

Parafa nájemce

Parafa pronajímatele

TATO NÁJEMNÍ SMLOUVA („**Smlouva**“) se uzavírá níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

MEZI:

(1) **BREDA & WEINSTEIN s.r.o.**, se sídlem na adrese Václavské náměstí 773/4, 110 00 Praha 1, IČ: 06956998, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp.zn. C 292025 („**Pronajímatel**“)

a

(2) **Slezský fotbalový club Opava a.s.**, se sídlem na adrese Lípová 105/2, 746 01 Opava, IČ: 25835912, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp.zn. B 2192 („**Nájemce**“),

(Pronajímatel a Nájemce dále společně také „**Strany**“ a jednotlivě „**Strana**“)

KTERÝ SJEDNÁVAJÍ následující:

1. VYMEZENÍ POJMŮ

Nevyplyne-li z kontextu jinak, budou mít následující slova a výrazy v této Smlouvě následující význam:

Den skončení nájmu	den, ke kterému uplyne Doba nájmu, nebo jiný dřívější den, ke kterému v souladu s touto Smlouvou skončí Nájem předčasně.
Den zahájení	1. listopadu 2023;
Doba nájmu	znamená dobu určitou počínaje Dnem zahájení a konče 31. říjnem 2024;
Nájem	nájemní vztah k Prostorám založený touto Smlouvou.
Nájemné	znamená nájemné, které je Nájemce povinen platit Pronajímateli za užívání Prostor na základě této Smlouvy a které se vypočítá dle odst. 4.1 této Smlouvy.
Občanský zákoník	znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
Obchodní centrum	znamená obchodní centrum „Společenské centrum Breda & Weinstein Opava“ – budova č. p. 49, postavená na pozemku parc. č. 128/2, v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, část obce Opava-Město, na adrese U Fortny, s přibližnou pronajímatelnou výměrou 22.500 m ² , jehož plán tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy. Pro účely této Smlouvy výraz Obchodní centrum zahrnuje též Společné prostory.
Plány	dokumenty přiložené jako Příloha č. 2 této Smlouvy.

Parafa nájemce

Parafa pronajímatele

Pozemky	pozemky č. 111, 117/1, 122/2, 122/6, 128/1, 128/2, 128/5, 128/7, 128/8, 129, 588/3, 588/4, 588/5, 588/6, 588/7, 588/8, 588/9, 588/10, 588/22, v katastrálním území Opava-Město.
Prostory	prostory číslo jednotky 3.F03.B nacházející se v Obchodním centru, které patří mezi obchodní prostory, a jsou blíže specifikované v Plánech, nacházející se v prvním patře Obchodního centra, a jejichž vnější obrys je v Příloze č. 2 této Smlouvy vyznačen modrou barvou.
Provozní řád	provozní řád týkající se Obchodního centra obsahující informace pro Nájemce a určitá pravidla zejména co se týče podmínek stavebních úprav, zařízení, provozu a užívání Prostor a Společných prostor v Obchodním centru a s tím souvisejících práv a povinností všech dotčených subjektů, jehož současná verze je uvedena v Příloze č. 4 .
Předávací protokol	protokol o stavu Prostor ke dni předání Nájemci obsahující údaje na měřidlech, jehož vzor tvoří Přílohu č. 3 .
Služby	veškerá plnění spojená s užíváním Prostor poskytovaná Pronajímatelem Nájemci v souladu s touto Smlouvou a jejími přílohami.
Smlouva	tato smlouva ve znění případných změn sjednaných mezi Stranami v písemné formě.
Společné prostory	veškeré prostory v Obchodním centru a plochy sousedící s Obchodním centrem, které jsou podle rozhodnutí Pronajímatele ke dni podpisu této Smlouvy či v budoucnu určeny ke společnému nevýlučnému užívání nájemci Obchodního centra, jejich návštěvníky, zákazníky či spolupracovníky, jakož i návštěvníky či jinými uživateli Obchodního centra, jakož i prostory tvořící technické a provozní zázemí Obchodního centra, a to zejména, avšak nikoli pouze, přístupové cesty, únikové cesty, ulice, chodníky, koridory, nakládací rampy, parkoviště, parkovací zařízení, zatravněné plochy, haly, schodiště, chodby, eskalátory, pasáže, průchody, odpočívadla, výtahy, sociální zařízení, sedací soupravy, lavičky, dětský koutek, rampy, dešťové drenážní zařízení, východy, vchody, umyvárny, odpočinkové místnosti, veřejné sítě na dodávku médií, střechy atd.
Strany	Pronajímatel a Nájemce.
Účel nájmu	má význam dle odst. 2.3 této Smlouvy.

