**KV Arena, s. r. o.**

a

**MBP GASTRO s.r.o.**

**PODNÁJEMNÍ SMLOUVA**

**O PODNÁJMU PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ**

**NACHÁZEJÍCÍCH SE**

**VE ,,VÝSTAVNÍM, SPORTOVNĚ-KULTURNÍM A KONGRESOVÉM CENTRU“, ,,HALE PRO MÍČOVÉ SPORTY“ A „BAZÉNOVÉM CENTRU“ V KARLOVÝCH VARECH**

**Karlovy Vary 2021**

# OBSAH

**1. DEFIN ICE 4**

**2. ZÁKLADNÍ VYMEZENÍ PŘEDMĚTU SMLOUVY 6**

* 1. PŘEDMĚT SMLOUVY 6
  2. SPECIFIKACE PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ V HLAVNÍ HALE 6
  3. SPECIFIKACE PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ V TRÉNINKOVÉ HALE………………………………………………………….8
  4. SPECIFIKACE PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ V HALE PRO MÍČOVÉ SPORTY………………………………………………...9
  5. SPECIFIKACE PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ V BAZÉNOVÉM CENTRU……………………………………………………….9

1. **PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ, ÚČEL PODNÁJMU 9**
   1. PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ 10
   2. ÚČEL PODNÁJMU 10
   3. PODMÍNKY UŽÍVÁNÍ PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ…………………………………………………………………….10

**4 . ROZSAH VYUŽITÍ PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ 11**

4.1. VYMEZE NÍ PROSTOROVÉHO ROZSAHU .............................................................................................................................................11

4.2 . VYMEZENÍ ČASOVÉHO ROZSAHU 11

**5. NÁJEMNÉ 12**

5.1. NÁJEMNÉ A SPLÁTKA ZA ENERGIE 12

5.2. SPLATNOST NÁJEMNÉHO……………………………………………………………………………………………………………...12

* 1. ZPŮSOB ÚHRADY N ÁJEM NÉHO 12
  2. DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY 13

5.5. INFLAČNÍ DOLOŽKA ..................................................................................................................................................................................... 13

1. **DODÁVKA SLUŽEB, MEDlÍ A ENERGlÍ 13**
   1. MÉDIA A ENERGIE POSKYTOVANÉ NÁJEMCEM 13
2. **DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY 13**
   1. DOBA PODNÁJMU 13

7 .2. ZÁNIK SMLOUVY 13

1. **VYMEZENÍ OSTATNÍCH PRÁV A POVINNOSTÍ ÚČASTNÍKŮ 14**
   1. OPRÁVNĚNÍ NÁJEMCE 14

8 .2. POVINNOSTI NÁJEMCE 14

8.3. OPRÁVNĚNÍ PODNÁJEMCE……………………………………………………………………………………………………………………………………………………. . . . . .15

8.4. POVINNOSTI PODNÁJEMCE………………….…………………………………………………………………………………………...15

1. **ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ 17**
   1. OBCHODNÍ PODMÍNKY ………17
   2. DORUČOVÁNÍ PÍSEMNOSTÍ 17
   3. PLATNOST A ÚČINNOST SMLOUVY 18
   4. ROZHODNÉ PRÁVO 1 8
   5. ZMĚNY SMLOUVY 18
   6. ODDĚLITELNOST JEDNOTLIVÝCH UJEDNÁNÍ SMLOUVY 18
   7. POČET VYHOTOVENÍ SMLOUVY 19
   8. PROHLÁŠENÍ O PRÁVNÍ A FINANČNÍ ZPŮSOBILOSTI 19
   9. DŮVĚRNOST INFORMACÍ 19
   10. ZÁVĚREČNÉ PROHLÁŠENÍ ÚČASTNÍKŮ …19

NÍŽE UVEDENÉHO DNE, MĚSÍCE A ROKU:

1. **KV Arena, s. r. o.**

IČO: 279 68 561

DIČ: CZ27968561

se sídlem Karlovy Vary, Západní 1812/73, PSČ 360 01

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni pod sp.zn. C 19200

zastoupena jednatelem Ing. Romanem Rokůskem

kontaktní osoba ve věcech technických: Ing. Jan Trubač

Telefon: +420 724 274 380

(dále jen „Nájemce“)

a

1. **MBP GASTRO s.r.o.**

IČO: 291 13 547

DIČ: CZ29113547

se sídlem č.p. 102, 362 73 Vojkovice

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni pod sp.zn. C 25732

zastoupena jednateli: Bohumilem Šestákem, Mariánem Balážem, Tomášem Pazderou

kontaktní osoba ve věcech technických: Marián Baláž

Telefon: +420 774 190 577

(dále jen „Podnájemce“)

obě společně (dále jako „Smluvní strany“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

1. Nájemce je na základě nájemní smlouvy ze dne 28.8.2008 oprávněným uživatelem souboru nemovitostí tvořící funkční celek „Výstavní, sportovně-kulturní a kongresové centrum v Karlových Varech“ s tím, že je oprávněn dále pronajímat prostory sloužící podnikání nacházející se v uvedených nemovitostech
2. Nájemce je na základě nájemní smlouvy ze dne 6.4.2016 oprávněným uživatelem souboru nemovitostí tvořící funkční celek „Hala pro míčové sporty“ s tím, že je oprávněn dále pronajímat prostory sloužící podnikání nacházející se v uvedených nemovitostech
3. Nájemce je na základě nájemní smlouvy ze dne 14.9.2012 oprávněným uživatelem souboru nemovitostí tvořící funkční celek „Bazénové centrum“ s tím, že je oprávněn dále pronajímat prostory sloužící podnikání nacházející se v uvedených nemovitostech.
4. Podnájemce je obchodní společností, která má zájem užívat prostory sloužící podnikání ve výše uvedeném souboru nemovitostí, které jsou určeny ke gastro provozu, a to pro účely své podnikatelské činnosti.
5. Nájemce je ochoten poskytnout Podnájemci prostory sloužící podnikání včetně jejich součástí a příslušenství nacházející se v souboru nemovitostí popsaném v bodě (A) této preambuální části podnájemní smlouvy do dlouhodobého podnájmu a Podnájemce je připraven platit Nájemci za podnájem těchto prostor sloužících podnikání včetně jejich součástí a příslušenství nájemné v tržní výši.

SE SMLUVNÍ STRANY DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

#### DEFINICE

Zde uvedené pojmy mají v následujícím textu definovaný význam, začínají-li velkým písmenem a z kontextu nevyplývá opak.

„Smlouva“ znamená podnájemní smlouva o podnájmu Prostor sloužící podnikání uzavřená na této listině.

„Účastníci“ znamenají účastníci právních vztahů založených touto Smlouvou, tj. Nájemce a Podnájemce tak, jak jsou specifikováni v preambuální části Smlouvy.

