

SMLOUVA

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: Mgr. Petr Handl, předseda představenstva

Ing. Jaroslav Vlk, místopředseda představenstva

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nadační fond regionální fotbalové Akademie Moravskoslezského kraje

se sídlem náměstí Svatopluka Čecha 518/10, Přívoz, 702 00 Ostrava

vedený u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka N 1238

IČ: 05127246

DIČ: neplátce

jednající: Karel Kula, člen správní rady

Mgr. Michal Bělák, člen správní rady

(dále jen „nájemce“)

II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem objektů Sportovního areálu Bazaly (dále jen „Bazaly“) v katastrálním území Slezská Ostrava, parcela 1706/1 – ostatní plocha, obec Ostrava, číslo LV 5278.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá (přenechává k dočasnému užívání) nájemci prostory/místnosti kanceláří, šaten a zázemí včetně věcí movitých.
3. Předmětné nebytové prostory jsou vyznačeny na technických výkresech objektů, které jsou přílohou č. 1 této smlouvy (1. PP vč. legendy a 1. NP vč. legendy).

1 PP	č.m.	plocha (m ²)	zařazení
	01.08	28,9	kancelářské prostory
	01.09	6,5	kancelářské prostory
	01.20	14,5	prostory pro sport. činnost
	01.21	21	prostory pro sport. činnost
	01.22	25	prostory pro sport. činnost
	01.45	7,6	prostory pro sport. činnost
	Celkem	103,5	

1 NP	č.m.	plocha (m ²)	zařazení
	1.25	24,3	prostory pro sport. činnost
	1.43	39,8	prostory pro sport. činnost
	1.44	24,4	prostory pro sport. činnost
	1.45	6,8	prostory pro sport. činnost
	Celkem	95,3	

4. Předmětné věci movité jsou obsaženy v „Protokolu o předání a převzetí“ (inventárním seznamu).

III. Účel nájmu

- Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu dle čl. II. této smlouvy bude používat k výkonu činnosti, jejíž účel je definován – *Rozvoj a podpora regionální fotbalové Akademie Moravskoslezského kraje*.
- Nájemce prohlašuje, že k účelu nájmu je oprávněn v souladu s vydanými živnostenskými, popř. jinými oprávněními.
- Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu 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

- Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 8. 2023 do 30. 6. 2024.
- Před uplynutím této doby může nájem skončit jen za podmínek uvedených v článku VII. této smlouvy.

V. Nájemné a jeho úhrada

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

Celková výměra pronajímaných prostor	198,8 m ²
- z toho – 1. PP	103,5 m ²
1. NP	95,3 m ²
2. NP	0 m ²

Cena za m ² pronajímaných prostor (bez interiérového vybavení)	
- prostory pro sportovní činnost	1.100 Kč/m ² /rok
- kancelářské prostory	1.400 Kč/m ² /rok

Celková 11. měsíční částka za nájem prostor	210.191 Kč
- prostory pro sportovní činnost a společné prostory	164.761 Kč
- kancelářské prostory, fyzio a regenerace	45.430 Kč

Měsíční částka za nájem prostor 19.108,33 Kč bez DPH

Měsíční částka za pronájem věcí movitých 7.100 Kč bez DPH, tj. 8.591 Kč vč. DPH (21%)

Měsíční částka za úklid
(podíl na úklidu společných prostor)

4.000 Kč bez DPH, tj. 4.840 Kč vč. DPH (21%)

Měsíční částka za pronájem parkovacích zábran 1.050 Kč bez DPH, tj. 1.270,50 Kč vč. DPH (21%)

2. Částky za nájemné, pronájem věcí movitých, 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 a připojení k internetu bude refakturována samostatně, a to na základě výpisu hovorného. Částka za spotřebu energií (el. energie, teplo, voda) bude stanovena na základě poměrného využití prostor, popř. na základě skutečné spotřeby (v prostorech, které jsou měřidlem vybaveny)
3. 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.
4. DPH bude stanoveno dle platné sazby ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
5. Nájemce prohlašuje, že k datu účinnosti této smlouvy není registrován k DPH.
6. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce změní pozici z neplátce na plátce daně, oznámí tuto skutečnost do 14 dnů od data registrace k DPH pronajímateli.

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 Sportovního areálu Bazaly“.
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 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 nájem, 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. Nájemce je povinen uvolnit pronajímateli na jeho výzvu části předmětných prostorů (vyjma kancelářských prostor uvedených v příloze č. 1 této smlouvy) nezbytných pro uskutečnění sportovní, kulturní a společenské akce, nebudou-li tomu bránit vážné důvody ze strany nájemce. Výzvu k uvolnění části předmětných prostorů je pronajímatel povinen doručit písemně nájemci nejpozději 14 dnů před požadovaným termínem uvolnění, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak. Nájemce má nárok na přiměřenou slevu z úhrady nájemného a plnění poskytovaných v souvislosti s nájmem za období, po které budou části předmětných prostorů využívány pronajímatelem.
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 a úklid.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provést alespoň 1x ročně kontrolu stavu předmětu nájmu.
6. Pronajímatel se zavazuje provádět na svůj náklad pravidelné revize pevné elektrické instalace v souladu s platnými právními předpisy dle ČSN 33 2000-6 ed.2.
7. Nájemce se zavazuje na své náklady provádět pravidelné revize a prohlídky elektrických spotřebičů dle ČSN 33 1600 ed.2, Z.2 v jeho majetku a zavazuje se předložit na vyžádání tuto dokumentaci kontrolnímu orgánu ČR a pronajímateli.

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, 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:

Mgr. Petr Handl
předseda představenstva

Karel Kula
člen správní rady

Ing. Jaroslav Vík
místopředseda představenstva

Mgr. Michal Bělák
člen správní rady

