Statutární město Karlovy Vary

a

KV ARENA, s.r.o.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITÝCH

**A MOVITÝCH VĚCÍ**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**KARLOVY VARY 2021**

NÍŽE UVEDENÉHO DNE, MĚSÍCE A ROKU SE:

**Statutární město Karlovy Vary**

Moskevská 2035/21, Karlovy Vary, PSČ: 360 01

IČ: 002 54 657

DIČ: CZ00254657

bankovní spojení: číslo účtu: xxxxx vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Karlovy Vary, variabilní symbol: 9048 00 5828

zastoupené Ing. Andreou Pfeffer Ferklovou, MBA, primátorkou města

na straně jedné jako pronajímatel (dále jako „Pronajímatel“)

a

**KV ARENA, s.r.o.**

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

IČ: 279 68 561

DIČ: CZ27968561

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni v oddíle C, vložka č. 19200

bankovní spojení: číslo účtu xxxxx vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Karlovy Vary

zastoupená Ing. Romanem Rokůskem, jednatelem společnosti

na straně druhé jako nájemce (dále jako „Nájemce“)

(společně též "Smluvní strany")

**VZHLEDEM K TOMU, ŽE:**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 138/8 o výměře 16.173 m2,, jehož součástí je stavební objekt „Výstavního, sportovně kulturního a kongresového centra v Karlových Varech“ č.p. 1812, pozemku parc. č. 136/15 o výměře 2.851 m2,, jehož součástí je stavební objekt „Bazénového centra“ č.p. 1816, pozemku parc. č. 125/103 o výměře 3.267 m2,, jehož součástí je stavební objekt „Hala pro míčové sporty“ č.p. 1821, pozemku parc. č. 122/2 o výměře 1 m2, pozemku parc. č. 122/3 o výměře 1 m2, pozemku parc. č. 125/1 o výměře 4.285 m2, pozemku parc. č. 125/19 o výměře 565 m2, pozemku parc. č. 125/104 o výměře 3.231 m2, pozemku parc. č. 125/105 o výměře 55 m2, pozemku parc. č. 125/106 o výměře 14 m2, pozemku parc. č. 125/107 o výměře 16 m2, pozemku parc. č. 125/108 o výměře 15 m2, pozemku parc. č. 125/109 o výměře 53 m2 , pozemku parc. č. 125/110 o výměře 20 m2, pozemku parc. č. 125/111 o výměře 21 m2, pozemku parc. č. 125/112 o výměře 19 m2, pozemku parc. č. 125/113 o výměře 55 m2, pozemku parc. č. 125/114 o výměře 55 m2, pozemku parc. č. 125/115 o výměře 19 m2, pozemku parc. č. 125/116 o výměře 31 m2, pozemku parc. č. 125/117 o výměře 20 m2, pozemku parc. č. 125/118 o výměře 56 m2, pozemku parc. č. 125/119 o výměře 42 m2, pozemku parc. č. 125/120 o výměře 38 m2, pozemku parc. č. 125/121 o výměře 23 m2, pozemku parc. č. 125/122 o výměře 13.442 m2, pozemku parc. č. 125/123 o výměře 4.090 m2, pozemku parc. č. 125/124 o výměře 499 m2, pozemku parc. č. 136/1 o výměře 5.140 m2, pozemku parc. č. 136/2 o výměře 2.917 m2, pozemku parc. č. 136/6 o výměře 39 m2, jehož součástí je budova, pozemku parc. č. 136/7 o výměře 158 m2, pozemku parc. č. 136/16 o výměře 2.083 m2, pozemku parc. č. 136/17 o výměře 198 m2, pozemku parc. č. 136/18 o výměře 159 m2, pozemku parc. č. 136/19 o výměře 162 m2, pozemku parc. č. 136/20 o výměře 75 m2, pozemku parc. č. 136/21 o výměře 51 m2, pozemku parc. č. 136/22 o výměře 261 m2, pozemku parc. č. 136/23 o výměře 69 m2, pozemku parc. č. 136/24 o výměře 66 m2, pozemku parc. č. 136/25 o výměře 128 m2, pozemku parc. č. 136/26 o výměře 51 m2, pozemku parc. č. 136/27 o výměře 50 m2, pozemku