„Aréna“ znamená budova ,,Výstavního, sportovně kulturního a kongresového centra v Karlových Varech" vystavěná na pozemku parc. č. 138/8, v okrese a obci Karlovy Vary, k.ú. Tuhnice, kdy tato budova je dispozičně tvořena dvěma objekty - *vlastní multifunkční halou (SO 01) a tréninkovou sportovní halou (SO 02).*

„Hlavní hala“ je součást Arény označena v definici v pojmu Aréna jako *vlastní multifunkční hala (SO 01).*

„Tréninková hala“ je součást Arény označená v definici v pojmu Aréna jako *tréninková sportovní hala (SO 02).*

„Hala pro míčové sporty“ znamená budova vystavěná na pozemku parc. č. 125/103 v okrese a obci Karlovy Vary, k.ú. Tuhnice

„Bazénové centrum“ znamená budova vystavěná na pozemku parc. č. 136/15 v okrese a obci Karlovy Vary, k.ú. Tuhnice

„Nájemní smlouvy“ znamenají smlouvy o nájmu nemovitostí a movitých věcí uzavřená dne 28.08.2008 (Aréna), smlouva o nájmu nemovitých a movitých věcí ze dne 6.4.2016 (Hala pro míčové sporty) smlouva o nájmu nemovitých a movitých věcí ze dne 14.9.2012 (Bazénové centrum) mezi Městem Karlovy Vary jako pronajímatelem a Nájemcem, jejímž předmětem je pronájem Arény, Haly pro míčové sporty a Bazénového centra.

„Prostory sloužící podnikání“ znamenají prostory sloužící podnikání v Aréně, Hale pro míčové sporty a Bazénovém centru, které Nájemce poskytuje Podnájemci do podnájmu za podmínek a účelem vymezeným smlouvou.

„Skybox“ znamená prostor sloužící podnikání nacházející se ve 4. Nadzemním podlaží Hlavní haly. Jedná se o uzavřený prostor sloužící podnikání určený pro sportovní diváky s výhledem na ledovou plochu Hlavní haly. V Hlavní hale se nachází celkem 26 Skyboxů (# 1 až # 26)

„Nájemné“ znamená pro účely Smlouvy úhrada (odměna) za podnájem Prostor sloužících podnikání. Výše Nájemného, jeho splatnost a způsob úhrady jsou specifikovány v bodě 5. Smlouvy.

„Akce“ znamená kulturně-společenská akce nebo sportovní akce pořádaná v Aréně, Hale pro míčové sporty a/nebo v Bazénovém centru Nájemcem nebo jinou osobou se souhlasem Nájemce, které se účastní veřejnost jako její diváci (návštěvníci, sportovní fanoušci apod.) na základě zakoupených vstupenek, nebo jakákoliv jiná obdobná akce pořádaná v Aréně, Hale pro míčové sporty a/nebo v Bazénovém centru Nájemcem nebo jinou osobou se souhlasem Nájemce, které se účastní organizátorem (pořadatelem) pozvané osoby, popř. též veřejnost, aniž by bylo třeba k účasti na takovéto akci zakoupit vstupenku (např. kongres, sympozium, apod.).

„Den konání akce“ znamenají jeden kalendářní den, v jehož průběhu se koná akce.

„Návštěvníci“ znamenají veřejnost, která je na základě platné vstupenky nebo rozhodnutí organizátora (pořadatele) Akce, či rozhodnutí Nájemce oprávněna ke vstupu do vymezených prostor Arény, Haly pro míčové sporty a/nebo v Bazénového centra za účelem své účasti na Akci v rozsahu práv vymezených platnou vstupenkou nebo rozhodnutím organizátora (pořadatele) Akce, či za účelem jiného využívání Arény, Haly pro míčové sporty a/nebo Bazénového centra.

„Obchodní podmínky“ znamenají obchodní podmínky vydané Nájemcem ve smyslu ustanovení § 1751 odst. 1 ObčZ, které vymezují další práva a povinnosti pro oba Účastníky závazným způsobem. Obchodní podmínky jsou specifikovány v bodě 9.1. Smlouvy a jsou její nedílnou součástí.

„Vstupní karta“ znamená tzv. vstupní plastová karta s inteligencí (S kontaktním čipem, s bezkontaktním čipem, s magnetickým proužkem, čárovým kódem apod.), která držiteli umožňuje přístup do Prostor sloužících podnikání nebo jejich vymezených částí.

„ObčZ“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

„ZDPH“ znamená zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

„DPH“ znamená daň z přidané hodnoty ve smyslu ZDPH.

„Faktura“ znamená daňový doklad ve smyslu ustanovení § 26 a násl. ZDPH.

„InsZ“ znamená zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů.

„DŘ“ znamená zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.

„Příloha č. 1“ znamená příloha Smlouvy, která je její nedílnou součástí. Příloha č. 1 obsahuje orientační plán Arény s podrobnou specifikací jednotlivých částí Prostorů sloužících podnikání, které jsou předmětem Smlouvy.

„Příloha č. 2“ znamená příloha Smlouvy, která je její nedílnou součástí. Příloha č. 2 obsahuje orientační plán Haly pro míčové sporty s podrobnou specifikací jednotlivých částí Prostorů sloužících podnikání, které jsou předmětem Smlouvy.

„Příloha č. 3“ znamená příloha Smlouvy, která je její nedílnou součástí. Příloha č. 3 obsahuje orientační plán Bazénového centra s podrobnou specifikací jednotlivých částí Prostorů sloužících podnikání, které jsou předmětem Smlouvy.

„Příloha č. 4“ znamená příloha Smlouvy, která je její nedílnou součástí. Příloha č. 4 obsahuje inventurní soupis hmotného majetku nacházejícího se v Prostorech sloužících podnikání, údaj o záruční době takového majetku, aktuální stav tohoto majetku a údaj o subjektu, který poskytuje servis takového majetku, existuje-li takový subjekt.

„Příloha č. 5“ znamená příloha Smlouvy, která je její nedílnou součástí. Příloha č. 5 obsahuje konkrétní sazby za pronájem gastronomických provozů v celém areálu Nájemce včetně splátek za energie.

* 1. ***ZAKLADNÍ VYMEZENÍ PŘEDMĚTU SMLOUVY***

### Předmět Smlouvy

* + - 1. Nájemce je na základě Nájemních smluv řádným uživatelem Arény, Haly pro míčové sporty a Bazénového centra s tím, že podle Nájemních smluv je oprávněn poskytovat Prostory sloužící podnikání do podnájmu třetím osobám.
      2. Smlouvou Nájemce p o s k y t u j e Podnájemci vymezené Prostory sloužící podnikání do dlouhodobého podnájmu.

2.1.3. Podnájemce přijímá od Nájemce vymezené Prostory sloužící podnikání do dlouhodobého podnájmu a z a v a z u j e s e zaplatit Nájemci za podnájem Prostorů sloužících podnikání Nájemné a za související poskytnuté služby Cenu služeb.

2.1.4. Nájemce tímto Podnájemci sděluje, že součást Předmětu smlouvy, a to Prostory sloužící podnikání v Hale pro míčové sporty, uvedené v článku 2. odst. 2.4. této Smlouvy, jsou ke dni podpisu této Smlouvy v podnájmu třetí osoby odlišné od Smluvních stran, a na základě této skutečnosti je odložena účinnost veškerých ustanovení této Smlouvy, týkajících se pouze Prostorů sloužící podnikání v Hale pro míčové sporty. Podnájemce tuto skutečnost bere na vědomí.

2.1.5. Účinnost veškerých ustanovení této smlouvy vztahujících se pouze k součásti Předmětu smlouvy, a to Prostorům sloužících podnikání v Hale pro míčové sporty, je odložena a nastává až prvním dnem měsíce následujícího po dni, ve kterém dojde ze strany Nájemce k písemnému oznámení Podnájemci, že Prostory sloužící podnikání v Hale pro míčové sporty, uvedené v článku 2. odst. 2.4. této Smlouvy nejsou již v podnájmu třetí osoby.

