

Smlouvu o nájmu a zajištění dalších služeb

Smlouva o podnájmu

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

HOCKEY CLUB DYNAMO PARDUBICE a. s.

se sídlem Pardubice, 530 02, Zelené Předměstí, Sukova třída 1735

spol. zapsaná v Obchodním rejstříku v odd. B, vl. 1078 u Krajského soudu v Hradci Králové

IČ: 60112476

DIČ: CZ60112476

e-mail:

zastoupená Dušanem Salfickým, předsedou představenstva a Mgr. Ondřejem Šebkem, členem představenstva

dále na straně jedné jako „nájemce“

a

COLOSEUM PARDUBICE s.r.o.

se sídlem Na Poříčí 1042, 110 00 Praha

spol. zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. C, vl. 184370

IČ: 25978942

DIČ: CZ25978942

e-mail:

zastoupena jednatelem panem Janem Mužátkem

na straně druhé jako „podnájemce“

tuto

Smlouvu o podnájmu

(dále jen „smlouva“)

I. Předmět a účel podnájmu

1. Nájemce touto smlouvou přenechává do užívání podnájemci prostory ve velké hale MFA uvedené v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“) za cenu a za podmínek uvedených v této smlouvě. V příloze č. 1 této smlouvy jsou uvedeny prostory, které jsou předmětem podnájmu včetně jejich výměr. Souhlas s podnájemem těchto prostor vyplývá ze smlouvy mezi nájemcem a vlastníkem nemovitosti společností Rozvojový fond Pardubice a. s. (dále jen RFP) a to pozemku parc. č. st. 5623/1, jehož součástí je budova č.p. 1735 (dále jen MFA), která se nachází na adrese Sukova třída v Pardubicích, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 12883, vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrálním pracovištěm Pardubice pro katastrální území Pardubice.

2. Účelem a předmětem podnájmu je umožnění provozování předmětu podnikání podnájemce, tj. provozování hostinské činnosti, a to provozování gastronomických zařízení (restaurace a bufetů).

3. Nájemce se dále zavazuje podnájemci zajistit nepřetržité poskytování následujících služeb: elektrická energie (podružná měření), teplá a studená voda, vytápění (dále jen „**Související služby**“) a plyn (vlastní přívod plynoměr v HUP – vlastní smlouva na odběr, není předmětem poskytovaných Souvisejících služeb). Nájemce není povinen dodávat Související služby po dobu výpadku poskytování těchto služeb poskytovatelem těchto služeb nájemci nebo v případě vis maior.

Smlouvu o nájmu a zajištění dalších služeb

4. Nájemce se zavazuje podnájemci zajistit nerušené užívání předmětu nájmu, zahrnující i přiměřené používání společných prostor MFA, o jejichž provoz a údržbu se výhradně stará nájemce. Cena za užívání společných prostor podnájemcem je zcela zahrnuta v nájemném dle této smlouvy.

5. Podnájemce je povinen sjednat si na vlastní náklady odvoz odpadu, pevné telefonní a faxové spojení (je napojeno na pobočkovou ústřednu a v případě využívání bude prováděno samostatné vyúčtování) a za tímto účelem je nájemce povinen podnájemci poskytnout nezbytnou součinnost k zajištění takových služeb.

II. Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu

1. Podnájemce se zavazuje platit nájemci nájemné ve výši a způsobem stanoveným touto smlouvou.

2. Nájemné po celou dobu trvání smlouvy (t.j. 13 kalendářních měsíců) se sjednává v minimální celkové výši xxx,-Kč (slovy xxx korun českých) plus DPH v zákonné výši. Za každý i započatý kalendářní měsíc účasti nájemce v nejvyšší hokejové soutěži (ELH) tak činí minimální měsíční nájemné xxx Kč. V případě účasti nájemce v nižší soutěži se minimální nájemné sjednává ve výši xxx,- Kč (slovy xxx českých) plus DPH v zákonné výši, po celou dobu trvání smlouvy.

Nájemné je sjednáno jako obrátové nájemné a je stanoveno jako ekvivalent 15% vyúčtování celkového obratu za dobu podnájmu bez DPH. Obrátem se rozumí veškeré dosažené tržby v rámci provozování předmětu nájmu v MFA včetně hokejových utkání, kulturních akcí a jiných akcí a včetně stravování týmů nájemce bez DPH.

