

# SMLOUVA O PODNÁJMU

Tuto smlouvu o podnájmu (dále jen „Smlouva“) uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku

## SMLUVNÍ STRANY:

**1) STEZA Zlín, spol. s r.o.**

IČO: 262 70 986,

se sídlem Zlín, Hradská 888, PSČ 76001

vedená u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 41176

bankovní spojení:

(dále jen „Nájemce“)

a

**2) Berani Zlín, s.r.o.**

IČO: 255 66 016

se sídlem Březnická 4068, 760 01 Zlín

vedená u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 34097

(dále jen „Podnájemce“)

(Nájemce a Podnájemce budou v této Smlouvě označováni jednotlivě jako „Smluvní strana“ a společně jako „Smluvní strany“)

## 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

### 1.1. Předmět podnájmu

Nájemce je na základě smlouvy o provozování a užívání sportovních zařízení uzavřené dne 27.4. 2023 se statutárním městem Zlín, IČO: 00283924, se sídlem náměstí Míru 12, Zlín, PSČ 761 40, nájemcem s právem užívání a požívání:

- a. stavby č.p. 4068, objekt občanské vybavenosti, stojící na pozemku parc. č. st. 5112, která je známa jako Zimní stadion Ludka Čajky (dále jen „ZSLČ“) a spolu s ním též pozemku parc. č. st. 5112, zastavěná plocha a nádvoří, pozemku parc. č. st. 5113/1, zastavěná plocha a nádvoří, na niž stojí stavba bez č.p./č.e., pozemku parc. č. st. 5113/2, zastavěná plocha a nádvoří, pozemku parc. č. 1000/5, ostatní plocha, parc. č. 1000/6, ostatní plocha, pozemku parc. č. 1000/19, ostatní plocha, pozemku parc. č. 1000/21, ostatní plocha, pozemku parc. č. 1000/22, ostatní plocha, pozemku parc. č. 4131, ostatní plocha a pozemku parc. č. 4639, ostatní plocha, parc. č. 982/9, ostatní plocha, které funkčně náleží k ZSLČ,
- b. pozemku parc. č. st. 7436, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 5513, stavba občanského vybavení, známá jako CCM Aréna (dále jen „CCMA“) a spolu s ním též pozemků parc. č. 965/2, ostatní plocha, parc. č. 965/5, ostatní plocha, parc. č. 965/10, ostatní plocha, parc. č. 3539/4, ostatní plocha, které funkčně náleží k CCMA, to vše zapsané na LV č. 10001, pro obec Zlín, k. ú. Zlín, vedené Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín.

(uvedené nemovité věci společně jako „Sportovní zařízení“)

Nájemce je oprávněn přenechat uvedené pozemky a stavby či jejich část do užívání třetí osoby.

Předmětem podnájmu je hala ZSLČ, CCM Arena, nebytové prostory a prostory určené pro účely reklamy a propagace, přičemž konkrétní vymezení poskytnutých prostor je uvedeno v příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Předmět podnájmu**“).

## **2. PŘEDMĚT SMLOUVY A ÚČEL PODNÁJMU**

### **2.1. Předmět Smlouvy**

Předmětem této Smlouvy je závazek Nájemce dočasně přenechat Podnájemci do užívání nebytové prostory specifikované v Příloze č. 1 této smlouvy a poskytnout mu služby spojené s podnájemem dle této Smlouvy a závazek Podnájemce platit Nájemci za podnájem podnájemné a cenu služeb spojených s podnájemem.

### **2.2. Účel podnájmu**

Nájemce přenechává Podnájemci Předmět podnájmu k užívání za účelem provozování komerční činnosti včetně reklamy a propagace. Podnájemce může pod-podnajmout uvedený prostor třetím osobám.

## **3. DOBA PODNÁJMU**

### **3.1. Doba podnájmu**

Tato Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou.

### **3.2. Ukončení Smlouvy**

Tato Smlouva může být vypovězena i bez udání důvodu jakoukoli Smluvní stranou. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně. Nevyzvedne-li si adresát zásilku do 15 dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se adresát o uložení nedozvěděl. Odmítne-li adresát zásilku převzít, považuje se den odmítnutí za den doručení.

### **3.3. Vyklizení Předmětu podnájmu**

Podnájemce se zavazuje, že v případě ukončení podnájmu vrátí Předmět podnájmu vyklizený ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení, ledaže bude dohodnuto jinak, a to ke dni skončení podnájmu.

Nájemce je oprávněn požadovat od Podnájemce smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý den prodlení následující po stanoveném termínu vyklizení. Pokud Předmět podnájmu nebude Podnájemcem vyklizen do 10-ti kalendářních dnů po stanoveném termínu, je Nájemce oprávněn za přítomnosti svědka do Předmětu podnájmu vstoupit, svépomocí dosáhnout jeho vyklizení, vyklizené věci uskladnit, a to na náklady a nebezpečí Podnájemce, k čemuž Podnájemce uděluje souhlas.

