

SMLOUVA O NÁJMU
prostor občerstvení v areálu STAREZ ARÉNA VODOVA

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, mezi těmito smluvními stranami:

PRONAJÍMATEL:

STAREZ - SPORT, a.s.

se sídlem: Křídlovická 911/34, 603 00 Brno

IČO: 269 32 211

DIČ: CZ26932211

plátce DPH

zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně,
spis. zn. B 4174

zastoupená:

bankovní spojení: Komerční banka a.s., číslo účtu: 35-1393300227 /0100

kontaktní osoba:

e-mail pro el. komunikaci:

(dále jen „Pronajímatel“, příp. „provozovatel“)

a

NÁJEMCE:

Lukáš Kacafírek

nar.:

bytem:

IČO: 04673751

DIČ: CZ9012134703

plátce DPH

podnikající na základě živnostenského oprávnění

bankovní spojení: Česká spořitelna, číslo účtu: 2158943163/0800

tel.: + 420 737 980 789

email:

e-mail pro zasílár

(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 sportovního areálu Vodova uzavřené se statutárním městem Brnem, jako vlastníkem, číslo smlouvy vlastníka: [REDAKCE] číslo smlouvy provozovatele: [REDAKCE] ze dne 14.12.2020 (dále jen „Smlouva o provozování“), je Pronajímatel oprávněným provozovatelem nemovitostí, včetně součástí a příslušenství, ve STAREZ ARÉNĚ VODOVA v k.ú. Královo Pole, obec Brno, zapsaných 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.
2. Součástí komplexů stavebních objektů ve STAREZ ARÉNĚ VODOVA je i budova bez č.p./č.ev. – stavba občanského vybavení, stojící na pozemku p.č. 2394/12, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3031 m² - velká hala míčových sportů - STAREZ ARÉNA VODOVA – Hala 1 (dále jen „Hala 1“) a budova bez č.p./č.ev. - stavba občanského vybavení, stojící na pozemku p.č. 2394/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3108 m² - malá hala míčových sportů - STAREZ ARÉNA VODOVA – Hala 2 (dále jen „Hala 2“).
3. V Hale 1 i v Hale 2 se nacházejí nebytové prostory občerstvení, o jejichž pronájem projevil Nájemce zájem podáním nabídky, která byla jako nejvhodnější vybrána představenstvem Pronajímatele a na základě toho uzavírají Smluvní strany tuto smlouvu.
4. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát nebytové prostory Nájemci do nájmu. Vlastník udělil souhlas s pronájmem nebytových prostor dne
5. Nájemce prohlašuje, že je v souladu s platnými právními předpisy osobou oprávněnou provádět hostinskou činnost a že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by mu bránily v uzavření této smlouvy nebo na které by měl Pronajímatel předem upozornit.

II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou nebytové prostory v objektech STAREZ ARENY VODOVA, a to prostory v Hale 1 a v Hale 2 nacházejících se na pozemcích p.č. 2394/2 a p.č. 2394/12 v k.ú. Královo Pole, obec Brno, zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, a to:
 - 1.1. prostory bufetu nacházející se ve vestibulu hlavního vstupu Haly 1 - přípravná, sklady, WC - místnosti č. 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215 a 216 o celkové výměře 101,98 m²:

číslo místnosti	název	rozměr v m ²
206	SKLAD	11,05
207	BUFET	37,00

208	BUFET	11,91
209	PŘÍPRAVNA	7,90
210	SKLAD VÝČEPU	5,06
211	ÚKLIDOVÁ KOMORA	1,11
212	CHODBA	5,10
213	SKLAD OBALŮ	3,58
214	SUCHÝ SKLAD	2,09
215	WC A KOUPELNA	3,91
216	SKLAD	13,27
Celkem		101,98

a movité vybavení:

- místnost č. 209 – výdejní pult
- místnost č. 215 – wc a koupelna, zásobník na mýdlo, na toaletní papír, zrcadlo lepené
- místnost č. 212 – hasicí přístroj V9T

- 1.2. prostory bufetu nacházející se ve vestibulu hlavního vstupu Haly 2 – Malé haly míčových sportů o celkové výměře 22,2 m²:

číslo místnosti	název	rozměr v m ²
205	SKLAD	3,07
206	PŘEDSÍŇ - BUFET	4,24
207	BUFET	14,89
Celkem		22,2

- 1.3. společné prostory (přístupové chodby, vstupní schodiště), které budou užívány společně s návštěvníky sportovních hal,

tak, jak jsou uvedené prostory vyznačeny v Zákresu Předmětu nájmu (plánky Hala 1, Hala 2, vč. fotodokumentace, které tvoří Přílohu č.1 této smlouvy), dále společně jen jako „**Předmět nájmu**“.

Smluvní strany shodně konstatují, že kromě shora uvedeného movitého vybavení je Předmět nájmu bez vybavení.

2. Pronajímatel se zavazuje přenechat Předmět nájmu k dočasnému užívání Nájemci za stanoveným účelem, tj. za účelem prodeje občerstvení pro sportovce a návštěvníky hal po určenou dobu a v dohodnutém rozsahu dle této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav nebytového prostoru znám, prostor si prohlédl opakovaně ještě před uzavřením smlouvy, ze strany pronajímatele byl informován o všech podstatných skutečnostech včetně technických, týkajících se nebytového prostoru a provozu v objektu a v tomto stavu ho za podmínek dle této smlouvy přejímá do nájmu a zavazuje se řádně platit nájemné a služby spojené s nájmem dle této smlouvy ve sjednané výši a termínech.
4. Nájemce se zavazuje po dobu trvání nájmu užívat Předmět nájmu výhradně k účelu sjednanému 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 při užívání Předmětu nájmu oprávněn využívat veškerá napojení na dodavatele veřejných služeb:
- elektrická energie, - voda, teplá voda, - kanalizace.
Smluvní strany berou na vědomí skutečnost, že Pronajímatel není dodavatelem elektrické energie, vody, teplé vody a 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. Smluvní strany konstatují, že Předmět nájmu je vybaven podružným vodoměrem a podružným elektroměrem. (Teplo – prostor je součástí haly, není možné samostatně měřit).
7. Nájemce se zavazuje Pronajímateli hradit spotřebované služby dle odst. 6. a 7. tohoto článku formou a ve výši dle čl. V. odst. 5. této smlouvy.
8. Pronajímatel odevzdá Předmět nájmu Nájemci protokolárně v den započetí nájmu.
9. O předání a převzetí Předmětu nájmu sepiší Smluvní strany protokol v rozsahu dle čl. VI. této smlouvy (příloha č. 2 této smlouvy).

