**Smlouva o pronájmu nebytových prostor – šatny č. 23SMPU0100000037**

uzavřená podle ust. § 2215 a násl. zákona č. 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, Ostrava - Poruba, 708 00

Zastoupen: Ing. Jaroslav Kovář, jednatelem

Kontaktní osoba: Michaela Šajerová, vedoucí areálu Sportovní areál Poruba, tel.: 736

755 018

IČO: 25385691

DIČ: CZ25385691

Bankovní spojení: Komerční banka a.s., č.ú.: 27-2480530287/0100

**2. Nájemce:**

Název: **1. FC Poruba, z.s.**

Krajský soud v Ostravě, oddíl L, vložka 15870

Sídlo: Petřkovická 386/7, Ostrava – Lhotka, 725 28

Zastoupen: Pavla Bilíková, předseda, tel.: 602 348 384

IČO: 05989167

DIČ: Neplátce DPH

Bankovní spojení: FIO Banka, a.s., č.ú. 2601200680/2010

Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny ke sjednání této smlouvy a k plnění závazků z ní vyplývajících podle platných právních předpisů.

# Čl. II

## Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitostí a pozemků v areálu Sportovní areál Poruba, obec Ostrava, k. ú. Poruba, zapsaných na LV 289 dle přiloženého výpisu z katastru nemovitostí. Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor v nemovitostech v areálu Sportovní areál Poruba.

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu a platit pronajímateli sjednanou cenu za nájem, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou a v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

# Čl. III

## Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu je poskytnutí nebytových prostor v budově kopané a objektu pergoly ve výše uvedeném areálu na pozemku stávající parc. č. 828 stavba občanského vybavení v k. ú. Poruba, obec Ostrava, k dočasnému užívání a za sjednanou cenu za nájem, **a to výhradně v souvislosti s užíváním sportovišť dle samostatné smlouvy.** Celková plocha budovy kopané je 639,14 m2, plocha nájmu dle této smlouvy je 250,78m2 = 39,24 % z celkové plochy budovy.

Pronajímatel poskytne nájemci do nájmu tyto nebytové prostory v době od 1. 1. do 31. 12. toho kterého roku:

Uvedené prostory jsou zobrazeny v příloze č.1

Nebytové prostory šatny: 164,97m2

Nebytové prostory kancelář: 43,92m2

Nebytové prostory sklady 41,89m2

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. IV

## Doba platnosti smlouvy

1. Termín užívání se sjednává od 1. 11. 2023 na dobu neurčitou s výpovědní dobou tři měsíce. Výpověď je možno podat vždy pouze k 31. 3. Tato doba počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po písemně doručené výpovědi kterékoliv ze smluvních stran.

2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu o nájmu v případě, že bude nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo služeb spojených s nájmem po dobu delší než 15 dnů od lhůty splatnosti jednotlivých faktur. Pronajímatel a nájemce se dále 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.

# Čl. V.

## Práva a povinnosti smluvních stran

1.Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 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.

# Čl. VI

## Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu (výše uvedené prostory ve výše uvedené nemovitosti) při podpisu této smlouvy a zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po dobu trvání smluvního vztahu tak, aby bylo možno dosáhnout výše uvedeného účelu nájmu dle čl. III. této smlouvy.

2. Pronajímatel prohlašuje, že výše uvedená nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu, je pojištěna proti živelným událostem. Pojištění nezahrnuje pojištění osob, vnitřní zařízení pronajatých prostor, zásob a majetku nájemce.

3. Pronajímatel a jím pověřená osoba je oprávněna, po předchozí domluvě s nájemcem a v jeho běžné provozní době, vstoupit do předmětu nájmu a provádět údržbu a nutné opravy. V případě havarijního stavu je pronajímatel povinen neprodleně reagovat na výzvy nájemce a zajistit odstranění havárie.

4. Pronajímatel je povinen seznámit nájemce s požárním nebezpečím vyplývajícím z charakteru objektu, technologie a používaných látek. Dále je povinen seznámit nájemce s Návštěvním řádem areálu, s požárními únikovými cestami, požárními řády, požárními poplachovými směrnicemi a rozmístěním věcných prostředků požární ochrany.

5. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv zásahy (stavební úpravy, rekonstrukce, výluka střediska) ze strany pronajímatele budou nájemci v dostatečné lhůtě předem oznámeny. Bude-li nájemce v důsledku prováděných změn omezen v užívání předmětu nájmu, je oprávněn požadovat po pronajímateli přiměřenou slevu z ceny za nájem. Sleva z ceny za nájem bude odsouhlasena oběma smluvními stranami v písemném dodatku k této smlouvě.

