

SMLOUVA O NÁJMU nebytových prostor

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 1746 odst. 2 z. č.
89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění,

mezi těmito smluvními stranami:

PROVOZOVATEL:

STAREZ - SPORT, a.s.

se sídlem: Křídlovická 911/34, 603 00 Brno
IČO: 269 32 211
DIČ: CZ26932211 plátce DPH
zapsaná: v OR vedeném KS v Brně, spis. zn. B 4174
zastoupená: [REDACTED]
společnosti, na základě plné moci
bankovní spojení: Komerční banka a.s., číslo účtu: 35-1393300227/0100
kontaktní osoba: [REDACTED]

(STAREZ - SPORT, a.s. - dále jen „Pronajímatel“)

a

NÁJEMCE:

FC ZBROJOVKA BRNO, a.s.

se sídlem: Srbská 2838/47a, Královo Pole, 612 00 Brno
IČO: 253 32 457
DIČ: CZ25332457
zápis: v OR vedeném KS v Brně, spis. zn. B 2218
zástupce: [REDACTED]

bankovní spojení: 420140018/2700 UniCredit Bank

kontaktní osoba: [REDACTED]

tel.: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

e-mail pro zasílání el. [REDACTED]

faktur: [REDACTED]

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně také jako „Smluvní strany“ nebo jednotlivě „Smluvní strana“)

I. Úvodní ustanovení

1. Na základě Smlouvy o provozování Městského fotbalového stadionu Srbská uzavřené se statutárním městem Brnem, jako vlastníkem, číslo smlouvy vlastníka: [REDAKCE] číslo smlouvy provozovatele (jako Poskytovatele z této smlouvy): [REDAKCE] ze dne 26.05.2025 (dále jen „Smlouva o provozování“), bude Pronajímatel a oprávněným provozovatelem souboru nemovitostí tvořících Městský fotbalový stadion, ul. Srbská 2838/47a, 612 00 Brno, jejichž soupis je uveden v Příloze č. 1 Smlouvy o provozování, a je oprávněn a současně povinen uzavřít tuto smlouvu.
2. Součástí souboru nemovitostí svěřených do provozování podle Smlouvy o provozování jsou mimo jiných také nebytové a další prostory, pro účely této smlouvy nazvané jako **zázemí klubu** nacházející se ve:
 - a) správní budově č.p. 2838/47a, jiná stavba, která je součástí pozemku p.č. 2363/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 189 m²,
 - b) hlavní budově s tribunou, jiná stavba bez č.p./č.ev., která je součástí pozemku p.č. 2395/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 994 m²,
 - c) **na fotbalovém hřišti a jeho zázemí - hlavní travnatá hrací plocha fotbalového stadionu (PH1)** na pozemku p.č. 2394/1 – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 15 842 m²,
vše v k.ú. Královo Pole, zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město pro vlastníka statutární město Brno, a je oprávněn uzavřít tuto smlouvu
a dále movité vybavení, které se v něm nachází a tvoří jeho součást a je předmětem inventarizace vlastníka.
3. Nájemce prohlašuje, že má zájem o užívání nebytových prostor ve správní budově a hlavní budově s tribunou a dalších prostor uvedených dále v této smlouvě.

II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou nebytové a další prostory nacházející se v Brně, na ulici Srbská, a to:
 - a) ve správní budově č.p. 2838/47a, jiná stavba, která je součástí pozemku p.č. 2363/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 189 m², a dále
 - b) nebytové prostory nacházející se pod hlavní tribunou, jiná stavba bez č.p./č.ev., která je součástí pozemku p.č. 2395/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 994 m²,
 - c) část pozemku p.č. 2394/1 – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, za hrací plochou fotbalového hřiště (PH1), kde se nachází „stan“ nájemce s vyhříváním a osvětlením o výměře 30m x 8,1m a zázemím o výměře 5mx3m, který slouží jako tréninkové zázemí Nájemce,

vše v k.ú. Královo Pole, zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město pro vlastníka statutární město Brno tak, jak jsou uvedeny v tabulce v Příloze č. 1 této smlouvy (v tabulce

je uvedena i výše nájemného a nákladů na služby – viz čl. V. této smlouvy) a zákresu v plánu, který tvoří **Přílohu č. 2** této smlouvy. Pro potřebu této smlouvy jsou jednotlivé nebytové prostory rozděleny do kategorií dle jejich způsobů užívání, jak je uvedeno v Příloze č. 1 této smlouvy.