parc. č. 136/29 o výměře 169 m2, pozemku parc. č. 136/30 o výměře 50 m2, jehož součástí je budova, pozemku parc. č. 136/31 o výměře 357 m2, pozemku parc. č. 136/32 o výměře 213 m2, pozemku parc. č. 137/1 o výměře 1.648 m2, pozemku parc. č. 137/3 o výměře 6.197 m2, pozemku parc. č. 138/1 o výměře 969 m2, pozemku parc. č. 138/9 o výměře 2.604 m2, pozemku parc. č. 138/10 o výměře 2.361 m2, pozemku parc. č. 138/11 o výměře 154 m2, pozemku parc. č. 138/12 o výměře 12 m2, pozemku parc. č. 138/13 o výměře 15 m2, pozemku parc. č. 138/14 o výměře 602 m2, pozemku parc. č. 138/15 o výměře 3.331 m2, pozemku parc. č. 138/16 o výměře 55 m2, pozemku parc. č. 138/18 o výměře 183 m2, pozemku parc. č. 138/19 o výměře 215 m2, pozemku parc. č. 138/20 o výměře 75 m2, pozemku parc. č. 138/22 o výměře 145 m2, pozemku parc. č. 142/17 o výměře 716 m2, pozemku parc. č. 142/20 o výměře 89 m2, pozemku parc. č. 142/17 o výměře 716 m2, pozemku parc. č. 142/17 o výměře 716 m2, pozemku parc. č. 591/4 o výměře 766 m2, pozemku parc. č. 591/15 o výměře 638 m2, pozemku parc. č. 591/58 o výměře 76 m2, pozemku parc. č. 591/59 o výměře 69 m2, pozemku parc. č. 591/65 o výměře 1 m2, pozemku parc. č. 591/66 o výměře 1 m2, pozemku parc. č. 591/67 o výměře 2 m2, pozemku parc. č. 598/18 o výměře 5.858 m2, pozemku parc. č. 598/19 o výměře 415 m2, lávky nadzemní pro pěší (stavba nezapsaná v KN) o celkové výměře 416,5 m2, vystavěná nad částmi pozemků parc. č. 122/1, parc. č. 122/2, parc. č. 122/3, parc. č. 591/1, parc. č. 591/3, parc. č. 591/15, parc. č. 591/59, parc. č. 591/62, parc. č. 414/29 (pozemek ve vlastnictví spol. Povodí Ohře) spojená se zemí pilíři vystavěnými na pozemcích parc. č. 591/65, parc. č. 591/66, parc. č. 591/67, a parc. č. 414/29 (pozemek ve vlastnictví spol. Povodí Ohře), to vše v katastrálním území Tuhnice, obec Karlovy Vary, zapsané na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary;
2. Pronajímatel je vlastníkem části Movitých věcí, které slouží jako vybavení „Výstavního, sportovně kulturního a kongresového centra“, „Bazénového centra“ a „Haly pro míčové sporty“ v Karlových Varech;
3. Pronajímatel má zájem na pronájmu Předmětu nájmu subjektu, který bude schopen řádně provozovat Předmět nájmu jako „Výstavní, sportovně kulturního a kongresové centrum“, „Bazénové centrum“ a „Halu pro míčové sporty“ v Karlových Varech;
4. Nájemce je subjekt řádně zapsaný v obchodním rejstříku s předmětem činnosti, jenž odpovídá účelu Smlouvy; výpis z obchodního rejstříku Nájemce tvoří jako Příloha č. 1 nedílnou součást Smlouvy;
5. Rada města Karlovy Vary schválila uzavření Smlouvy na svém jednání konaném dne 30. listopadu 2021m a usnesením č. RM/1302/11/21; výpis z usnesení Rady města Karlovy Vary tvoří jako Příloha č. 2 nedílnou součást Smlouvy;

dohodly se Smluvní strany ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, na uzavření této

SMLOUVY O NÁJMU NEMOVITÝCH A MOVITÝCH VĚCÍ

**Definice pojmů**

Nevyplývá-li z kontextu něco jiného, mají ve smlouvě na této listině následující slova a výrazy (tam, kde jsou uvedeny s velkým počátečním písmenem) tento význam:

„Míra inflace“ znamená přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za posledních dvanáct měsíců proti průměru předchozích dvanácti měsíců.