V případě, že celkový obrat podnájemce za dobu trvání smlouvy dosáhne částky vyšší než xxx korun českých, bude nájemcem doúčtováno obrátové nájemné z částky přesahující xxx korun českých ve výši xxx z částky, která převyšuje částku xxx českých, a to nejpozději k 30. 4. 2020. Podnájemce je povinen předat nájemci za účelem fakturace nájemného přehled tržeb vždy do 5tého dne měsíce následujícího. Nájemce má právo kontroly vyúčtování obratu s využitím přístupu do účetního a ekonomického software podnájemce.

Tento základní kalkulační vzorec se použije i v případě, že podnájem skončí dříve než je sjednaná doba podnájmu.

3. Podnájemce se zavazuje platit nájemné na základě vystavených faktur nájemcem se splatností 14 dní. Smluvní strany se dohodly na úhradě kaucí, která bude činit částku xxx Kč plus DPH v zákonem stanovené výši. Tato kauce bude vyfakturována k datu podpisu této smlouvy a vyúčtována k datu ukončení tohoto smluvního vztahu. Neuhradí-li podnájemce sjednanou kauci řádně a včas, má nájemce právo od této smlouvy odstoupit.

4. Kromě nájemného je podnájemce povinen hradit v plném rozsahu veškeré náklady spojené s využíváním Souvisejících služeb. Podnájemce se zavazuje platit za poskytování Souvisejících služeb měsíční zálohy splatné spolu s nájemným dle bodu II. odstavec 3., a to ve výši xxx Kč včetně 21% DPH.

III. Prohlášení smluvních stran

1. Nájemce tímto prohlašuje ke dni podpisu smlouvy, že:

- a) předmět podnájmu je způsobilý nájmu a využití k účelu sjednanému v této smlouvě;
- b) předmět podnájmu není využíván třetí osobou,
- c) není mu s vynaložením odborné péče známa žádná skutečnost, která by mohla negativně ovlivňovat výkon práv podnájemce dle této smlouvy;
- d) neexistují jiné vnitřní předpisy vztahující se k MFA, které musí nájemce dodržovat, než které jsou uvedeny v seznamu, jenž tvoří přílohu č. 3 této smlouvy,
- e) při sjednání této smlouvy dodržel všechny relevantní právní a interní předpisy.

Smlouvu o nájmu a zajištění dalších služeb

f) v prostorách jsou umístěny movité věci, jejichž vlastnictví bylo dočasně převedeno na základě smlouvy o zajišťovacím převodu vlastnického práva na věřitele RFP a.s. s rozvazovací podmínkou – úhrada dluhů dlužníkem společností COLOSEUM PARDUBICE s.r.o. do 31. 12. 2019. Movité věci má právo bezúplatně užívat nájemce s možností jejich podnájmu. Podnájemce je povinen zajišťovat běžnou údržbu těchto věcí (seznam tvoří nedílnou přílohu č. 4 této smlouvy) a hradit drobné jejich opravy.

2. Nájemce se zavazuje vyvinout dostatečné úsilí pro to, aby tvrzené skutečnosti podle odst. 1 čl. III této smlouvy zůstaly pravdivé a v platnosti po celou dobu účinnosti této smlouvy.

3. Podnájemce tímto prohlašuje, že se seznámil s předmětem podnájmu a při podpisu této smlouvy považuje předmět podnájmu za způsobilý podnájmu a využití k účelu sjednanému v této smlouvě.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti smluvních stran se řídí touto smlouvou a Zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.