Všechny prostory dále společně také jako „**Předmět nájmu**“.

Smluvní strany shodně konstatují, že vybavení nacházející se v Předmětu nájmu je jak ve vlastnictví nebo správě (vlastníkem je SMB) Pronajímatele, tak ve vlastnictví Nájemce, a to dle jejich inventurních seznamů.

2. Pronajímatel se zavazuje přenechat Předmět nájmu k dočasnému užívání Nájemci za stanoveným účelem dále uvedeným v této smlouvě s výjimkou omezení užívání uvedeném v samostatném článku **X. „Specifické ustanovení“** této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu nájmu a v tomto ho za podmínek dle této smlouvy přejímá do nájmu a zavazuje se řádně platit nájemné a služby spojené s nájmem ve sjednané výši a termínech dle této smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje po dobu trvání nájmu užívat Předmět nájmu výhradně k účelu sjednaném v této smlouvě.
5. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je vhodný pro účel užívání dle této smlouvy.
6. Pronajímatel se zavazuje zajistit a Nájemce je oprávněn využívat veškeré napojení na dodavatele veřejných služeb (dodávky elektrické energie, tepelné energie, teplé a studené pitné vody, odvádění odpadních vod). Smluvní strany berou na vědomí, že Pronajímatel není dodavatelem elektrické energie, vody, teplé vody, vytápění ani provozovatelem kanalizace. Pronajímatel se však zavazuje zachovat po celou dobu platnosti této smlouvy pro Nájemce volný a nerušený přístup k veřejným službám z veřejných připojení. Nájemce se zavazuje Pronajímateli hradit spotřebované služby formou a ve výši dále uvedené v této smlouvě.
7. Vzhledem k tomu, že Nájemce je současným nájemcem nemovitostí a nebytových prostor uvedených v čl. I a II. této smlouvy, nedojde k faktickému předání Předmětu nájmu. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu stav nebytových prostor znám.
8. O Předmětu nájmu sepíší ke dni vzniku nájemního vztahu Smluvní strany protokol v rozsahu dle čl. VI. této smlouvy.

III. Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu výhradně k účelu sjednaném touto smlouvou, tj. za účelem jeho využití dle jednotlivých účelů užívání (dle kategorií typů místností) pro potřeby Nájemce především jako zázemí fotbalového klubu (jeho členů, zaměstnanců, trenérů, sportovců).
2. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu jako správný hospodář k ujednanému účelu, přičemž se zavazuje za podmínek sjednaných v této smlouvě zajistit na vlastní náklady řádný provoz Předmětu nájmu.

IV. Doba trvání nájmu, výpověď

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu **určitou ode dne 01.07.2025, nejdéle však na dobu trvání Smlouvy o provozování, tj. do 30.06.2030.**
2. Nájemce je oprávněn využívat Předmět nájmu v časovém rozsahu dle svých provozních potřeb, přitom je povinen dodržovat **provozní řád budovy.**
3. Pronajímatel i Nájemce může vypovědět tuto smlouvu
 - A) pro Předmět nájmu v čl. II odst. 1 písm. a) a b) i bez uvedení důvodu, a to min. s **šesti (6) měsíční výpovědní dobou**, tj. vždy nejpozději do 31.12. kalendářního roku. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi na adresu druhé Smluvní strany a neuplyne dříve než 30.6.následujícího kalendářního roku.
 - B) pro Předmět nájmu v čl. II odst. 1 písm. c) i bez uvedení důvodu, a to s **tří (3) měsíční výpovědní dobou**, která začíná běžet dnem doručení písemné výpovědi na adresu druhé Smluvní strany.
 - C) V případě, že bude požadováno odstranění stanu dle nařízení LFA (Ligovou fotbalovou asociací), tj. půjde o překážku pro konání ligového zápasu (budou zprovozněny nyní neužívané tribuny sever) na stadionu, je Nájemce povinen stan odstranit bezodkladně, nejpozději do 10-ti dnů, ode dne oprávněného požadavku Pronajímatele.
4. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu dále z těchto specifických důvodů:
 - a) Nájemce nebude plnit své splatné finanční závazky vzniklé podle této smlouvy (úhrada nájemného + služeb s nájmem spojených) po dobu delší než dva (2) měsíce, a ani v dodatečně čtrnácti (14) denní lhůtě uvedené ve výzvě k úhradě zaslané Pronajímatelem Nájemci splatné finanční závazky neuhradí; nebo
 - b) bylo rozhodnuto příslušným orgánem Státní správy o odstranění budovy, v níž se Předmět nájmu nachází nebo o její rekonstrukci tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu; nebo
 - c) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s jeho účelem a touto smlouvou, a ani v dodatečně sedmi (7) denní lhůtě uvedené ke zjednání nápravy Pronajímatelem v písemné výzvě, neuvede užívání Předmětu nájmu do souladu s touto smlouvou, nebo
 - d) Nájemce, jeho zaměstnanci nebo zákazníci hrubě porušují klid a pořádek, a to i přes opakované (alespoň 3x) písemné upozornění Pronajímatele; nebo
 - e) z důvodu rozhodnutí o úpadku Nájemce.

