# **Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

# **číslo: 82/2019**

(uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

uzavřely smluvní strany:

**Rozvojový fond Pardubice a.s.**

se sídlem Pardubice, 530 02, Zelené Předměstí, třída Míru 90

IČ: 252 91 408

DIČ: CZ252 91 408

Zastoupená Jiřím Komárkem, místopředsedou představenstva

kontaktní osoba: Martina Chmelařová, referent obchodu

společnost je zapsaná u Krajského soudu v Hradci Králové v oddíle B, vložce 1822

(dále jen **pronajímatel**)

a

**KVART production s.r.o.**

se sídlem Štěpánská 640/45, Nové město, 100 00 Praha 1

IČ: 05719542

C 268334 vedená u Městského soudu v Praze

Zastoupená: Kateřina Dušková, jednatelka společnosti

(dále jen **nájemce**)

tuto

**smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

**I.**

**Úvodní ustanovení**

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č. p. 1735, s názvem **enteria arena Pardubice** (dále jen EA) na Sukově třídě, v části obce Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice.

**II.**

**Předmět a účel nájmu**

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci velkou halu **enteria areny Pardubice,** hlediště, přístupové cesty, toalety – vše ve velké hale, **6 šaten ve VH**. Účelem nájmu je uskutečnění akce:

**Bellcanto**

Současně s předmětem nájmu pronajímatel předává nájemci ***10 ks parkovacích karet*** s možností parkovat na pozemku, označeném jako pozemková parcela, parcelního čísla 372/8 v katastrálním území Pardubice, kromě parkovacích míst trvale pronajatých a zaměstnaneckých. Do těchto prostor umožní pronajímatel přístup nájemci a veřejnosti dle dispozic nájemce, v rozsahu termínů a časech uvedených v článku III. této smlouvy.

**III.**

**Doba nájmu**

1. Nájem prostor se sjednává na dobu určitou, a to od **18. Ledna 2020 od 00:01 hod. do 19. Ledna 2020 do 23:59 hod**
2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol, který je nájemce povinen podepsat.

**IV.**

**Nájemné, splatnost a způsob platby**

1. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli nájemné předem na účet pronajímatele vedený u KB Pardubice, číslo účtu:
2. Výše nájemného se sjednává ve výši **323 500 Kč** (slovy: tři sta dvacet tři tisíce pět set) + **příslušná** **sazba DPH**. Nájemné zahrnuje cenu za pronájem prostor uvedených v článku II. a cenu služeb specifikovaných v příloze č. 1 této smlouvy a VIP terasu,mimo použití AV technologií a efektového osvětlení.
3. Nájemce se zavazuje uhradit nájemné v plné výši a to do **27. Prosince 2019**
4. **Nájemce před podpisem nájemní smlouvy uhradil kauci 20 000,-Kč za rezervaci termínu, která bude vrácena po skončení akce bez zbytečného odkladu.**

4. **Rozvazovací podmínka**

Smluvní strany se dohodly, že pokud nebude celé sjednané  nájemné uhrazeno (připsáno na účtu pronajímatele) nejpozději dva dny přede dnem uskutečnění akce, právní účinky založené touto nájemní smlouvou zaniknou.

Pro tento případ se sjednává  smluvní pokuta ve výši neuhrazeného nájemného, kterou je nájemce povinen uhradit na účet pronajímatele do 10 dnů ode dne naplnění  této rozvazovací podmínky. Uplatněním této smluvní pokuty pozbývají platnosti všechny ostatní sjednané smluvní pokuty.

**V.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Práva a povinnosti pronajímatele:
   1. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci včas a umožnit mu nerušený výkon veškerých jeho práv z této nájemní smlouvy.
   2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání předmět nájmu, uvedený v odstavci II. této smlouvy ve stavu způsobilém k užívání k účelu nájmu uvedenému v odstavci II.
   3. Pronajímatel poskytne nájemci služby specifikované v příloze **č. 1 této smlouvy**. Služby písemně objednané nájemcem nad rámec služeb uvedených v příloze č. 1 je

nájemce povinen zaplatit na základě daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem do sedmi dnů po ukončení akce.

