

## 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

**FC Baník Ostrava, a.s.**

se sídlem ul. Bukovanského 1028/4, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava

vedený u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka B 1184

jednající: Mgr. Michal Bělák, místopředseda představenstva

IČ: 64610128

DIČ: CZ64610128

(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 dále pronajímá (přenechává k dočasnému užívání) nájemci prostory bistra a k tomu příslušející zázemí nacházejícího se v budově SO 003B v areálu Městského stadionu, na pozemku p.č. st. 5111 v k.ú. Zábřeh-VŽ, obec Ostrava, část obce Vítkovice (dále též „předmětné prostory“) včetně inventáře bistra (movitých věcí).
3. Předmětné prostory jsou vyznačeny vyšrafováním na technickém výkrese objektu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.

č.m.		plocha (m <sup>2</sup> )
1.46	Bufet-vstup, sklad nápojů	14,0
1.47	Bufet chodba	7,8
1.48	Bufet prodej	21,1
1.49	Bufet-úklidová místnost	1,6
1.50	Bufet-kancelář + šatna	9,9
1.51	Bufet-sprcha	2,6
1.52	Bufet kabina WC	1,2
1.53	Bufet-sklad-doplň sort.	5,6
	<b>celkem</b>	<b>63,8</b>

4. Předmětné věci movité jsou obsaženy v „Protokolu o předání a převzetí“ (inventárním seznamu) viz. příloha č. 2 této smlouvy.

### III. Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu dle čl. II. této smlouvy bude používat k výkonu podnikatelské činnosti, která se vztahuje k poskytování služeb v oblasti rychlého občerstvení pro návštěvníky akcí na Městském stadionu.
2. Nájemce prohlašuje, že k účelu nájmu je oprávněn v souladu s vydanými živnostenskými, popř. jinými oprávněními. Toto oprávnění je nájemce po výzvě pronajímatele povinen předložit pronajímateli.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu dle čl. II. způsobem obvyklým pro činnost uvedenou v bodě 1. tohoto článku 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. 2023 do 30. 6. 2024.
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) nebytových prostor specifikovaných v čl. II smlouvy včetně pronájmu věcí movitých činí 10% z měsíčních tržeb bez DPH + příslušná sazba DPH platná ke dni uskutečnění zdanitelného plnění měsíčně. Výše měsíčních tržeb bude stanovena a vzájemně odsouhlasena na základě výkazu celkové výše tržeb za jednotlivá období z pokladního systému, instalovaném na terminálech umístěných ve všech gastro provozech. Nájemce dodá všechny podklady k výše uvedenému odsouhlasení výše nájmu do 5. dne následující měsíce. Nájemné je považováno za dílčí zdanitelné plnění dle § 21 odst. 9 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, přičemž datum uskutečnění plnění nastává vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce.
2. Pronajímatel vystaví nájemci na základě čl. V bodu 1 k 5. dni každého následujícího 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 měřicích 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 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 bistra 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.
6. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila či mohla rušit výkon ostatních užívajících, nájemních a vlastnických práv v přilehlých budovách, ve kterých se nachází předmět nájmu.

## VIII. Skončení nájmu

1. Nájem může být ukončen:
  - a) uplynutím sjednané doby nájmu
  - b) písemnou dohodou
  - c) písemnou výpovědí.
2. 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 pronajatý 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.
3. 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 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.

## IX. Ostatní ujednání

1. Bez písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce provádět v prostorách tvořících předmět nájmu žádné stavební úpravy.
2. Nájemce není bez písemného souhlasu pronajímatele oprávněn přenechat předmět nájmu dle této smlouvy nebo její části do podnájmu či jinému užívání třetí osobě.
3. Nájemce je povinen v prostorách tvořících předmět smlouvy na svůj náklad zajišťovat požární prevenci v souladu s platnými právními předpisy a úklid.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provést alespoň 4x ročně kontrolu stavu předmětu nájmu.
5. 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 množství, 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. 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.
6. 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.
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: 31. 07. 2023

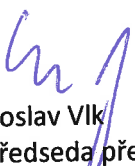
V Ostravě dne:

Za pronajímatele:

Za nájemce:

  
Mgr. Petr Handl  
předseda představenstva

  
Mgr. Michal Bělák  
místopředseda představenstva

  
Ing. Jaroslav Vlk  
místopředseda představenstva