# Specifikace Prostorů sloužících podnikání v Hlavní hale

Nájemce p o s k y t u j e Podnájemci do podnájmu tyto Prostory sloužící podnikání v Hlavní hale:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Ozn. míst.** | **Název místnosti** | **Plocha (m2)** |
| **2.NP** |  |  |
| 1.078 | Přípravna bufetu | 12,54 |
| 1.079 | Mytí nádobí | 4,81 |
| 1.080 | Sklad | 8,83 |
| 1.081 | Šatna | 3,96 |
| 1.082 | WC sprcha | 4,41 |
| 1.083 | Úklid | 0,88 |
| 1.084 | Chodba | 3,58 |
| 1.110 | Chodba | 6,03 |
| 1.120 | Sklad nápojů | 12,62 |
| 1.121 | Sklad vratných nápojů | 5,70 |
| 1.123 | Sklad chlazených nápojů | 8,17 |
| 1.124 | Sklad chlazeného piva | 9,63 |
| 1.125 | Úklid | 2,73 |
| 1.126 | Mytí sklad termoport | 8,68 |
| 1.127 | Denní místnost | 7,93 |
| 1.128 | Chlazený odpad | 7,65 |
| 1.129 | Chodba | 55,63 |
| 1.130 | Chodba | 64,90 |
| 1.131 | Chodba | 46,24 |
| **1.132** | **Bufet 1 - vestibul** | **22,15** |
| 1.134 | Chodba | 6,67 |
| 1.137 | Šatna ženy | 14,28 |
| 1.138 | Umývárna ženy | 8,93 |
| 1.139 | Umývárna muži | 8,82 |
| 1.140 | Šatna muži | 18,79 |
| 1.145 | Kancelář | 22,15 |
|  | Výtah trakční 1100 x 1250 (2x) |  |
| **3.NP** |  |  |
| **2.003** | **Bufet 2** | **15,25** |
| 2.004 | Předsíň, úklid | 4,83 |
| 2.010 | Předsíň, úklid | 4,83 |
| **2.011** | **Bufet 3** | **15,25** |
| 2.016 | Předsíň, úklid | 4,50 |
| **2.017** | **Bufet 4** | **14,82** |
| **2.019** | **Bufet 5** | **14,82** |
| 2.020 | Předsíň, úklid | 4,50 |
| 2.028 | Úklid | 6,57 |
| 2.029 | Sklad jednorázových obalů | 5,55 |
| 2.030 | Sklad pečiva | 4,81 |
| 2.031 | Suchý sklad potravin | 10,03 |
| 2.032 | Přípravna | 8,59 |
| 2.033 | Chodba | 59,19 |
| 2.034 | Schodiště | 12,10 |
| 2.035 | WC ženy | 2,63 |
| 2.036 | WC muži | 2,36 |
| 2.037 | Příruční sklad nápojů | 9,72 |
| 2.038 | Mytí stolního nádobí | 11,96 |
| **2.040** | **Bufet 6 - velký** | **113,88** |
| 2.049 | Předsíň, úklid | 4,50 |
| **2.050** | **Bufet 7** | **14,82** |
| **2.052** | **Bufet 8** | **14,82** |
| 2.053 | Předsíň, úklid | 4,50 |
|  | Výtah trakční 1100 x 1250 (2x) |  |
| **4.NP** |  |  |
| 3.054 | Úklid | 5,95 |
| 3.055 | Sklad pečiva | 5,48 |
| 3.056 | Suchý sklad potravin | 10,08 |
| 3.057 | Přípravna | 8,59 |
| 3.058 | Manipulace - chodba | 51,00 |
| 3.059 | Schodiště | 12,14 |
| 3.060 | WC ženy | 2,57 |
| 3.061 | WC muži | 2,20 |
| **3.062** | **VIP restaurace - bar** | **79,67** |
| 3.063 | Mytí stolního nádobí | 18,19 |
|  | Výtah trakční 1100 x 1250 (2x) |  |
|  |  |  |

# Specifikace Prostorů sloužících podnikání v Tréninkové hale

Nájemce p o s k y t u j e Podnájemci do podnájmu tyto Prostory sloužící podnikání v Tréninkové hale:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Ozn. míst.** | **Název místnosti** | **Plocha (m2)** |
| **3.NP** |  |  |
| **3.06** | **Restaurace** | **160,25** |
| 3.07 | WC muži | 13,09 |
| 3.08 | Předsíň WC muži | 3,38 |
| 3.09 | WC ženy | 5,16 |
| 3.10 | Předsíň WC ženy | 2,25 |
| 3.11 | Předsíň WC | 4,54 |
| 3.12 | Úklid | 1,17 |
| 3.13 | Invalid. WC muži | 3,38 |
| 3.14 | Invalid. WC ženy | 3,38 |
| 3.29 | Chodba | 31,78 |
| 3.31 | Kancelář | 18,08 |
| 3.32 | Úklid | 1,32 |
| 3.33 | Obaly - personál | 8,02 |
| 3.34 | Umývárna | 5,23 |
| 3.35 | WC personálu s předsíní | 3,68 |
| 3.36 | Šatna | 9,85 |
| 3.37 | Sklad | 9,91 |
| 3.38 | Sklad potravin | 9,53 |
| 3.39 | Suchý sklad | 8,58 |
| 3.40 | Nápoje obaly | 10,35 |
| 3.41 | Přípravna | 33,54 |
| 3.42 | Mytí nádobí | 14,19 |

# Specifikace Prostorů sloužících podnikání v Hale pro míčové sporty

Nájemce p o s k y t u j e Podnájemci do podnájmu tyto Prostory sloužící podnikání v Hale pro míčové sporty:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Ozn. míst.** | **Název místnosti** | **Plocha (m2)** |
| **2.NP** |  |  |
| **2.04** | **Bufet** | **16,50** |
| 2.05 | Mytí stolního nádobí | 6,43 |
| 2.06 | Přípravna | 7,15 |
| 2.07 | Sklad | 5,25 |
| 2.09 | Šatna zaměstnanci | 4,79 |
| 2.10 | WC předsíň | 2,60 |
| 2.11 | WC | 2,32 |

# Specifikace Prostorů sloužících podnikání v Bazénovém centru

# Nájemce p o s k y t u j e Podnájemci do podnájmu tyto Prostory sloužící podnikání v Bazénovém centru:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Ozn. míst.** | **Název místnosti** | **Plocha (m2)** |
| **1.NP** |  |  |
| **1.10** | **Bufet** | **64,82** |
| 1.11 | Mytí nádobí | 5,55 |
| 1.12 | Přípravna | 23,77 |
| 1.13 | Sklad potravin | 7,68 |
| 1.14 | Sklad potravin | 6,48 |
| 1.15 | Chodba | 21,53 |
| 1.16 | Příprava zeleniny | 2,29 |
| 1.17 | Úklid | 0,73 |
| 1.18 | Sklad obalů | 2,85 |
| 1.19 | Bio odpad | 2,94 |
| 1.20 | Šatna zaměstnanci | 4,68 |
| 1.21 | Sprcha WC | 5,33 |
|  |  |  |
|  | **Bufet venkovní bazén** | **28,00** |
|  | Letní zahrádka | 42,00 |

