ25385691

Bankovní spojení: XXXXXXXXXX

(dále jen pronajímatel)

a

**2. Nájemce:**

Název: **ALL SPORTS a. s.**

Krajský soud v Brně, oddíl B, vložka 4405

Sídlo: Blanenská 1996/12a, 664 34 Kuřim

Statutární zástupce: Mgr. Igor Novotný, předseda představenstva

IČO: 267 70 164

DIČ: CZ26770164, plátce DPH

Bankovní spojení: XXXXXXXXXX

(dále jen nájemce)

uzavírají mezi sebou v souladu s ustanovením § 2302 a následující zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání.

**Čl. II**

**Předmět smlouvy**

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

2. Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci v  nemovitosti uvedené v odstavci 1. tohoto článku do nájmu prostory sloužící 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 obchodní prostory ve výše uvedené nemovitosti o celkové výměře 165,3 m2. Uvedené prostory jsou schematicky zobrazeny na plánku v Příloze č. 1, jež je nedílnou součástí této smlouvy. Vybavení prostor zařizovacími předměty a soupis movitých věcí je uveden v Příloze č. 2.

**Čl. IV**

**Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu prostory sloužící podnikání, které tvoří předmět nájmu, za účelem jejich využívání nájemcem pro obchodní činnost jako prodejnu sportovních potřeb a broušení bruslí v souladu s předmětem podnikání nájemce zapsaném ve výpisu z živnostenského 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 se sjednává po dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem v celkové výši XXXXXXX Kč (slovy: XXXXXXX korun českých) měsíčně. K této 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. VI smlouvy a dle tohoto článku budou vyúčtovány.

V době od 24. 1. 2023 do 28. 2. 2023 budou v předmětu pronájmu probíhat adaptační práce za účelem zajištění potřebné vybavenosti prostoru pro sjednaný účel a po tuto dobu poskytuje pronajímatel nájemci slevu ve výši XXXXX % z nájemného. Nájemné bude účtováno ode dne zahájení podnikatelské činnosti, tj. od 1. 3. 2023. Rozsah adaptačních prací bude předem písemně odsouhlasen pronajímatelem.

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

3. Jakékoliv zásahy (např. stavební úpravy, rekonstrukce, apod.) ze strany pronajímatele je pronajímatel povinen písemně oznámit nájemci před započetím jejich provádění. Bude-li nájemce v důsledku prováděných změn omezen v užívání předmětu nájmu, má nárok na přiměřenou slevu z  úhrady za nájem.

4. Smluvní strany se dohodly, že na úhradu nájemného budou přednostně započítány případné pohledávky nájemce za pronajímatelem.

5. Nájemné v roce 2024 a v následujících letech se zvyšuje o tolik procent, kolik procent bude zjištěna inflace Českým statistickým úřadem Praha. 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.

6. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce uhradí při podpisu této smlouvy kauci ve výši XXXXXXX Kč. Pronajímatel je oprávněn si započíst kauci na úhradu svých pohledávek vůči nájemci v případě, že nájemce bude v prodlení s úhradou ceny za pronájem nebo cenu služeb spojených s pronájmem dle této smlouvy.

**Čl. VI**

**Cena služeb**

1. Pronajímatel zprostředkovává nájemci svým jménem dodávku elektrické energie, tepla, teplé a studené užitkové vody a ostatní služby.

2. Smluvní strany se dohodly, že na částku za výše uvedené zprostředkované služby vystaví pronajímatel nájemci daňový doklad, a to takto:

* v případě stanovení ceny paušálem nebo na základě odečtu z podružných měřičů spotřeby bude datum uskutečnění zdanitelného plnění k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce nebo k datu doručení dodavatelské faktury
* v případě refakturace výše uvedených služeb a energií bude datum uskutečnění zdanitelného plnění datum doručení dodavatelské faktury
* cena za dodávku tepla bude stanovena výpočtem poměru spotřeby tepla a vytápěné plochy na základě přijaté faktury od dodavatele tepla za dané období
* monitoring předmětu pronájmu systémem EZS - cena za monitorovací systém ESZ je stanovena paušálně ve výši XXXXX Kč měsíčně bez DPH
* odvoz odpadu – cena stanovena paušálně ve výši XXXXX Kč měsíčně bez DPH

3. Nájemce se zavazuje hradit celkovou cenu za služby specifikované výše na základě faktury, kterou vystaví pronajímatel se splatností 14 dnů od data vystavení.

4. Refakturované částky a paušální částky 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.

5. Nájemce se zavazuje uhradit celkovou cenu za služby specifikované výše na základě faktury, kterou vystaví pronajímatel se splatností 14 dnů od jejího vystavení. Faktury pronajímatele budou prostřednictvím elektronické komunikace zasílány e-mailem dle platné legislativy ve formátu PDF z e-mailové adresy pronajímatele fakturace@sareza.cz na e-mailovou adresu nájemce: XXXXXXXXXX. Nájemce je oprávněn si vytisknout faktury pronajímatele a nakládat s nimi s platností originálu faktury. Nájemce se zavazuje provozovat uvedenou e-mailovou adresu po celou dobu nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem. Změna e-mailové adresy nájemce je umožněna pouze po předchozím písemném oznámení nájemce ve lhůtě 10 dní před nabytím platnosti nové e-mailové adresy nájemce. Potvrzení o doručení nájemci nebude pronajímatelem vyžadováno. Nájemce souhlasí se zasíláním faktur v elektronické ve formátu PDF, kdy na každé faktuře bude podpis odpovědného zaměstnance pronajímatele. Tato forma zajišťuje převoditelnost do čitelné formy a splňuje tak náležitosti ustanovení o účetních záznamech dle ustanovení § 33 zákona číslo 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění.