V případě výpovědi ze strany Pronajímatele z některého specifického důvodu uvedeného v odstavci 4. tohoto článku, je výpovědní doba **tří (3) měsíc** a začíná běžet prvním dnem následujícím po doručení písemné výpovědi Nájemci doporučenou poštou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně na jinou, Nájemcem písemně sdělenou adresu. Ve výpovědi musí být uveden její důvod.

Účinky výpovědi nastávají také v případě, že adresát bezdůvodně odmítne písemnost převzít nebo jinak zmaří její doručení, nebo v případě, že se písemnost zaslaná poštou doporučeně vrátí jako nedoručitelná, přičemž za den doručení se považuje třetí den po odeslání písemnosti doporučenou poštou na adresu druhé Smluvní strany. Každá smluvní strana je oprávněna výpověď zaslat druhé Smluvní

straně do její datové schránky. V tomto případě začíná běžet příslušná lhůta ode dne dodání výpovědi do datové schránky příjemce.

5. Nájemní vztah založený touto smlouvou může být ukončen kdykoli v průběhu sjednané doby nájmu na základě dohody Smluvních stran. Taková dohoda musí být písemná, musí obsahovat den, ke kterému nájemní vztah končí a způsob vypořádání vzájemných pohledávek a závazků Smluvních stran.
6. Při skončení nájemního vztahu nezanikají nároky Smluvních stran na náhradu škody, smluvní pokutu, jakož i nároky Pronajímatele vyplývající z prodlení Nájemce s vyklizením Předmětu nájmu dle této smlouvy. Tyto nároky Smluvních stran zůstávají nedotčeny, stejně tak zůstávají nedotčeny všechny povinnosti Nájemce na úhradu nájemného, nákladů, služeb a dalších plateb do dne úplného vyklizení Předmětu nájmu.
7. Při ukončení nájemního vztahu je Nájemce povinen Předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a vyklizený předat Pronajímateli, a to ve stavu, v jakém Předmět nájmu převzal s ohledem na běžné opotřebení, s výjimkou předem schválených úprav Pronajímatelem nebo vlastníkem, event. s výjimkou úprav a oprav, které jsou evidentně účelně a obecně využitelné, při jejichž odstranění by došlo ke znehodnocení příslušné stavební nebo technologické části.
8. Při prodlení Nájemce s předáním Předmětu nájmu Pronajímateli při skončení nájmu dle této smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý den prodlení.
9. V případě, že ke dni skončení nájmu Nájemce nevyklidí a nepředá Předmět nájmu Pronajímateli podle této smlouvy, a tento nevyklidí ani v náhradní lhůtě stanovené Pronajímatelem v minimální délce tři (3) kalendářních dnů, je Pronajímatel oprávněn Předmět nájmu vyklidit sám bez účasti Nájemce s tím, že náklady tohoto vyklizení uhradí Nájemce bez zbytečného odkladu po vzniku těchto nákladů.

V.