1. ***PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ, ÚČEL PODNÁJMU, PODMÍNKY UŽÍVÁNÍ PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ***

# Předmět podnikání

* + 1. Podnájemce bude Prostory sloužící podnikání využívat pouze pro potřeby své podnikatelské činnosti.
    2. Podnájemce disponuje těmito oprávněními k podnikatelské činnosti:
       - Hostinská činnost
       - Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

# Účel podnájmu

* + 1. Prostory sloužící podnikání se poskytují Podnájemci do podnájmu za účelem:

1. provozování stravovacích zařízení určených pro Návštěvníky (stravováni bufetového typu, stravování restauračního typu)
2. příprava jídel
3. skladování potravin a nápojů
4. zajištění administrativního, technického, hygienického a sociálního zázemí zaměstnanců Podnájemce
   * 1. Prostory sloužící podnikání specifikované v bodě 2.2. Smlouvy je Podnájemce oprávněn užívat k provozování stravovacího zařízení pro širokou veřejnost v rámci Akcí v Aréně.

Prostory sloužící podnikání specifikované v bodě 2.3., 2.4. a 2.5. Smlouvy je Podnájemce oprávněn užívat k provozování stravovacího zařízení pro širokou veřejnost.

K jiným účelům, než které jsou vymezeny v bodě 3.2.1. a 3.2.2. Smlouvy, je Podnájemce oprávněn Prostory sloužící podnikání využívat pouze na základě předchozího písemného souhlasu Nájemce.

* 1. **Podmínky užívání Prostorů sloužících podnikání**
     1. Provozní doba restaurace v Tréninkové hale musí být v minimálním rozsahu 8 hodin každý den s výjimkou státních svátků a obdobím mimo standardní hokejovou sezónu (květen-srpen). Doba uzavření restaurace v Tréninkové Hale může z provozních důvodů Podnájemce dosáhnout celkem maximálně 30 dnů za kalendářní rok.
     2. Podnájemce zajistí na vyžádání Nájemce chod restaurace v Tréninkové hale i mimo standardní otevírací dobu například v rámci hokejového turnaje mládeže.
     3. Podnájemce se zavazuje, že restaurace Tréninkové haly nabídne stálý jídelní lístek s minimálním počtem 10 teplých pokrmů, včetně poledního menu.
     4. Podnájemce má povinnost informovat o nabídce týdenního obědového menu v restauraci Tréninkové haly na webových stránkách, případně Facebookových stránkách.
     5. Povinnost Podnájemce otevřít bufet v Hale pro míčové sporty v den konání domácího extraligového volejbalového zápasu minimálně 1 hodinu před jeho začátkem. Podnájemce je také povinen otevřít bufet v Hale pro míčové sporty i na jiné akce, na které je otevření požadováno Nájemcem. V případě, že na akci, na které požadoval Nájemce v Hale míčových sportů občerstvení, nebude tržba vyšší než 2 000 Kč/den, je Podnájemce oprávněn žádat o kompenzaci od Nájemce v hodnotě 500 Kč/den.
     6. Nájemce bude vždy se 14denním předstihem informovat Podnájemce o chystaných akcích a předpokládané návštěvnosti v Hale míčových sportů.
     7. Provozní doba bufetu v Bazénovém centru musí být v souladu s otevírací dobou celého Bazénového centra a s minimálním denním rozsahem 10 hodin.
     8. Podnájemce zajistí minimálně dva druhy servírovaných teplých jídel a širokou nabídku doplňkových pokrmů ve VIP restauraci v rámci každého domácího zápasu HC Energie Karlovy Vary v Hlavní hale a v případě kulturních akcí pořádaných Nájemcem na vyžádání.
     9. Povinnost Podnájemce otevřít bufety v Hlavní hale v den konání domácího hokejového zápasu minimálně 1 hodinu před jeho začátkem.
     10. Povinnost Podnájemce otevřít bufet při každé akci s více než 500 diváky konané v Hlavní hale. S každými dalšími 500 diváky má Podnájemce povinnost otevřít další stánek s občerstvením.
     11. Povinnost Podnájemce respektovat partnerské smlouvy HC Energie Karlovy Vary a závazky z toho vyplívající ve vztahu k poskytovaným prodejům typů alkoholických a nealkoholických nápojů, popřípadě jiných druhů sortimentu. Tyto povinnosti budou platné v případě, že od klubu HC Energie Karlovy Vary budou sděleny nejpozději 1 měsíc před oficiálním startem každé nové hokejové sezony. Tyto povinnosti platí pouze pro pronajaté prostory v Hlavní hale a v době domácích zápasů HC Energie Karlovy Vary.
     12. Povinnost využití merchandisingu Nájemce minimálně pro 20% vydaných nevratných kelímků s nealkoholickými nápoji, nebo s minimálním počtem 150 kusů kelímků během každé akce v areálu Arény, v případě jejich dodání ze strany Nájemce.
     13. V případě pořízení vratných zálohovaných kelímků opatřených merchandisingem na náklady Nájemce v dostatečném počtu (minimálně 8000 kusů), je povinen Podnájemce ukončit veškerý prodej nevratných kelímků na nápoje, které mohou být nahrazeny vratnými.
     14. Podnájemce musí sám provozovat 5 bufetů + VIP restauraci, zbylé 3 bufety může Podnájemce pro zvýšení atraktivity a sortimentu poskytovaných služeb podpronajmout dále, ale pouze s písemným souhlasem Nájemce.
     15. Podnájemce zajistí pestrý sortiment bufetů při sportovních a kulturních akcích konaných v areálu Nájemce (párek, klobása, hranolky, čerstvá pizza, burger, panini, wrap, nachos, kukuřice a další).
     16. Nájemce může 4x ročně využít možnost povolit provoz bufetů jiným subjektům na kulturních akcích, a to na základě požadavku cizích produkcí.
     17. Veškeré povinnosti Podnájemce můžou projít změnou pouze s písemným souhlasem Nájemce.
     18. Elektrická energie, plyn, teplo a voda jsou součástí nájmu. Jsou však uvedeny samostatně, viz příloha č. 5 této smlouvy. Nájem se skládá z paušální částky a jeho výše se každoročně odvíjí od nákupu energií Nájemcem pro celý areál na příslušný rok. Cena energií je stanovena pro rok 2021 a jakékoliv změny v nákupu energií nájemcem budou promítnuty do ceny na další rok procentuálním podílem navýšení, či snížení (dle konkrétního nákupu energií). Tyto poplatky se stanoví Nájemcem nejpozději do 31.1. každý rok.
     19. Podnájemce je povinen zřídit na veškerých prodejních místech v areálu Nájemce elektronický platební systém.
     20. Podnájemce má povinnost umožnit prodej merchandisingu Nájemce v pronajímaných prostorách během sportovních či kulturních akcích.
     21. Podnájemce může využít v rámci svého provozu možnost zřídit automaty na kávu, nápoje a potraviny v Hlavní hale a Bazénovém centru, a to na předem domluvených místech s Nájemcem, které nebudou v rozporu s požárně-bezpečnostními směrnicemi. Od 1.8.2022 může Podnájemce využít v rámci svého provozu možnost zřídit automaty na kávu, nápoje a potraviny i v ostatních objektech Nájemce.
     22. Nájemce v době mezi platností a účinností smlouvy umožní Podnájemci zkušební provoz v rozsahu 50 hodin.

