**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, 700 30 Ostrava – Zábřeh,

zapsaná v obchodním rejstříku KS v Ostravě, oddíl B, vložka 2600

zastoupena panem Mgr. Kamilem Vrublem, předsedou představenstva a

panem Ing. Jaroslavem Kovářem, místopředsedou představenstva

IČ: 25911368 DIČ: CZ25911368

bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s., č. ú. : 42272004/2700

(dále jen „pronajímatel“)

a

FC Baník Ostrava, a.s.

se sídlem Bukovanského 1028/4, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava

vedená u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka B 1184

IČ: 64610128

DIČ: CZ64610128

jednající: Petr M a š l e j, člen představenstva

**II. Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem objektů střediska Městský stadion v Ostravě Vítkovicích (dále jen „MěS“).
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá (přenechává k dočasnému užívání) nájemci
prostory /místnosti kanceláří, šaten a zázemí (dále jen „ předmětné prostory“) včetně věcí movitých.
3. Předmětné prostory jsou uvedeny v tabulkách objektů – Legendy místností, které jsou přílohou č. 1 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 fotbalového 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 č. II. způsobem obvyklým pro činnost uvedenou v bodě 1., článku III. nepoškozujícím práva pronajímatele tak, aby pronajímateli nevznikla žádná újma.

**IV. Doba trvání nájmu**

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018. Předmětné prostory včetně věcí movitých je nájemce povinen předat pronajímateli nejpozději do 10. 1. 2018.
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) předmětných prostor specifikovaných v čl. II. smlouvy včetně pronájmu (dočasné užívání) věcí movitých a plnění poskytnutých v souvislosti s pronájmem předmětných prostor se sjednává následovně:

**Služba Platba/měsíc Cena v Kč bez DPH**

Nájemné prostor na MěS (kancelářské prostory, šatny a zázemí) měsíční

Pronájem věcí movitých + DPH 21

Částky za spotřebovanou elektrickou energii, vodu a teplo za příslušný kalendářní měsíc + příslušná sazba DPH platná ke dni uskutečnění zdanitelného plnění budou fakturovány měsíčně dle odečtů z měřicích zařízení a přepočtu na metr čtvereční užívané plochy.

1. Částky za nájemné, elektrickou energie, 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. Částka za telefonní služby a připojení k internetu bude refakturována samostatně, a to na základě výpisu hovorného.
2. 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. Ujednání o opravách a škodách**

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 střediska, který je přílohou č.2 této smlouvy a „Provozní řád střediska“, který je přílohou 3 této smlouvy.
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 4 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.

**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 jsou předmětné 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 prostory

c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci

 Tuto smlouvu může pronajímatel vypovědět i před uplynutím ujednané doby

d) má-li být nemovitá věc, v níž se předmětné prostory sloužící podnikání nachází, odstraněna,

 anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětných prostorů, a pronajímatel to při

 uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat

e) 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 předmětných prostorů

 sloužících 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.

**VIII. Ostatní ujednání**

1. Pronajímatel může žádat nájemce o uvolnění části předmětných prostorů (vyjma kancelářských prostor uvedených v příloze 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. Jakékoliv zásahy (např. stavební úpravy, rekonstrukce, apod.) ze strany pronajímatele je pronajímatel povinen dohodnout ve formě písemného dodatku k této smlouvě s nájemcem před započetím jejich provádění.
3. Bez písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce provádět v předmětných prostorách tvořících předmět nájmu žádné stavební úpravy.
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. Nájemce je povinen v předmětných prostorách tvořících předmět smlouvy na svůj náklad zajišťovat požární prevenci v souladu s platnými právními předpisy a úklid.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provést alespoň 1x ročně kontrolu stavu předmětu nájmu.
7. Nájemce se zavazuje provádět na svůj náklad pravidelné revize instalovaných elektrospotřebičů v souladu s platnými právními předpisy.

**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. 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. Pro účely této smlouvy se za písemnou formu nepovažuje výměna emailových či jiných elektronických zpráv.
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 vylučují přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou ve smyslu
ust. § 1740 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
6. 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.
7. Převzetí pronajímaného majetku nájemcem je dáno „Protokolem o předání a převzetí“.
8. Smlouva nabývá účinnosti dne 1. 1. 2018.

V Ostravě dne: V Ostravě dne:

 Mgr. Kamil Vrubl Petr M a š l e j

předseda představenstva člen představenstva

 Ing. Jaroslav Kovář

místopředseda představenstva