Výše nájemného a služeb s nájmem spojených, platební podmínky

1. Cena nájemného podle jednotlivých kategorií Předmětu nájmu (kancelář; sklad; ostatní - zázemí; sociální zázemí; regenerace; zkosený sklad; kancelář – zkosená, část pozemku pro umístění stanu pro trénink) za m² je uvedena v tabulce rozpisu výpočtu nájemného, která tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy a sjednává se celkem **ve výši 122 837,- Kč** za měsíc bez DPH a za předmět nájmu dle čl. II. bod 1 písm. ve výši **25 800,- Kč** za měsíc bez DPH.
Podrobný rozpis výpočtu nájemného tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje sjednané nájemné platit na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Pronajímatelem **měsíčně** vždy k pátému (5.) dni daného měsíce, přičemž Smluvními stranami se sjednává 14-ti denní lhůta splatnosti daňového dokladu ode dne jeho vystavení bezhotovostně na bankovní účet Pronajímatele uvedený na daňovém dokladu (faktuře). K fakturované částce bude připočtena sazba DPH v zákonné výši. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání fakturované částky na příslušný účet Pronajímatele. Nájemce souhlasí se zasíláním elektronických faktur na emailovou adresu Nájemce pro zasílání faktur uvedenou v záhlaví této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného a paušálu za spotřebu elektřiny a tepla tak, že Pronajímatel je za trvání nájmu, počínaje rokem 2027, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý

kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem maximálně však o 10 % zpětně k 01.01. daného roku, s čímž Nájemce výslovně souhlasí a zavazuje se hradit takto zvýšené nájemné.

4. Nájemce se dále zavazuje hradit měsíčně náklady na služby související s užíváním Předmětu nájmu poskytované Pronajímatelem
 - spotřeba vody dle počtu osob a m³ a ceny od dodavatele
 - paušálně spotřebu tepla a elektrické energie dle rozpisu **v tabulce v Příloze č. 1** této smlouvy (dále společně jako „náklady na služby“).
 Ustanovení § 2303 občanského zákoníku se nepoužije.
 V případě, že budou pro některé prostory nebo části v průběhu trvání této smlouvy instalované měřiče spotřeby energií, budou tyto vyúčtovány dle měřené spotřeby.
5. Nájemce se zavazuje platit náklady na služby na základě faktury vystavené Pronajímatelem **měsíčně** vždy k pátému (5.) dni daného měsíce, přičemž Smluvními stranami se sjednává 14-ti denní lhůta splatnosti faktury ode dne jejího vystavení bezhotovostně na bankovní účet Pronajímatele uvedený na faktuře. Částka nákladů na služby se považuje za zaplacenou okamžikem připsání fakturované částky na příslušný účet Pronajímatele. Nájemce souhlasí se zasíláním elektronických faktur na emailovou adresu Nájemce pro zasílání faktur uvedenou v záhlaví této smlouvy.
6. Měsíčně uhrazené paušální náklady na služby budou Pronajímatelem zúčtovány po uplynutí kalendářního roku s ohledem na celkové náklady (spotřebu a cenu od dodavatele) na tyto služby za uplynulý kalendářní rok (v prvním roce nebo jeho uplynulou část) připadající na celý objekt (objekty), v nichž se Předmět nájmu dle čl. II odst. 1 písm. a) a b) nachází a jejich rozúčtování na jednotlivé nebytové prostory v objektu dle způsobu jejich využívání. Smluvní strany si sjednávají, že případný přeplatek/nedoplatek vrátí nebo uhradí.
 Na případný přeplatek nebo nedoplatek bude vystaven daňový doklad. Lhůta splatnosti se sjednává shodně jako v odst. 5.
7. V případě prodloužení Nájemce s jakoukoli úhradou dle této smlouvy, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky denně. Rozhodujícím dnem pro posouzení, zda byla úhrada dle této smlouvy uhrazena včas či nikoli, je den, kdy byla celá příslušná úhrada připsána na účet Pronajímatele.
8. Nájemce prohlašuje, že: (i) číslo bankovního účtu jím uvedené v záhlaví této smlouvy odpovídá účtu, který nahlásil správci daně, (ii) není tzv. nespolehlivým plátcem dle § 106a zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o DPH), a (iii) plní veškeré své povinnosti vztahující se ke správě daně dle zákona o DPH. Nájemce se zavazuje v případě změn skutečností uvedených v předchozí větě neprodleně informovat pronajímatele a doložit mu tyto změny.
9. Úklid nebytových prostor
 Pronajímatel zajišťuje úklid společných prostor objektu, dále úklid uvolňovaných prostor před zápasem a po zápase.
10. Nájemce bere na vědomí, že Městský fotbalový stadion Srbská, jehož jsou pronajímány nebytové prostory součástí může nést jiné „obchodní označení – název“. Tento název se může v průběhu doby trvání této smlouvy změnit. Tento název může být součástí např. označení a orientačního systému uvnitř objektu či umístěn jinak ve společných prostorách, stejně tak logo nebo název vlastníka města Brna nebo jeho správce - Pronajímatele. V rámci této smlouvy nebudou na objektu fotbalového stadionu ani uvnitř ani vně instalovány reklamy nebo loga mimo schválené označení provozovny dle čl. VII bod 8. Umísťování či zakrývání již

umístěných reklam na stadionu je předmětem Rámcové smlouvy o užívání sportoviště Městského fotbalového stadionu Srbská.