## 4. PODNÁJEMNÉ A NÁKLADY NA SLUŽBY

### 4.1. Podnájemné

Podnájemné se sjednává ve výši specifikované v příloze č. 2 této Smlouvy, která obsahuje také kalkulaci podnájemného. K ceně podnájemného bude přičteno DPH.

Nájemce je oprávněn Podnájemné zvyšovat vždy k 1. lednu každého kalendářního roku, a to o míru inflace procentuálně vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (tj. procentní změna průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců), vyhlášené Českým statistickým úřadem (dále jen „**Index**“). Jestliže by Index nebyl v budoucnu dále zveřejňován, je rozhodující index nahrazující výše uvedený Index. Jestliže nebude zveřejňován ani tento náhradní index, pak platí jako základ podobná hodnota vypočítaná podle stejných zásad. Základem takového zvýšení bude předchozí výše Podnájemného. Dojde-li ke zvýšení Podnájemného, Nájemce vypočte novou částku Podnájemného a oznámí ji Podnájemci nejpozději do 30. dubna kalendářního roku, pro který bude Podnájemné zvýšeno, a současně mu za období od ledna kalendářního roku doučtuje rozdíl mezi původní výší a nově stanovenou výší Podnájemného.

### 4.2. Služby

Nájemce se zavazuje poskytovat služby specifikované v příloze č. 2 této Smlouvy (dále jen „**Služby**“), a to za ceny a v četnosti specifikované rovněž v příloze č. 2 této Smlouvy.

V případě navýšení ceny příslušného média o více jak 10 % ze strany dodavatelů médií, je Nájemce oprávněn jednostranně navýšit úhrady za Služby o toto navýšení.

### 4.3. Platební podmínky

Podnájemce se zavazuje hradit cenu za **podnájem a služby** dle přílohy č. 2 této smlouvy **měsíčně** na základě STEZOU vystavené faktury-daňového dokladu s DUZP vždy k poslednímu dni každého měsíce a v termínu splatnosti uvedeném na tomto dokladu.

Výjimku je platba za podnájem a služby za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024, které bude souhrnně fakturováno k datu 30. 6. 2024, s DUZP ke dni vystavení faktury.

V případě prodlení s úhradou faktury za podnájemné či Služby je Podnájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení následující po uplynutí deseti dnů po splatnosti faktury. Mimo tuto smluvní pokutu je Nájemce oprávněn požadovat náhradu škody způsobenou pozdní úhradou faktury.

## 5. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

### 5.1. Povinnosti a odpovědnost Nájemce

Nájemce je povinen:

- 5.1.1. zpřístupnit Podnájemci Předmětu podnájmu ve sjednanou dobu ke sjednanému účelu. Za tím účelem předá Podnájemci včas klíče od Předmětu podnájmu včetně plánu Zimního stadionu, tribun, sdělí Podnájemci údaje o kapacitě Zimního stadionu a umožní Podnájemci ostrahu Předmětu podnájmu;

- 5.1.2. zajistit, aby byl do Předmětu podnájmu zajištěn přívod potřebných energií (elektrická energie - pokud bude požadovaný příkon nad stávající možnosti Nájemce, zajistí si Podnájemce chybějící kapacitu vlastními zdroji atd.);
- 5.1.3. provádět plánované opravy a rekonstrukce v termínu od 1.5. do 31.7., v případě, že nelze provádět opravy a rekonstrukce v tomto termínu, oznámit termín v dostatečném předstihu nebo po dohodě. Toto se netýká havarijních oprav.
- 5.1.4. zajistit poskytnutí Služeb.

Nájemce neodpovídá za škody na věcech a zařízení podnájemce ani třetí osoby.

## 5.2. Povinnosti a odpovědnost Podnájemce

Podnájemce je povinen:

- 5.2.1. užívat Předmět podnájmu pouze ke smluvenému účelu;
- 5.2.2. dodržovat bezpečnostní, hygienické, požární a ekologické předpisy s tím, že za důsledky jejich porušování nese plnou zodpovědnost a rovněž je srozuměn s tím, že za případné sankce a postihy uvedeného důvodu odpovídá pouze on a zavazuje se je uhradit;
- 5.2.3. dodržovat platný návštěvní řád ZSLČ a/nebo CCM Areny;
- 5.2.4. na svoje náklady uhradit poškození, které způsobil na Předmětu podnájmu v důsledku užívání Předmětu podnájmu. Pokud v průběhu užívání Předmětu podnájmu vznikne na Předmětu podnájmu škoda, tato bude uhrazena Podnájemcem nejpozději do 10-ti dnů od jejich zjištění a uplatnění Nájemcem vůči Podnájemci;
- 5.2.5. zajistit, že reklamní sdělení umístěná vně i uvnitř Předmětu podnájmu budou v souladu s dobrými mravy a neohrožující mravní vývoj mládeže, přičemž Nájemce je oprávněn v případě porušení této povinnosti trvat na bezodkladném odstranění takového reklamního sdělení a Podnájemce nemá nárok na náhradu nákladů ani ušlého zisku, který byl spojený s umístěním takového reklamního sdělení;

