

# S M L O U V A

o nájmu prostor, 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

### Leopold Duda

se sídlem Kuršova 586/42, 721 00, Ostrava - Svinov

IČ: 06205305

DIČ: CZ7111102042

(dále jen „nájemce“)

## II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem objektu Multifunkční haly a hotelu Puls v Ostravě – Zábřehu na adrese Ruská 3077/135.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory nacházející se v hotelu Puls (restaurace) a současně inventář (movité věci), přičemž

- pronajímané prostory tvoří přílohu č. 1 této smlouvy

UR +/- 0,00 m

Číslo místnosti	účel místnosti	plocha m <sup>2</sup>
103	restaurace	167,2
104	bar	34,5
105	příruční sklad	7,1
106	komunikační prostor	33,5
107	kuchyně	40,8
108	schodiště	6,6
109	přípravna	14

110	kancelář	11,3
111	WC	3,4
112	úklidová místnost	3,2
113	denní sklad	6,7
130	pultový výtah	1,45
131	chodba	6,1
132	chladicí sklad	10,9
		<b>346,8</b>

UR - 3,00 m

Číslo místnosti	účel místnosti	plocha m <sup>2</sup>
108	schodiště	
0103	chodba-příjem kuch.	11,1
0104	šatna+sprcha	8,2
0105	šatna+sprcha	8,6
0106	sklad	13
0107	sklad odpadů	1,25
0108	chodba	4,35
0109	úklidová místnost	1,65
0110	umyvárna+WC	2,7
0111	pultový výtah	1,45
		<b>52,3</b>

- inventář (pronajaté movité věci) tvoří přílohu č. 2 této smlouvy
- seznam předaných klíčů tvoří přílohu č. 3 této smlouvy

### III. Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude používat k výkonu podnikatelské činnosti, kterou je hostinská činnost.
2. Nájemce prohlašuje, že k účelu nájmu je oprávněn v souladu s vydanými živnostenskými, popř. jinými oprávněními.
3. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory způsobem obvyklým pro činnost uvedenou v bodě 1. nepoškozujícím práva pronajímatele tak, aby pronajímateli nevznikla žádná újma.

### IV. Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 9. 2023 do 31. 5. 2024.
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 nebytových prostor vč. věcí movitých činí měsíčně 6000,- Kč + příslušná sazba DPH platná ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za příslušný kalendářní měsíc se považuje za dílčí zdanitelné plnění dle § 21, odst. 9 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen zákon o DPH), přičemž dnem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy poslední den příslušného kalendářního měsíce.
2. Vedle nájemného je nájemce povinen hradit pronajímateli spotřebovanou elektrickou energii, vodu a teplo. Částky za spotřebovanou elektrickou energii, vodu a teplo budou fakturovány měsíčně dle skutečné spotřeby po odečtu z měřících zařízení a na základě platných cen distributorů. Elektrická energie, voda a teplo se považuje podle § 4 odst. 2 cit. zákona o DPH za zboží, s tím, že tato zdanitelná plnění se považují za uskutečněná dle § 21 odst. 6 písm. b) cit. zákona o DPH ke dni zjištění skutečné spotřeby. Spotřeba elektrické energie, tepla a vody bude zjišťována pronajímatelem vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. Částka za poskytnuté telefonní služby bude refakturována samostatně, a to na základě výpisu hovorného.
3. Pronajímatel vystaví nájemci k poslednímu dni každého kalendářního měsíce daňový doklad – fakturu se splatností 14 dnů.
4. V případě nezaplacení faktury v dohodnuté lhůtě je nájemce povinen uhradit úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
5. Nájemce zaplatí při podpisu smlouvy kauci ve výši 30.000,- Kč (slovy: třicet tisíc korun českých). Nájemce se zavazuje kauci uhradit převodem na základě zálohové faktury. Účelem kauce je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele z jakéhokoliv titulu. Výše uvedenou kauci, případně sníženou o výše uvedené pohledávky, je pronajímatel povinen vrátit nájemci nejpozději do 260 dnů po ukončení nájmu. V případě snížení kauce z důvodu úhrady jakýchkoliv pohledávek pronajímatele vůči nájemci, má nájemce povinnost dorovnat tuto kauci na její počáteční výši.