VI.

Předání a převzetí Předmětu nájmu

1. Smluvní strany sepíší ke dni započetí nájmu protokol o stavu Předmětu nájmu, který bude potvrzen kontaktními osobami Smluvních stran uvedenými v záhlaví této smlouvy.
2. V protokolu bude zaznamenán stav Předmětu nájmu, soupis jednotlivých prostor, včetně vybavení předměty, které jsou ve vlastnictví nebo správě Pronajímatele.
3. V protokolu o stavu Předmětu nájmu budou uvedeny vady Předmětu nájmu zjištěné při započetí nájmu, včetně návrhu způsobu a lhůty jejich odstranění v případě, že je Pronajímatel nebude schopen opravit bez zbytečného odkladu.

VII.

Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje udržovat Předmět nájmu v řádném stavu s péčí řádného hospodáře tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku tvořícím Předmět nájmu. Nájemce je povinen provádět vlastními náklady veškerou běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu, které zajišťují, že Předmět nájmu bude způsobilý pro užívání ke sjednanému účelu, přičemž:
 - a) běžnou údržbou Předmětu nájmu se rozumí standardní technická péče o Předmět nájmu a udržování jeho provozuschopnosti, zejména pak povinné a pravidelné revize vlastního zařízení Nájemce,
 - b) drobnými opravami Předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, se rozumí jednorázové opravy, přičemž jednorázovými opravami se rozumějí takové opravy věcí, jejichž cena nepřesáhne 5.000,- Kč bez DPH ročně.
Smluvní strany se dohodly, že k provádění činností uvedených v tomto odstavci je Nájemce oprávněn po jejich předchozím písemném schválení kontaktní osobou Pronajímatele (e-mailem).
2. Nájemce je povinen nahlásit kontaktní osobě Pronajímatele bez zbytečného odkladu výskyt vad Předmětu nájmu.
3. V případě havárie (havarijní vady), tj. v krajně naléhavých případech, kdy se jedná o vadu, která má bezprostřední vliv na provoz a způsobilost Předmětu nájmu k užívání, a bezodkladné neprovedení opravy by mělo za následek ohrožení života, zdraví či majetku, a Nájemce ani Pronajímatel ji svým jednáním nezpůsobil a nejedná se o drobnou vadu či běžnou údržbu, kterou nese Nájemce, je Pronajímatel povinen nechat takovou vadu odstranit (provést opravu) bezodkladně, nejpozději však ve lhůtě do 8 dnů ode dne oznámení vady Nájemcem, není-li vzájemně potvrzen jiný termín pro odstranění vady, např. s ohledem na možnosti dodavatelů apod. Pokud Pronajímatel, nesplní svou povinnost odstranit havarijní vadu, je Nájemce oprávněn provést odstranění havarijní vady sám na náklady Pronajímatele.
4. Nájemce bere na vědomí, že veškeré stavební úpravy Předmětu nájmu provádí Pronajímatel nebo vlastník. Stavební úpravy lze provádět jen se souhlasem vlastníka.

