



Horácká multifunkční
aréna s. r. o.

S M L O U V A číslo 202511001

o podnájmu prostorů, místností a movitých věcí, včetně souvisejících služeb

I. Smluvní strany

Horácká multifunkční aréna, s. r. o.

vedená u Krajského soudu v Brně, spisová značka C 138557

sídlo: Masarykovo náměstí 97/1, 586 01 Jihlava
IČO: 21360774
DIČ: CZ21360774
zastoupen: Mgr. Martinem Lindovským, jednatelem
bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Allrisk ESTATE, s.r.o.

vedená u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 50347
sídlo: Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno
IČO: 276 68 223
DIČ: CZ27668223

zastoupena: Jiřím Tomanem, jednatelem společnosti
bankovní spojení: Fio banka, a.s., [REDACTED]

(dále jen „podnájemce“)

II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je provozovatelem areálu „Horácké multifunkční arény“ (dále jen „aréna“) v Jihlavě, Tolstého 1566/23. Pronajímatel prohlašuje a zaručuje, že je oprávněn přenechat předmět podnájmu do užívání třetí osobě a že k uzavření této smlouvy má veškeré potřebné souhlasy vlastníka/hlavního pronajímatele objektu. Pronajímatel se zavazuje nést veškeré následky a škody vyplývající z případného nedostatku takového oprávnění.
2. Předmětem podnájmu dle této Smlouvy je podnájem jednoho skyboxu – číslo 302 o výměře 21,96 m², umístěného v 5. NP, včetně příslušenství: 4x barová židle, 1x TV, kuchyňská linka s lednicí, dřezem a myčkou, a právo užívání parkovacího místa č. 97 ..(dále jen „předmět podnájmu“).



Předmět podnájmu je vhodný zejména jako prostor pro obchodní schůzky a komunikaci se zákazníky a obchodními partnery.

3. Předmětné prostory jsou vyznačeny na technických výkresech objektů v Příloze č. 1.
4. Předmětné věci movité jsou obsaženy v „Soupisu movitých věcí“ (inventárním seznamu), který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy.

III. Účel nájmu

1. Podnájemce se zavazuje, že předmět nájmu dle čl. II. této smlouvy bude používat k výkonu podnikatelské činnosti zejména formou obchodních schůzek a komunikace se zákazníky a obchodními partnery.
2. Podnájemce prohlašuje, že k účelu nájmu je oprávněn v souladu s vydanými živnostenskými, popř. jinými oprávněními.
3. Podnájemce se zavazuje užívat předmět nájmu dle čl. II. způsobem obvyklým pro činnost uvedenou v bodě 1. tohoto článku nepoškozujícím práva pronajímatele tak, aby pronajímateli nevznikla žádná újma a v souladu se Závaznými podmínkami pro provádění činnosti externích osob z hlediska bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí pro společnost Horácká multifunkční aréna, s. r. o.
4. Touto Smlouvou dává nájemce podnájemci do užívání předmět podnájmu, včetně jeho součástí a příslušenství, a to v rozsahu a za podmínek stanovených dále v této Smlouvě, a podnájemce jej takto do podnájmu přijímá. Podnájemce je oprávněn užívat spolu s předmětem podnájmu též jeho movité vybavení, kdy náhrada za jeho užívání je již zahrnuta v nájemném sjednaném níže.
5. Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu:
 - V běžných dnech v režimu 00.00 - 24.00 hod
 - vždy v době konání akcí v Horácké aréně včetně domácích zápasů A mužstva nájemce konaných v rámci české prvoligové soutěže ledního hokeje v době 120 minut před konáním akce a nejdéle 120 minut po ukončení akce, případně dle domluvy a se schválením pronajímatele. Přístupové a bezpečnostní režimy nesmí nepřiměřeně omezit sjednané užívání.
 - Podnájemce je oprávněn využívat v rámci užívání předmětu nájmu cateringové služby, a to dle aktuální nabídky cateringových služeb jejich exkluzivního poskytovatele v aréně.
6. Pronajímatel zaručuje podnájemci nerušené užívání předmětu podnájmu po celou dobu trvání smlouvy, s výjimkou případů výslovně sjednaných v této smlouvě a nezbytných zásahů při haváriích. Případné plánované zásahy budou oznamovány nejméně 7 pracovních dnů předem.

