**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. Miroslav Kučera, místopředseda představenstva

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

**HC VÍTKOVICE RIDERA a.s.**

se sídlem Ruská 3077/135, 700 30 Ostrava - Zábřeh,

IČ: 26861836

DIČ: CZ26861836

vedená u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka B 2894

jednající: Ing. Aleš Pavlík, člen představenstva

(dále jen „**nájemce**“)

**II. Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem objektů OSTRAVAR ARÉNA (dále jen „OA“) a Multifunkční hala (dále jen „MFH“) v Ostravě - Zábřehu, Ruská 3077/135.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá (přenechává k dočasnému užívání) nájemci prostory/místnosti kanceláří, šaten a zázemí, místa v racku DR4, DR3, DR-MFH pro umístění technologie (dále jen „předmětné prostory“) včetně věcí movitých.
3. Předmětné prostory jsou vyznačeny na technických výkresech objektů, které jsou přílohou č. 1A, 1B, 1C a 1D této smlouvy.
4. Předmětné věci movité jsou obsaženy v „Protokolu o předání a převzetí“ (inventárním seznamu), který tvoří Přílohu 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 tréninkům a k utkáním hokejového klubu.
2. Nájemce prohlašuje, že k účelu nájmu je oprávněn v souladu s vydanými živnostenskými, popř. jinými oprávněními.
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 a v souladu se Závaznými podmínkami pro provádění činnosti externích osob z hlediska bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí pro společnost VÍTKOVICE ARÉNA, a.s.

**IV. Doba trvání nájmu**

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od **1. 1. 2025 do 31. 12. 2025**. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva věrně zachycuje jejich vzájemnou ústní dohodu, kterou se jejich závazkový vztah fakticky řídí od 1. 1. 2025 a kterou smluvní strany počínaje tímto dnem (datem) činí vůči sobě navzájem vynutitelnou.
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 a plnění poskytnutých v souvislosti s pronájmem předmětných prostor se sjednává následovně:

|  |  |
| --- | --- |
| **Služba - platba / měsíc** | **cena v Kč bez DPH** |
| pronájem prostor OA |  |
| pronájem prostor Fanshop |  |
| odběr el. energie prostor OA dle přílohy 1B - paušálně |  |
| odběr teplé vody (prostory OA) - paušálně |  |
| odběr tepla VZT (prostory OA) - paušálně |  |
| odběr vody (prostory OA) - paušálně |  |
| odběr el. energie prostor OA - na základě skutečného odběru a aktuální dodavatelské sazby dle přílohy 1A |  |
| odběr el. energie prostor fanshopu dle přílohy 1C - na základě skutečného odběru a aktuální dodavatelské sazby |  |
| odběr tepla (prostory OA) - na základě skutečného odběru a aktuální dodavatelské sazby |  |

1. Částky za nájemné, elektrickou energii, teplo a vodu + příslušná sazba DPH platná ke dni uskutečnění zdanitelného plnění budou fakturovány měsíčně. Pronajímatel vystaví nájemci k poslednímu dni kalendářního měsíce daňový doklad, zahrnující nájemné včetně služeb – fakturu se splatností 14 dnů ode dne vystavení.
2. Částka za telefonní služby bude refakturována samostatně, a to na základě výpisu hovorného.
3. V případě, že dojde po dobu trvání smlouvy ke zvýšení dodavatelské sazby za odběr el. energie, tepla nebo vody o více než 5 %, budou sjednané paušální částky zvýšeny ve stejném poměru. Vyhodnocení procentuálního růstu bude prováděno vždy ke konci každého třetího měsíce sjednaného období.
4. V případě, že budou v průběhu trvání smlouvy instalována měřidla energií v prostorách nebo jejich části se stanovenou paušální částkou, je pronajímatel povinen tuto skutečnost oznámit nájemci a od 1. dne následujícího měsíce bude tato spotřeba účtována na základě skutečného odběru a aktuální dodavatelské sazby.
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**

1. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu 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 OSTRAVAR ARÉNY a Multifunkční haly“, se kterými se prokazatelně seznámil, což podpisem této smlouvy stvrzuje.
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. 3 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 budovách, ve kterých se nachází předmět nájmu.
7. Pronajímatel se zavazuje zajistit na vlastní náklady běžný a řádný úklid prostor, které jsou předmětem této smlouvy.

**VII. 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 je prostor sloužící k podnikání určen;

b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor;

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 k podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat;

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 sloužícího k podnikání.

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.

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.

Podstatným porušením smlouvy ze strany nájemce se rozumí: prodlení se zaplacením sjednané částky po dobu delší než dva měsíce, používání předmětu smlouvy v rozporu se smlouvou, nedodržování Závazných podmínek pro provádění činnosti externích osob z hlediska bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí pro společnost VÍTKOVICE ARÉNA, a.s., nájemník neměl dlouhodobě sjednanou pojistnou smlouvu v souladu s čl. VIII bodem 7 a 8 této smlouvy a byl na tuto skutečnost písemně upozorněn ze strany pronajímatele, provozoval předmět nájmu v rozporu s čl. III bod 2 a 3 této smlouvy a dlouhodobě porušoval povinnost stanovenou v čl. VI bodu 3 a 4 této smlouvy a byl na to písemně upozorněn ze strany pronajímatele.

Podstatným porušením smlouvy ze strany pronajímatele se rozumí: neudržování předmětu smlouvy ve stavu způsobilém ke sjednanému způsobu používání.

**VIII. Ostatní ujednání**

1. Pronajímatel může žádat nájemce o uvolnění části pronajatých prostor (vyjma kancelářských prostor uvedených v Příloze č. 1 této smlouvy) 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 prostorách tvořících předmět nájmu žádné stavební úpravy.
3. Nájemce není bez písemného souhlasu pronajímatele oprávněn přenechat předmět nájmu dle této smlouvy nebo její části do podnájmu či k jinému užívání třetí osobě.
4. Nájemce je povinen v prostorách tvořících předmět smlouvy na svůj náklad zajišťovat požární prevenci v souladu s platnými právními předpisy.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provést alespoň 1x ročně kontrolu stavu předmětu nájmu.
6. Pronajímatel se zavazuje provádět na svůj náklad pravidelné revize pevné elektrické instalace v souladu s platnými právními předpisy dle ČSN 33 2000-6 ed.2 a revize a prohlídky elektrických spotřebičů dle ČSN 33 1600 ed.2, Z.2 v majetku nájemce.
7. Nájemce se zavazuje k uzavření pojistné smlouvy na movité věci, jejíchž seznam je uveden v příloze č. 2 této smlouvy. Nájemce se dále zavazuje, že tuto pojistnou smlouvu bude mít uzavřenou po celou dobu účinnosti této smlouvy.
8. Nájemce se zavazuje k uzavření pojistné smlouvy na podnikatelskou činnost, případně pojistnou smlouvu na odpovědnost za škodu, která by mohla vzniknout při výkonu podnikatelské činnosti v prostorách tvořící předmět nájmu dle čl. II bodu 2 této smlouvy. Nájemce se dále zavazuje, že tuto pojistnou smlouvu bude mít uzavřenou po celou dobu účinnosti této smlouvy.

**IX. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Dle § 1765 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, na sebe obě smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností.

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. 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.

8. Převzetí pronajímaného majetku nájemcem je dáno „Protokolem o předání a převzetí“.

9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

V Ostravě dne: V Ostravě dne:

Za pronajímatele: Za nájemce:

Mgr. Petr Handl Ing. Aleš Pavlík

předseda představenstva člen představenstva

Ing. Miroslav Kučera

místopředseda představenstva