5. Nájemce je oprávněn předložit Pronajímateli každoročně, nejpozději do konce měsíce června, na následující kalendářní rok Návrh na opravy, obnovy či doplnění Předmětu nájmu. Opravy a rekonstrukce se realizují na základě schváleného rozpočtu SMB.
6. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli, příp. za doprovodu Vlastníka, po jeho předchozím oznámení, vstup do Předmětu nájmu zejména za účelem provedení kontroly způsobu jeho užívání, inventarizace, technického stavu, potřebných revizí a dodržování povinností dle této smlouvy. Kontroly ze strany Pronajímatele nebudou bránit řádnému provozu a budou se konat za doprovodu zástupce Nájemce. Za tím účelem se Nájemce zavazuje umožnit přístup Pronajímatele do Předmětu nájmu a poskytnout mu potřebnou součinnost.
7. Nájemce je povinen dodržovat všechny právní předpisy vztahující se k provozu Předmětu nájmu, zejména předpisy vztahující se k bezpečnosti práce a ochraně zdraví, požární ochraně, bezpečnosti provozu. Bere na vědomí, že provoz Předmětu nájmu se řídí zejména následujícími předpisy:
 - Provozní řád
 - Předpisy BOZP a PO pro nájemce
 - Místní provozní pokyny (upozornění, zákazy, návody, s nimiž byl Nájemce seznámen, byly mu zaslány, byly předány nebo jsou umístěny v prostorách objektu)a podpisem této smlouvy potvrzuje, že se s existujícími dokumenty seznámil, porozuměl jejich obsahu, souhlasí se všemi jejich ustanoveními a zavazuje se je bezpodmínečně dodržovat.
8. Nájemce je oprávněn umístit vně objektu, v němž se nachází Předmět nájmu, obvyklé označení provozovny informující o jeho přítomnosti v budově. Místo pro označení určuje Pronajímatel. Jiné reklamy mohou být na objektu umísťovány jen se souhlasem Pronajímatele.
9. Nájemce není oprávněn přenechat Předmětu nájmu nebo jeho část do užívání jinému subjektu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
10. Nájemce není oprávněn vjíždět do areálu Městského fotbalového stadionu motorovými vozidly a parkovat v areálu v němž se nachází Předmět nájmu, s výjimkou závozu materiálu. V případě porušení tohoto zákazu uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
11. V případě bezprostředně hrozícího nebezpečí nebo v mimořádných případech (havárie, nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby) může Pronajímatel nebo jím pověřená osoba vstoupit do Předmětu nájmu kdykoli, avšak pouze za účelem odstranění tohoto nebezpečí. V takovém případě Pronajímatel uvědomí Nájemce o svém vstupu do Předmětu nájmu bez zbytečného odkladu po svém vstupu.
12. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli po celou dobu nájmu náhradní klíče od Předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje zajistit tyto klíče proti jejich použití k neoprávněnému vstupu do Předmětu nájmu. Neoprávněným vstupem se rozumí vstup bez přítomnosti či předchozího souhlasu Nájemce. Neoprávněným vstupem není vstup za účelem odvrácení či likvidace požáru, či jiné živelné události.
13. Nájemce prohlašuje, že má nebo bude mít nejpozději ke dni započetí nájmu sjednáno odpovídající pojištění odpovědnosti za škodu a zavazuje se před započatím nájmu Pronajímateli na jeho vyžádání potvrzení o pojištění

odpovědnosti za škodu. Pokud Nájemce Pronajímateli neprokáže, že má uzavřeno pojištění odpovědnosti za škodu, může Pronajímatel od smlouvy odstoupit.

14. Nájemce se zavazuje Předmět nájmu předat po ukončení této smlouvy nepoškozený, čistý a v takovém stavu, v jakém mu byl předán. Nájemce v plné výši odpovídá Pronajímateli za případné poškození, znečištění či jiné znehodnocení Předmětu nájmu a zavazuje se případné škody ihned uhradit.
15. Nájemce je povinen zajišťovat úklid Předmětu nájmu a veškeré odpady ukládat do příslušných nádob.
16. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci řádné užívání Předmětu nájmu.
17. Pronajímatel neodpovídá Nájemci za škodu vzniklou v důsledku nemožnosti užívání Předmětu nájmu či jakékoli jeho části, která byla způsobena mimořádnou, nepředvídatelnou a nepřekonatelnou překážkou vzniklou nezávisle na vůli Pronajímatele. Za mimořádnou, nepředvídatelnou a nepřekonatelnou překážkou vzniklou nezávisle na vůli Pronajímatele se považují zejména vyšší moc, včetně přírodních událostí, terorismus, války, občanské nepokoje, stávky, epidemie, pandemie a jiné překážky, které nastaly nezávisle na vůli Pronajímatele a které Pronajímatel v době vzniku závazku nemohl rozumně předvídat.

VIII.