Zařízení

zařízení, která slouží i dalším prostorám v Obchodním centru, než jsou Prostory, popřípadě jejichž funkčnost je způsobilá ovlivnit provoz jiných prostor v Obchodním centru, než jsou výlučně Prostory, a to zejména, avšak nikoli pouze, mechanické, elektrické, topné, ventilační, klimatizační, chladicí a ohřevné zařízení, výtahy, bezpečnostní systémy, obslužné systémy v Obchodním centru.

2. NÁJEM, ÚČEL NÁJMU, ČINNOST V PROVOZOVNĚ

- 2.1. Pronajímatel tímto počínaje Dnem zahájení přenechává za podmínek této Smlouvy Nájemci do Nájmu Prostory a Nájemce je počínaje Dnem zahájení do Nájmu přijímá a zavazuje se Prostory užívat k účelu a způsobem sjednaným v této Smlouvě a platit za toto užívání Nájemné.
- 2.2. V souvislosti s Nájmem je Nájemce rovněž oprávněn k nevýlučnému užívání Společných prostor v souladu s Provozním řádem. Strany se dohodly na tom, že Pronajímatel je kdykoli svým jednostranným úkonem oprávněn Společné prostory či jejich užívání omezit nebo rozšířit, ovšem za předpokladu, že omezením nebude znemožněn přístup do Prostor.
- 2.3. Nájemce je oprávněn umístit v Prostorách svoji provozovnu. V provozovně bude Nájemce oprávněn provozovat výlučně podnikatelskou činnost:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona (v oboru činnosti koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej mimo obory vyhrazené živnostenským zákonem)

ale to pouze ohledně sortimentu: [upomínkové předměty s fotbalovou tematikou, konkrétně pak tematikou SFC Opava. Dále pak prodej vstupenek na utkání, prodej a výdej permanentních vstupenek na mistrovské utkání nebo jiné nespécifikované služby a prodej zboží obdobného charakteru. (dále jen „**Účel nájmu**“). Nájemce se Prostory zavazuje užívat k Účelu nájmu, vždy při dodržení konkrétních podmínek vyplývajících z příslušného kolaudačního rozhodnutí a z ostatních ujednání obsažených v této Smlouvě, zejména z Provozního řádu. Strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení §2304 Občanského zákoníku.

3. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 3.1. Pronajímatel přenechává Prostory Nájemci do Nájmu na Dobu nájmu.

4. NÁJEMNE, PROVOZNÍ NÁKLADY, MARKETINGOVÝ POPLATEK

- 4.1. Za užívání Prostor se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli Nájemné ve výši **480.000,- Kč** bez DPH za celou Dobu nájmu.
- 4.2. Nájemné bude Nájemcem uhrazeno Pronajímateli následujícím způsobem:
 - 4.2.1. část Nájemného ve výši 420.000,- Kč bez DPH bude uhrazena započtením proti pohledávce Nájemce za Pronajímatelem na úhradu ceny za reklamní služby dle smlouvy o reklamě uzavřené dnešního dne;
 - 4.2.2. zbývající část Nájemného v částce 60.000,- Kč bez DPH se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli nejpozději do 30. listopadu 2024 a to na základě vystavené faktury ze strany Pronajímatele.

Parafa nájemce

Parafa pronajímatele

4.2.3. Strany se dohodly, že ~~vzájemně započtená částka~~ **nájemné** bude ze strany Pronajímatele fakturována následujícím způsobem:

a) částka za nájem ve výši 80.000,-Kč + DPH se zdanitelným plněním v prosinci 2023 a splatnosti do 30.11.2024;

b) částka za nájem ve výši 240.000,-Kč + DPH se zdanitelným plněním v červnu 2024 a splatnosti do 30.11.2024;

c) částka za nájem ve výši 160.000,-Kč + DPH se zdanitelným plněním v říjnu 2024 a splatnosti do 30.11.2024.

4.3. Dle výslovné dohody Stran má Nájemce právo na slevu z Nájemného ve výši 100% Nájemného připadajícího na každý započatý den pouze v případě, že z důvodů na straně Pronajímatele, nemohl Nájemce užívat Prostory k Účelu nájmu po dobu minimálně 15 (patnácti) po sobě jdoucích dnů, a to počínaje 16. (šestnáctým) dnem, po který tato nemožnost trvá.

4.4. Strany se dohodly, že Nájemné zahrnuje úhradu Služeb spojených s užíváním Prostor, s výjimkou úhrady za dodávky elektrické energie, jež bude hrazena Nájemcem Pronajímateli dle skutečné spotřeby ve výši a periodicitě dle faktur dodavatele elektrické energie.

5. PŘEDÁNÍ PROSTOR NÁJEMCI

5.1. Pronajímatel předá Nájemci Prostory nejpozději v Den zahájení.

5.2. Strany sjednávají, že při předání Prostor Pronajímatelem Nájemci mezi sebou Strany potvrdí stav Prostor sepsáním Předávacího protokolu, jehož vzor tvoří **Přílohu č. 3** této Smlouvy, a ke kterému bude přiložena kopie Kolaudačního rozhodnutí.