## VI. Povinnosti nájemce

Nájemce se zavazuje k:

1. Respektování exkluzivity piva společnosti Pivovary Staropramen a.s. (včetně reklamy a propagace prostřednictvím reklamních materiálů) tak, aby nedocházelo podáváním jiného druhu piva či značky piva než je uvedeno na konkrétním výčepním místě ke klamání spotřebitele, aby přes výčepní místa bylo podáváno pouze pivo značky Ostravar popř. po vzájemné dohodě jiné. V případě uzavřené akce v prostorách restaurace Puls je nájemce oprávněn nerespektovat tuto exkluzivitu.
2. Po vzájemné dohodě respektování vzniku případné exkluzivity dalšího sortimentu v průběhu trvání nájemní smlouvy, její změny či změny exkluzivity stávající (pivo, nealkoholické nápoje)
3. Užívání restaurace striktně v souladu s předpisy o ochraně spotřebitele, zejm. zák. č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, v platném znění.
4. Dodržování předložené koncepce a zajištění dostatečných zásob celého sortimentu v souladu s touto koncepcí.
5. Uzavření pojistné smlouvy pro případ odpovědnosti za případnou škodu na majetku či zdraví vzniklou pronajímateli či třetí osobě v důsledku provozování restaurace. Uzavření pojistné smlouvy na movité věci, jako jsou zejména zásoby a vlastní vybavení v prostorách pronájmu. Nájemce se zavazuje takovou pojistnou smlouvu udržovat v platnosti a účinnosti po dobu trvání nájmu.

6. Uzavření pojistné smlouvy na podnikatelskou činnost, případně na odpovědnost za škodu, která by mohla vzniknout při výkonu podnikatelské činnosti v prostorách pronájmu. Nájemce se zavazuje takovou pojistnou smlouvu udržovat v platnosti a účinnosti po dobu trvání nájmu.
7. Dodržování „Závazných podmínek“, které jsou přílohou č. 4 této smlouvy.

V případě porušení jakéhokoli smluvního závazku nájemce uvedeného v článku VI. této smlouvy a v čl. X této smlouvy bodu 7 má pronajímatel právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000,- Kč za každý případ porušení tohoto smluvního závazku. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na náhradu majetkové a nemajetkové újmy v plném rozsahu, kdy smluvní strany vylučují ust. § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

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 nebytové prostory vč. movitých věcí, jejichž pronájem je předmětem této smlouvy, si prohlédl, že jsou bez zjevných vad a že jsou způsobilé, aby je nájemce užíval pro účel pronájmu sjednaný v této smlouvě. Nájemce se je zavazuje v tomto stavu udržovat a zacházet s nimi řádně a v souladu s touto smlouvou.
2. Nájemce je povinen hradit úhradu za nájem a související služby dle této smlouvy a dále hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem pronajatých nebytových prostor a movitých věcí, včetně drobných oprav a údržby. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly 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 potřebu oprav.
3. Nájemce byl seznámen s požárním nebezpečím vyplývajícím z charakteru objektů, technologie a používaných látek. Nájemce byl seznámen s požárními únikovými cestami, požárními řády, požárními poplachovými směrnicemi a rozmístěním věcných prostředků požární ochrany.
4. Nájemce se zavazuje trvale udržovat čistotu v pronajatých a přilehlých nebytových prostorách.
5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila či mohla rušit výkon ostatních uživacích, nájemních a vlastnických práv v budovách, ve kterých se nachází předmět pronájmu. Nájemce je povinen dbát na to, aby užíváním nebytových prostorů nedocházelo k porušení (znehodnocování) životního prostředí, zejména nadměrným hlukem, emisemi, či jiným způsobem.

#### **VIII. Skončení nájmu**

1. Dohodou
2. Výpovědí

Ad 1) Nájem lze kdykoli ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.

Ad 2) Výpověď musí být písemná. Každá ze smluvních stran může vypovědět smlouvu bez udání důvodu. Výpovědní lhůta se sjednává v délce 3 měsíců a počíná běžet 1. dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena třetí den po jejím odeslání. Dáva-li však výpověď pronajímatel z důvodu:

- a) Prodlení nájmu s hrazením nájemného nebo nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší 30 dnů nebo
- b) Proto, že nájemce i přes výzvu pronajímatele opakovaně porušil ustanovení této smlouvy nebo zákona, anebo

- c) Proto, že nájemce nebo osoby zdržující se tam na základě jeho práva poškozují předmět nájmu nebo nemovitou věc, v níž se nachází, či přes výzvu pronajímatele k nápravě užívají předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, je výpověď bez výpovědní doby a nájem končí ke dni doručení výpovědi nájemci;