* 1. Pronajímatel nenese odpovědnost za škody vzniklé činností nájemce.
  2. Pronajímatel má právo přístupu do všech prostor, které tvoří předmět nájmu, za účelem kontroly řádného užívání včetně dodržování návštěvního a požárního řádu. Dále pak z důvodu zajištění nezbytných provozních úkonů, popřípadě havarijních oprav.
  3. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.

1. Práva a povinnosti nájemce:
   1. Nájemce je povinen řádně a včas zaplatit nájemné.
   2. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s návštěvním a požárním řádem EA, že s těmito řády seznámil i spolupracující osoby, zavazuje se oba řády dodržovat a zavazuje se zajistit dodržování těchto řádů i spolupracujícími osobami.
   3. Nájemce je oprávněn i povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu, pro který je tento předmět nájmu dle této nájemní smlouvy pronajat a nesmí dát předmět nájmu do podnájmu či výpůjčky jiné osobě.
   4. Nájemce je povinen před podpisem nájemní smlouvy předložit doklad o pojištění odpovědnosti za škody a během nájmu zajistit, aby nedocházelo k nadměrnému opotřebení nebo poškozování předmětu nájmu, jeho vybavení nebo ke škodám na majetku pronajímatele a třetích osob.
   5. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Nájemce rovněž odpovídá i za spolupracující osoby.
   6. Bez výslovného souhlasu odpovědného pracovníka TSA (vedoucího útvaru MFA) nesmí nájemce v pronajatých prostorách ani v souvisejících prostorách instalovat jakákoliv elektrická zařízení. Pronajímatel souhlasí s instalací kompletní a zvukové a světelné aparatury a zařízení potřebných k realizaci akce. Pokud dojde k zavěšování do konstrukce musí vše souhlasit se statikou haly a danými závěsnými body
   7. Bez předchozího souhlasu pronajímatele jsou zakázány veškeré úpravy nebo zásahy do interiéru a exteriéru pronajatých prostor. Do šaten si může nájemce umístit svoje vybavení, to však nesmí nijak zasahovat do statiky budovy či jinak poškozovat pronajatou místnost.
   8. Nájemce nesmí skladovat žádné předměty v prostorách určených jako přístupové a únikové cesty, chodby a na schodištích apod. Nájemce nesmí parkovat vozidla na přístupových komunikacích a nástupních plochách pro požární techniku vně EA.
   9. Nájemce se zavazuje strpět rozmístění 10 pořadatelů dle rozhodnutí pronajímatele v souladu s požárním a návštěvním řádem EA. Zajišťuje-li akci 10 a méně pořadatelů, určí jejich postavení pronajímatel.
   10. V případě zneužití požárního hlásiče nebo jiného signálního zařízení osobami, které v souvislosti s předmětem nájmu měli přístup do zázemí EA, se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli veškeré škody způsobené tímto zneužitím.Nájemce se rovněž zavazuje uhradit škody způsobené ztrátou, použitím nebo zneužitím požární techniky.
   11. Instalaci dodatečných předmětů a zařízení nájemce do stěn a podlah EA, není přípustná. Nájemce smí v prostorách pronajatých ve smyslu této nájemní smlouvy umísťovat reklamní zařízení. Systém kotvení nebo uchycení těchto reklamních zařízení musí nájemce konzultovat s pronajímatelem.
   12. Nájemce je oprávněn při své akci v  pronajatých prostorách distribuovat i prodávat své propagační materiály a předměty.
   13. Nájemce v pronajatých prostorách provozuje v termínu a čase vymezeném touto nájemní smlouvou pouze činnosti, ke kterým má dle platných legislativních předpisů oprávnění a které slouží ke sjednanému účelu.
   14. Nájemce sdělí pronajímateli veškeré skutečnosti mající vliv na provoz EA.
   15. Nájemce je povinen dodržovat platnou legislativu (zajistit její dodržování i spolupracujícími osobami), zejména pak požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy, týkající se provozování předmětu nájmu (např. Zákon o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek č. 65/2017 Sb., zakazující mj. kouření, Vyhlášku č. 6/2003 Sb., kterou se stanoví hygienické limity chemických, fyzikálních a biologických ukazatelů pro vnitřní prostředí pobytových místností některých staveb apod.) a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány.
   16. Technické a technologické prvky pronajímatele (telefonní a datové linky, místní rozhlas apod.) v pronajatých prostorách smí nájemce využívat výhradně po předchozí dohodě s pronajímatelem.
   17. V případě, že si bude nájemce zakrývat reklamní plochy, které jsou v aréně umístěny, zavazuje se, že v žádném případě nezakryje logo RFP a.s., Statutárního města Pardubice a Tipsport.
   18. Nájemce je povinen respektovat personál pronajímatele, který je řádně označen a zajišťuje provoz EA. Jmenný seznam a vzor označení bude nájemci na vyžádání předložen v den konání akce.
   19. Nájemce je povinen zajistit přístup osob ZTP (vozíčkářů) na místa pro ně určená v počtu 18 osob.
   20. Nájemce je povinen umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu.

