



Horácká multifunkční
aréna s. r. o.

S M L O U V A číslo 202601023

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

IČ: 21360774

DIČ: CZ21360774

zastoupen: Mgr. Martinem Lindovským, jednatel

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

DELTA Group CZ s.r.o.

vedená u Krajského soudu v Brně, spisová značka C 32033

sídlo: Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč

IČ: 25543717

DIČ: CZ25543717

zastoupen: Erikem Štefanovičem, jednatel

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „**podnájemce**“)

II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je provozovatelem a nájemcem budovy areálu „Horácké multifukční arény“ (dále jen „aréna“) v Jihlavě, postavené na parcele p.č. 3230/16 v k.ú. Jihlava, obec Jihlava. Pronajímatel z pozice nájemce prostor prohlašuje, že je oprávněn dát níže uvedený prostor do podnájmu.
2. Předmětem podnájmu dle této Smlouvy je podnájem jednoho nebytového prostoru, tzv. skyboxu – číslo 301 (dále jen „předmět podnájmu“). Tento prostor není vymezen jako jednotka ve smyslu Občanského zákoníku č.89/2012 Sb., jedná se však o prostorově vymezený box v rámci Horácké multifukční arény. 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, identifikace skyboxu č. 301 vč. výměry předmětu podnájmu touto formou tvoří nedílnou součást této Smlouvy.
4. Předmětné věci movité jsou obsaženy v „Protokolu o předání a převzetí“ (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 Pronajímatel 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 a Pronajímatel je povinen zajistit přístup do předmětu podnájmu Podnájemci takto:
 - 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,
 - Podnájemce je oprávněn využívat v rámci užívání předmětu nájmu cateringové služby, a to dle aktuální nabídky cateringových služeb jejich exkluzivního poskytovatele v aréně.

IV. Služby s podnájemem spojené

1. Pronajímatel zajistí podnájemci v souvislosti užívání předmětu podnájmu tyto služby, které jsou zahrnuty v ceně podnájmu:
 - a. Dodávku tepla, elektrické energie, vody,
 - b. Internetové připojení,
 - c. Přístupové karty k předmětu podnájmu,
 - d. Jedno definované parkovací místo v podzemních garážích + Možnost rezervace dalších parkovacích míst,
 - e. Základní úklid předmětu podnájmu vždy po konání akce.
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 **1. 2. 2026 do 31. 12. 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 590.000 Kč bez DPH na dobu určenou v článku V. této smlouvy.
2. Podnájemce se zavazuje uhradit vstupné na akce konané v Horácké multifunkční aréně mimo akce spadající pod organizaci Horácké arény. Cena vstupenky je vždy v nejnižší cenové kategorii, přičemž cenotvorbu určuje organizátor dané akce.
3. Podnájemné + příslušné sazby DPH ve výši dle platných právních předpisů ke dni uskutečnění zdanitelného plnění bude fakturováno podílově měsíčně vždy v příslušný kalendářní měsíc. Pronajímatel vystaví nejpozději do 14 dnů od podpisu smlouvy podnájemci první daňový doklad zahrnující poměrnou měsíční část nájemného včetně služeb za leden 2026 – fakturu se splatností 14 dnů ode dne vystavení, další měsíce budou fakturovány a hrazeny vždy v daný kalendářní měsíc. Podnájemné bude podnájemcem nájemci hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele.
4. Pronajímatel nebude po podnájemci požadovat žádnou úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu, neboť úplata za tyto služby je zahrnuta v ceně nájmu, jedná se o: 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 provádí pronajímatel na žádost podnájemce. Za běžnou opravu se považují činnosti typu výměny žárovek, drobné opravy zařízení.
Náklady na drobné opravy do výše 5 000 Kč vč. DPH 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 nájemci odpovídající náhradní prostor;
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
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 představována 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, nebo je podnájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícímu k podnikání.
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. V případě, že vznikne v souvislosti s tímto smluvním vztahem pronajímateli vůči podnájemci pohledávka, je pronajímatel oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby s účinností ke dni doručení této výpovědi. Podnájemce je povinen předmět podnájmu vyklidit a předat pronajímateli do tří dnů od doručení této výpovědi. V případě, že podnájemce předmět podnájmu v uvedené lhůtě nevyklidí a nepředá pronajímateli, je pronajímatel oprávněn předmět podnájmu vyklidit a uskladnit na náklady podnájemce.
6. 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 návštěvního řádu.