#### 4. ROZSAH VYUŽITÍ PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ ARÉNY

* 1. **Vymezení prostorového rozsahu**

V průběhu konáni Akcí je Podnájemce oprávněn využívat i nejbližší okolí Prostorů sloužících podnikání vymezených v bodě 2.2. Smlouvy, kde jsou umístěny bufetové stoly a terasu nacházející se na spojovacím krčku mezi Hlavní halou a Tréninkovou halou a prostory před hlavním vchodem do Arény a to jako prostory určené pro stravující se Návštěvníky.

# Vymezení časového rozsahu

* + 1. Prostory sloužící podnikání umístěné v Hlavní hale (viz bod 2.2 Smlouvy) je podnájemce oprávněn užívat ke sjednanému účelu pouze po dobu konání Akcí, nestanoví-li Smlouva jinak (viz zejména bod 8.1.2. Smlouvy)
    2. Po dobu konáni akcí mohou být Prostory sloužící podnikání umístěné v Hlavní hale (viz bod 2.2. Smlouvy) užívány pouze pro potřeby jejich údržby (včetně jejich součástí a příslušenství) a pro účely vymezené v bodech 3.2.1.b) až 3.2.1.d) Smlouvy.

## 5. NÁJEMNÉ

### 5.1. Nájemné a Splátka za energie

### 5.1.1 Přechodné období jednoho roku bez podnajatých Prostorů sloužících podnikání v Hale pro míčové sporty:

Od 1.8.2021 do 30.7.2022 je výše Nájemného stanovena na 85 000 Kč měsíčně bez DPH. Splátka za veškeré energie činí v tomto období 34 600 Kč měsíčně bez DPH.

5.1.2. Přechodné období jednoho roku s podnajatými Prostory sloužícími podnikání v Hale pro míčové sporty.

Od 1.8.2021 do 30.7.2022 je výše Nájemného stanovena na 90 000 Kč měsíčně bez DPH. Splátka za veškeré energie činí v tomto období 35 900 Kč měsíčně bez DPH.

### 5.1.3. Následující roky bez podnajatých Prostorů sloužících podnikání v Hale pro míčové sporty:

Od 1.8.2022 je výše Nájemného stanovena na 20 000 Kč měsíčně bez DPH + 3% z celkové měsíční tržby Podnájemce. V případě, že v jednotlivých měsících nepřesáhne součet částky 20 000 Kč + 3% z celkové měsíční tržby Podnájemce částku ve výši 94 000 Kč, hradí v tomto měsíci Podnájemce částku ve výši 94 000 Kč bez DPH. Splátka za veškeré energie v těchto následujících letech je stanovena na částku ve výši 34 600 Kč měsíčně bez DPH +- koeficient dle ceny nákupu energií Nájemcem.

5.1.4. Následující roky s podnajatými Prostory sloužícími podnikání v Hale pro míčové sporty:

Od 1.8.2022 je výše Nájemného stanovena na 20 000 Kč měsíčně bez DPH + 3% z celkové měsíční tržby Podnájemce. V případě, že v jednotlivých měsících nepřesáhne součet částky 20 000 Kč + 3% z celkové měsíční tržby Podnájemce částku ve výši 100 000 Kč, hradí v tomto měsíci Podnájemce částku ve výši 100 000 Kč bez DPH. Splátky za veškeré energie v těchto následujících letech je stanovena na částku ve výši 35 900 Kč měsíčně bez DPH +- koeficient dle ceny nákupu energií Nájemcem.

* + 1. Podnájemce je ode dne 1.8.2022 povinen pro výpočet Nájemného za jednotlivý kalendářní měsíc předložit do 10. dne měsíce následujícího doklad o výši tržeb Podnájemce za předchozí měsíc.
    2. V případě, že se kvůli epidemiologické či jiné situaci z rozhodnutí státu, kraje, obce, veřejné instituce či jednatele KV Areny omezí počet návštěvníků sportovních a kulturních akcí v areálu Nájemce, mění se v tuto dobu celkové nájemné na 12,5 % z celkové výše tržeb Podnájemce.

**5.2. Splatnost Nájemného**

5.2.1. Účastníci se dohodli, že Nájemné a splátka za energie jsou splatné měsíčně zpětně.

5.2.2. Nájemné a splátku za energie je podnájemce povinen uhradit Nájemci vždy nejpozději do 15. dne následujícího měsíce.

* + 1. Na úhradu Nájemného a splátky za energie je Nájemce povinen vystavit Podnájemci Fakturu, která musí obsahovat všechny podstatné náležitostí ve smyslu ZDPH a údaj, za jaké časové období se Nájemné a splátka za energie Fakturou účtuje.

### Způsob úhrady Nájemného

* + 1. Nájemné a splátku za energie je Podnájemce povinen hradit bezhotovostním převodem na bankovní účet Nájemce uvedeny v dané Faktuře.
    2. Nájemné a splátka za energie se považuje za uhrazené dnem, kdy byla úhrada daného Nájemného a splátky za energie připsána na bankovní účet Nájemce.

### Daň z přidané hodnoty

* + 1. Nájemce se podle ustanovení § 56a odst. 3 ZDPH rozhodl, že podnájem veškerých Prostorů sloužících podnikání založeny touto Smlouvou podléhá DPH.
    2. Zdanitelné plnění ve smyslu ZDPH nastává k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce, za které se Nájemné hradí.
  1. **Inflační doložka**
     1. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že Nájemce je za trvání nájmu vždy k 1.únoru příslušného roku, počínaje 1.únorem 2022, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je Nájemce povinen Podnájemci oznámit do 31.1. příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

***6. DODÁVKA SLUŽEB, MÉDIÍ A ENERGIÍ***

### 6.1. Média a energie poskytované Nájemcem

Nájemce bude poskytovat Podnájemci dodávku těchto médií a energií:

a) Voda (TUV. SV pitná)

b) Elektrická energie

c) Plyn

### 

## 7. DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY

### 7.1. Doba podnájmu

Účastníci se dohodli, že podnájem Prostorů sloužících podnikání se sjednává **n a d o b u n e u r č i t o u.**

**7.2. Zánik smlouvy**

7.2.1. Smlouva zaniká:

1. dohodou Účastníků
2. výpovědí, je-li dán výpovědní důvod předvídaný Smlouvou
3. odstoupením od Smlouvy
4. zánikem Nájemní smlouvy

7.2.2. Dohoda, kterou se ukončuje platnost Smlouvy, musí mít pod sankcí neplatnosti písemnou formou a musí být podepsána oběma Účastníky na téže listině.