**VI.**

**Trvání a skončení nájmu**

1. Nájem zaniká uplynutím doby uvedené v odstavci III. bod 1 smlouvy.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej přebíral s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a to v termínu uvedeném v odstavci III. bod 1 smlouvy.
3. Pronajímatel je oprávněn od nájemní smlouvy odstoupit v případě, že nájemce:
   1. poruší povinnost dle odstavce V. bodu 2 písm. a) této nájemní smlouvy
   2. poruší povinnosti dle odstavce V. bodu 2 písm. b) této nájemní smlouvy
4. Pronajímatel může od smlouvy odstoupit i v případě, kdy z objektivních příčin (zcela nezávislých na vůli pronajímatele) zejména technické povahy (např. výpadky v dodávkách energií od jeho dodavatelů, nezaviněná havárie na řídícím a energetickém systému EA živelná událost apod.) není schopen dostupnými prostředky v termínu a čase uvedeném v této nájemní smlouvě splnit svoje povinnosti.

V těchto akutních případech může pronajímatel odstoupení od smlouvy doručit e-mailem, telefonicky, faxem případně jinými oběma stranám dostupnými technickými prostředky, uvedenými v záhlaví smlouvy. V těchto případech považuje odstoupení za doručené v den jeho odeslání či sdělení.

1. Nájemce v těchto případech nemá nárok na náhradu škody. Má však právo na vrácení dosud uhrazených plateb v rozsahu odstavce IV., této nájemní smlouvy.

Pronajímatel s odvoláním na výše uvedené nabídne nájemci náhradní termín pro uzavření nové nájemní smlouvy.

6. Nájemce je oprávněn od smlouvy písemně odstoupit pouze z vážných důvodů, které sám nezpůsobil ani k nim svým jednáním nepřispěl. Tyto vážné důvody musejí být přesně v odstoupení popsány a nelze je následně měnit. Pro tento případ se sjednává odstupné ve výši 20 000,-Kč, pokud nájemce odstoupí od smlouvy nejpozději do 60 dnů před termínem konání akce. Pokud nájemce odstoupí nejpozději 30 dnů před konáním akce, je odstupné ve výši 50.000,-Kč. Pokud nájemce odstoupí od smlouvy méně než třicet dnů před konáním akce, je odstupné 100 000,-Kč. Vážnost důvodů posuzuje pronajímatel. Odstupné je splatné doručením odstoupení pronajímateli, který je oprávněn odstupné jako svou pohledávku jednostranné započíst na pohledávky nájemce.