# Čl. VII

## Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn převzít a užívat předmět nájmu (výše uvedené prostory ve výše uvedené nemovitosti) v plném rozsahu dle této smlouvy a po celou dobu trvání smluvního vztahu. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

2. Nájemce prohlašuje, že si prohlédl předmět nájmu, že je bez zjevných vad a že jsou prostory způsobilé k užívání pro sjednaný účel nájmu. Nájemce se dále zavazuje udržovat předmět nájmu v tomto stavu a zacházet s ním řádně a v souladu s touto smlouvou. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené na majetku pronajímatele činností svou, svých zaměstnanců, návštěvníků a osob plnících jeho pokyny. Veškeré takto způsobené škody je nájemce povinen odstranit na vlastní náklady.

3. Nájemce je povinen hradit sjednanou cenu za nájem, cenu za poskytované služby a náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem najatých 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 7.000 Kč (slovy: sedm tisíc korun českých).

4. Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Současně je povinen neprodleně oznámit pronajímateli písemně potřebu oprav. V případě havárie je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele o vzniku havarijního stavu v předmětu nájmu a umožnit mu odstranění havárie i mimo provozní dobu nájemce.

5. 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, hlukové normy a předpisy vztahující se k bezpečnosti práce. Dále se zavazuje dodržovat všechny platné předpisy a normy týkající se provozovaných elektrických zařízení a spotřebičů a případných montovaných zařízení v předmětu nájmu. Jakékoli používání pyrotechniky je nutné předem konzultovat s bezpečnostním technikem provozovatele, za veškeré její použití nese odpovědnost nájemce, o čemž bude proveden zápis. Dále je nájemce povinen dodržovat Návštěvní řád areálu, s jehož platným zněním byl seznámen. Před zahájením vlastní činnosti je nájemce povinen předložit zástupci pronajímatele (vedoucímu areálu Sportovní areál Poruba) zprávu o revizi všech vlastních používaných el. zařízení včetně drobného elektrického nářadí a prodlužovacích kabelů, pokud je hodlá používat v najatých prostorách v době platnosti této smlouvy. Pokud bude platnost té které revizní zprávy časově omezena, je povinností nájemce platnost té které revizní zprávy obnovit a její kopii opět předat vedoucímu výše uvedeného areálu. 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.

6. Nájemce se zavazuje trvale udržovat čistotu v předmětu nájmu. Dále je povinen zajistit úklid těchto prostor, pokud jeho zaměstnanci, návštěvníci nebo jiné osoby způsobí jejich znečištění. Nájemce se zavazuje zabezpečit na vlastní náklady likvidaci použitých jedlých olejů, maziv a dalšího nebezpečného odpadu dle hygienických předpisů.

7. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila výkon ostatních vlastnických, užívacích a nájemních práv v nemovitosti, v níž se nachází předmět nájmu. Nájemce je povinen dbát na to, aby užíváním prostorů nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména nadměrným hlukem, emisemi, či jiným způsobem.

8. Nájemce je oprávněn bezplatně, po dohodě s pronajímatelem, označit vstup do pronajatých prostor uvedením svého názvu a vykonávané činnosti včetně bezplatného umístění loga k vykonávané činnosti.

9. Nájemce se zavazuje po ukončení smluvního vztahu 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 se souhlasem pronajímatele. O předání a převzetí předmětu nájmu bude pořízen písemný protokol.

10. Nájemce bude užívat předmět nájmu v souladu s jeho stavebně technickým řešením. Veškeré adaptační práce, vyplývající z nájemcem požadované změny účelu užívání prostor a k jejichž provedení dal nájemci pronajímatel svůj písemný souhlas, hradí nájemce z vlastních zdrojů. Souhlas pronajímatele s provedením stavebních prací nenahrazuje případné závazné stanovisko k tomu oprávněného stavebního úřadu.

11. Pojištění výše uvedené nemovitosti, v níž se nachází předmět nájmu, nezahrnuje pojištění osob, vnitřní zařízení pronajatých prostor, zásob a majetku nájemce. Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti vůči třetím osobám, minimálně ve výši 2 mil. Kč. Nájemce předloží pronajímateli nejpozději do 30.11.2023 kopii pojistné smlouvy na pojištění odpovědnosti za škodu vůči třetím osobám a doklad o úhradě pojistného na dané období. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce tento svůj závazek nesplní, jedná se o podstatné porušení smlouvy a pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu okamžitě vypovědět. Smlouva končí dnem doručení okamžité výpovědi.