"Nájemné" znamená nájemné za užívání Předmětu nájmu Nájemcem, a to ve výši uvedené v článku 4. a násl. Smlouvy.

"Nemovitosti" znamená nemovité věci uvedené v článku 1. odst. 1.1. písm. a), b), c) a d) Smlouvy.

„Movité věci“ znamená movité věci uvedené v článku 1 odst. 1.1. písm. e), f) a g) Smlouvy.

"OBČZ" znamená zákon č. 89/2012 Sb. - občanský zákoník

"Oprava" znamená odstranění účinků částečného fyzického opotřebení nebo poškození Předmětu nájmu za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu (viz ustanovení § 55 odst. 2 písm. a) vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 410/2009 Sb.)

"Předmět nájmu" znamená nemovité a movité věci uvedené v čl. 1. odst. 1.1. Smlouvy.

"Služby" znamená služby spojené s užíváním Předmětu nájmu a popsané v článku 6. Smlouvy.

"Smlouva" znamená smlouvu o nájmu na této listině.

"Stavební zákon" znamená zákon č. 183/2006 Sb. - o územním plánování a stavebním řádu, ve znění všech změn a doplňků účinných v dané době.

"Technické zhodnocení" znamená výdaje na dokončené nástavby, přístavby, stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace Předmětu nájmu, pokud převýší u jednotlivého majetku ve zdaňovacím období částku stanovenou obecně závaznými právními předpisy (viz § 33 zákona č. 586/1992 Sb. - o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů).

"Titulární sponzorství" znamená takový smluvní závazek, který zakládá právo sponzora na přejmenování názvu KV Arena na svůj název a s tím související umístění reklam na Předmětu nájmu. Podmínky uzavření takového smluvního vztahu jsou uvedeny v článku 9. odst. 9.4. Smlouvy.

"Údržba" znamená zpomalování fyzického opotřebení Předmětu nájmu a předcházení následkům tohoto fyzického opotřebení a odstraňování drobných závad (viz ustanovení § 55 odst. 2 písm. a) vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 410/2009 Sb.). Údržbou se pro účely Smlouvy rozumí výdaje Nájemce na zachování stavu a užitných vlastností Předmětu nájmu, které tento bude mít k datu předání Předmětu nájmu Pronajímatelem Nájemci; Údržba je dále popsána v článku 8. odst. 8.2. Smlouvy.

„Změna na Předmětu nájmu“ znamená technické, stavební, či jiné zásahy do Předmětu nájmu, které upraví stav Předmětů nájmu do podoby, v jakém již Předmět nájmu v minulosti existoval v době, kdy byl nový s přihlédnutím k pozdějším kolaudacím, či do stavu, ve kterém Předmět nájmu dříve ještě nebyl (a to ani, pokud byl nový s přihlédnutím k pozdějším kolaudacím).

1. **PŘEDMĚT NÁJMU, ÚČEL A DOBA TRVÁNÍ**

**1. Předmět nájmu**

## Předmět nájmu tvoří:

1. pozemek parc. č. 138/8 o výměře 16.173 m2,, jehož součástí je stavební objekt „Výstavního, sportovně kulturního a kongresového centra v Karlových Varech“ č.p. 1812;
2. pozemek parc. č. 136/15 o výměře 2.851 m2,, jehož součástí je stavební objekt „Bazénového centra“ č.p. 1816;
3. pozemek parc. č. 125/103 o výměře 3.267 m2,, jehož součástí je stavební objekt „Hala pro míčové sporty“ č.p. 1821;
4. pozemek parc. č. 122/2 o výměře 1m2