III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván Nájemcem v souladu s touto smlouvou pro prodej občerstvení pro sportovce a návštěvníky hal. Nájemce se zavazuje za podmínek sjednaných v této smlouvě zajistit na vlastní náklady řádný provoz Předmětu nájmu.
2. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu, přičemž je povinen při tomto užívání dodržovat stavebně-technické určení Předmětu nájmu.
3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství; vyjma umístění automatu na nápoje v předem určených místech u prostor bufetů.

IV. Doba trvání nájmu, výpověď

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu **určitou**, a to ode dne protokolárního předání Předmětu nájmu nájemci do **31.12.2030** s tím, že provoz občerstvení započne

- nejpozději ode dne 15.08.2025. Doba od počátku nájmu do data zahájení provozu je určena pro přípravu prostor Nájemcem (vnitřní vybavení movitými věcmi).
2. Pronajímatel může před uplynutím sjednané doby nájmu vypovědět tuto smlouvu pokud nastane některá z níže uvedených okolností:
- (a) Nájemce neplní své splatné finanční závazky vzniklé podle této smlouvy (úhrada nájemného + služeb s nájmem spojených) po dobu delší než jeden (1) měsíc, a ani v dodatečné sedmi (7) denní lhůtě uvedené ve výzvě k úhradě zaslané Pronajímatelem Nájemci splatné finanční závazky neuhradí; nebo
 - (b) Nájemce provede v Předmětu nájmu konstrukční změny či stavební úpravy bez předchozího souhlasu Pronajímatele; nebo
 - (c) bylo rozhodnuto příslušným orgánem Státní správy o odstranění budovy, v níž se Předmět nájmu nachází nebo její přestavení tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu; nebo
 - (d) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s jeho účelem a touto smlouvou, nebo porušuje pravidla sjednaná touto smlouvou, (např. opakovaně nepřijímá vratné kelímky, čipové hodinky na platbu, platební karty, aniž by byl technický výpadek terminálů, nezajišťuje úklid pronajatých prostor apod.), a ani v dodatečné sedmi (7) denní lhůtě uvedené ke zjednání nápravy Pronajímatelem v písemné výzvě, neuvede užívání Předmětu nájmu do souladu s touto smlouvou, nebo
 - (e) Nájemce, jeho zaměstnanci, opakovaně hrubě porušují klid a pořádek mimo provozní dobu areálu, a to i přes písemné upozornění Pronajímatele; nebo
 - (f) z důvodu rozhodnutí o úpadku Nájemce; nebo
 - (g) v případě příslušným orgánem zjištěného opakovaného závažného porušení hygienických předpisů, nebo pokud bylo takovým orgánem rozhodnuto o uzavření provozovny; nebo
 - (h) v případě zjištění opakovaného porušování povinností podle zákona č. 65/2017 Sb., o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek, ve znění pozdějších předpisů, tj. zjištěného prodeje alkoholu a tabákových výrobků osobám mladším 18 let;
 - (i) z důvodu rozhodnutí vlastníka o stavebních úpravách znemožňujících užívání Předmětu nájmu nebo o ukončení smlouvy o provozování.
3. Nájemce může před uplynutím sjednané doby nájmu vypovědět tuto smlouvu, pokud nastane některá z níže uvedených okolností:
- (a) Nájemce nemůže bez svého zavinění užívat Předmět nájmu po dobu delší než třicet (30) dnů; nebo
 - (b) Nájemce nemůže bez svého zavinění užívat připojení na dodavatele veřejných služeb po dobu delší než třicet (30) dnů; nebo
 - (c) Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal; nebo
 - (d) Předmět nájmu se stane nezpůsobilý ke smluvnímu užívání; nebo
 - (e) z důvodu rozhodnutí o úpadku Nájemce.
4. Výpověď:
- Pro případ výpovědi této smlouvy před uplynutím sjednané doby jak ze strany Pronajímatele, tak ze strany Nájemce, se sjednává **tří (3) měsíční výpovědní doba**, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi do datové schránky druhé Smluvní strany nebo na adresu jejího sídla. Ve výpovědi v době trvání doby určité musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. Výpověď z důvodu uvedených v odst. 2. písm. c), f) až i) se sjednává **jako jedno (1)**

měsíční. Z důvodu uvedeného v odst. 2. písm. a) lze smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

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.

