

SMLOUVA O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

153/NOV/2019

HOCKEY CLUB DYNAMO PARDUBICE a.s.

se sídlem: Sukova třída 1735, 530 02 Pardubice
zastoupená: Mgr. Martinem Sýkorou – předsedou představenstva
Mgr. Ondřejem Šebkem – členem představenstva
IČO: 60112476
DIČ: CZ60112476
zapsaná: v OR pod. sp. zn. B 1078 vedenou u Krajského soudu v Hradci Králové
Dále jen „nájemce“

a

enteria a.s.

se sídlem: Jiráskova 169, Zelené předměstí, 530 02 Pardubice
zastoupená: Ing. Martinem Havelkou – předsedou představenstva
IČO: 27537790
DIČ: CZ27537790
zapsaná: v OR pod. sp. zn. B 2770 vedenou u Krajského soudu v Hradci Králové
Dále jen „podnájemce“

I.

Předmět smlouvy

1. Nájemce na základě nájemní smlouvy uzavřené s Rozvojovým fondem Pardubice a.s., IČO: 25291408, se sídlem třída Míru 90, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice (dále jen „RFP a.s.“) užívá nebytové prostory situované v nemovitostech hokejové haly – tzv. Arény nacházející se na Sukově třídě 1735 v Pardubicích (dále jen „Aréna“). Touto smlouvou nájemce dává podnájemci do podnájmu nebytové prostory č. dveří 309 o rozměrech 33,2 m², nacházející se ve výše specifikované nemovitosti (dále jen „prostory“). Kopie písemného souhlasu RFP a.s. s podnájmem je přílohou této smlouvy.
2. Podnájemce prostory do podnájmu přebírá a zavazuje se hradit nájemci sjednanou cenu podnájmu a současně užívat prostory v souladu s touto smlouvou.

II.

Účel podnájmu

1. Nájemce přenechává dané prostory podnájemci za účelem zřízení jednacích a reklamních prostor podnájemce.

III.

Cena podnájmu

1. Cena podnájmu je stanovena dohodou a činí:
 - a) xxx Kč bez DPH
2. Cena dle bodu 1. je splatná na základě vystavených faktur se splatností 30 dní:
 - a) Sezona 2019 – 2020, platnost od 13. 9. 2019 do 30. 4.2020
 - b) xxx Kč + DPH se zdanitelným plněním 30. 10. 2019
 - c) xxx Kč + DPH se zdanitelným plněním 31. 12. 2019
 - b) Sezona 2020 – 2021, platnost od 1. 5. 2020 do 30. 4.2021
 - c) xxx Kč + DPH se zdanitelným plněním 30. 10. 2020
 - d) xxx- Kč + DPH se zdanitelným plněním 31. 12. 2020
2. Jestliže daňový doklad podle tohoto odstavce nebude mít veškeré náležitosti podle zákona č. 235/2004 Sb., hledí se na něj, jako by nebyl doručen. Splatnost daňového dokladu počíná běžet ode dne doručení daňového dokladu se všemi náležitostmi příslušnému podnájemci.

3. V případě předčasného ukončení podnájmu, ať již z důvodu dohody smluvních stran, výpovědi z důvodů vyplývajících z této smlouvy či jiným způsobem dle právních předpisů náleží nájemci poměrná část ceny podnájmu, a to za každý započatý měsíc trvání podnájmu 1/10 celkové sjednané ceny podnájmu.

IV.

Povinnosti a prohlášení nájemce

1. Nájemce předá podnájemci prostory k užívání dne 13. 9. 2019 na základě písemného předávacího protokolu. Nájemce je povinen předat zároveň podnájemci 30 vstupních neprenosných poukazů do prostor. Za distribuci těchto poukazů je odpovědný podnájemce.
2. Podnájem prostor se vztahuje na všechny akce pořádané v Aréně. Při uvedených akcích je možné prostory využívat za smluvní ceny stanovené pořadatelem těchto akcí.
3. Podnájemce může prostory využívat nezávisle na pořádaných akcích (v souladu s odst. 3.), vždy však v souladu s provozním režimem Arény.
4. Nájemce je povinen rezervovat podnájemci při každém hokejovém utkání v Aréně pět parkovacích míst na hlídaném parkovišti Arény.
5. Nájemce je povinen informovat podnájemce o možnostech objednávky cateringových služeb od oficiálního dodavatele cateringu.
6. Nájemce prohlašuje, že:
 - a) tato smlouva zakládá jeho právoplatné a vymahatelné závazky v souladu s podmínkami této smlouvy;
 - b) je jediným nájemcem prostor na základě nájemní smlouvy mezi ním a RFP a.s.;
 - c) dle nejlepšího vědomí nájemce není vedeno žádné soudní, rozhodčí nebo správní řízení v souvislosti s prostorami, které by v případě jeho nepříznivého výsledku jakkoli omezovalo či znemožňovalo výkon práva podnájmu dle této smlouvy;
 - d) není v úpadku a není proti němu vedeno insolvenční řízení ani soud nezamítl návrh na zahájení insolvenčního řízení proti němu pro nedostatek majetku a neprobíhá výkon soudního nebo správního rozhodnutí proti němu nebo jakékoliv části jeho majetku;
 - e) získal veškeré předchozí písemné souhlasy potřebné pro uzavření této smlouvy.