5.3. Nájemce výslovně bere na vědomí a souhlasí s tím, že s výjimkou nainstalování nábytku Nájemce do Prostor, jakož i s výjimkou zavazení zboží Nájemce do Prostor (kdy k takovým činnostem Nájemce není vyžadován výslovný předchozí písemný souhlas Pronajímatele), Nájemce není a nebude dle této Smlouvy oprávněn sám nebo prostřednictvím třetí osoby bez výslovného předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provést (provádět) v Prostorách a/nebo kdekoliv jinde v Obchodním centru jakékoliv stavební či jiné úpravy či práce.

5.4. Pro případ, že Nájemce bez výslovného předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provede v Prostorách jakékoliv stavební či jiné úpravy či práce (s výjimkou nainstalování nábytku Nájemce do Prostor, jakož i s výjimkou zavazení zboží Nájemce do Prostor, ke kterým není vyžadován takový souhlas Pronajímatele), Strany výslovně sjednávají, že Pronajímatel bude oprávněn vstoupit do Prostor a na náklady Nájemce odstranit veškeré takové neodsouhlasené úpravy či práce a napravit škodu jimi způsobenou, a to i po uzavření této Smlouvy. Veškeré náklady na odstranění takových neodsouhlasených úprav Prostor se Nájemce zavazuje Pronajímateli nahradit do 10 (deseti) dní od doručení výzvy Pronajímatele.

6. PŘEDČASNE UKONČENÍ

6.1. Strany se dohodly na tom, že Nájem bude možné předčasně ukončit výlučně v souladu s tímto článkem 6 Smlouvy, a s ohledem na to vylučují aplikaci ustanovení Občanského zákoníku upravující možnosti ukončení (i) nájmu prostoru sloužícího k podnikání, a/nebo (ii) nájmu obecně, a to bez ohledu na to, zda k takovému ukončení má dojít výpovědí Smlouvy nebo odstoupením od Smlouvy nebo zrušením Smlouvy.

6.2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět Nájem na základě výpovědi, jejíž účinky nastanou následující den po jejím doručení Nájemci, z důvodů stanovených výslovně v této Smlouvě a dále z následujících důvodů:

- 6.2.1. Nájemce se dostal do prodlení s úhradou jakékoliv částky splatné podle této Smlouvy; nebo
- 6.2.2. Nájemce hrubě poruší tuto Smlouvu;
- 6.2.3. Nájemce nebo osoby, které pracují pro Nájemce, hrubě porušují klid a/nebo pořádek;
- pokud skutečnosti zakládající výpovědní důvod nebyly Nájemcem odstraněny či napraveny do 15 (patnácti) dní od doručení výzvy Pronajímatele.
- 6.3. V případě, že bude zahájen jakýkoli postup vůči Nájemci podle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění, či Nájemce vstoupí do likvidace, Pronajímatel bude podle své volby oprávněn Nájemce vypovědět na základě výpovědi, jejíž účinky nastanou následující den po jejím doručení Nájemci, nebo od této Smlouvy s okamžitými účinky odstoupit.
- 6.4. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že v případě odstoupení od této Smlouvy nevznikne žádnému z nich povinnost vrátit druhému z nich plnění obdržené dle této Smlouvy s tím, že jejich vzájemné peněžité pohledávky z této Smlouvy nesplněné ke dni odstoupení, v důsledku takového odstoupení nezaniknou a budou mezi nimi vypořádány podle stavu k okamžiku odstoupení.
- 6.5. Strany výslovně sjednávají, a Nájemce výslovně souhlasí s tím, že v souvislosti s ukončením této Smlouvy Nájemce nemá (a nebude mít) vůči Pronajímateli nárok na jakoukoliv náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ustanovení §2315 Občanského zákoníku.

7. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 7.1. Pronajímatel se tímto zavazuje:
- 7.1.1. provozovat a udržovat Obchodní centrum včetně Společných prostor na úrovni korespondující se srovnatelnými obchodními centry v České republice;
- 7.1.2. pojistit Obchodní centrum v rozsahu „All Risk“ u renomované pojišťovny; a
- 7.1.3. poskytovat Služby nebo zajistit jejich poskytování či provádění; a
- 7.1.4. zajistit nerušený výkon Nájmů, za předpokladu, že Nájemce dodrží všechny své závazky vyplývající z této Smlouvy; a
- 7.1.5. zajistit Nájemci, jeho zaměstnancům, spolupracovníkům, dodavatelům, případně dalším třetím osobám, jejichž přístup do Prostor je nutný k řádnému užívání Prostor k Účelu nájmu, přístup do Prostor za podmínek stanovených v Provozním řádu.
- 7.2. V případě, že se Nájemce dostane do prodlení se splněním jakékoli nepeněžité povinnosti podle této Smlouvy, dohodly se Strany na tom, že Pronajímatel bude oprávněn takovou povinnost splnit namísto Nájemce a na náklady a nebezpečí Nájemce, včetně povinnosti k vyklizení Prostor, a v souvislosti s tím bude oprávněn, i bez předchozího oznámení Nájemci, vstoupit do Prostor, popřípadě si do Prostor i násilím zjednat přístup, neposkytne-li Nájemce dostatečnou součinnost.
- 7.3. Nájemce vyslovuje souhlas s prováděním jakýchkoli stavebních či jiných prací v Obchodním centru bez nároku na slevu z Nájemného. Pronajímatel vynaloží přiměřené úsilí k tomu, aby minimalizoval dopad takových prací na Obchodní centrum a Prostory. V této souvislosti Strany výslovně sjednávají, že Nájemce nemá (a nebude mít) vůči Pronajímateli nárok na dočasné poskytnutí jiné věci v případě, že z důvodu provádění (provedení) opravy (oprav) Prostor Pronajímatelem Nájemce nemůže dočasně užívat Prostory k Účelu nájmu.
- 7.4. Pronajímatel má právo kdykoliv vstoupit do Prostor na základě oznámení Nájemci podaného 48 (čtyřicet osm) hodin předem (s výjimkou případů nouze, kdy takové oznámení nebude požadováno) za účelem provedení kontroly, oprav, úprav, údržby Prostor a/nebo Obchodního centra či jeho částí, sestavení soupisu veškerého vybavení

Prostor, předání písemného oznámení Nájemci nebo za jakýmkoliv dalším přiměřeným účelem nebo účely v souvislosti s Obchodním centrem a/nebo Prostorami.

- 7.5. Nájemce souhlasí s tím a zavazuje se bez nároku na slevu z Nájemného strpět, aby Pronajímatel kdykoliv dále stavěl, upravoval, doplňoval, rozšiřoval nebo přestavoval Obchodní centrum nebo jakoukoliv nemovitost v jeho blízkosti bez ohledu na narušení přístupu světla do Prostor.

8. ZÁVAZKY NÁJEMCE

8.1. Zákonné požadavky

- 8.1.1. Při užívání Prostor se Nájemce zavazuje dodržovat veškeré příslušné zákony a rozhodnutí všech příslušných státních a obecních orgánů a úřadů k takovému užívání se vztahující, zejména požární, zdravotní a bezpečnostní předpisy.
- 8.1.2. Nájemce se zavazuje udržovat v platnosti svoji registraci plátce DPH po celou Dobu nájmu i v případě, že přestane splňovat podmínky pro povinnou registraci.
- 8.1.3. Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností, zejména pak ve smyslu ustanovení §1765 odst. 2, §2287 a §2000 odst. 1 Občanského zákoníku.

8.2. Provozní řád

Nájemce se zavazuje dodržovat Provozní řád a zajistit, aby Provozní řád dodržovali všichni zaměstnanci či jiní spolupracovníci Nájemce. Strany se dohodly na tom, že Pronajímatel bude na základě jednostranného oznámení Nájemci oprávněn změnit či doplnit pravidla obsažená v aktuální verzi Provozního řádu přiložené k této Smlouvě jako **Příloha č. 4** v zájmu bezpečnosti a hladkého provozu Obchodního centra a možnosti jeho spravedlivého využití ze stran všech nájemců.

8.3. Opravy a úklid

- 8.3.1. Po celou Dobu nájmu se Nájemce zavazuje na vlastní náklady udržovat Prostory v dobrém stavu, čisté a uklizené.
- 8.3.2. Strany se dohodly, že Pronajímatel je povinen k opravám a údržbě Prostor co se týče nosných konstrukcí, stavebních součástí a Zařízení.
- 8.3.3. Strany se dohodly na tom, že opravy a údržbu Prostor, které nejsou uvedeny v odst. 8.3.2, bude na své náklady po celou Dobu nájmu provádět Nájemce tak, aby byly Prostory udržovány ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání a dále ve stavu odpovídajícím standardu Obchodního centra, tedy standardu prvotřídních obchodních a souvisejících prostor.
- 8.3.4. V případě pochybností o tom, zda se povinnost Nájemce k údržbě a/nebo opravě vztahuje na určitou část Prostor, Nájemce se zavazuje před zahájením oprav či údržby zajistit předchozí vyjádření Pronajímatele.
- 8.3.5. V případě oprav a údržby Prostor prováděných Nájemcem, na které se vztahují záruční podmínky třetích osob, bude Pronajímatel oprávněn požadovat, aby opravu či údržbu prováděly autorizované osoby, které Pronajímatel Nájemci určí.

