

## 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: Mgr. Petr Handl, předseda představenstva

Ing. Jaroslav Kovář, člen představenstva

(dále jen „pronajímatel“)

a

**4Hospitality media s.r.o.**

se sídlem Hlavní třída 131/9, 737 01 Český Těšín

vedená u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka C 34941

IČ: 28617223

DIČ: CZ28617223

jednající: David Valíček, jednatel

(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 gastro prostory (přípravnu jídla a související prostory) a k tomu příslušející zázemí včetně inventáře těchto gastro prostor (movitých věcí).
3. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá (přenechává k dočasnému užívání) nájemci prostory bistra a k tomu příslušející zázemí včetně inventáře těchto gastro prostor (movitých věcí).
4. Předmětné prostory jsou vyznačeny na technických výkresech objektů, které jsou přílohou č. 1 této smlouvy.
5. Předmětné věci movité jsou obsaženy v „Protokolu o předání a převzetí“ (inventárním seznamu).

Č.M.	účel místnosti	plocha (m <sup>2</sup> )	patro
1.05	příprava jídla	36,2	1.NP
1.06	sklad	4,3	1.NP
1.07	mytí thermoportů	13,3	1.NP
1.08	sklad	11,3	1.NP
1.09	chodba	9,6	1.NP
1.10	šatna	3,7	1.NP
1.11	WC+sprcha	4	1.NP
1.12	úklid	1,4	1.NP
2.28	bufet	27,4	2.NP

### III. Účel nájmu

- 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 gastronomie a poskytování občerstvení pro nájemce a návštěvníky akcí na Bazalech.
- 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.
- 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

- Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 9. 2023 do 31. 8. 2024. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva věrně zachycuje jejich vzájemnou ústní dohodu, kterou se jejich závazkový vztah fakticky řídí od 1. 9. 2023 a kterou smluvní strany počínaje tímto dnem (datem) činí vůči sobě navzájem vynutitelnou.
- Před uplynutím této doby může nájem skončit jen za podmínek uvedených v článku VIII. této smlouvy.

### V. Nájemné a jeho úhrada

- Nájemné za pronájem (dočasné užívání) předmětných prostor specifikovaných v čl. II bodu 2. 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	3.000,-- Kč

- Nájemné za pronájem (dočasné užívání) předmětných prostor specifikovaných v čl. II bodu 3 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	500,-- Kč

3. 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 spotřebu energií budou účtovány následovně –
  - za elektrickou energii na základě odečtů z měřících zařízení
  - za teplo dle odečtů z měřících zařízení a přepočtu na metr čtvereční užívané plochy
  - za vodu dle odečtů z měřících zařízení a přepočtu na metr čtvereční užívané plochy.Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává posledním dnem příslušného kalendářního měsíce. Daňový doklad navýšený o příslušnou sazbu DPH platnou ke dni uskutečnění zdanitelného plnění vystaví pronajímatel nájemci do 15 dnů od uskutečnění zdanitelného plnění se splatností 14 dnů ode dne vystavení faktury.
4. Nájemce se zavazuje do 10 dnů od podpisu smlouvy uhradit peněžitou jistotu (kauci) ve výši 22.000,- Kč (slovy: dvacetdvatisíckorunčeských). Účelem peněžitě jistoty (kauce) je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele z titulu této smlouvy. Výše uvedenou kauci, případně sníženou o výše uvedené pohledávky, je pronajímatel povinen vrátit nájemci nejpozději do 25 dnů po skončení nájmu. V případě snížení peněžitě jistoty (kauce) z důvodu úhrady jakýchkoliv pohledávek pronajímatele vůči nájemci z titulu této smlouvy, má nájemce povinnost dorovnat tuto peněžitou jistotu (kauci) na její počáteční výši.
5. 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.
6. 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 předmětných prostor 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 tvořící 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 a zajišťovat úklid pronajatých prostor (vyjma prostoru výdejny, kde provádí úklid pronajímatel).
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.

## VIII. 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.
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 nájemy, 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. Pronajímatel může žádat nájemce o uvolnění části předmětných prostorů 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 oprávněn nepřetržitě disponovat klíči od pronajatých prostor, tyto je povinen si vyzvedávat a vracet na recepci Sportovního areálu Bazaly při každém jednotlivém využití pronajatých prostor.
4. Nájemce není bez písemného souhlasu pronajímatele oprávněn přenechat předmět nájmu dle této smlouvy nebo její části do podnájmu či jinému užívání třetí osobě.
5. Pronajímatel je povinen v předmětných prostorách tvořících předmět smlouvy na svůj náklad zajišťovat požární prevenci v souladu s platnými právními předpisy.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provést alespoň 1x ročně kontrolu stavu předmětu nájmu.
7. Pronajímatel se zavazuje provádět na svůj náklad pravidelné revize vyhrazených elektrických zařízení v souladu s nařízením vlády č. 250/2021. 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.
8. Obě smluvní strany se zavazují vstoupit nejpozději 60 dní před ukončením doby nájmu do jednání o možném prodloužení nájmu na další období.

#### **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 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“ 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.