V.

Povinnosti podnájemce

1. Podnájemce se zavazuje, že nebude během doby podnájmu realizovat žádné stavební úpravy, vylepšení, doplňky nebo reklamu v pronajatých nebytových prostorech, včetně řezání, vrtání, nebo upevňování instalace, aparatury nebo zařízení jakékoliv části nebytových prostor bez získání předchozího písemného souhlasu nájemce. Jestliže dojde ke stavebním úpravám se souhlasem nájemce, nebude podnájemce vyžadovat jejich náhradu při zpětném předání při ukončení nájmu.
2. Podnájemce je povinen poskytnout nájemci při podpisu této smlouvy kopii své registrace k DPH.
3. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu odstranit na své náklady závady a poškození v nebytových i společných prostorech, které způsobil sám, eventuálně jeho návštěvníci.
4. Podnájemce je povinen platit včas a řádně veškeré peněžní částky splatné podle této smlouvy.
5. V případě ukončení podnájmu je podnájemce povinen opustit pronajaté prostory a předat nájemci ve stavu, v jakém je převzal (s ohledem na běžné opotřebení) nejpozději v den skončení podnájmu, pokud se obě strany písemně v dodatcích týkajících se tohoto souhlasu nedohodly jinak a sepsat o tom s nájemcem předávací protokol.
6. Podnájemce je povinen na základě předchozí dohody umožnit nájemci nebo jím pověřeným osobám přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem jejich kontroly.
7. Podnájemce je povinen dodržovat při užívání pronajatých nebytových prostor příslušné obecně závazné předpisy, zejména maximální možnou kapacitu prostor, protipožární a bezpečnostní předpisy.
8. Podnájemce je povinen dodržovat Požární řád budovy.

VI.

Údržba a oprava prostor, poškození prostor

1. Při vzniku potřeby provést jakoukoli opravu, za níž dle této smlouvy není odpovědný podnájemce, zajistí nájemce takovou opravu v objektivně co nejkratším možném čase, co se o dané nutnosti opravy dozví.
2. Opravy prostor budou prováděny nájemcem na jeho náklady bez zbytečného odkladu, když se projeví potřeba takové opravy a to tak, aby prostory byly zachovány ve stavu, v jakém byly podnájemci nájemcem předány. Údržba pak bude nájemcem prováděna pravidelně v souladu s péčí řádného hospodáře tak, aby byl udržen stav prostor a splněny všechny požadavky stanovené veřejnoprávními předpisy.
3. Dojde-li k poškození prostor či jejich části v důsledku požáru, nehody nebo jiné neovlivnitelné události (dále jen „událost“), nicméně prostory se v důsledku události nestanou ani zčásti neuživatelné, nájemce je povinen zabezpečit neprodleně jejich opravu. Po dobu opravy prostor bude cena podnájemce dle této smlouvy proporcionálně snížena s ohledem na rozsah a povahu poškození.

VII.