Všechny tyto výpovědní důvody přitom strany považují za zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce, které působí značnou újmu pronajímateli (§2232 občanského zákoníku). Ustanovení § 2315 občanského zákoníku neplatí. Nájemce má právo na náhradu za převzetí zákaznické základny. Bez ohledu na důvod výpovědi. Vypovídání strana má právo do uplynutí jednoho měsíce od dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti tomu námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídání strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídání strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídání strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

#### **IX. Odevzdání předmětu nájmu**

1. Nejpozději 14 dní po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej přebíral, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Při odevzdání předmětu nájmu si nájemce oddělí a vezme vše, co do předmětu nájmu vnesl či zabudoval a co se nestalo součástí předmětu nájmu podle zákona.
2. Zabudované věci, které se staly součástí předmětu nájmu, připadají do vlastnictví pronajímatele, pokud se smluvní strany písemně dohodnou a vyrovnání za toto zhodnocení.
3. Nedojde-li k takové dohodě, bez ohledu na to z jakého důvodu, odstraní nájemce tyto věci a uvede předmět nájmu na svůj náklad do původního stavu, jinak má pronajímatel právo provést tyto činnosti sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené.
4. Při prodloužení nájmu s vyklizením a odevzdáním předmětu nájmu po skončení nájmu, vzniká nájemci povinnost platit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodloužení a to vedle způsobené škody a bez ohledu na zavinění. Nájemce hradí náhradu ve výši ujednaného nájemního a nálady spojené s užíváním předmětu nájmu až do dne skutečného odevzdání předmětu nájmu v řádném stavu pronajímateli.
5. Při prodloužení nájmu s vyklizením a odevzdáním předmětu má pronajímatel právo i proti vůli nájemce předmět nájmu vyklidit, či znemožnit jeho užívání nájemce; za tím účelem je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez přítomnosti a souhlasu nájemce a uskutečnit vyklizení věcí tam umístěných. S vyklizenými věcmi bude naloženo jako s věcí nalezenou ve smyslu občanského zákoníku. Za škodu způsobenou nájemci při výkonu tohoto práva pronajímatel neodpovídá.