7.2.3. Nájemce je oprávněn Smlouvu vypovědět z těchto důvodů:

1. Podnájemce užívá Prostory sloužící podnikání v rozporu se Smlouvou
2. Podnájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením Nájemného nebo ceny médií a energií (vč. splátek), jejíchž poskytování je spojeno s podnájmem Prostorů sloužících podnikání
3. Podnájemce přenechá Prostory sloužící podnikání nebo jeho část do dalšího podnájmu nebo do užívání třetí osobě bez souhlasu Nájemce
4. Podnájemce změnil v Prostorech sloužících podnikání předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu Nájemce (srov. bod. 3.2.1 Smlouvy)
5. Podnájemce opakovaně porušuje své povinnosti vyplývající ze Smlouvy, ač byl v uplynulých třech měsících ze strany Nájemce písemnou formou upozorněn na porušení svých povinností a na možnost výpovědi ze Smlouvy v případě dalšího porušení svých povinností
6. proti Podnájemci jako dlužníkovi bylo vydáno rozhodnutí o úpadku podle ustanovení § 136 a násl. InsZ nebo došlo k zamítnutí insolvenčního návrhu z důvodu nedostatku majetku dlužníka (Podnájemce) podle ustanovení § 144 InsZ
7. bez uvedení důvodu v každém jednotlivém roce vždy nejpozději do dne 31. 1. daného roku, tak aby v souladu s délkou výpovědní lhůty skončil smluvní vztah ke dni 30. 4.
   * 1. Podnájemce je oprávněn Smlouvu vypovědět z těchto důvodů:
        1. ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Prostory sloužící podnikání pronajal
        2. Prostory sloužící podnikání se stanou bez zavinění Podnájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání
        3. Nájemce opakovaně porušuje své povinnosti vyplývající ze Smlouvy, ač byl v uplynulých třech měsících ze strany Podnájemce písemnou formou upozorněn na porušení svých povinností a na možnost výpovědi ze Smlouvy v případě dalšího porušení svých povinností
        4. proti Nájemci jako dlužníkovi bylo vydáno rozhodnutí o úpadku podle ustanovení § 136 a násl. InsZ nebo došlo k zamítnutí insolvenčního návrhu z důvodu nedostatku majetku dlužníka (Nájemce) podle ustanovení § 144 InsZ
     2. Výpověď' musí být pod sankcí neplatnosti učiněna písemnou formou a musí být, kromě případu uvedeného v odst. 7.2.3. písm g), odůvodněna. Výpovědní doba činí tři měsíce a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhému Účastníkovi – adresátovi výpovědi.
     3. Smlouva zaniká odstoupením od Smlouvy z důvodů stanovených platnými právními normami nebo Smlouvou. Odstoupení od Smlouvy musí být pod sankcí neplatnosti učiněno písemnou formou a musí být odůvodněno.
     4. Podnájemce bere na vědomí, že Smlouva je jako *podnájemní smlouva* na základě *principu akcesority* odvislá do existence nájemní smlouvy, tj. zanikne-li nájemní smlouva, zaniká od takové Nájemní smlouvy odvozená *smlouva podnájemní* (tato Smlouva).

#### 8. VYMEZENÍ OSTATNÍCH PRÁV A POVINNOSTÍ ÚČASTNÍKŮ

**8.1. Oprávnění Nájemce**

* + 1. Nájemce je oprávněn sám nebo prostřednictvím zmocněného zástupce kdykoliv po předchozím ohlášení vstoupit do Prostorů sloužících podnikání a zkontrolovat jejich stav a způsob užívání za spoluúčasti Podnájemce.
    2. Nájemce je oprávněn sám jednostranně rozhodnout, že na jím určených Akcích konaných v Aréně nebude Podnájemce poskytovat stravovací služby, nebo že tyto služby bude poskytovat pouze omezeně za podmínek stanovených Nájemcem.
    3. Nájemce je dále zejména oprávněn:
       1. požadovat zaplacení Nájemného a ceny médií a energií (včetně splátek)
       2. požadovat předložení originálu (úředně ověřené kopie) pojistné smlouvy prokazující splnění povinnosti Podnájemce vyplývající z bodu 8.4.1.e) Smlouvy
       3. požadovat po Podnájemci plnění všech jeho povinností vyplývajících ze Smlouvy

# Povinnosti Nájemce

* + 1. Nájemce je zejména povinen:
       1. zajistit v přiměřené lhůtě na své náklady odstranění závad, které by bránily Podnájemci řádnému užívání Prostorů sloužících podnikání, s výjimkou škod a závad způsobených Podnájemcem nebo osobami, kterým Podnájemce umožnil přístup do Prostorů sloužících podnikání, jakož i s výjimkou provedení drobných oprav a běžné údržby (viz dále)
       2. umožnit Podnájemci za podmínek stanovených Smlouvou plný a nerušený výkon práv spojených s podnájmem Prostorů sloužících podnikání
       3. poskytnout Podnájemci v dohodnutém počtu Vstupní karty
       4. oznámit Podnájemci své jednostranné rozhodnutí dle bodu 8.1.2. Smlouvy v dostatečném časovém předstihu, a to alespoň 5 dnů před konáním Akce.
       5. zajistit v přiměřené lhůtě odstranění závad Prostorů sloužících podnikání včetně jejich součástí a příslušenství v průběhu záruční doby
       6. zajistit v přiměřené lhůtě nahrazení součástí a příslušenství Prostorů sloužících podnikání v případě, že natrvalo přestanou být způsobilé k užívání, k němuž jsou funkčně určeny, věcmi jinými, jež jsou funkčně určeny ke stejnému užívání a jež dosahují obdobné jakosti, provedení a technologického řešení
       7. předat Podnájemci návod k obsluze (či jeho kopii) k věcem, jež jsou součástí nebo příslušenstvím Prostorů sloužících podnikání a jež slouží k zabezpečování činnosti v rámci účelu podnájmu (např. zařízení určená k chlazení či zamražení potravin, zařízení určená k tepelné přípravě jídel apod.), je-li k nim takový návod jejich dodavatelem přiložen
       8. Nájemce se zavazuje, že bude při jednání s organizátory (pořadateli) Akcí prosazovat Podnájemce jako exkluzivního dodavatele stravovacích služeb (cateringu).

# Oprávnění Podnájemce

Podnájemce je zejména oprávněn:

1. požadovat, aby mu byly Prostory sloužící podnikání předány ve stavu způsobilém k užívání za dohodnutým účelem
2. užívat Prostory sloužící podnikání po sjednanou dobu podnajmu k účelu a v rozsahu vymezeném Smlouvou
3. podmínit vstup osoby provádějící kontrolu ve smyslu bodu 8.1.1. Smlouvy do Prostorů sloužících podnikání předložením zdravotního průkazu, pokud tato osoba bude mít při kontrole zájem provést kontrolu prostor, v nichž se dostane do přímého styku s potravinami, pokrmy, zařízením, náčiním nebo plochami, které jsou ve styku s potravinami nebo pokrmy