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 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 cenu ve výši nájemného za doby do vyklizení a smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: tisíc korun českých) za každý den prodlení s vyklizením prostor.
10. 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 tří (3) kalendářních dní, 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. Výše nájemného za užívání Předmětu nájmu a úhrada ceny služeb spojených s Předmětem nájmu jsou stanoveny dohodou Smluvních stran. Nájemné se sjednává v celkové výši **60 000,- Kč** (šedesát tisíc korun českých) **měsíčně + DPH** dle platných právních předpisů.
Pronajímatel je plátcem DPH a účtuje nájemcům plátcům DPH k nájmu DPH.
2. Nájemce se zavazuje sjednané nájemné platit na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Pronajímatelem měsíčně vždy k pátému (5.) dni daného měsíce.
Smluvními stranami se sjednává 14-ti denní lhůta splatnosti daňového dokladu ode dne jeho vystavení bezhotovostně na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, případně jiný, Pronajímatelem písemně sdělený bankovní účet. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání fakturované částky na příslušný účet Pronajímatele. **Nájemce souhlasí se zasíláním elektronických faktur na jím sdělenou emailovou adresu.**
3. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že Pronajímatel je za trvání nájmu, počínaje rokem 2027 (tj. inflace za rok 2026),

oprávněně jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, nejvýše však o 5%, s čímž Nájemce výslovně souhlasí a zavazuje se hradit takto zvýšené nájemné. Nájemné zvýšené o inflaci bude uplatňováno Pronajímatelem od prvního dne měsíce následujícího po zveřejnění roční míry inflace.

4. Nájemce se zavazuje hradit náklady za služby související s užíváním Předmětu nájmu poskytované Pronajímatelem Nájemci dle ustanovení čl. II. bodu 6. a 7. této smlouvy, a to měsíčně zpětně dle skutečně spotřebovaných nákladů:

- elektřina – dle spotřeby po odečtu z podružného elektroměru krát cena za spotřebovanou 1 kWh el. energie (včetně daně z elektřiny a poplatků za distribuci) účtovanou Pronajímateli dodavatelem této služby; odečet bude prováděn vždy k poslednímu dni v měsíci;
- vodné a stočné (studená voda) – dle spotřeby po odečtu z podružného vodoměru krát cena za 1 m³ účtovanou Pronajímateli dodavatelem této služby; odečet bude prováděn vždy k poslednímu dni v měsíci;
- teplá voda – dle výpočtu: 0,30 GJ na ohřev 1 m³ (dle vyhlášky č. 194/2007 Sb.). Cena za 1 GJ bude stanovena průměrnou cenou dle cen od dodavatele za předchozí kalendářní rok.

na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Pronajímatelem, přičemž Smluvními stranami se sjednává 14-ti denní lhůta splatnosti faktury ode dne jejího vystavení bezhotovostně na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, případně jiný, Pronajímatelem písemně sdělený bankovní účet.

Úhrada za služby se považuje za zaplacenou okamžikem připsání fakturované částky na příslušný účet Pronajímatele.

5. Nájemce bude mít nárok na snížení nájemného, pokud bude závažným způsobem omezen v užívání Předmětu nájmu z důvodu zavinění Pronajímatele, zejména v případě okolností popsanych v ustanovení článku IV. bod 3. a), b), d) této smlouvy.
6. V případě prodlení Nájemce s jakoukoli úhradou dle této smlouvy, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli úrok z prodlení 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.
7. 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.

VI.

Předání a převzetí Předmětu nájmu

1. O předání a převzetí Předmětu nájmu sepíší Smluvní strany Předávací protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu, který bude potvrzen kontaktními osobami Smluvních stran uvedenými v záhlaví této smlouvy a po jeho

oboustranném podpisu se stane součástí této smlouvy jako příloha č. 2 této smlouvy. Součástí předání a převzetí Předmětu nájmu bude pořízení fotodokumentace.

2. V předávacím protokole bude zaznamenán stav Předmětu nájmu, soupis jednotlivých prostor, včetně vybavení předměty, které jsou ve vlastnictví Pronajímatele.

V Předávacím protokole o předání a převzetí Předmětu nájmu bude uveden aktuální stav měřidel (elektrická energie, voda).

3. V Předávacím protokole o předání a převzetí Předmětu nájmu budou uvedeny vady Předmětu nájmu zjištěné při předání, včetně návrhu způsobu a lhůty jejich odstranění v případě, že je Pronajímatel nebude schopen opravit bez zbytečného odkladu. Pokud by zjištěné vady bránily Nájemci v užívání Předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, má nájemce právo na poměrnou slevu z ceny nájemného.

VII.

Práva a povinnosti Smluvních stran

A) Nájemce:

1. se zavazuje řádně a včas hradit Pronajímateli sjednané nájemné a úhradu za spotřebované služby;
2. je povinen:
 - a) předmět nájmu užívat výhradně k ujednanému účelu;
 - b) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář, hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
 - c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit ho před poškozením;
3. bere na vědomí, že provoz Předmětu nájmu se řídí zejména následujícími předpisy:
 - Návštěvní řád sportovních hal,
 - Parkovací řád v areálu – horní a dolní parkoviště (vč. pohybu vozidel po areálu),
 - BOZP pro uživatele/nájemce,
 - PO (tj. Požární řád, Požární poplachová směrnice, Požární evakuační plán, Preventivní požární hlídky),
 - Místní provozní pokyny (upozornění, zákazy, návody, s nimiž byl uživatel seznámen, byly mu zaslány, byly předány nebo jsou umístěny v prostorách hal – např. vylepené na místě jako pokyn),a podpisem této smlouvy potvrzuje, že se s uvedenými dokumenty seznámil, porozuměl jejich obsahu, souhlasí se všemi jejich ustanoveními a zavazuje se je bezpodmínečně dodržovat.
4. je povinen oznámit Pronajímateli řádně a včas jakoukoliv vadu na Předmětu nájmu, kterou má Pronajímatel odstranit, jakož i upozornit na hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne; kontaktní osobou Pronajímatele je v těchto případech pan Michal Zemach, e-mail: zemach@starezsport.cz;
5. nese ze svého náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu a provádí na svůj