IV. Služby s podnájemem spojené

1. Pronajímatel zajistí podnájemci v souvislosti užívání předmětu podnájmu tyto služby:
 - a. Dodávku tepla, elektrické energie, vody,
 - b. Internetové připojení,
 - c. Přístupové karty k předmětu podnájmu,
 - d. Možnost rezervace dalších parkovacích míst,
 - e. Základní úklid předmětu podnájmu vždy po konání akce.



Horácká multifunkční
aréna s. r. o.

2. Případné další služby nad rámec služeb specifikovaných v odst. 1 tohoto článku budou řešeny samostatnou objednávkou, oboustranně potvrzenou smluvními stranami.

V. Doba trvání podnájmu

1. Podnájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od **25.10. 2025 do 31. 8. 2026**.
2. Před uplynutím této doby může nájem skončit jen za podmínek uvedených v článku VIII. této smlouvy.

VI. Podnájemné a jeho úhrada

1. Nájemné za podnájem (dočasné užívání) nebytových prostor specifikovaných v čl. II. smlouvy včetně podnájmu věcí movitých a plnění poskytnutých v souvislosti s pronájmem nebytových prostor se sjednává ve výši 245.000 Kč bez DPH na dobu určenou v článku V. této smlouvy.
2. Částka za podnájem + příslušné sazby DPH ve výši dle platných právních předpisů ke dni uskutečnění zdanitelného plnění bude fakturována jednorázově. Pronajímatel vystaví nejpozději do 30 dnů od podpisu smlouvy podnájemci daňový doklad zahrnující nájemné včetně služeb – fakturu se splatností 14 dnů ode dne vystavení. Nájemné bude podnájemcem nájemci hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele.

Faktura musí mít náležitosti daňového dokladu ve smyslu § 29 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen „Zákon o DPH“) a musí být vystavena podle ustanovení § 11 odst. 1 zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění. Faktura – daňový doklad musí obsahovat číslo objednávky ve formátu „Číslo objednávky ...“. Bez uvedeného čísla objednávky vrátí podnájemce pronajímateli fakturu k přepracování jako neúplnou dle následujícího odstavce.

3. V případě, že faktura nebude obsahovat výše uvedené zákonné náležitosti, případně tyto budou uvedeny nesprávně, je podnájemce oprávněn takový doklad do data jeho splatnosti vrátit zpět pronajímateli. Pronajímatel je povinen vystavit novou fakturu s novou lhůtou splatnosti. V takovém případě není podnájemce v prodlení se zaplacením původní faktury.

Pronajímatel zašle fakturu na doručovací adresu podnájemce ve tvaru:

Allrisk ESTATE, s.r.o.

Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno

Faktury je též možno zasílat ve formátu pdf ve verzi 1.4, podepsaném kvalifikovaným elektronickým podpisem na e-mailovou adresu: [REDACTED].



Horácká multifunkční
aréna s. r. o.

V případě, že by byl dán důvod pro vznik ručitého závazku podnájemce ve smyslu § 109 Zákona o DPH, je podnájemce oprávněn uhradit za pronajímatele částku stanovené DPH přímo na účet správce daně postupem dle § 109a Zákona o DPH. V případě, že podnájemce takto uhradí DPH za pronajímatele, je podnájemce povinen za řádně provedené plnění zaplatit pronajímateli pouze sjednanou cenu v částce bez DPH a neprodleně o tomto postupu informovat pronajímatele.

4. Pronajímatel nebude po podnájemci požadovat žádnou úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu, jimiž jsou: dodávky elektrické energie, dodávka tepla, základní úklid – vysávání předmětu podnájmu, odvoz odpadků vždy po každém zápase A týmu nebo jiné akce (to vše dále jen „plnění související s užíváním předmětu podnájmu“). Tato plnění související s užíváním předmětu podnájmu zajistí pronajímatel pro podnájemce na své náklady.
5. V případě nezaplacení faktury v dohodnuté lhůtě je podnájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den z prodlení.

VII. Povinnosti podnájemce

1. Podnájemce prohlašuje, že předmět podnájmu 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 podnájemce užíval pro účel sjednaný v této smlouvě. Podnájemce se ho zavazuje v tomto stavu udržovat a zacházet s ním řádně a v souladu s touto smlouvou.
2. Podnájemce je povinen zaplatit nájemné a související služby dle této smlouvy. Běžnou údržbu a běžné opravy provádí pronajímatel na žádost podnájemce. Za běžnou opravu se považují činnosti typu výměny žárovek, drobné opravy zařízení.
Drobné opravy do výše 1 000 Kč nese Podnájemce.
3. Podnájemce je povinen dodržovat „Návštěvní řád Horácké multifunkční arény, s. r. o.“, se kterými se prokazatelně seznámil, což podpisem této smlouvy stvrzuje.
4. Podnájemce se zavazuje trvale udržovat čistotu v předmětu nájmu dle této smlouvy.
5. Podnájemce 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.
6. Podnájemce se zavazuje respektovat exkluzivní dodavatele cateringových služeb v aréně.