8.4. Úpravy

- 8.4.1. Jakékoli dodatečné změny na Prostorách je Nájemce oprávněn provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, který bude Pronajímatelem vždy oprávněn i bez udání důvodu odepřít. Pronajímatel bude oprávněn stanovit závazné podmínky pro provádění takových prací.
- 8.4.2. Pro vyloučení pochybností Strany konstatují, že předchozí souhlas Pronajímatele vyžaduje jakýkoli zásah do stavebních konstrukcí Obchodního centra i jeho vnitřních příček, včetně vrtání otvorů, zatlukání úchytlů či jiných

Parafa nájemce

Parafa pronajímatele

úkonů, v důsledku kterých by při neznalosti technických řešení v Obchodním centru mohlo dojít k poškození Zařízení.

8.5. Podnájem

8.5.1. Nájemce je oprávněn podnajímt Prostory nebo jejich část jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele a na dobu nepřesahující Doby nájmu s tím, že většinu plochy Prostor musí užívat vždy přímo Nájemce. Pronajímatel je oprávněn udělení souhlasu s podnájemem dle svého výhradního uvážení odepřít.

8.6. Vyklizení předmětu Nájmu

8.6.1. Nájemce se zavazuje Prostory vyklidit a předat Pronajímateli do 17:00 v Den skončení nájmu ve stavu dle odst. 8.6.2.

8.6.2. Nájemce je povinen do předání Prostor Pronajímateli dle odst. 8.6.1 z Prostor na vlastní náklady odstranit veškeré úpravy a změny Prostor, provedené Nájemcem přede Dnem zahájení i v průběhu Nájmu dle této Smlouvy, a Prostory uvést do původního stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě prodlení s odstraňovacími pracemi může Pronajímatel provést odstraňovací práce na náklady Nájemce.

8.7. Pojištění

8.7.1. Nájemce je povinen po celou dobu Nájmu a dále až do řádného vyklizení Prostor na své náklady udržovat (i) pojištění své odpovědnosti za újmu třetích osob na životě, zdraví a majetku způsobenou jeho činností v Obchodním centru s pojistným krytím nejméně 5.000.000,- Kč (pět milionů korun českých), a (ii) majetkové pojištění pro případ poškození, ztráty či zničení majetku vneseného do Prostor s pojistným krytím nejméně 1.000.000,- Kč (jeden milion korun českých) a (iii) pojištění Prostor proti přírodním živlům (zejména voda, oheň), s pojistným krytím nejméně 1.000.000,- Kč (jeden milion korun českých). Pojištění bude uzavřeno u renomované pojišťovny oprávněné poskytovat pojištění v České republice a přijatelné pro Pronajímatele. Pojistná smlouva bude rovněž obsahovat ustanovení o tom, že může být zrušena pouze za předpokladu, že pojistitel 30 (třicet) dní předem písemně oznámí zrušení pojistné smlouvy Pronajímateli. Nájemce se zavazuje Pronajímateli trvání uvedeného pojištění na žádost kdykoli doložit.

8.7.2. Pokud Nájemce neuzavře pojistnou smlouvu podle tohoto odst. 8.7, Pronajímatel má právo, nikoliv však povinnost, uzavřít takovou pojistnou smlouvu jménem a na účet Nájemce.

8.7.3. V případě, že se z důvodu změny příslušného zákona, jeho výkladu či soudní judikatury změní v České republice pohled na možný rozsah odpovědnosti za škodu, je Nájemce povinen upravit své pojištění dle odst. 8.7.1 této Smlouvy tak, aby se jeho rozsah zvětšil do míry, kterou může Pronajímatel rozumně požadovat.

8.8. Dobrá pověst

Nájemce je povinen počínat si tak, aby jeho reputace na trhu byla uspokojivá a působila pozitivně na zákazníky. Nájemce je dále povinen podporovat dobrou pověst Obchodního centra a Pronajímatele.

9. **OMEZENÍ ODPOVĚDNOSTI PRONAJÍMATELE**

9.1. Strany se dohodly na tom, že Pronajímatel neponese odpovědnost za jakoukoli škodu na straně Nájemce, jeho pracovníků či návštěvníků ani za přerušení obchodní činnosti Nájemce, pokud byly způsobeny činností či nečinností jakékoli jiné osoby, než je Pronajímatel, anebo vznikly v důsledku požáru, výbuchu, pádu předmětů, páry, plynu, elektrické energie, vody, deště, sněhu, průsaků z potrubí nebo ze střechy, nebo v důsledku vlhkosti, které Pronajímatel nezpůsobil, či z jakéhokoli jiného důvodu jakékoliv povahy, za který není Pronajímatel odpovědný (okolnosti vylučující odpovědnost).