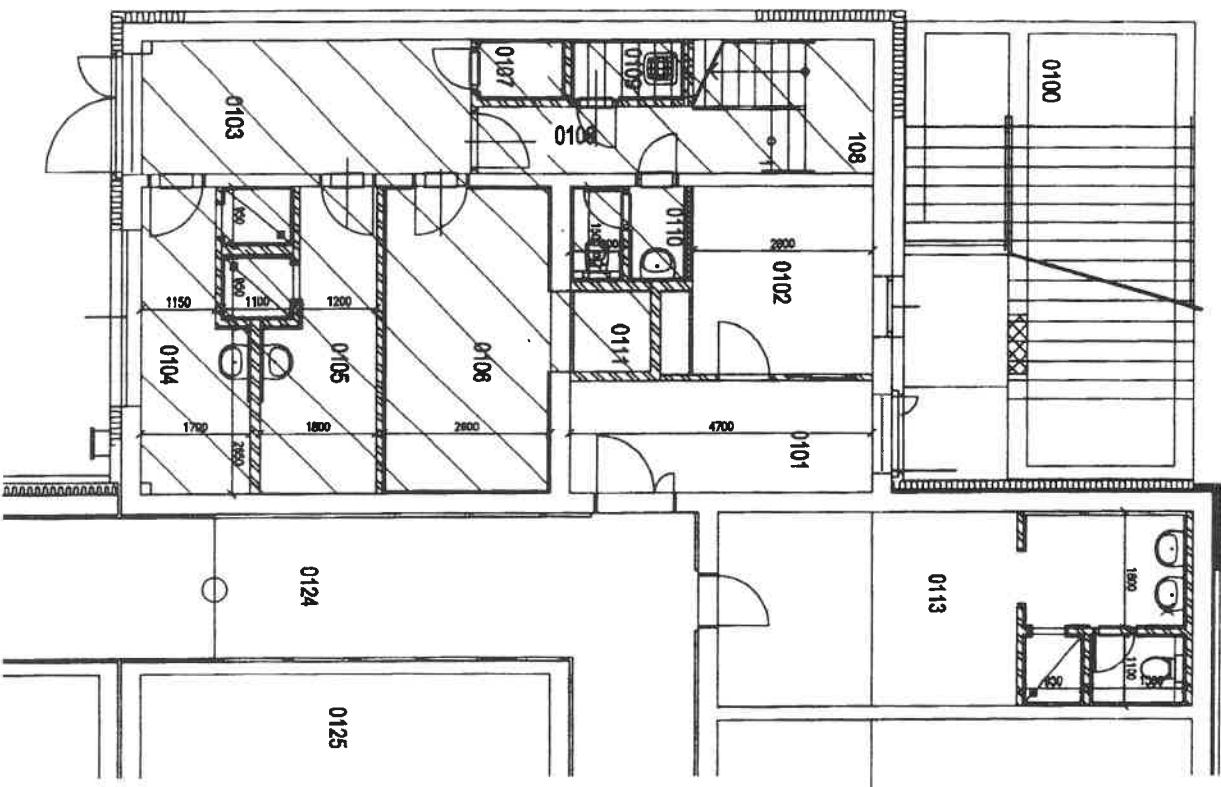
#### **X. Ostatní ujednání**

1. Bez písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce provádět v pronajatých prostorách žádné stavební úpravy.
2. Nájemce není bez písemného souhlasu pronajímatele oprávněn přenechat pronajaté prostory dle této smlouvy nebo jejich část do podnájmu či jinému užívání třetí osobě.
3. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách na svůj náklad zajišťovat požární prevenci v souladu s platnými právními předpisy a úklid včetně odvozu odpadů.
4. Pronajímatel je povinen provádět na své náklady opravy předmětu nájmu nad rámec povinností nájemce sjednané v této smlouvě.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provést alespoň 1x ročně kontrolu stavu pronajatých prostor.

6. Nájemce se zavazuje provádět na svůj náklad pravidelné revize pronajatých instalovaných elektrických spotřebičů v souladu s platnými právními předpisy. Potvrzení o provedených revizích je pronajímatel oprávněn si kdykoliv vyžádat.
7. Nájemce je povinen dodržovat zejména –
  - a. Prioritně poskytovat služby hotelovým hostům a klientům VÍTKOVICE ARÉNA, a.s. a to zejména poskytovat těmto osobám snídaně.
  - b. Řádně pečovat o pronajaté prostory a movitý majetek VÍTKOVICE ARÉNA, a.s.

#### **XI. Závěrečná ustanovení**

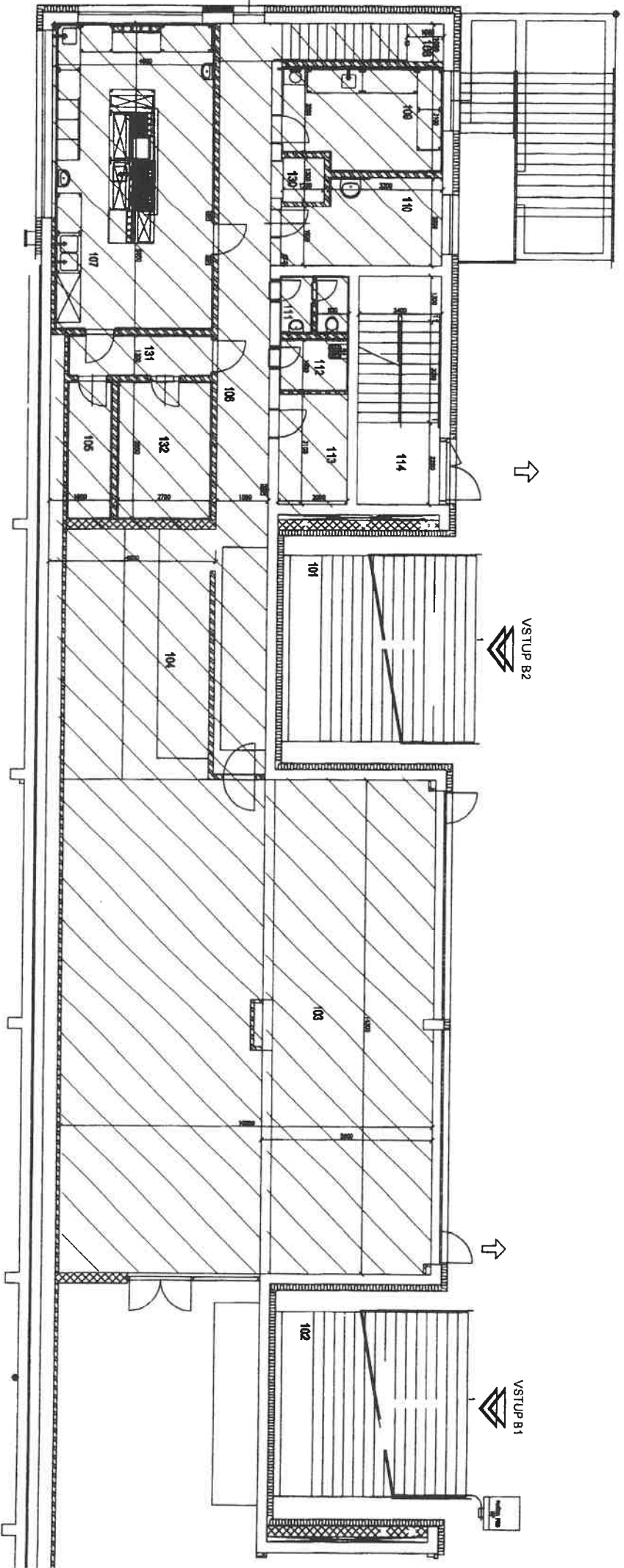
1. Smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jeden.
2. Smlouvu lze změnit nebo doplnit pouze písemnými, vzájemně odsouhlasenými a podepsanými dodatky, které jsou očíslovány a stávají se nedílnou součástí smlouvy. V otázkách, které tato smlouva výslovně neupravuje, 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. Smlouva nabývá účinnosti dne 1. 9. 2023.