12. Pronajímatel je vždy povinen nájemce upozornit, kdy nebude nájemce moci řádně užívat předmět nájmu (např. při výlukových pracích apod.), pronajímatel pak vždy uvede zejména počátek a konec této doby.

13. Nájemce je povinen zabezpečit předmět nájmu a zařízení v něm umístěné, proti případnému poškození jinými osobami, které se mohou pohybovat ve druhé části společenské místnosti**.**

# Čl. VIII

## Cenové a platební podmínky

1. Výpočet ceny za pronájem

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Sportovní areál Poruba**  **Název objektu: budova kopané, objekt pergoly** | **Výměra v m2** | **Částka bez DPH za 1 měsíc** |
| Nájem neb.prostory šatny  Nájem neb.prostory kancelář  Sklady- budova kopané | 164,97m2  43,92m2  41,89 | 9.623,-Kč  5.490,-Kč  1.745,-Kč |
| Nájem celkem |  |  |
| Paušální poplatky a ostatní služby:  - odvoz komunálního odpadu |  | 400 Kč |
| Paušální poplatky a ostatní služby celkem |  | 400 Kč |
| **Celkem k úhradě (nájem, paušální poplatky a ostatní služby)** |  | **17.258,-Kč** |

2. Výše uvedená cena za nájem nebytových prostor bude hrazena nájemcem na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností 14 kalendářních dnů. Daňový doklad bude vystaven v zákonné lhůtě k poslednímu dni v měsíci, a toto datum je zároveň DUZP.

3. Cena za nájem prostor je u neplátců DPH osvobozena od DPH.

4. Cena za dodávku el. energie, tepla a vody bude účtována dle skutečnosti. Pronajímatel vystaví fakturu za odběr el. energie, teplo a vodu. Cena dodávky energií je adekvátní ceně, kterou platí pronajímatel v daném roce za odběr příslušným dodavatelům.

5. Faktury vystavené pronajímatelem budou obsahovat veškeré údaje dle § 28 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce neuhradí cenu za nájem nebo služby spojené s nájmem ve stanovené lhůtě a výši včas, je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení a nájemce je povinen tuto penalizační fakturu uhradit. Smluvní pokuta je splatná okamžikem porušení závazku ze strany nájemce. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.

6. Cena za nájem v roce 2024 a následujících letech se zvyšuje o tolik procent, kolik bude zjištěna inflace Českým statistickým úřadem. Pronajímatel se zavazuje, že vždy nejpozději do 15. března aktuálního roku zašle nájemci potvrzení o výši inflace za předchozí kalendářní rok. Vzniklý doplatek za období leden – březen aktuálního roku, je splatný vždy nejpozději do 15. dubna aktuálního roku.

# Čl. IX

## Změny v plnění smlouvy a odstoupení od smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě potřeby změn v plnění této smlouvy, projednají své požadavky a vzájemně si je odsouhlasí. Jakékoliv změny nebo doplnění této smlouvy je možno provést pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

2. Odstoupení od smlouvy ze strany provozovatele i uživatele je možné z důvodů neplnění závazků druhé smluvní strany nebo na základě dohody smluvních stran.

3. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran.

# Čl. X

**Okamžitá výpověď smlouvy**

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu okamžitě vypovědět, pokud nájemce i přes písemnou výzvu, která mu bude doručena, opětovně poruší podmínky sjednané touto smlouvou. Smlouva končí dnem doručení okamžité výpovědi nájemci.

# Čl. XI

## Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze měnit a upravovat pouze písemnými a vzestupně očíslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

2. Obě smluvní strany stvrzují svým podpisem, že souhlasí se zněním této smlouvy a zavazují se k jejímu plnění.

3. 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. Faktury pronajímatele budou prostřednictvím elektronické komunikace zasílány e-mailem dle platné legislativy ve formátu PDF z e-mailové adresy pronajímatele [sekretariat@sareza.cz](mailto:sekretariat@sareza.cz) na e-mailovou adresu nájemce [sekretariat@1fcporuba.cz](mailto:sekretariat@1fcporuba.cz). 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 pronajímateli 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.

5. 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.

6. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 11. 2023. K datu účinnosti této smlouvy je ukončena dohodou smluvních stran smlouva o nájmu nebytových prostor č : 22SMPU0100000011, 22SMPU0100000041.

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

Příloha č.1- Rozpis nebytových prostor

8. 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

………………………………………….. ……………………………………...

**Ing. Jaroslav Kovář Pavla Bilíková**

jednatel společnosti předseda zapsaného spolku

Sportovní a rekreační 1. FC Poruba, z.s.

zařízení města Ostravy s.r.o.