- náklad jeho běžnou údržbu; Nájemce je povinen předložit a předat Pronajímateli nejpozději ke dni zahájení provozu elektro revize všech používaných vlastních spotřebičů, budou-li zapojovány do sítě Pronajímatele;
6. provádí na svůj náklad drobné a běžné opravy Předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5.000,- Kč (týká se pouze nebytových prostor) a maximálně 15.000,- Kč bez DPH ročně.
 7. bere na vědomí, že veškeré **stavební úpravy** Předmětu nájmu provádí Pronajímatel v zastoupení vlastníka není-li sjednáno jinak viz čl. VIII.
 8. je povinen zajišťovat úklid a čištění Předmětu nájmu;
 9. je povinen ukládat tříděný odpad do příslušných kontejnerů;
 10. je povinen na své náklady odvážet a likvidovat bio odpad, oleje, odpad z občerstvení ve společných prostorech před občerstvením a uklízet v Předmětu nájmu;
 11. je povinen po ukončení každého dílčího provozování Předmětu nájmu uklidit stolky a židle umístěné na volném prostranství před Předmětem nájmu tak, jak je uvedeno v čl. II. odst. 7. této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že při porušení této povinnosti mu budou vyúčtovány zvýšené náklady spojené s úklidem těchto prostor prováděným Pronajímatelem;
 12. je povinen umožnit Pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném (alespoň s 3denním předstihem) přístup k Předmětu nájmu za účelem kontroly jeho užívání v souladu s touto smlouvou, příp. provádění potřebných revizí Předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a inventarizaci majetku Pronajímatele a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
 13. provádí nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti Předmětu nájmu, včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
 14. je povinen zajistit dodržování přísného zákazu kouření v celém Předmětu nájmu;
 15. je povinen nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit Pronajímateli Předmět nájmu čistý a ve stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ledaže věc zanikla nebo se znehodnotila, pokud se strany písemně nedohodnou jinak. O předání a bude sepsán mezi Nájemcem a Pronajímatelem protokol, v němž bude uveden stav předávaného prostoru a movitého majetku. Za prodlení s vyklizením a předáním Předmětu nájmu zpět Pronajímateli si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení;
 16. 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;

17. **se zavazuje využívat a dodržovat systém**

- **vratných kelímků**, kdy se Nájemce zavazuje spolupracovat s Pronajímatelem na zajištění funkčnosti výše uvedeného systému, zejména převzít vratné kelímky, doplňovat dostatečný počet, provádět sběr a mytí dle pravidel pro mytí kelímků, výměnu či doplnění kelímků u pronajímatele, provést zúčtování s pronajímatelem;

- **příjmu čipových hodinek;**

- přičemž způsob zúčtování plateb provedených čipovými hodinkami a zúčtování vratných kelímků je upraveno samostatnou Smlouvou o zúčtování plateb;

- **příjmu platebních karet od zákazníků a** evidovat tržby od zákazníků a vydávat účtenky, pokud je zákazník vyžaduje.

18. je povinen ohlásit zahájení provozování své činnosti v Předmětu nájmu příslušným orgánům (zejména pak příslušné KHS a ŽÚ) a označit pronajatý prostor informací s uvedením údajů o poskytovaných službách a provozovně;

19. odpovídá v plné výši Pronajímateli či třetím osobám za škody jim vzniklé v souvislosti s výkonem jeho činnosti či vadným výkonem jeho činnosti v Předmětu nájmu a za škody, způsobené odcizením věci v Předmětu nájmu z důvodu porušení povinností stanovených touto smlouvou. V této souvislosti se Nájemce zavazuje, že po dobu platnosti této smlouvy bude mít uzavřenou **platnou pojistnou smlouvu na odpovědnost za škody způsobené svojí činností**. Nájemce se zavazuje před započítáním nájmu Pronajímateli předložit na jeho žádost potvrzení o pojištění odpovědnosti za škodu. Pokud Nájemce Pronajímateli neprokáže, že má uzavřeno pojištění odpovědnosti za škodu, může Pronajímatel od smlouvy odstoupit;

20. **se zavazuje prodávat nápoje s sebou pouze v plastu nebo v plechovce**, kdy použití skleněného nádobí, skla a jiných nebezpečných, tříštivých materiálů je přísně zakázáno, není-li pro konkrétní akci s Pronajímatelem dohodnuto jinak;

21. **se zavazuje** při akcích s větší návštěvností zajistit v/u Předmětu nájmu po dohodě s vedením střediska další prodejní místo (prodej a výdej) točených nápojů;

22. **se zavazuje zajistit provozní dobu** v Předmětu nájmu dle termínů a časů zápasů či akcí a mít otevřeno i při méně lukrativních zápasech mládeže;

23. **se zavazuje** do 60 minut po skončení zápasu nebo akce zajistit, že návštěvníci bufetů (Hala 1 a Hala 2) i VIP části bufetu v Hale 1, opustí haly;

24. se informuje, že při akcích je oprávněn po dohodě s vedením střediska umístit vně Předmětu nájmu další doplňkové stánky;

25. bere na vědomí, že přístup k Předmětu nájmu je ve všední den v provozní době hal (07:00 – 23:00 hod.), o víkendu/svátku v provozní době dané haly dle daného víkendu/svátku. V jiném čase je přístup umožněn po dohodě s vedoucím střediska;

26. je oprávněn vjíždět do areálu STAREZ ARÉNA VODOVA za účelem dovozu

vybavení do Předmětu nájmu a za účelem doplňování zboží, přičemž se řídí pokyny pro pohyb vozidel po areálu. S Předmětem nájmu je spojeno jedno (1) parkovací stání, které je označeno jménem Nájemce;

27. je oprávněn po dohodě s promotérem akce za předchozího souhlasu vedení střediska omezit provoz bufetů ve prospěch promotéra akce;
28. bere na vědomí, že prostor hal, kde se nachází Předmět nájmu, je monitorován kamerovým systémem;
29. bere na vědomí, že mimo provozní dobu jsou objekty, ve kterých se Předmět nájmu nachází, zabezpečeny zabezpečovacím systémem;
30. bere na vědomí, že pokud se mu při souběhu akcí na obou halách nevyplatí otevřít oba bufety, tak viditelnou cedulí označí, že je otevřen pouze bufet na druhé hale. Musí si však zajistit souhlas nájemce vedlejší haly, aby při průchodu návštěvníků z jedné haly do druhé nenastala situace, kdy se diváci dostanou do druhé haly bez zaplacení vstupného;
31. bere na vědomí a **zavazuje se dodržovat zákaz prodeje alkoholu** při veřejnosti přístupné sportovní akci, s výjimkou alkoholického nápoje obsahujícího nejvýše 4,3 % objemová etanolu a vína. Nedodržení tohoto zákazu bude posuzováno jako podstatné porušení povinností nájemce z této smlouvy.