## LEGENDA MÍSTNOSTÍ

ČÍSLO MÍSTN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA /m <sup>2</sup> /
0103	CHODBA-PŘÍJEM KUCH.	11,10
0104	ŠATNA + SPRCHA	7,1+1,1
0105	ŠATNA + SPRCHA	7,5+1,1
0106	SKLAD	13,00
0107	SKLAD ODPADŮ	1,25
0108	CHODBA	4,35
0109	OKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,65
0110	UMÝVÁRNA + WC	2,70
0111	PULTOVÝ VÝTAH	1,45

# PŮDORYS NA UR ±0000



LEGENDA MÍSTNOSTI

NO	NAZEV	POVRCH	POV. [m <sup>2</sup> ]
103	obytelná místnost	10/20	14,20
104	obytelná místnost	10/20	14,20
105	obytelná místnost	10/20	14,20
106	obytelná místnost	10/20	14,20
107	obytelná místnost	10/20	14,20
108	obytelná místnost	10/20	14,20
109	obytelná místnost	10/20	14,20
110	obytelná místnost	10/20	14,20
111	obytelná místnost	10/20	14,20
112	obytelná místnost	10/20	14,20
113	obytelná místnost	10/20	14,20
114	obytelná místnost	10/20	14,20
115	obytelná místnost	10/20	14,20
116	obytelná místnost	10/20	14,20
117	obytelná místnost	10/20	14,20
118	obytelná místnost	10/20	14,20
119	obytelná místnost	10/20	14,20
120	obytelná místnost	10/20	14,20
121	obytelná místnost	10/20	14,20
122	obytelná místnost	10/20	14,20
123	obytelná místnost	10/20	14,20
124	obytelná místnost	10/20	14,20
125	obytelná místnost	10/20	14,20
126	obytelná místnost	10/20	14,20
127	obytelná místnost	10/20	14,20
128	obytelná místnost	10/20	14,20
129	obytelná místnost	10/20	14,20
130	obytelná místnost	10/20	14,20
131	obytelná místnost	10/20	14,20
132	obytelná místnost	10/20	14,20



## příloha č.2

## soupis majetku restaurace Puls

popis	ks
židle restaurace	69
židle barová	8
pult barový	1
sestava skříněk-bar	1
obklad s motivem hokeje	2
stůl restaurační	5
stůl společenský	18
paravan velký	5
paravan malý	2
stěna odkládací	1
zrcadlo	5
rádio Sony s reproduktory	1
obklad věšáky-kancelář	1
kontejner k pracovnímu stolu	1
pracovní stůl	1
skříň prosklená - kancelář	2
skříň kancelář	1
skříň šatní	6
koš odpadkový	5
lavice	2
regál	7