Podnájemce odpovídá:

- 5.2.6. za zabezpečení požární ochrany a bezpečnosti osob v Předmětu podnájmu podle právních předpisů vztahujících se k požární ochraně a bezpečnosti práce;
- 5.2.7. za škody na majetku či zdraví třetích osob, které vzniknou při činnostech provozovaných v rámci užívání Předmětu podnájmu Podnájemcem;
- 5.2.8. za ztrátu věcí odložených nebo vnesených na Předmět podnájmu v době, kdy Předmět podnájmu užíval a případnou škodu takto způsobenou na vlastní náklady nahradí.

Podnájemce se zavazuje Nájemce odškodnit v plném rozsahu v případě jakýchkoli nároků třetích osob, které by vznikly při činnostech provozovaných v rámci užívání Předmětu podnájmu nebo byly uplatněny v souvislosti s těmito činnostmi, ledaže jde o odpovědnost Nájemce.

### 5.3. Výhrada Nájemce

Nájemce si vyhrazuje právo omezit užívání Předmětu podnájmu Podnájemcem či ho v nezbytných případech vyloučit, budou-li na Předmětu podnájmu realizovány stavební úpravy či rekonstrukce.

### 5.4. Ostatní povinnosti

Případné další povinnosti Smluvních stran budou sjednány v příloze č. 3 této Smlouvy.

## 6. **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

### 6.1. Změny Smlouvy

Jakékoli změny či dodatky k této Smlouvě je třeba učinit písemně a musí být podepsány oběma Smluvními stranami.

### 6.2. Stejnopisy

Tato Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá Smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

### 6.3. Platnost a účinnost

Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podepsání oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění Smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.

Smluvní strany berou na vědomí, že předmět podnájmu bude Podnájemcem fakticky užíván od 1. 1. 2024, ani pozdější uveřejnění Smlouvy dle předchozího odstavce nemá vliv na povinnost Podnájemce uhradit podnájemné od 1.1. 2024.

### 6.4. Přílohy

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 1. Vymezení Předmětu podnájmu a účelu podnájmu

Příloha č. 2. Kalkulace podnájemného a služeb

Příloha č. 3. Ostatní povinnosti

***Smluvní strany tímto prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle prosté tísně, že rozumí a souhlasí s obsahem této Smlouvy a zavazují se k jejímu plnění, na důkaz čehož připojují své podpisy.***

Ve Zlíně dne 4.7.2024

Ve Zlíně dne 24.6.2024

---

**Za STEZA Zlín, spol. s r.o.**  
, jednatel

---

**Berani Zlín, s.r.o.**  
, jednatel

---

**Za STEZA Zlín, spol. s r.o.**  
, jednatel

**PŘÍLOHA Č. 1**  
**ke smlouvě o podnájmu**

**STEZA Zlín, spol. s r.o.**  
**Berani Zlín, s.r.o.**

Předmět podnájmu:	<b>ZSLČ:</b>  <u>Nebytové prostory:</u> <b>3. podlaží:</b> VIP lože - 48,44 m <sup>2</sup>  <u>východní strana:</u> modrý VIP + Exklusiv - 176,73 m <sup>2</sup> sky boxy - 312 m <sup>2</sup>  <u>západní strana:</u> žlutý VIP - 157 m <sup>2</sup>  <b>1. podlaží:</b> bufety - 216 m <sup>2</sup>	<b>CCM Arena:</b>  <u>Nebytové prostory:</u> bufet - 38 m <sup>2</sup>
Přiložen situační nákres:	<input checked="" type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE	