Návštěvní řád Horácké multifunkční arény, s. r. o., provozování předmětu nájmu v rozporu s čl. III bod 1 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.

7. Podstatným porušením smlouvy ze strany pronajímatele se rozumí: neudržování předmětu smlouvy ve stavu způsobilém ke sjednanému způsobu používání, opakované neplnění smlouvy přes výzvu – nezpřístupnění prostor či absence souvisejících dodávek dle čl. IV. odst. 1.

IX. Ostatní ujednání

1. Bez písemného souhlasu pronajímatele nesmí podnájemce provádět v prostorách tvořících předmět podnájmu žádné stavební úpravy.
2. Podnájemce není bez písemného souhlasu pronajímatele oprávněn přenechat předmět podnájmu dle této smlouvy nebo její části do podnájmu či jinému užívání třetí osobě.
3. Podnájemce je povinen umožnit pronajímateli provést alespoň 2x ročně kontrolu stavu předmětu podnájmu.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

X. 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.
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.
4. Smluvní strany prohlašují, že § 577 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, se nepoužije. Určení množství, 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, že smlouva je v souladu s jejich pravou a svobodnou vůlí a s obsahem smlouvy souhlasí.
8. Převzetí pronajímaného 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.
10. V případě, že nastanou okolnosti, které podstatně omezí nebo znemožní užívání předmětu podnájemu způsobem předpokládaným touto smlouvou, zejména dojde-li k zastavení nebo podstatnému přerušení provozu arény, nebo k omezení, jež brání využití prostoru k účelu dle čl. III, zavazují se smluvní strany bez zbytečného odkladu zahájit jednání o úpravě práv a povinností, zejména o poměrné redukci nájemného odpovídající skutečnému rozsahu možnosti prostor užívat. Nedojde-li k nápravě nebo obnovení provozu v přiměřené době, mohou se smluvní strany dohodnout na dalších opatřeních včetně úpravy nebo pozastavení plnění.
11. Smluvní strany se dohodly, že tato podnájemní smlouva se po uplynutí doby sjednané v čl. V automaticky prodlouží o další období jednoho roku, pokud podnájemce řádně a včas plnil své smluvní povinnosti a žádná ze smluvních stran neoznámí druhé straně písemně svůj úmysl smlouvu neprodloužit, a to nejméně 60 dní před uplynutím doby jejího trvání.
12. Automatické prodloužení se uplatní opakovaně za stejných podmínek, není-li smluvními stranami písemně ujednáno jinak.

V Jihlavě dne:

V Jihlavě dne:

Za pronajímatele:



Mgr. Martin Lindovský
Jednatel

Za podnájemce:



Erik Štefanovič
Jednatel

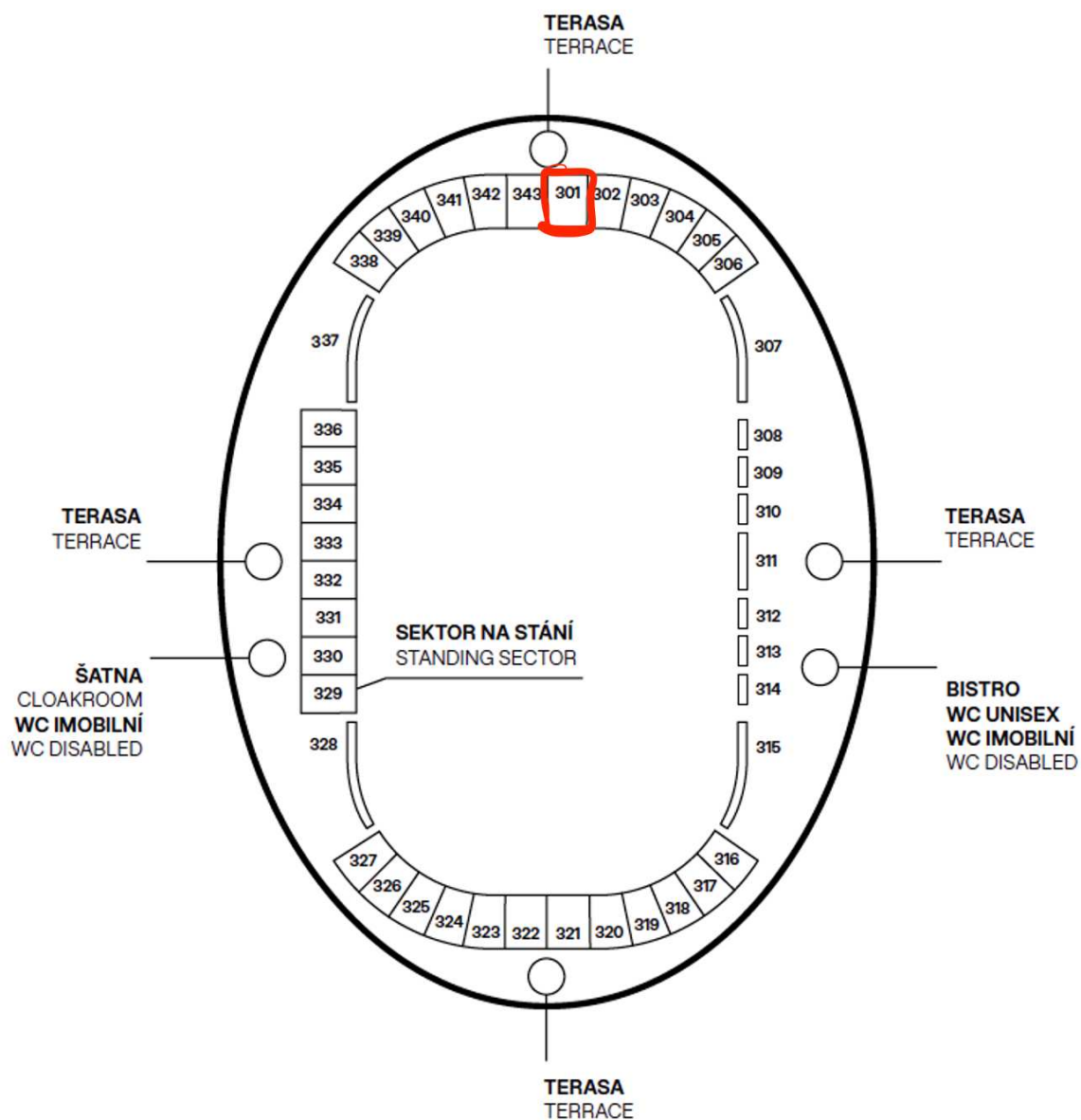
Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1: Výkresová dokumentace s vyznačením pronajímaného prostoru

Příloha č. 2: Soupis movitých věcí

Příloha č. 3: Protokol o předání a převzetí

Příloha č. 1: : Výkresová dokumentace s vyznačením pronajímaného prostoru





Horácká multifunkční
aréna s. r. o.

Příloha č. 2: Soupis movitých věcí

8x 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:

Za pronajímatele:

Za podnájemce:

Mgr. Martin Lindovský

Jednatel



Erik Štefanovič

Jednatel



Horácká multifunkční
aréna s. r. o.