2. Podnájemce je povinen:

- a) seznámit se a dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy a vnitřní předpisy platné v MFA, jejichž základní seznam tvoří přílohu č. 3 této smlouvy
- b) bezpodmínečně dodržovat zákaz podávání alcholicých nápojů mladistvým a podnapilým
- c) vstup svých zaměstnanců do prostor MFA oznámit v době od 24:00-6:00 hod. na vrátnici MFA;
- d) předkládat nájemci na základě jeho žádosti osvědčení o provozní způsobilosti podnájemcem provozovaných zařízení v nebytových prostorách;
- e) sjednat po dobu trvání platnosti podnájemní smlouvy pojištění odpovědnosti za škodu na cizím majetku a kopii smlouvy předložit nájemci do čtrnácti (14) dnů ode dne uzavření této smlouvy;
- f) odsouhlasit si s nájemcem umístění reklamních zařízení v prostorách MFA (využity budou pouze stávající)
- g) přiměřeně zajistit, aby návštěvníci prostor předmětu podnájmu při běžném provozu nenarušovali chod MFA - zejména zajistit, aby se zákazníci restauračních zařízení nedostali do neveřejných prostor MFA, lze-li to s přihlédnutím ke všem okolnostem po podnájemci spravedlivě požadovat a neznemožní-li či neomezí-li to nerušený výkon užití předmětu nájmu nájemcem dle této smlouvy;
- h) neumísťovat v prostorách předmětu podnájmu věci vyžadující zákonnou technickou revizi bez písemného souhlasu nájemce před tím, než takovou zákonnou technickou revizi tyto věci získají;
- i) neprovádět stavební úpravy předmětu podnájmu bez písemného souhlasu nájemce;
- j) po ukončení denního provozu pronajatých zařízení provést kontrolu uzamčení všech prostor předmětu podnájmu a aktivovat elektronický zabezpečovací systém (dále jen „EZS“). Aktivaci EZS oznámí podnájemce na vrátnici MFA.

3. Nájemce je povinen:

- a) umožnit podnájemci nerušený výkon jeho práv dle této smlouvy a užívání předmětu nájmu;
- b) zajistit podnájemci Související služby;
- c) zajistit podnájemci exkluzivitu na catering a na gastroslužby v prostorách „předmětu nájmu“ v MFA s výjimkou malé haly, jak vyplývá z čl. VI. této smlouvy, pokud se podnájemce písemně nedohodne *ad hoc* jinak s nájemcem
- d) zajistit podnájemci exkluzivitu na catering a na gastroslužby v prostorách „předmětu nájmu“ v MFA s výjimkou uvedenou v čl. V. odst. 3 této smlouvy.

Smlouvu o nájmu a zajištění dalších služeb

V. Exkluzivita podnájemce

1. Smluvní strany tímto sjednávají, že podnájemce bude výhradně oprávněn po dobu účinnosti této smlouvy poskytovat cateringové a gastronomické služby v prostorách „předmětu nájmu“ návštěvníkům MFA, spočívajících zejména v přípravě a zajištění občerstvení a obsluhy při pořádání veškerých kulturních, sportovních a jiných akcích konaných v MFA (vyjma malé haly).
2. Nájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoliv jednání, které by právo podnájemce dle tohoto článku jakkoliv omezovalo, zejména sjednávat jiné dodavatele cateringových a/nebo gastronomických služeb v prostorách „předmětu nájmu“ pro poskytování těchto služeb v MFA (vyjma malé haly), poskytovat je vlastními prostředky, ve vlastní režii či na účet třetí osoby apod.
3. Nájemce má právo umístit a zajistit provoz výdejních automatů na nápoje a potraviny v celkovém počtu max. 10 ks v MFA.

VI. Trvání a skončení podnájmu

1. Podnájem podle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od nabytí účinnosti této smlouvy do 30. 4. 2020
2. Smluvní strany se dohodly, že účinnost této smlouvy je možné ukončit před uplynutím sjednané doby pouze z důvodů uvedených v této smlouvě, a to buď písemnou dohodou smluvních stran, nebo písemnou výpovědí příslušné strany, a to pouze z důvodů uvedených v této smlouvě.
3. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu pouze v případě, kdy:
 - a) podnájemce užívá předmět podnájmu v hrubém rozporu s touto smlouvou a od takového užívání neupustí ani v přiměřené lhůtě písemně stanovené nájemcem k odstranění takového užívání;
 - b) podnájemce je o více než tři měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za Související služby,
 - c) podnájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje klid nebo pořádek společných prostor MFA, jak jsou uvedeny v příloze č. 2 této smlouvy, a takové porušení neodstraní ani v přiměřené lhůtě písemně stanovené nájemcem;
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění MFA nebo o takových změnách MFA, jež trvale brání užívání předmětu podnájmu, kterému nebylo možné ze strany nájemce zabránit ani nebylo možné nabídnout podnájemci náhradní podnájem; změny MFA, které nebrání částečnému užívání předmětu podnájmu, nejsou důvodem pro výpověď této smlouvy
4. Podnájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě, kdy:
 - a) podnájemce zcela ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět podnájmu najal;
 - b) předmět podnájmu se zcela stane bez zavinění podnájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
 - c) nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo příslušných právních předpisů a takové porušení neodstraní ani v přiměřené lhůtě písemně stanovené podnájemcem.
5. Výpovědní doba dle předchozích odstavců této smlouvy činí tři (3) měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi dle této smlouvy druhé smluvní straně. Právo nájemce postupovat podle § 2228 tím není dotčeno. Podnájem končí také ke dni, kdy skončí nájemní vztah nájemce.
6. Podnájemce je povinen ke dni ukončení nájmu předmět nájmu vyklidit a předat nájemci, nebude-li písemně dohodnuto jinak. Pokud tuto povinnost nesplní, zavazuje se nájemci zaplatit smluvní pokutu ve výši xxx Kč (slovy xxx českých) za každý i započatý týden svého prodlení.