B) Pronajímatel:

1. se zavazuje přenechat Předmět nájmu Nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému účelu a zajistit Nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu;
2. se zavazuje seznámit Nájemce nejpozději ke dni převzetí Předmětu nájmu s provozně technickými předpisy upravujícími provoz areálu STAREZ ARÉNA VODOVA, a to zejména s Návštěvním řádem, Požárními předpisy, BOZP pro nájemce, pravidly pro vstup a vjezd do areálu, min. v rozsahu pravidel, která se svojí povahou vztahují na Nájemce s ohledem na činnost jím provozovanou v areálu;
3. neodpovídá za vnitřní vybavení ve vlastnictví nájemce a za zásoby zboží umístěné v Předmětu nájmu;
4. neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci;
5. se zavazuje umožnit nájemci přístup k předmětu nájmu minimálně vždy v provozní době areálu STAREZ ARÉNA VODOVA, jinak po předchozí telefonické dohodě s vedoucím střediska;
6. nezajišťuje pro Nájemce službu spočívající v hlídání a ostraze Předmětu nájmu, a to ani během denní provozní doby ani mimo denní provozní dobu areálu;
7. neodpovídá Nájemci za škodu vzniklou v důsledku nemožnosti užívání Předmětu nájmu, 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.

C) Nájemce a pronajímatel

1. Pronajímatel se zavazuje provádět úklid prostoru určenému pro umístění stolků a židlí (dále jen „vybavení“) pro zákazníky občerstvení, přičemž se **Nájemce zavazuje tyto prostory po každém skončení provozu Předmětu nájmu uvolnit** uklizením tohoto vybavení do uzavíratelného prostoru Předmětu nájmu v Hale 1, a odsunutím vybavení v Předmětu nájmu v Hale 2 na místo k tomu určené pronajímatelem a sdělené nájemci písemně (e-mailem) nejpozději ke dni podpisu této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn na pronajímatelem vyhrazených místech umístit prodejní automaty, jako rozšíření prodejní kapacity. Nájemce bere na vědomí, že v případě nevyužití této možnosti, budou automaty umístěny pronajímatelem.

D) Koncept občerstvení

1. Nájemce i pronajímatel mají zájem na poskytování kvalitního občerstvení návštěvníkům STAREZ ARENA VODOVA. Nájemce se zavazuje provozovat předmět nájmu tak, aby byly pokryty potřeby nájemců, uživatelů a návštěvníků, jak je uvedeno v části A). V případě uzavření střediska ze strany Pronajímatele (např. z provozních, technických důvodů, odstávky), z důvodu sjednaného ve smlouvě je tento povinen uzavření Nájemci předem v přiměřené době oznámit, min. však s 7-ti denním předstihem, nejde-li o havárii nebo uzavření z důvodu přerušení dodávek služeb od dodavatelů energií.
2. Nájemce se současně zavazuje dodržovat pro předmět nájmu provozovaný v STAREZ ARENA VODOVA dle této smlouvy koncept občerstvení dohodnutý smluvními stranami, případné náměty či požadavky zákazníků Pronajímatel vždy projedná s Nájemcem tak, aby výsledkem bylo poskytování kvalitních služeb a nedocházelo k poškozování dobrého jména Pronajímatele ani Nájemce. Nájemce se zavazuje poskytnout součinnost při zajištění občerstvení do jiných prostor hal, pro nájemce, pořadatele či na jednání a porady (např. zasedací místnosti, VIP apod.) Případné požadavky Pronajímatele budou nájemci oznámeny s dostatečným předstihem alespoň 5 dní předem;

VIII.

Ujednání o změně věci a opravách

1. Změnu na předmětu nájmu (změnu věci), může nájemce provést jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.
2. Smluvní strany mohou uzavřít dohodu o změně věci, v níž vymezí její charakter, náklady, vzájemná práva a povinnosti a jejich vztah k ustanovením této smlouvy; dojde-li změnou k technickému zhodnocení věci (předmětu nájmu), upraví v dohodě právo odepisování technického zhodnocení věci nájemcem a způsob odepisování, a případnou úhradu nákladů nájemci pro případ předčasného skončení nájmu.

3. Stavební změnou věci se rozumí zejména modernizace, rekonstrukce a stavební úprava předmětu nájmu (jeho části). Za stavební změnu předmětu nájmu se zejména nepovažuje umístění reklamního zařízení, reklamy, firemního a informačního značení, popř. telekomunikačního a podobného zařízení a úpravy interiéru.