\_\_\_\_\_  
**Za STEZA Zlín, spol. s r.o.**  
, jednatel

\_\_\_\_\_  
**Berani Zlín, s.r.o.**  
, jednatel

\_\_\_\_\_  
**Za STEZA Zlín, spol. s r.o.**  
, jednatel

**PŘÍLOHA Č. 2**  
**ke smlouvě o podnájmu**

**STEZA Zlín, spol. s r.o.**  
**Berani Zlín, s.r.o.**

<b>Kalkulace podnájemného na období od 1.1. 2024 do 31.12. 2024</b>		
Podnájemné se sjednává ve výši: 1. Podnájem VIP + skyboxy <b>9 718,- Kč</b> (devěttisícšedesát osm korun českých) <b>měsíčně</b> 2. Podnájem bufety: <b>5 100,- Kč</b> (pěttisícšedesát korun českých) <b>měsíčně</b>		
<b>Služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu</b>		
TEPLO VIP + SKYBOXY	<input type="checkbox"/> dle měsíčních naměřených hodnot měřidel <input type="checkbox"/> zálohová platba <input checked="" type="checkbox"/> paušální částka	částka paušálu <b>4 373,- Kč</b> měsíčně
EL. ENERGIE VIP + SKYBOXY	<input type="checkbox"/> dle měsíčních naměřených hodnot měřidel <input type="checkbox"/> zálohová platba <input checked="" type="checkbox"/> paušální částka	částka paušálu <b>5 539,- Kč</b> měsíčně
VODNÉ, STOČNÉ VIP + SKYBOXY	<input type="checkbox"/> dle měsíčních naměřených hodnot měřidel <input type="checkbox"/> zálohová platba <input checked="" type="checkbox"/> paušální částka	částka paušálu <b>2 040,- Kč</b> měsíčně
TEPLO BUFETY	<input type="checkbox"/> dle měsíčních naměřených hodnot měřidel <input type="checkbox"/> zálohová platba <input checked="" type="checkbox"/> paušální částka	částka paušálu <b>2 295,- Kč</b> měsíčně
EL. ENERGIE BUFETY	<input checked="" type="checkbox"/> dle měsíčních naměřených hodnot měřidel <input type="checkbox"/> zálohová platba <input type="checkbox"/> paušální částka	
VODNÉ, STOČNÉ BUFETY	<input type="checkbox"/> dle měsíčních naměřených hodnot měřidel <input type="checkbox"/> zálohová platba <input checked="" type="checkbox"/> paušální částka	částka paušálu <b>1 075,- Kč</b> měsíčně
<b>PODNÁJEMNÉ + SLUŽBY</b>		<b>30 140,- Kč</b> měsíčně bez DPH + spotřeba EE dle skutečnosti
<b>CELKEM PODNÁJEMNÉ + SLUŽBY</b>		<b>361 680,- Kč</b> ročně bez DPH + spotřeba EE dle skutečnosti

\_\_\_\_\_  
Za STEZA Zlín, spol. s r.o.  
, jednatel

\_\_\_\_\_  
Berani Zlín, s.r.o.  
, jednatel

\_\_\_\_\_  
Za STEZA Zlín, spol. s r.o.  
, jednatel



**PŘÍLOHA Č. 3**  
**ke smlouvě o podnájmu**

**STEZA Zlín, spol. s r.o.**  
**Berani Zlín, s.r.o.**

---

1. Podnájemce se rovněž zavazuje sjednat vhodná pojištění svého majetku vneseného do Sportovních zařízení a své odpovědnosti za škody způsobené v důsledku své činnosti (včetně činnosti třetích osob) a provozování Předmětu podnájmu.
2. Podnájemce je povinen Nájemci, resp. jeho zástupcům a odpovědným osobám, umožnit kdykoli návštěvu za účelem kontroly plnění Smlouvy, tj. včetně přístupu do Předmětu podnájmu. Toto ujednání nezakládá oprávnění pro Nájemce, resp. jeho zaměstnance a odpovědné osoby, domáhat se bezplatného vstupu na sportovní a kulturní akce konané v Předmětu podnájmu, pokud jsou takové akce pro ostatní návštěvníky zpoplatněné.
3. Podnájemce je povinen v rámci hokejových utkání CHANCE ligy a při přátelských utkáních A mužstva používat vratné kelímky NICK NACK.
4. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je se souhlasem Podnájemce a po předchozí domluvě s Podnájemcem oprávněn poskytnout Předmět podnájmu nebo jeho část (vyjma bufetů) ke krátkodobému užívání (zejména pro kulturní a společenské akce) na období do 5 dnů včetně, a po tuto dobu nebude Podnájemce oprávněn dotčené části Předmětu podnájmu užívat, a to bez dopadu na podnájemné.
5. Pro účely domluvy a udělení souhlasu na výluce z podnájmu dle předchozího odstavce Smluvní strany pověřují následující osoby k jednáním za Smluvní strany:
  - a. Za Nájemce:
  - b. Za Podnájemce:

Změny v pověřených osobách se Smluvní strany zavazují vzájemně písemně oznamovat.

---

**Za STEZA Zlín, spol. s r.o.**  
, jednatel

---

**Berani Zlín, s.r.o.**  
, jednatel

---

**Za STEZA Zlín, spol. s r.o.**  
, jednatel