- 9.2. Strany se výslovně dohodly na tom, že Pronajímatel neponese odpovědnost za jakékoli přerušení Služeb způsobené nezávislymi dodavateli, zejména (nikoliv však výlučně) dodavateli vody a odvodu odpadních vod, elektřiny, tepla, plynu, ke kterému došlo z jiných důvodů, než je porušení povinností Pronajímatele. Výše uvedené přerušení Služeb nebude Stranami považováno za porušení povinností Pronajímatele. Pronajímatel vynaloží přiměřené úsilí k zajištění toho, aby byla dodávka co nejdříve obnovena. Žádné takové přerušení nezbavuje Nájemce povinnosti plnit jakýkoliv závazek vyplývající ze Smlouvy, ani nezakládá vznik nároku Nájemce na slevu z Nájemného nebo Provozních nákladů nebo na náhradu škody.

10. DAŇ Z PŘIDANE HODNOTY

Všechny platby splatné Nájemcem Pronajímateli podle podmínek Smlouvy jsou uvedeny bez daně z přidané hodnoty ("DPH") a k částkám splatným podle Smlouvy bude připočtena DPH v příslušné výši s tím, Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby Pronajímatel uplatnil DPH i ve vztahu k Nájemnému. Má se za to, že odkazy na DPH zahrnují jakoukoliv upravenou verzi DPH anebo jakoukoliv daň, která DPH nahradí nebo doplní.

11. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA

- 11.1. Strany se dohodly na tom, že Nájemce nebude oprávněn tuto Smlouvu vypovědět ani jakýmkoli jiným způsobem ukončit Nájem v případě změny vlastnictví Obchodního centra.
- 11.2. Strany se dohodly na tom, že v případě změny vlastnictví Obchodního centra je tato Smlouva pro jejího nabyvatele i Nájemce závazná v plném rozsahu. Nájemce se na žádost Pronajímatele zavazuje s potenciálním nabyvatelem Obchodního centra uzavřít dohodu, která uvedenou skutečnost potvrdí. Tento závazek Nájemce trvá po celou Dobu nájmu.

12. OZNÁMENÍ

12.1. Jazyk

Veškerá korespondence, oznámení, žádosti, záznamy a další dokumenty vyměňované mezi Pronajímatelem a Nájemcem podle této Smlouvy budou vyhotoveny v českém jazyce, nebude-li dohodnuto jinak.

12.2. Způsob doručování a adresa pro doručování

Veškerá oznámení, žádosti a další sdělení týkající se Smlouvy budou doručena druhé straně této Smlouvy v písemné podobě, a to buď osobně nebo doporučenou poštovní zásilkou předplaceně na adresy uvedené níže nebo jinak písemně oznámené druhé straně. Po Dobu nájmu bude Pronajímatel vždy oprávněn účinně doručit do Prostor.

Pronajímatel:

BREDA & WEINSTEIN s.r.o.

Václavské náměstí 773/4, 110 00 Praha 1

Tel: +.....

Email:.....

Nájemce:

Slezský fotbalový club Opava a.s.

Lípová 105/2, 746 01 Opava

Tel:

Email:

Parafa nájemce

Parafa pronajímatele

Každé správně adresované písemné oznámení bude považováno za platně doručené v případě osobního doručení v okamžik doručení a v případě předplacené doporučené poštovní zásilky 5. (pátý) den poté, co byla podána na poštu.

13. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

13.1. Změny

Veškeré změny této Smlouvy musí být v písemné formě a řádně podepsány oběma Stranami. S ohledem na to Strany výslovně sjednávají, že pro tento účel nebude výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv mezi Stranami považována za písemnou formu požadovanou pro změnu Smlouvy.

13.2. Postoupení, zápočet

13.2.1. Strany se dohodly na tom, že Nájemce není oprávněn postoupit jakékoli své pohledávky za Pronajímatelem ani provést zápočet na pohledávky Pronajímatele za Nájemcem.

13.2.2. Nájemce souhlasí s tím, že Pronajímatel bude oprávněn jakékoli své současné či budoucí pohledávky za Nájemcem z této Smlouvy postoupit na jakoukoli třetí osobu či je ve prospěch jakékoli třetí osoby zastavit. Nájemce dále souhlasí s tím, že Pronajímatel bude oprávněn provést zápočet svých pohledávek na jakékoli pohledávky Nájemce za Pronajímatelem, a to i před okamžikem jejich splatnosti.