**VII.**

**Smluvní pokuty**

1. Za porušení jakékoliv z povinností uvedených v odstavci V., bod 1, se pronajímatel zavazuje nájemci zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.
2. Za porušení jakékoliv z povinností uvedených v odstavci V., bod 2 se nájemce zavazuje pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč, není-li dále sjednána pro porušení konkrétní povinnosti jiná výše smluvní pokuty.
3. V případě prodlení s úhradou nájemného dle této nájemní smlouvy se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
4. ***Nájemce bere na vědomí, že jsou v multifunkční aréně zajišťovány cateringové a gastronomické služby na základě exkluzivní smlouvy se společností COLOSEUM PARDUBICE s. r. o. Tato exkluzivita spočívá ve výhradním oprávnění poskytovat cateringové a gastronomické služby návštěvníkům MFA, spočívající zejména v přípravě a***
5. ***zajištění občerstvení a obsluhy při pořádání veškerých a kulturních sportovních a jiných akcí konaných v MFA. V případě, že nájemce tuto exkluzivitu naruší, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50 000,- Kč.***
6. Ujednáním o smluvní pokutě v bodech 1 až 4 odst. VII. není dotčeno právo pronajímatele požadovat náhradu škody a to i v případě, kdy výše této škody přesahuje výši smluvní pokuty.
7. Nájemce se zavazuje za každou i započatou hodinu, která bude překračovat termín
8. předání pronajatých prostor uvedený v odstavci III., uhradit pokutu ve výši 20 000,- Kč.
9. Nájemce se zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za porušení povinností
10. v odstavci V, bod 2. písmeno a), e), f), h), j).
11. Pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci pokutu ve výši 50.000,-Kč v případě, že nepředá nájemci předmět nájmu v termínu dle odstavce III. bod 2.

**VIII.**

**Ostatní ujednání**

1. ***Nájemce souhlasí s tím, aby na jeho akci pronajímatel na základě požadavku HC Dynamo Pardubice a.s. zakoupil vstupenky do SKY BOXŮ v nejnižší cenové hladině***.
2. Smluvní strany se dohodly, že Rozvojový fond Pardubice a.s. bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy Rozvojový fond Pardubice a.s. bezodkladně informuje druhou smluvní stranu, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
3. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplňuje znaky obchodního tajemství (§ 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
4. Pro případ, kdy je v uzavřené smlouvě uvedeno rodné číslo, e-mailová adresa, telefonní číslo, číslo účtu fyzické osoby, bydliště/sídlo fyzické osoby, se smluvní strany se dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez těchto údajů. Dále se smluvní strany dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez podpisů.
5. V souladu se zněním předchozího odstavce platí, že pro případ, kdy by smlouva obsahovala osobní údaje, které nejsou zahrnuty ve výše uvedeném výčtu a které zároveň nepodléhají uveřejnění dle příslušných právních předpisů, poskytuje druhá smluvní strana svůj souhlas se zpracováním těchto údajů, konkrétně s jejich zveřejněním v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb. Rozvojovým fondem Pardubice a.s. Souhlas se uděluje na dobu neurčitou a je poskytnut dobrovolně. Smluvní strany označují obsah této nájemní smlouvy za důvěrný tvořící v daném případě předmět obchodního tajemství.
6. Smluvní strany označují obsah této nájemní smlouvy za důvěrný tvořící v daném případě předmět obchodního tajemství.
7. Jakékoliv obsahové či jiné změny v této nájemní smlouvě lze provádět pouze na základě dohody smluvních stran a to výhradně formou písemných a číslovaných dodatků.
8. Tato nájemní smlouva byla vypracována ve dvou shodných vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

č. 1) Závazné technické a organizační podmínky

č. 2) Návštěvní a požární řád

č. 3) Výpis z obchodního rejstříku

V Pardubicích, dne 16. Října 2019

……………………………………….. ……………..…………………………

**Rozvojový fond Pardubice a.s.**   **KVART production s.r.o.**

Jiří Komárek Kateřina Dušková

místopředseda představenstva jednatelka společnosti