Smlouvu o nájmu a zajištění dalších služeb

7. Nájemce je oprávněn otevřít nebytové prostory za asistence Městské policie v případě, že podnájemce ve lhůtě uvedené výše po ukončení podnájmu nebytové prostory nevyklidí. Nevystěhuje-li ani poté podnájemce nebytové prostory, je nájemce v takovém případě oprávněn na náklady podnájemce nebytové prostory vystěhovat a věci podnájemce na jeho náklady uložit v náhradních prostorách.

8. Nájemci svědčí v případě jakékoliv pohledávky vůči podnájemci vzniklé v souvislosti s touto smlouvou zadržovací právo dle § 2234 ve spojení s § 1395 občanského zákoníku.

VII. Smluvní pokuty

1. Za porušení některé z povinností podnájemce uvedených v čl. IV. odst. 2 písm. a), b), c), f), g) a i) této smlouvy je nájemce oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty podnájemcem ve výši xxx,- Kč (slovy xxx českých) za každé jednotlivé porušení povinností podnájemce.
2. Za porušení některé z povinností podnájemce uvedených v čl. IV. odst. 2 písm. d), e) a h) této smlouvy je nájemce oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty podnájemcem ve výši xxx,- Kč (slovy xxxčeských) za každé jednotlivé porušení povinností podnájemce.
3. V případě prodlení podnájemce s úhradou nájemného či úhrady za Související služby dle této smlouvy se podnájemce zavazuje zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši xxx % (slovy xxx) z dlužné částky za každý den prodlení.
4. V případě, že podnájemci nebude umožněno řádně užívat předmět podnájmu nebo mu z důvodu na straně nájemce nebudou poskytnuty Související služby v plném rozsahu, je podnájemce oprávněn požadovat přiměřenou slevu z nájemného. Uplatnění jakékoliv slevy nevylučuje možnost uplatnění nároku podnájemce na náhradu škody vzniklé ze stejného titulu v plné výši.
5. V případě porušení povinností nájemce dle čl. IV této smlouvy je podnájemce oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši xxx,- (slovy: xxx českých) za každé takové jednotlivé porušení, a to bez ohledu na to, zda podnájemce bude moci současně užívat nebytové prostory pronajímané dle této smlouvy.
6. Uplatněním či zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo nájemce nebo podnájemce požadovat náhradu škody způsobenou porušením povinností zajištěné smluvní pokutou, a to v rozsahu přesahujícím uplatněnou či zaplacenou smluvní pokutu.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti zveřejněním smlouvy v Registru smluv.
2. Tato smlouva byla vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a jedno podnájemce.
4. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří tyto její přílohy:
Příloha č. 1 - Předmět podnájmu - Výkaz místností a jejich výměr,
Příloha č. 2 - Předmět podnájmu - Grafické znázornění;
Příloha č. 3 - Vnitřní předpisy vztahující se k MFA.
Příloha č. 4 - Seznam movitých věcí umístěných v předmětu podnájmu
5. Tato smlouva může být měněna pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně a na důkaz

Smlouvu o nájmu a zajištění dalších služeb

toho pod ni připojují své podpisy.

V Pardubicích dne 29. března 2019

.....
HOCKEY CLUB DYNAMO PARDUBICE a.s.
Dušan Salfický, Mgr. Ondřej Šebek

.....
COLOSEUM PARDUBICE s. r. o.
Jan Mužátko