VIII. Skončení podnájmu

1. Podnájem může být ukončen:
 - a) Uplynutím sjednané doby nájmu;
 - b) Písemnou dohodou;
 - c) Písemnou výpovědí.



2. Tuto smlouvu může podnájemce vypovědět i před uplynutím ujednané doby
- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící k podnikání určen;
 - b) přestane-li být podnajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí podnájemci odpovídající náhradní prostor;
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči podnájemci.
3. Tuto smlouvu může pronajímatel vypovědět i před uplynutím ujednané doby
- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící k podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat;
 - b) porušuje-li podnájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že, přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se podnájemce v rozporu s ustanovením § 2305 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
4. 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. Po ukončení nájmu bude sepsán protokol o převzetí předmětu nájmu zpět. Podnájemce je povinen předat nájemci předmět nájmu v původním stavu s přihlédnutím na běžné opotřebení.
5. Podstatným porušením smlouvy ze strany podnájemce se rozumí: prodlení se zaplacením sjednané částky po dobu delší než dva měsíce, používání předmětu smlouvy v rozporu se smlouvou, nedodržování Závazných podmínek pro provádění činnosti externích osob z hlediska bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí pro společnost Horácká multifunkční aréna, s. r. o., podnájemce neměl dlouhodobě sjednanou pojistnou smlouvu v souladu s čl. IX bodem 7 a 8 této smlouvy a byl na tuto skutečnost písemně upozorněn ze strany pronajímatele, provozoval předmět nájmu v rozporu s čl. III bod 2 a 3 této smlouvy a dlouhodobě porušoval povinnost stanovenou v čl. VII bodu 3 a 4 této smlouvy a byl na to písemně upozorněn ze strany pronajímatele.
6. Podstatným porušením smlouvy ze strany pronajímatele se rozumí: neudržování předmětu podnájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému způsobu používání.

IX. Ostatní ujednání

1. Pronajímatel může žádat Podnájemce o uvolnění části nebo celých podnajatých prostor nezbytných pro uskutečnění sportovní, kulturní a společenské akce a podnájemce je povinen této žádosti vyhovět. Pronajímatel oznámí termín Podnájemci bez zbytečného odkladu, nejpozději však 14 dní před požadovaným vyklizením. Pronajímatel sdělí Podnájemci, o jaký pronajatý prostor se jedná, dále přesný termín převzetí předmětu nájmu a taktéž předání předmětu nájmu zpět pronajímateli. Podnájemce má nárok na přiměřenou slevu z úhrady nájemného a plnění poskytovaných v souvislosti s nájmem. Sleva z nájemného je stanovena pevně jako denní sazba: (celkové nájemné za období / počet kalendářních dní období) × počet dnů omezení. Omezením se rozumí jakákoliv doba, kdy podnájemce nemůže prostor užívat dle této smlouvy.
2. Bez písemného souhlasu pronajímatele nesmí podnájemce provádět v prostorách tvořících předmět podnájmu žádné stavební úpravy.
3. Podnájemce není bez písemného souhlasu pronajímatele oprávněn přenechat předmět podnájmu dle této smlouvy nebo její části do podnájmu či jinému užívání třetí osobě.