IX. Sankce

1. V případě porušení povinností Nájemce vyplývajících z této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat na Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 3 000,- Kč za každý zjištěný případ takového porušení povinnosti Nájemce (není-li ve smlouvě stanoveno jinak) a Nájemce se zavazuje takto požadovanou smluvní pokutu Pronajímateli zaplatit.
2. Za porušení povinnosti podle předchozího bodu se rozumí zejména, nikoli však výhradně:
 - a) vjezd vozidel v rozporu s podmínkami této smlouvy,
 - b) použití skleněného nádobí, skla a jiných nebezpečných, tříštivých materiálů, pokud toto nebylo pro konkrétní akci s Pronajímatelem předem dohodnuto.
3. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody vzniklou v souvislosti s jednáním či opomenutím Nájemce, které je sankcionováno sjednanou smluvní pokutou.
4. Smluvní pokuta a náhrady škody jsou splatné do 14 dnů ode dne, kdy je povinné straně doručena písemná výzva oprávněné strany k jejich zaplacení. Výzva k zaplacení se považuje za doručenou, kdy se písemný úkon obsahující výzvu dostane do dispozice povinné strany. V případě úkonů činěných poštou se má za to, že písemný úkon obsahující výzvu k zaplacení se dostal do dispozice povinné strany okamžikem doručení listovní zásilky povinné straně, přičemž za doručení se považuje i stav, kdy povinná strana nebyla při doručování listovní zásilky držitelem poštovní licence zastižena a listovní zásilka je uložena k vyzvednutí na místně příslušné provozovně držitele poštovní licence, a to uplynutím 3 dnů ode dne, kdy listovní zásilka s tímto úkonem byla uložena k vyzvednutí.

X. 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 plynoucí z GDPR nebo ZOOÚ je tato strana bez zbytečného odkladu povinna vyrozumět o této skutečnosti druhou Smluvní stranu.
3. Nad rámec povinností stanovených ZZOU 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.

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 nebo Provozovatelem. Pronajímatel se zavazuje informovat Nájemce o takovémto zamýšleném postoupení svých práv a povinností s dostatečným předstihem.
5. Pronajímatel zmocňuje jako svého zástupce k jednáním ve věcech technických týkajících se této smlouvy, k podpisu předávacích protokolů a technických ujednání, z nichž budou pořizovány číslované zápisy, [REDACTED]
[REDACTED]
Nájemce zmocňuje jako svého zástupce k jednáním ve věcech technických týkajících se této smlouvy, podpisu předávacích protokolů a technických ujednání, z nichž budou pořizovány číslované zápisy [REDACTED]
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 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. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností dle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
11. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu podepsaných oprávněnými zástupci Smluvních stran, přičemž každá Smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
12. Smluvní strany berou na vědomí, že společnost STAREZ – SPORT, a.s., je osobou povinnou uveřejňovat smlouvy v registru smluv dle 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.
13. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti nejdříve dnem jejího zveřejnění.
14. 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.
15. Přílohy:
 - Příloha č.1 - Zákres Předmětu nájmu (plánky Hala 1, Hala 2, vč. fotodokumentace)
 - Příloha č.2 – Protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu (není nedílnou součástí)
 - Příloha č. 3: Koncept provozu
 - Příloha č. 4: Souhlas vlastníka (není nedílnou součástí)

V Brně dne 17 -07- 2025

V Brně dne 18.6.2025

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....