Doba platnosti smlouvy a její ukončení

1. Tato smlouva je uzavírána na dobu určitou od 13. 9. 2019 do 30. 4. 2021 s opčním právem ze strany podnájemce do 30. 4. 2022. Toto opční právo může podnájemce využít v případě, že do 31. 3. 2021 písemně oznámí nájemci, že tohoto práva využije.
2. V případě využití opčního práva ze strany podnájemce bude nájemce poskytovat podnájemci prostory podle této smlouvy za podmínek v ní sjednaných do 30. 4. 2022 a podnájemce se mu za to zavazuje uhradit základní odměnu ve výši xxx Kč bez DPH za obdobných platebních a fakturačních podmínek jako byly sjednány v čl. III. této smlouvy a ve splátkách odpovídajících
3. Smluvní vztah zaniká:
 - a) písemnou dohodou;
 - b) uplynutím času, na který byl smluvní vztah sjednán;
 - c) odstoupením podnájemce či nájemce od smlouvy
 - podnájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že se jakékoliv prohlášení nájemce učiněné v této smlouvě ukáže nepravdivým, a to i vůči pouze jednomu z nich, anebo v případech, že se nájemce dostane do platební neschopnosti anebo vstoupí do likvidace anebo bude rozhodnuto o jeho úpadku podle zákona č. 182/2006 Sb., v platném znění;
 - d) výpovědí podnájemce na základě oznámení v písemné formě s uvedením výpovědního důvodu zaslaného nájemci v 30 (slovy: třiceti) denní výpovědní lhůtě plynoucí ode dne odeslání oznámení
 - v případě, že podnájemce nemůže užívat prostory dle této smlouvy po dobu 30 (slovy: třiceti) po sobě jdoucích dnů,
 - v případě, že nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči podnájemci vyplývající z této smlouvy nebo ze zákona;
 - e) výpovědí nájemce na základě oznámení v písemné formě s uvedením výpovědního důvodu zaslaného nájemci v 30 (slovy: třiceti) denní výpovědní lhůtě plynoucí ode dne odeslání oznámení
 - v případě, že se podnájemce dostane do prodlení s úhradou některé faktury o více než 30 dnů. V takovém případě je podnájemce povinen prostory vyklidit a předat nejpozději do 30 dnů ode dne doručení výpovědi.
4. Účinky odstoupení nastávají dnem prokazatelného doručení odstoupení druhé smluvní straně.
5. V případě, že dojde k předčasnému ukončení smluvního vztahu dle této smlouvy anebo v případě, že nájemce nesplní zcela své závazky podle této smlouvy, aniž by podnájemce od smlouvy odstoupil, zavazuje se nájemce vrátit podnájemci k jeho písemné výzvě odpovídající části ceny podnájemce a tomu odpovídající částku DPH, a to dle poměru skutečně poskytnutého plnění.

VIII.

Ochrana obchodního tajemství

1. Podnájemce bere na vědomí, že údaje o cenách za plnění poskytované na základě této smlouvy jsou obchodním tajemstvím nájemce a současně mají charakter důvěrných informací.

2. Podnájemce se zavazuje, že veškeré skutečnosti spadající do oblasti obchodního tajemství a důvěrné informace nebude dále rozšiřovat nebo reprodukovat a nezpřístupní je třetí straně. Současně se zavazuje, že zabezpečí, aby tato smlouva, jakož i případné další dokumenty v souvislosti s ní případně vytvořené, v nichž by byl uveden údaj o ceně, nebude zpřístupněna třetím osobám.
3. Podnájemce se zavazuje omezit počet zaměstnanců pro styk s obchodním tajemstvím dle této smlouvy a přijmout účinná opatření pro zamezení úniku informací, jako například zařazení této smlouvy do evidence svých smluv tak, aby měla společnost přehled o jejím uložení a tato smlouva nemohla být zpřístupněna třetím osobám.
4. V případě, že společnost bude nezbytně potřebovat k zajištění některé své činnosti třetí stranu (např. účetní, advokáta apod.) a v souvislosti s ní bude třeba této předat informaci, která je předmětem obchodního tajemství, může jí předat informace, které jsou předmětem ochrany dle této smlouvy, pouze s předchozím písemným souhlasem druhé smluvní strany, a to za podmínky, že se třetí strana smluvně zaváže k jejich ochraně. K předání informace účetní, daňovému poradci a advokátovi nájemce dává předchozí souhlas již touto smlouvou s tou podmínkou, že je třeba, aby společnost zajistila, aby tyto subjekty dodržovaly mlčenlivost ohledně chráněné informace.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Podnájemce prohlašuje, že bere na vědomí stav a statut pronajímaných prostor konstatovaných v této podnájemní smlouvě.
2. Změny a doplňky k této smlouvě lze provádět pouze písemně a dohodou obou smluvních stran. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se další vztahy smluvních stran občanským zákoníkem.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou provedeních, nájemce i podnájemce obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
4. Podnájemce bere na vědomí, že nájemce je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Je-li finanční plnění dle této smlouvy vyšší než 50.000,- Kč, nabývá tato smlouva účinnosti až jejím zveřejněním v registru smluv.

V Pardubicích dne 13. 9. 2019

.....
Mgr. Martin Sýkora
předseda představenstva
HOCKEY CLUB DYNAMO PARDUBICE a.s.

.....
Ing. Martin Havelka
předseda představenstva
enteria a.s.

.....
Mgr. Ondřej Šebek
člen představenstva
HOCKEY CLUB DYNAMO PARDUBICE a.s.