4. Podnájemce je povinen umožnit pronajímateli provést alespoň 2x ročně kontrolu stavu předmětu podnájmu po předchozím oznámení nejméně 5 pracovních dnů předem; v naléhavých případech (havárie) bez oznámení. Podnájemce je oprávněn být přítomen.
5. Pronajímatel se zavazuje provádět na svůj náklad pravidelné revize pevné elektrické instalace v souladu s platnými právními předpisy dle ČSN 33 2000-6 ed.2 a prohlídky elektrických spotřebičů dle ČSN 33 1600 ed.2, Z.2 v majetku podnájemce.
6. Podnájemce se zavazuje k uzavření pojistné smlouvy na movité věci, jejichž seznam je uveden v příloze č. 2 této smlouvy. Podnájemce se dále zavazuje, že tuto pojistnou smlouvu bude mít uzavřenou po celou dobu účinnosti této smlouvy.
7. Podnájemce se zavazuje k uzavření pojistné smlouvy na podnikatelskou činnost, případně pojistnou smlouvu na odpovědnost za škodu, která by mohla vzniknout při výkonu podnikatelské činnosti v prostorách tvořící předmět podnájmu dle čl. II bodu 2 této smlouvy. Podnájemce se dále zavazuje, že tuto pojistnou smlouvu bude mít uzavřenou po celou dobu účinnosti této smlouvy.
8. V případě, že Podnájemce nevyužije předmět podnájmu na konkrétní akci, je Pronajímatel po jeho souhlasu oprávněn předmět nájmu poskytnout třetí osobě po dobu trvání konkrétní akce.
9. Strany neodpovídají za prodlení způsobené mimořádnou, nepředvídatelnou a nepřekonatelnou překážkou, kterou nezpůsobily. V případě omezení užívání z důvodu vyšší moci náleží podnájemci poměrná sleva z nájmného.

X. Zpracování osobních údajů

1. Zástupci Smluvních stran nebo jiné osoby oprávněné jednat za Smluvní strany berou na vědomí, že jejich identifikační a kontaktní údaje a záznamy vzájemné komunikace jsou zpracovávány na základě oprávněného zájmu, a to pro účely vnitřní administrativní potřeby (včetně tvorby evidencí) a ochrany právních nároků Smluvních stran.
2. Každá Smluvní strana se zavazuje informovat své kontaktní osoby a pověřené zaměstnance (dále jen „pověřené osoby“) o zpracování jejich identifikačních a kontaktních údajů na základě oprávněného zájmu, a to pro účely vnitřní administrativní potřeby (včetně tvorby evidencí a seznamů kontaktních osob) a ochrany právních nároků Smluvní strany, a o právech s tím souvisejících.
3. Zástupci Smluvních stran a jiné osoby oprávněné jednat za Smluvní strany mají v souvislosti se zpracováním svých osobních údajů právo na přístup k osobním údajům, právo na jejich opravu a výmaz, právo na omezení zpracování a právo podat námitku proti zpracování.
4. Smluvní strany zpracovávají osobní údaje po dobu trvání smluvních vztahů mezi nimi a dále do doby uplynutí promlčecí doby práv vzniklých z případného porušení smluvního vztahu či protiprávního jednání jiné Smluvní strany.

XI. 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.



Horácká multifunkční
aréna s. r. o.

3. V otázkách, které tato smlouva výslovně neupravuje, se práva a povinnosti smluvních stran řídí zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Smluvní strany se zavazují, že vynaloží maximální úsilí na smírné řešení případných sporů vzešlých ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní. Spory, jež nebude možno vyřešit smírnou cestou, budou řešeny věcně a místně příslušným obecným soudem České republiky.
4. Smluvní strany prohlašují, že § 577 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, se nepoužije. Určení množstevního, časového, územního nebo jiného rozsahu v této smlouvě je pevně určeno autonomní dohodou smluvních stran a soud není oprávněn do smlouvy jakkoliv zasahovat.
5. Dle § 1765 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, na sebe obě smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností.
6. Podnájemce bere na vědomí, že společnost Horácká multifunkční aréna, s. r. o. je dle zákona č. 340/2015 Sb. osobou, která je povinna uveřejňovat smlouvy v registru smluv. V rámci tohoto uveřejnění budou z uveřejnění v registru smluv vyloučena metadata týkající se ceny, či hodnoty předmětu smlouvy, jelikož tyto informace (jakož i případně více takto uveřejněných informací zároveň) jsou obchodním tajemstvím společnosti Horácká multifunkční aréna, s. r. o.
7. 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.
8. Převzetí podnájímaného majetku podnájemcem je dáno „Protokolem o předání a převzetí“ uvedeného v Příloze č.3.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1: Výkresová dokumentace s vyznačením pronajímaného prostoru

Příloha č. 2: Soupis movitých věcí

Příloha č. 3: Protokol o předání a převzetí

V Jihlavě dne:

V Brně dne:

Za pronajímatele:

Za podnájemce:



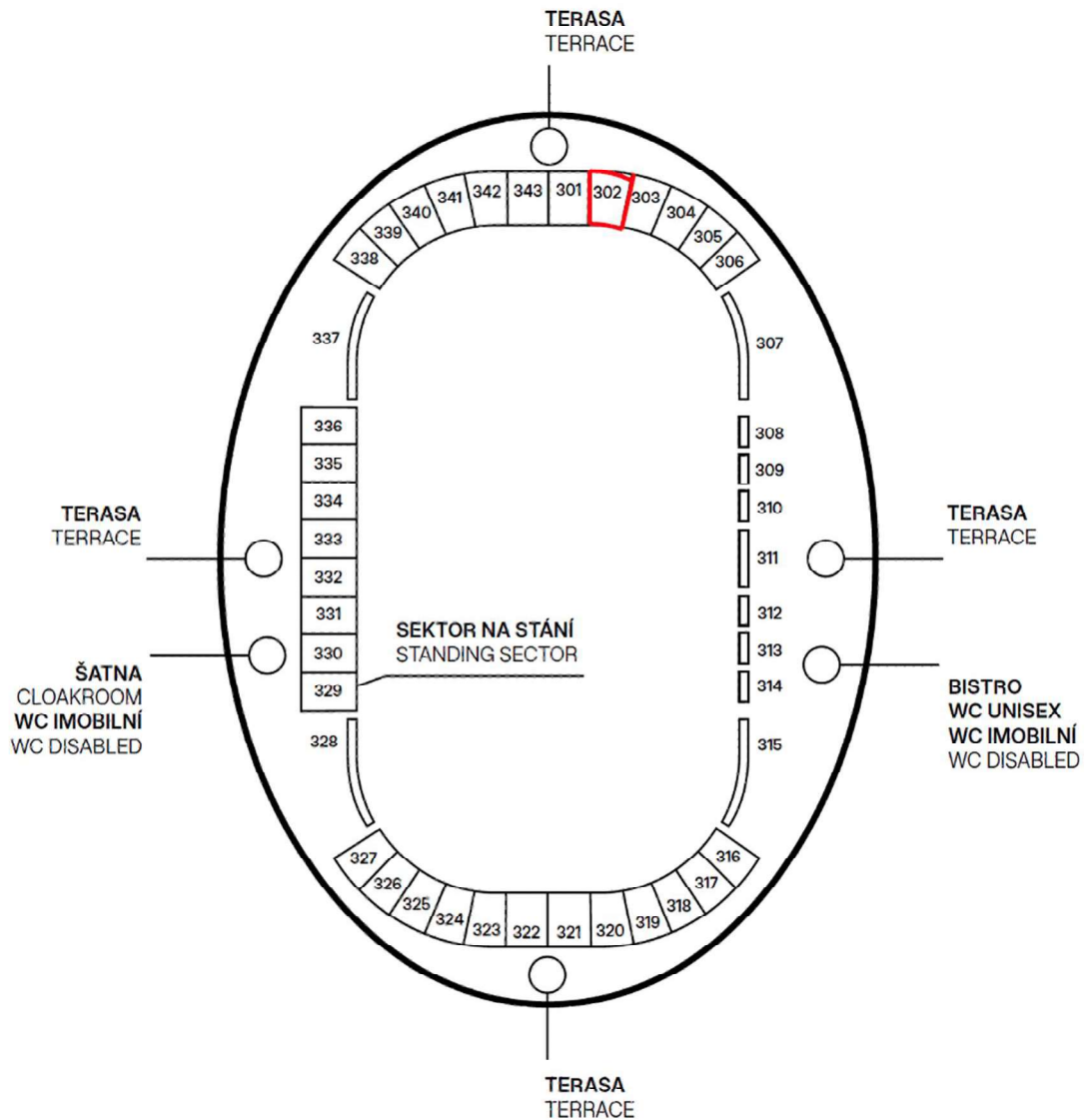
Mgr. Martin Lindovský
Jednatel



Jiří Toman
jednatel společnosti

Příloha č. 1: Výkresová dokumentace s vyznačením pronajímaného prostoru

4. PATRO / 4TH FLOOR





Horácká multifunkční
aréna s. r. o.

Příloha č. 2: Soupis movitých věcí

4x barová židle

1x LED monitor



Horácká multifunkční
aréna s. r. o.

Příloha č. 3: Protokol o předání a převzetí

Stav předmětu vč. movitých věcí dle Přílohy č.2 při předání:

zdali je předměty uvedené v příloze číslo 2 bez závad, případně uvést vady, nedostatky ideálně vč. fotografie

Datum a místo předání: 14.11.2025

Za pronajímatele:



Mgr. Martin Lindovský
Jednatel

Za podnájemce:



Jiří Toman
jednatel společnosti