STAREŽ ARÉNA VODOVA

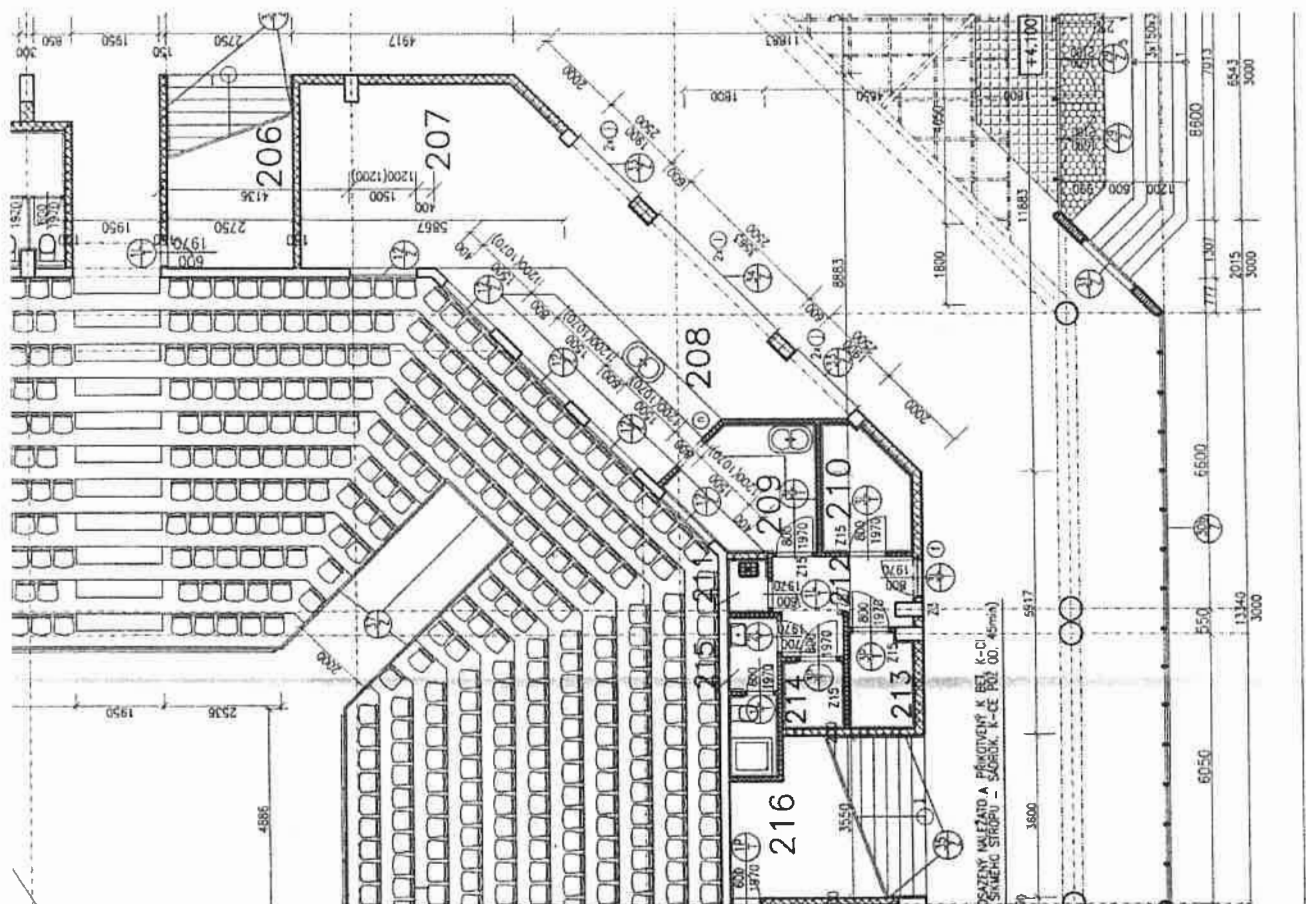
Foto



STAREZ ARÉNA VODOVA

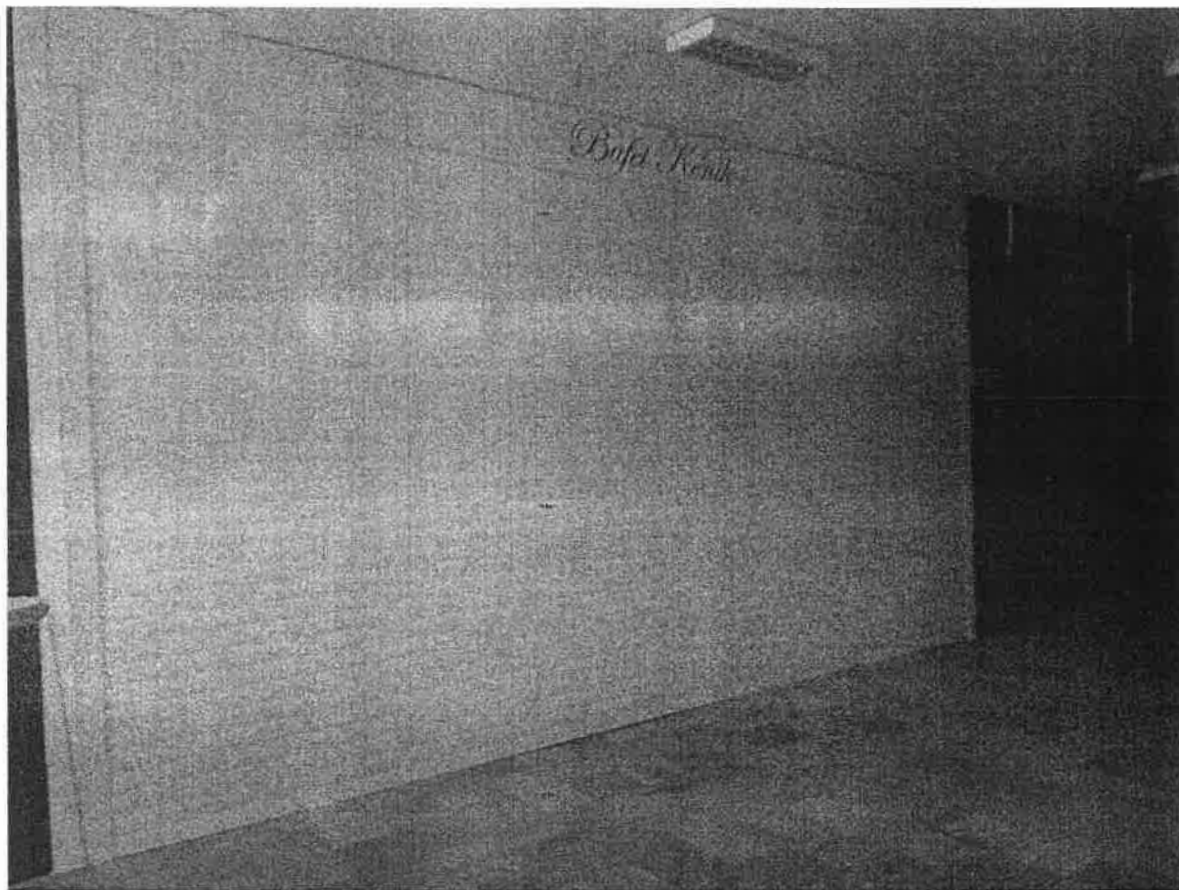
Zákres

Hala 1- Velká hala



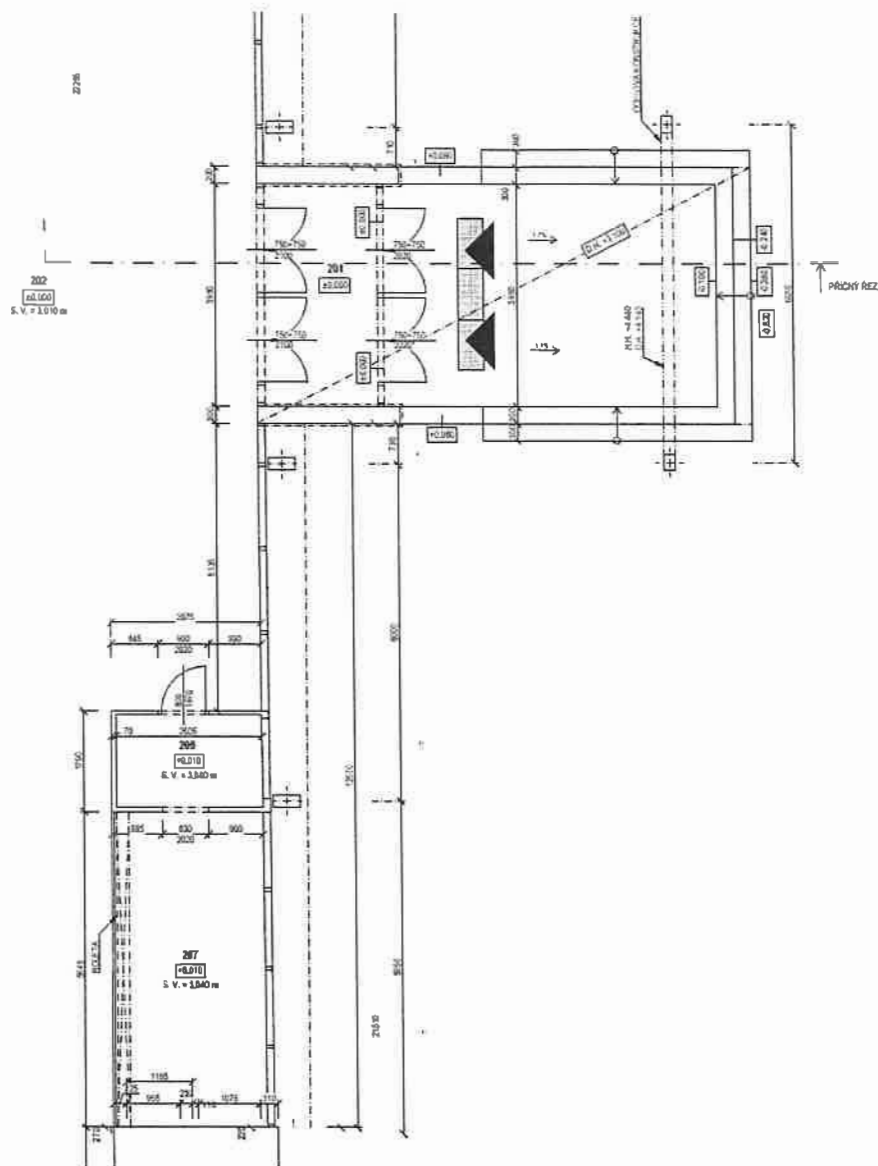
STAREZ ARÉNA VODOVA

Foto



STAREZ ARÉNA VODOVA

Hala 2- Malá hala



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

OZN.	VYUŽITÍ	PLOCHA [m²]
201	ZÁDVEŘÍ	7,88
202	VSTUPNÍ HALA + (DOLNÍ) SCHODIŠTĚ	222,82
203	BOČNÍ VSTUP + (HORNÍ) SCHODIŠTĚ	29,05
204	HYGIENICKÉ ZÁZEMÍ - ŽENY	11,44
205	SKLAD (PŘÍSTUP K VÝTAHU)	3,07
206	BUFET - PŘEDSÍŇ	4,24
207	BUFET	14,89

Koncept provozu

Vzhledem k tomu, že se již bezmála přes dvanáct let věnuji provozu obdobného typu a rozsahu (provozu občerstvení v zařízeních do 200m² V místech, kde lidé kladou důraz na rychlost a kvalitu. Tato místa bývají často rušná, s vysokým počtem lidí na jednom místě, což vyžaduje pečlivé řízení a organizaci, aby bylo zajištěno plynulé a bezproblémové fungování), získal jsem v tomto zaměření již značné zkušenosti a dovednosti, a to jak samotné kulinářské, tak i manažerské. S gastronomií mám sám bohaté zkušenosti, počínaje již rokem 2013.

Abychom rozšířili komfort návštěvníků, nabídneme jim možnost objednat jídlo na přestávku či poločas přes QR kód. Jak to funguje? Návštěvník načte QR kód, otevře se mu nabídka občerstvení, vybere si požadované položky a zaplatí platební kartou. Jakmile rozhodčí zapíská začátek přestávky či poločasu, může si zákazník vyzvednout své připravené občerstvení. Tento moderní systém se již zavádí například v O2 areně v Praze.

Jídelní lístek:

- Francouzský párek v rohlíku 2 druhy velikosti (ten co je na benzinových pumpách)