# Povinnosti Podnájemce

* + 1. Podnájemce je zejména povinen:
       1. potvrdit Nájemci písemné převzetí Prostorů sloužících podnikání formou předávacího protokolu
       2. Prostory sloužící podnikání používat pouze ke sjednanému účelu v souladu s vymezeným předmětem podnikaní Podnájemce
       3. zajistit, aby při užívání Prostorů sloužících podnikání byly v Prostorech sloužících podnikání dodržovány všechny související právní, hygienické, zdravotní, požární, bezpečnostní a technické normy a směrnice společnosti Nájemce.
       4. zajistit, aby byl ze strany zaměstnanců Podnájemce a Návštěvníků dodržován režim „nekuřáckých prostor“
       5. mít uzavřené pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem stravovacích zařízeních v Prostorech sloužících podnikání na zdraví a majetku, kdy minimální horní hranice pojistného plnění musí činit alespoň 10 000 000,00 Kč a vlastní spoluúčast oprávněné osoby na vzniklé škodě nesmí překročit 10% přiznaného pojistného plněni, maximálně však 100 000,00 Kč
       6. mimo dobu konáni Akce se v Hlavní hale pohybovat pouze v nezbytném rozsahu za účelem splnění potřeb vymezených v bodě 4.2.2. Smlouvy
       7. vždy během Akce:
          - provádět průběžný úklid prostor vymezených v bodě 4.1. Smlouvy, a to zejména sklízet použité nádobí, kelímky, tácky, příbory, likvidovat průběžně zbytky jídel, průběžně čistit bufetové stoly apod., byly-li tyto prostory během Akce užívány Podnájemcem
       8. vždy po ukončení Akce:
          - provést úklid prostor vymezených v bodě 4.1. Smlouvy, a to zejména sklidit použité nádobí, kelímky, tácky, příbory, zlikvidovat zbytky jídel, vyčistit bufetové stoly apod., byly-li tyto prostory během Akce užívány Podnájemcem
          - provést kompletní úklid VIP restaurantu gastronomického provozu (viz. bod 2.2. Smlouvy), byly-li během akce otevřeny a užívány Podnájemcem
          - sklidit použité nádobí, kelímky, tácky, příbory a zlikvidovat zbytky jídla apod. ze Skyboxu, byly-li Skyboxy během akce užívány Návštěvníky, kteří využívali stravovacích služeb Podnájemce

1. dodržovat všechny povinnosti a respektovat všechna omezení stanovená Obchodními podmínkami
2. dodržovat všechny povinnosti a respektovat všechna omezení stanovená bodem 8.1.3. Smlouvy
   * 1. Podnájemce je povinen udržovat Prostory sloužící podnikání ve stavu způsobilém k jejich užíváni a na svůj účet provádět drobné opravy a běžnou údržbu.
     2. Za drobné opravy se považují opravy Prostorů sloužících podnikání, a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí uvedených Prostorů sloužících podnikání, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu. Za drobné opravy se však nepovažují opravy, jež mají být provedeny v rámci záruky a opravy, jež mají být hrazeny v rámci pojištění kryjícího Nájemce nebo majetek, který má Nájemce v nájmu, dle Nájemních smluv.
     3. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
        1. opravy jednotlivých částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt
        2. opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kováni, klik, rolet a žaluzií
        3. výměny vypínačů, zásuvek, jističů, osvětlovacích těles, alarmů a domácích telefonů včetně elektrických zámků
        4. výměny sifonů
     4. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, vařičů, vestavěných a přístavných skříní.
     5. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v bodě 8.4.5. Smlouvy.
     6. Nájemce od 1. 8. 2021 do 30. 7. 2022 na základě vzájemně odsouhlasených požadavků s Podnájemcem provede výměny potřebných zařízení nebo nutné nákupy nových zařízení do majetku KV Areny s.r.o., tak aby doplnil gastronomické provozy za odepsané a vyřazené zařízení, a to v celkové hodnotě do 350 000 Kč, bez DPH.
     7. Nájemce od 1. 8. 2022 na základě vzájemně odsouhlasených požadavků s Podnájemcem provede výměny potřebných zařízení nebo nutné nákupy nových zařízení do majetku KV Areny s.r.o., tak aby doplnil gastronomické provozy za odepsané a vyřazené zařízení, a to v celkové hodnotě do 100 000 Kč ročně, bez DPH.
     8. Opravy nutné pro bezproblémový provoz pronajatého majetku (za to se považují další opravy prostorů sloužících podnikání a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v bodech 8.4.4. a 8.4.5.) hradí Podnájemce do výše 100 000 Kč bez DPH, ročně sám. Nad tuto částku prokázanou a doloženou Nájemci, hradí další nutné opravy Nájemce. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
     9. Účastníci se dohodli, že běžnými náklady, tj. náklady spojenými s běžnou údržbou Prostorů sloužících podnikání, jsou náklady na udržování a běžnou správu těchto Prostorů sloužících podnikání, které se provádějí obvykle při delším užívání těchto Prostorů sloužících podnikání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v bodě 8.4.5. Smlouvy, malování včetně opravy omítek, čistění podlah včetně podlahových krytin.
     10. Podnájemce v případě vzniku potřeby provedení jakýchkoliv oprav, s výjimkou drobných oprav a běžné údržby Prostorů sloužících podnikání (viz shora), je povinen oznámit Nájemci, že věc má vadu, kterou má odstranit Nájemce, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl. (viz ustanovení § 2214 ObčZ).
     11. Podnájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy Prostorů sloužících podnikání bez předchozího písemného souhlasu Nájemce.
     12. Podnájemce není oprávněn v prostorách Arény, Haly pro míčové sporty a Bazénového centra nebo na jejich vnějším obvodovém plášti či vstupních dveřích umisťovat jakékoliv informační zařízení (poutač, tabule, deska, elektronické reklamní zařízení apod.) bez předchozího písemného souhlasu Nájemce. Tento zákaz se netýká informačních tabulek umístěných v rámci informačního systému Arény, Haly pro míčové sporty a Bazénového centra se souhlasem Nájemce.
     13. Podnájemce je oprávněn dát Prostory sloužící podnikání do dalšího podnájmu nebo do užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem Nájemce.
     14. Podnájemce není oprávněn převést práva a povinnosti ze Smlouvy vyplývající na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Nájemce a poskytovatele dotace. Za převod práv a povinností ze Smlouvy vyplývající na třetí osobu se pro účely Smlouvy považuje zejména prodej podniku Podnájemce (nebo jeho části), pronájem podniku Podnájemce (nebo jeho části), vložení podniku Podnájemce (nebo jeho části) na základě kapitálu (i mimo základní kapitál) obchodní společnosti nebo družstva apod. Porušení této povinnosti ze strany Podnájemce zakládá Nájemci právo od Smlouvy odstoupit.
3. ***ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ***

# Obchodní podmínky

9.1.l. Nedílnou součástí Smlouvy se mohou stát Obchodní podmínky.

* + 1. Účastníci se dohodli, že Obchodní podmínky je oprávněn jednostranně vydat a měnit Nájemce.
    2. Obchodní podmínky mohou obsahovat zejména tyto části:
       - všeobecné smluvní podmínky
       - návštěvní řád Arény, Haly pro míčové sporty a Bazénového centra
       - požární řád Arény, Haly pro míčové sporty a Bazénového centra
       - grafická schémata jednotlivých podlaží Arény, Haly pro míčové sporty a Bazénového centra
    3. Pro Podnájemce se Obchodní podmínky stávají závaznými uplynutím tříměsíční lhůty poté, co mu byly Obchodní podmínky doručeny. Tříměsíční lhůta začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byly Obchodní podmínky doručeny Podnájemci. Nesouhlasí-li Podnájemce s Obchodními podmínkami, je oprávněn od Smlouvy odstoupit. Neuplatní-li toto právo nejpozději do nabytí závaznosti Obchodních podmínek ve vztahu k Podnájemci, toto právo Podnájemce na odstoupení od Smlouvy zaniká.
    4. Obchodní podmínky mohou být vydány Nájemcem I v elektronické podobě na běžně užívaném nosiči dat.
    5. Obchodní podmínky mohou být za trvání Smlouvy Nájemcem jednostranně měněny. Pro změny Obchodních podmínek se ujednání obsažené v bodě 9.1.4. Smlouvy aplikuje analogicky.