13.3. Oddělitelnost a částečná neplatnost

Pokud jakákoli podmínka, závazek nebo ustanovení této Smlouvy je či se stane kdykoliv v budoucnu neplatným, neúčinným, zdánlivým nebo nevynutitelným, pak je či bude neplatným, neúčinným, zdánlivým nebo nevynutitelným pouze takové ustanovení, a nebude se to žádným způsobem dotýkat platnosti, účinnosti, zdánlivosti nebo vynutitelnosti ostatních ustanovení této Smlouvy. Strany se zavazují jednat v dobré víře tak, aby takové vadné ustanovení nahradily ustanovením bezvadným, které bude co nejbližší vystihovat ekonomický účel a obsah vadného ustanovení.

13.4. Rozhodné právo

13.4.1. Tato Smlouva se řídí právem České republiky. Jakákoliv právo a povinnost, které nejsou výslovně upraveny ve Smlouvě, se řídí Občanským zákoníkem, ale to pouze v rozsahu, v jakém nebyla aplikace Občanského zákoníku dohodou Stran vyloučena.

13.4.2. Strany výslovně sjednávají, že pokud by v rozsahu práv a povinností Stran výslovně neupravených touto Smlouvou vztah mezi Stranami založený touto Smlouvou mohl být považován za pacht, pak se na něj uplatní ustanovení právních předpisů o nájmu, a nikoliv o pachtu.

13.4.3. Strany výslovně sjednávají, že v právních vztazích založených touto Smlouvou se nepřihlíží k jakýmkoliv zvyklostem a zavedené praxi Stran ani k obchodním zvyklostem, a na základě své dohody dále vylučují aplikaci ustanovení §1796 a §1805 Občanského zákoníku.

13.5. Řešení sporů

Strany se dohodly na tom, že všechny spory vznikající z této Smlouvy a v souvislosti s ní či týkající se nároků souvisejících s jejím skončením, budou s konečnou platností rozhodovány u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho Pravidel a Řádu. Místem konání rozhodčího řízení bude Praha, Česká republika. Strany souhlasí s tím, že rozhodčí řízení včetně ústního jednání, písemných důkazů a korespondence bude vedeno v českém jazyce. Rozhodčí senát se skládá ze tří rozhodců, z nichž každá Smluvní strana zvolí jednoho a dva takto zvolení rozhodci pak zvolí třetího, který bude Rozhodčímu senátu předsedat.

13.6. Neexistence postavení slabší strany, vzdání se práv a nároků

- 13.6.1. Každá Strana podpisem této Smlouvy výslovně potvrzuje, že (i) uzavírá tuto Smlouvu jako podnikatel při výkonu své podnikatelské činnosti, a (ii) se necítí být ve vztahu k druhé Straně slabší stranou ve smyslu Občanského zákoníku, a (iii) při uzavírání této Smlouvy nebylo zneužito její tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomylnosti, a (iv) základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Stran, kdy každá ze Stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy.
- 13.6.2. Každá Strana se podpisem této Smlouvy výslovně vzdává jakýchkoliv případných práv a nároků založených jednáním druhé Strany před uzavřením této Smlouvy. Každá Strana podpisem této Smlouvy výslovně prohlašuje, že při jednání o uzavření této Smlouvy jí byly sděleny všechny skutkové a právní okolnosti tak, aby se tato Strana mohla přesvědčit o možnosti uzavřít tuto Smlouvu platně, a aby jí byl zřejmý zájem druhé Strany tuto Smlouvu platně uzavřít.
- 13.6.3. Každá Strana se v souladu s ustanovením §2000 odst. 2 Občanského zákoníku vzdává práva domáhat se zrušení jakéhokoliv závazku z této Smlouvy z důvodu změny okolností, z nichž Strany zřejmě vycházely při uzavření této Smlouvy, nebo z důvodu, že byla Smlouva uzavřena na dobu delší než 10 (deset) let, a to i pro případ, že by bylo shledáno, že tato Smlouva byla na takovou dobu uzavřena bez vážného důvodu.
- 13.6.4. Žádné ustanovení této Smlouvy nelze vykládat tak, že předem vylučuje nebo omezuje povinnost k náhradě újmy způsobené člověku na jeho přirozených právech, anebo způsobené úmyslně nebo z hrubé nedbalosti, anebo že se jím kterákoliv Strana práva na takovou náhradu vzdává.

13.7. Počet vyhotovení

Tato Smlouva se vyhotovuje ve 2 (dvou) stejnopisech v českém jazyce s tím, že Pronajímatel obdrží 1 (jeden) stejnopis a Nájemce obdrží 1 (jeden) stejnopis.

13.8. Zachování důvěrnosti

Strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o veškerých ujednáních ekonomického charakteru týkajících se této Smlouvy, není-li jejich sdělení třetí osobě nezbytné pro splnění závazku Strany z této Smlouvy. Nájemce souhlasí s tím, aby jakékoli informace týkající se této Smlouvy Pronajímatel poskytl bance, která Pronajímateli či jeho koncernové společnosti poskytuje financování, svým právním zástupcům a dalším dodavatelům, kteří se podílejí na plnění jeho závazků z této Smlouvy, zejména osobě provádějící správu Obchodního centra.