Ochrana osobních údajů

1. Smluvní strany tímto společně prohlašují, že jsou si vědomy vzájemných práv a povinností dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „ZZOÚ“) a Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679, obecné nařízení o ochraně osobních údajů (dále také jen „GDPR“), zejména pak povinností stíhajících jak správce osobních údajů, tak i zpracovatele osobních údajů, zejména povinnost zpracovávat osobní údaje korektně a zákonným a transparentním způsobem. Smluvní strany se zavazují osobní údaje zpracovávat takovým způsobem, který zaručí náležitou bezpečnost a důvěrnost těchto údajů, mimo jiné za účelem zabránění neoprávněnému přístupu k osobním údajům a k zařízení používanému k jejich zpracování nebo jejich neoprávněnému použití.
2. V případě, že jedna ze Smluvních stran zjistí, že došlo či je důvodné podezření, že by mohlo dojít k porušení z povinnosti či povinností plynoucích z GDPR nebo ZZOÚ je tato strana bez zbytečného odkladu povinna vyrozumět o této skutečnosti druhou Smluvní stranu.
3. Nad rámec povinností stanovených ZZOÚ a GDPR se Smluvní strany navzájem zavazují postupovat při nakládání s osobními údaji ohleduplně a eticky tak, aby nevznikla ani jedné ze Smluvních stran či třetí osobě v souvislosti se zpracováním osobních údajů újma.

IX.

Doručování

1. Jakékoli zprávy, pokyny, hlášení, vyrozumění nebo jiné doklady, které mají být podle této smlouvy doručeny druhé smluvní straně, mohou být, pokud tato

smlouva nestanoví jinak, zaslány smluvní straně datovou schránkou, doporučeným dopisem nebo e-mailem, poslem, kurýrní poštou, na její adresu uvedenou v obchodním rejstříku nebo na takovou adresu, o které byla druhá smluvní strana písemně vyrozuměna nebo její datové schránky.

2. Jakákoli zpráva, pokyny, hlášení, vyrozumění nebo jiný doklad se považuje za doručený, není-li v této smlouvě ujednáno jinak:
 - a) dobou dodání do datové schránky;
 - b) třetím pracovní dnem po odeslání doporučenou poštou;
 - c) dobou doručení při dodání osobně, poslem nebo kurýrní poštou;
 - d) byl-li poslán e-mailem, jakmile odesílatel dostane potvrzení elektronickou cestou o doručení nebo bude potvrzena telefonickým dotazem u adresáta.

X. Zvláštní závazek Nájemce

1. S ohledem na uzavření rámcových smluv na užívání sportoviště Městského fotbalového stadionu Srbská s min. dvěma různými subjekty (Uživateli), kdy jedním z nich je Nájemce, se Nájemce zavazuje pro potřeby zápasů druhého subjektu uvolňovat pronajaté prostory v hlavní budově označené v Příloze č. 1 této smlouvy poznámkou „Zápas ANO“ (dále také jako „uvolňované prostory“) za dále stanovených pravidel.
2. Uvolňované prostory budou druhému subjektu uvolněny minimálně **24** hodin před začátkem zápasu.
V případě oprávněné potřeby k převzetí uvolňovaných prostor dříve než **24** hodin před zápasem, se zavazuje Nájemce po dohodě s Pronajímatelem tomuto požadavku vyhovět a uvolnit předmětné prostory dříve, ne však déle než **30** hodin před zápasem. Na základě písemné žádosti druhého subjektu a jejího schválení Pronajímatelem o uvolnění pro zápas, bude stanoven, potvrzen termín a čas uvolnění.
3. Technické provedení uvolnění:
Uvolňované prostory Nájemce uvolní tak, aby mohl prostor sloužit ke svému účelu a věci si zabezpečí dle svého uvážení a na svoji odpovědnost. Případné využití věcí umístěných v uvolňovaných prostorách je předmětem dohody Nájemce a druhého subjektu.
4. Nájemce se zavazuje po uvolnění prostor po dobu trvání uvolnění nevstupovat do uvolňovaných prostor. Kdy a jak může Nájemce vstupovat i do společných prostor ve dni zápasu druhého subjektu je upraven v Provozním řádu budovy.
5. Kompenzace nájmu za uvolňované prostory:
Již uhrazené měsíční nájemné za uplynulý měsíc bude Nájemci poníženo (vráceno) dle skutečného počtu hodin, kdy nebude moci uvolňované prostory užívat dle tohoto článku.
6. Nájemce bere na vědomí, že jakékoli sportovní aktivity na jakémkoli místě hlavní hrací plochy fotbalového stadionu (PH1) uvedené v čl. I. odst. 2. písm. c) této smlouvy jak s míčem, tak i bez míče, bez předchozího souhlasu Pronajímatele jsou zakázány. V případě porušení zákazu uvedeného v odstavci 5. tohoto článku, uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.