# Doručování písemností

* + 1. Veškeré listiny, jakož i další podání, pokyny, podněty či oznámení, které si mezi sebou Účastníci doručují, je třeba doručit bud' osobně, poštou, faxem nebo e-mailem, nestanoví-li Smlouva jinak.
    2. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že takovéto listiny byly řádně doručené:
       1. při osobním doručování:
          - dnem faktického doručení druhému Účastníkovi (adresátovi)
          - dnem, v němž bylo vhodným způsobem doručeno na adresu druhého Účastníka (adresáta)
       2. při doručování poštou dnem faktického doručení nejpozději však sedmým pracovním dnem po řádném odeslání
       3. při doručování e-mailem okamžikem, kdy odesílatel obdržel e-mailové potvrzení či zprávu o tom, že odeslaná zpráva byla touto formou doručena druhému Účastníkovi (adresátovi), nelze-li doručení takové zprávy prokázat i jiným způsobem
       4. při doručování faxem okamžikem, kdy odesílatel obdržel faxové potvrzení či zprávu o tom, ze odeslaná zpráva byla touto formou řádně doručena druhému Účastníkovi (adresátovi), nelze-li doručení takové zprávy prokázat i jiným způsobem

V případě doručování písemností podle bodu 9.2.2.c) a/nebo bodu 9.2.2.d) Smlouvy je adresát písemnosti doručované uvedeným způsobem povinen vždy ověřit (autorizovat), zda tato písemnost byla odeslána odesílatelem (Účastníkem, který písemnost tímto způsobem odeslal), a to bud' telefonicky, nebo jiným vhodným způsobem. Do doby, než bude taková písemnost autorizována, adresát písemnosti není povinen se obsahem takové písemnosti řídit. V případě, že adresát písemnosti začne na základě obsahu takové písemnosti jednat (např. začne plnit pokyny udělené touto písemností ze strany druhého Účastníka), má se za to, že taková písemnost byla řádně doručena a autorizována, pokud adresát této písemnosti neprokáže opak.

Listiny o právních úkonech, kterými má docházet ke změnám či ukončení Smlouvy a listiny o právních úkonech, které se přímo dotýkají dalšího trvání Smlouvy, musí být doručovány vždy v listinné podobě do vlastních rukou bud' osobně, nebo formou doporučeného dopisu. U takovýchto listin nemůže platit fikce doručení.

Při doručování, se použijí identifikační údaje obsažené u jednotlivých Účastníků v záhlaví Smlouvy.

### Platnost a účinnost Smlouvy

* + 1. Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu.
    2. Smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv.

### Rozhodné právo

* + 1. Smlouva byla sepsána a koncipována jako *smlouva o podnájmu prostor sloužících k podnikání* ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. ObčZ.
    2. Právní vztahy založené Smlouvou seřídí právním řádem České republiky.

### Změny Smlouvy

Jakékoliv změny či dodatky Smlouvy je podle dohody Účastníků možno činit pod sankcí neplatnosti pouze písemnou formou, vzestupně číslovanými dodatky s podpisy obou Účastníků na téže listině.

### Oddělitelnost jednotlivých ujednaní Smlouvy

Je-li kterékoliv ujednání Smlouvy neplatné či nevynutitelné nebo stane-li se takovým v budoucnu, nemá toto vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ujednání Smlouvy, pokud z povahy neplatného či nevynutitelného ujednáni Smlouvy nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že takovéto neplatné či nevynutitelné ujednání nelze oddělit od ostatního obsahu Smlouvy. Účastníci se dohodli, že takovéto neplatné či nevynutitelné ujednání vzájemnou dohodou nahradí ujednáním platným a vynutitelným, které se svým obsahem bude nejvíce přibližovat významu nahrazeného ujednání, a to do 30 kalendářních dnů od okamžiku, kdy byl o možné neplatnosti či nevynutitelnosti takového ujednání prokazatelně informován poslední z Účastníků.

### Počet vyhotovení Smlouvy

Smlouva byla sepsána ve dvou stejnopisech s tím, že každý z Účastníků obdrží po jednom vyhotovení.

### Prohlášení o právní a finanční způsobilosti

* + 1. Každý z Účastníků shodně prohlašuje, že:
       1. není v úpadkové situaci, kdy by mohlo být vydáno rozhodnutí o úpadku podle ustanovení § 136 a násl. InsZ
       2. nebylo vydáno rozhodnutí o úpadku podle ustanovení § 136 a násl. InsZ nebo nedošlo k zamítnutí insolvenčního návrhu z důvodu nedostatku majetku dlužníka podle ustanovení § 144 InsZ
       3. není proti němu v době uzavření Smlouvy vedeno žádné vykonávací ani exekuční řízení
       4. má v době uzavření Smlouvy zajištěné finanční prostředky pro splnění všech svých peněžitých závazků vyplývajících ze Smlouvy
       5. jménem Účastníka tuto Smlouvu uzavírá osoba plně právně způsobilá a oprávněná Smlouvu uzavřít
    2. Nepravdivost prohlášení každého z Účastníků obsažené v bodě 9.9.1. Smlouvy zakládá druhému z Účastníků (poškozenému Účastníkovi) případný nárok na náhradu škody, která mu eventuálně vznikne v souvislost i s uzavřením Smlouvy, jakož i právo dovolat se relativní neplatnosti Smlouvy z důvodu omylu na straně poškozeného Účastníka ve smyslu ustanovení § 49a ObčZ.

### Důvěrnost informací

* + 1. Podnájemce tímto informuje Nájemce, že všechny informace týkající se výše Nájemného považuje za důvěrné a za součást svého obchodního tajemství.
    2. Nájemce se pod sankcí odpovědnosti za způsobenou škodu zavazuje dodržovat povinnost mlčenlivosti ohledně informací v režimu „důvěrné“ a v režimu „obchodní tajemství“ tak, jak byly tyto režimy vymezeny v bodě 9.9.1. Smlouvy. Uvedeného závazku může být Nájemce zproštěn pouze písemným Prohlášením Podnájemce, že na dodržení závazku mlčenlivosti v dané části nebo v celém rozsahu netrvá, nebo pokud se jedná o povinnost stanovenou Nájemci zákonem.

### Závěrečné prohlášení Účastníků

* + 1. Účastníci si Smlouvu (včetně příloh) přečetli a souhlasí se všemi jejími ujednáními (včetně příloh, což na znamení svého souhlasu a jako projev své svobodné a ničím nezpochybnitelné vůle stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Přílohy: Příloha č. 1, Příloha č. 2, Příloha č. 3, Příloha č. 4, Příloha č. 5

V Karlových Varech dne 10. 5. 2021

KV Arena s. r. o. MBP GASTRO

Ing. Roman Rokůsek …………………. Bohumil Šesták, .…………………...

jednatel

Marián Baláž, ……………………

Tomáš Pazdera ……………………

jednatelé

Příloha č.1

PODNÁJEMNÍ SMLOUVY NA PODNÁJEM PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE

VE ,,VÝSTAVNÍM, SPORTOVNĚ-KULTURNÍM A KONGRESOVÉM CENTRU" V KARLOVÝCH VARECH

Mezi

KV arena s.r.o.

a

MBP GASTRO s.r.o.