13.9. Přílohy

Součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1: Plán Obchodního centra
Příloha č. 2: Plány
Příloha č. 3: Vzor předávacího protokolu
Příloha č. 4: Provozní řád

13.10. Úplná dohoda

Tato Smlouva představuje úplnou dohodu mezi Pronajímatelem a Nájemcem o Nájmu a nahrazuje veškerá předchozí ujednání mezi Stranami týkající se pronájmu Prostor.

V Praze dne ____ 1. 11. 2023_____

BREDA & WEINSTEIN s.r.o.

Parafa nájemce

Parafa pronajímatele

Jméno: Radim Bajgar
Funkce: jednatel

V _____ dne _____ 1. 11. 2023 _____

Slezský fotbalový club Opava a.s.

Jméno: Lukáš Petřík
Funkce: Předseda představenstva

Jméno: Martin Latka
Funkce: I. místopředseda představenstva

**PŘÍLOHA Č. 1 K NÁJEMNÍ SMLouvĚ
PLÁN OBCHODNÍHO CENTRA**

**PŘÍLOHA Č. 2 K NÁJEMNÍ SMLouvĚ
PLÁNY**

**PŘÍLOHA Č. 3 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ
VZOR PŘEDÁVACÍHO PROTOKOLU**

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

Společenské centrum Breda & Weinstein Opava

Strany:

- (1) BREDA & WEINSTEIN s.r.o., se sídlem na adrese Václavské náměstí 773/4, 110 00 Praha 1, IČ: 06956998, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp.zn. C 292025 (dále jen "Pronajímatel"), a
- (2) **Slezský fotbalový klub Opava a.s.**, se sídlem na adrese Lípová 105/2, 746 01 Opava, IČ: 25835912, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp.zn. B 2192(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně jako "Strany")

na základě Čl. 5 odst. 5.2 nájemní smlouvy uzavřené Stranami dne [●] (dále jen „Smlouva“), týkající se nájmu nebytových prostor ve Společenském centru Breda & Weinstein Opava (dále jen „Obchodní centrum“), které Pronajímatel vybudoval v lokalitě Opava, Česká republika tímto potvrzují následující:

1. Předmětem předání na základě tohoto protokolu jsou nebytové prostory nacházející se v/ve Obchodního centra, označované jako prostory [číslo jednotky] s výměrou [●] m² (slovy: [●] m²) (dále jen „Prostory“).
2. Pronajímatel tímto předává a Nájemce tímto přebírá Prostory do svého užívání.
3. Stav Prostor ke dni podpisu tohoto protokolu je Stranami popsán v Příloze A tohoto protokolu a zobrazen na fotografiích v Příloze B tohoto protokolu.
4. Nájemce prohlašuje a potvrzuje, že si je vědom, že je oprávněn užívat Prostory výlučně za podmínek a v souladu se Smlouvou, a vždy při dodržení konkrétních podmínek vyplývajících z kolaudačního rozhodnutí, jehož kopie je přiložena k tomuto předávacímu protokolu.

V [●], dne [●]

V [●], dne [●]

BREDA & WEINSTEIN s.r.o.
Jméno: [●]
Funkce: [●]

[●]
Jméno: [●]
Funkce:[●]

Příloha A – Popis stavu Prostor ke dni odevzdání

Relevantní Prostor	část	Popis	Stav	Poznámky
Podlaha				
Stěny				
Stropy				
Osvětlení				
Kabelové rozvody				
Zásuvky				
HVAC Vzduchotechnika	/			
Žaluzie				
Požární hlásiče				
Vypínače				
Hasicí přístroj				
Vybavení Prostor				

Předané klíče	[popsat, kolik kusů klíčů a od jakých dveří bylo předáno]		
Přístupové karty	[popsat, kolik kusů karet a od jakých vstupů bylo předáno]		
Stav elektroměru	Elektroměr č. _____		
Stav vodoměru	Vodoměr č. _____		
Stav vodoměru	Vodoměr č. _____		
Stav plynoměru	Plynoměr č. _____		
Stav měřiče tepla	Měřič č. _____		
Stav měřiče tepla	Měřič č. _____		

Příloha B – Fotografie stavu Prostor ke dni odevzdání

Příloha C - Kopie dokumentu potvrzujícího oprávnění osob jednat za Pronajímatele (plná moc, výpis z obchodního rejstříku)

Příloha D – Kopie dokumentu potvrzujícího oprávnění osob jednat za Nájemce (plná moc, výpis z obchodního

**PŘÍLOHA Č. 4 K NÁJEMNÍ SMLouvĚ
PROVOZNÍ ŘÁD**