6. V případě provozování televizního nebo rozhlasového přijímače je nájemce povinen přihlásit se k příslušným úhradám na vlastní jméno a hradit poplatky vyplývající z tohoto provozování.

**Čl. VII**

**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 2 mil. Kč (slovy: dva miliony korun českých). Nájemce předloží nejpozději do 28. 2. 2023 fotokopii pojistné smlouvy na pojištění odpovědnosti za škodu vůči třetím osobám a doklad o úhradě pojistného a vždy 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 od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy musí být doručeno druhé smluvní straně.

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.

**Čl. VIII**

**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, 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 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých).

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 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 sloužící 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 sloužící podnikání s uvedením svého názvu a vykonávané činnosti včetně bezplatného umístění loga k vykonávané činnosti.

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 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) 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 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.

**Čl. IX**

**Odstoupení od smlouvy**

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud nájemce i přes písemnou výzvu, která mu bude doručena, opětovně poruší podmínky sjednané touto smlouvou.

**Čl. X**

**Společná ustanovení**

## 1. Tato smlouva se sjednává s účinností od 24. 1. 2023 do 31. 1. 2028. Smluvní strany se dohodly na opci v tom směru, že nájemce je oprávněn nejpozději 6 měsíců před ukončením této smlouvy písemně sdělit pronajímateli, že uplatňuje opci vyplývající z této smlouvy. V případě, že nájemce řádně uplatní opci, prodlužuje se tato smlouva na dobu dalších 5 let za podmínek vyplývajících z této smlouvy, tj. do 31. 1. 2033.

2. Nájem končí:

1. uplynutím sjednané doby nájmu
2. výpovědí
3. dohodou smluvních stran.

ad a)Nájem sjednaný touto smlouvou končí uplynutím sjednané doby dle této smlouvy.

ad b)Na skončení nájmu výpovědí se použije ustanovení § 2308 a následující zákona číslo 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění.

Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět i před uplynutím sjednané doby:

* ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen
* přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor
* poruší-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Nájem na dobu určitou může pronajímatel vypovědět nájemci i před uplynutím sjednané doby:

* 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
* 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, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvního dne následujícím po dni, kdy bude výpověď doručena pronajímateli či nájemci. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nad rámec výpovědních důvodů citovaných shora, je oprávněn pronajímatel vypovědět smlouvu o nájmu v případě, že bude nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo služeb spojených s nájmem po dobu delší než 15 (patnáct) dnů od lhůty splatnosti jednotlivých faktur. Pronajímatel a nájemce se 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.

ad c)Smluvní strany se dohodly, že nájem prostoru sloužícího podnikání může být před uplynutím sjednané doby ukončen písemnou dohodou o skončení nájmu k určitému datu.

3. Tato smlouva může být rovněž ukončena výpovědí nájemce ze závažných důvodů neumožňujících nájemci provozovat podnikatelskou činnost v prostorách, jež jsou předmětem nájmu. Výpovědní doba v tomto případě činí 3 měsíce a běží od prvního kalendářního dne následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena písemná výpověď druhé smluvní straně.

4. Dále se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je vždy povinen nájemce písemně upozornit, kdy nebude nájemce moci řádně užívat předmět nájmu (např. při výlukových pracích apod.), pronajímatel pak vždy uvede zejména počátek a konec této doby.

5. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že nájemce projeví zájem rozšířit prostory pronajaté na základě této smlouvy o další volné prostory v objektu multifunkčního areálu (jedná se zejména o prostory v tuto chvíli pronajaté za účelem prodeje sportovních potřeb o výměře 87,4 m2), má právo na přednostní uzavření nájemní smlouvy na pronájem tohoto uvolněného prostoru.

5. Jednotlivé faktury vystavené pronajímatelem dle této smlouvy musí obsahovat náležitosti stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., o DPH v platném znění. Nezaplatí-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 nájemce je povinen platit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý byť i započatý den prodlení. 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 jejich doručení odmítne bezdůvodně nebo jinak jejich doručení zmaří.

**Čl. XI**

**Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona číslo 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. Veškeré změny a dodatky této smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání a smlouvy o nájmu movitých věcí je nutno činit písemně formou dodatků ke smlouvě jako takových označených a číslovaných pořadově. Pro účely doručování jsou rozhodné adresy účastníků uvedené v záhlaví této smlouvy.

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. 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. Pronajímatel tímto prohlašuje, 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.

5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nich každý má platnost originálu, každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:

Příloha č. 1 - Půdorys pronajatých prostor

6. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí, že nebyla ujednána v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojí své podpisy.

V Ostravě dne 19. 1. 2023 V Ostravě dne 23. 1. 2023

za pronajímatele: za nájemce:

..........................................………... .........................................……

**Ing. Jaroslav Kovář Mgr. Igor Novotný**

jednatel společnosti předseda představenstva společnosti

Sportovní a rekreační zařízení města Ostravy, s.r.o. ALL SPORTS a. s.