- Smažený sýr v bulce
- Wok nudle se zeleninou a kuřecím masem
- Klobása
- Gyros v tortille
- Hranolky
- Smažený sýr s hranolkama
- Gulášová polévka
- Guesadilla sýrová
- Quesadilla kuřecí
- Pita chleba plněný zeleninou a masem
- Langoš
- Panini
- Schiacciata s gorgonzolou
- Cukrovinky
- Chipsy

V příloze zasílám několik ilustračních fotografií občerstvení, které bude nabízeno v halách.

Nápojový lístek:

- Alkoholické nápoje (studené čepované): Pivo-značka na dohodě
- Nealkoholické nápoje (studené čepované): Kofola, Birell
- Alkoholické nápoje (teplé): V zimním období Svažené víno, medovina, punč.

• Nealkoholické nápoje (teplé): Espresso, Cappuccino, Latté, Flat white, Espresso tonic, Lungo, Americano, Horká čokoláda, Čaj

• Alkoholické nápoje balené: Kozal plech, Staropramen plech, Pilsner plech

• Nealkoholické nápoje balené: Jemně perlivá voda, Neperlivá voda, 7up, Pepsi, Kofola, Mirinda, Ledový čaj, Dětské džusy Kubík, Dětská voda Kubík

Ohledně baleného pití v plastu, jako je Pepsi, Mirinda a 7UP, mám možnost nabídnout postmix. Tento způsob umožňuje čepování nápojů (Pepsi, Mirinda, 7UP) do vratných kelímků, což výrazně snižuje množství odpadu.

Nabízíme možnost přizpůsobit sortiment dle požadavků zákazníků a charakteru plánované akce. Například u celodenních akcí připravíme hlavní jídla. Zároveň dokážeme zajistit kompletní catering na různé plánované události. V případě akce s větším počtem lidí máme možnost dodat stoly s výčepem a rozmístit je po hale, abychom obsloužili co nejvíce lidí bez dlouhých front a zajistili spokojenost všech zákazníků