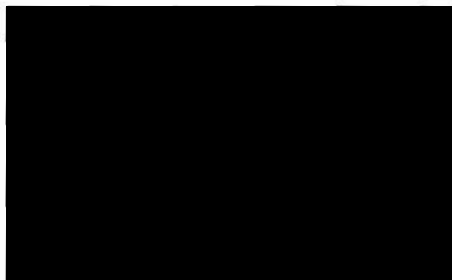
XI.**Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti Smluvních stran touto smlouvou neupravená se řídí platným právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění.
2. Změnit nebo doplnit tuto smlouvu mohou Smluvní strany pouze formou písemných dodatků, které budou vzestupně číslovány, výslovně prohlášeny za dodatek k této smlouvě a podepsány oprávněnými zástupci Smluvních stran.
3. Každá Smluvní strana ponese své náklady spojené s uzavřením této smlouvy.
4. Pronajímatel je oprávněn postoupit všechna práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na jinou osobu, stala-li se tato osoba vlastníkem Předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje informovat Nájemce o takovémto zamýšleném postoupení svých práv a povinností s dostatečným předstihem.
5. Pronajímatel zmocní svého zástupce k jednáním ve věcech technických týkajících se této smlouvy, k podpisu protokolů a technických ujednání, z nichž budou pořizovány číslované zápisy. Pronajímatel sdělí jméno zástupce nebo změny v osobě zástupce prokazatelnou formou Nájemci (vždy se bude jednat o zaměstnance Pronajímatele).
Nájemce zmocní svého zástupce k jednáním ve věcech technických týkajících se této smlouvy, podpisu protokolů a technických ujednání, z nichž budou pořizovány číslované zápisy. Nájemce sdělí jméno zástupce nebo změny v osobě zástupce prokazatelnou formou Pronajímateli.
6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele postoupit, převést, měnit, zastavit či jinak zatížit ani jakkoli disponovat s touto smlouvou, její částí či jednotlivými právy z ní vyplývajícími, či ujednat se třetí osobou převzetí dluhu vyplývajícího z této smlouvy. Bez tohoto souhlasu Pronajímatele je uvedené jednání Nájemce neplatné.
7. Pronajímatel je oprávněn jednostranně započíst jakoukoli svou pohledávku z této smlouvy vůči Nájemci s jakoukoli pohledávkou Nájemce vůči Pronajímateli, a to v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí a naopak Nájemce je oprávněn jednostranně započíst jakoukoli svou pohledávku z této smlouvy vůči Pronajímateli s jakoukoli pohledávkou Pronajímatele vůči Nájemci, a to v rozsahu v jakém se vzájemně kryjí.
8. V případě, že je nebo se stane některé z ustanovení této smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních smluvních ujednání. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým platným, účinným a vykonatelným ustanovením, které co možná nejvíce zachovává účel a smysl zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením. To samé platí i pro případ smluvní mezery.
9. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.
10. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, podepsaných oprávněnými zástupci Smluvních stran, přičemž každá Smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

11. Smluvní strany berou na vědomí, že společnost STAREZ – SPORT, a.s., je osobou povinnou uveřejňovat smlouvy v registru smluv, a to právnickou osobou dle § 2 odst.1 písm. n) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv („zákon o registru smluv“). Smluvní strany proto souhlasí s tím, že společnost STAREZ – SPORT, a.s. je oprávněná uveřejnit celý obsah této smlouvy, a to i strojově čitelnou kopii stejnopisu této smlouvy.
12. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti nejdříve dnem jejího zveřejnění.
13. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a dohodly se o celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy. Smluvní strany svými podpisy současně potvrzují, že tuto smlouvu uzavřely po vzájemném projednání, podle jejich svobodné a pravé vůle projevené určitě a srozumitelně a rovněž potvrzují, že při jejím uzavření nebylo zneužito tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti žádné ze Smluvních stran, a že vzájemná protiplnění, k nimž se Smluvní strany touto smlouvou zavázaly, nejsou v hrubém nepoměru.
14. Přílohy: č.1 - Tabulka nebytových prostor tvořících Předmět nájmu
 č.2 - Zákes Předmětu nájmu
 č.3 - Protokol o stavu Předmětu nájmu (stane se součástí této smlouvy po předání a převzetí Předmětu nájmu)

V Brně dne

19.5.2025



V Brně dne

28.5.2025