pozemek parc. č. 122/3 o výměře 1m2

pozemek parc. č. 125/1 o výměře 4.285 m2

část pozemku parc. č. 125/19 o výměře 494 m2

pozemek parc. č. 125/104 o výměře 3.231 m2

pozemek parc. č. 125/105 o výměře 55 m2

pozemek parc. č. 125/106 o výměře 14 m2

pozemek parc. č. 125/107 o výměře 16 m2

pozemek parc. č. 125/108 o výměře 15 m2

pozemek parc. č. 125/109 o výměře 53 m2

pozemek parc. č. 125/110 o výměře 20 m2

pozemek parc. č. 125/111 o výměře 21 m2

pozemek parc. č. 125/112 o výměře 19 m2

pozemek parc. č. 125/113 o výměře 55 m2

pozemek parc. č. 125/114 o výměře 55 m2

pozemek parc. č. 125/115 o výměře 19 m2

pozemek parc. č. 125/116 o výměře 31 m2

pozemek parc. č. 125/117 o výměře 20 m2

pozemek parc. č. 125/118 o výměře 56 m2

pozemek parc. č. 125/119 o výměře 42 m2

pozemek parc. č. 125/120 o výměře 38 m2

pozemek parc. č. 125/121 o výměře 23 m2

část pozemku parc. č. 125/122 o výměře 3.545 m2

pozemek parc. č. 125/123 o výměře 4.090 m2

pozemek parc. č. 125/124 o výměře 499 m2

pozemek parc. č. 136/1 o výměře 5.140 m2

část pozemku parc. č. 136/2 o výměře 85 m2

pozemek parc. č. 136/6 o výměře 39 m2, jehož součástí je budova

pozemek parc. č. 136/7 o výměře 158 m2

pozemek parc. č. 136/16 o výměře 2.083 m2

pozemek parc. č. 136/17 o výměře 198 m2

pozemek parc. č. 136/18 o výměře 159 m2

pozemek parc. č. 136/19 o výměře 162 m2

pozemek parc. č. 136/20 o výměře 75 m2

pozemek parc. č. 136/21 o výměře 51 m2

pozemek parc. č. 136/22 o výměře 261 m2

pozemek parc. č. 136/23 o výměře 69 m2

pozemek parc. č. 136/24 o výměře 66 m2

pozemek parc. č. 136/25 o výměře 128 m2

pozemek parc. č. 136/26 o výměře 51 m2

pozemek parc. č. 136/27 o výměře 50 m2

pozemek parc. č. 136/29 o výměře 169 m2

pozemek parc. č. 136/30 o výměře 50 m2, jehož součástí je budova

pozemek parc. č. 136/31 o výměře 357 m2

pozemek parc. č. 136/32 o výměře 213 m2

pozemek parc. č. 137/1 o výměře 1648 m2

pozemek parc. č. 137/3 o výměře 6197 m2

pozemek parc. č. 138/1 o výměře 969 m2

pozemek parc. č. 138/9 o výměře 2604 m2

pozemek parc. č. 138/10 o výměře 2361 m2

pozemek parc. č. 138/11 o výměře 154 m2

pozemek parc. č. 138/12 o výměře 12 m2

pozemek parc. č. 138/13 o výměře 15 m2

pozemek parc. č. 138/14 o výměře 602 m2

pozemek parc. č. 138/15 o výměře 3331 m2

pozemek parc. č. 138/16 o výměře 55 m2

pozemek parc. č. 138/18 o výměře 183 m2

pozemek parc. č. 138/19 o výměře 215 m2

pozemek parc. č. 138/20 o výměře 75 m2

pozemek parc. č. 138/22 o výměře 145 m2

pozemek parc. č. 142/17 o výměře 716 m2

pozemek parc. č. 142/20 o výměře 89 m2

pozemek parc. č. 142/17 o výměře 716 m2

pozemek parc. č. 591/4 o výměře 766 m2

pozemek parc. č. 591/15 o výměře 638 m2

pozemek parc. č. 591/58 o výměře 76 m2

pozemek parc. č. 591/59 o výměře 69 m2

pozemek parc. č. 591/65 o výměře 1 m2

pozemek parc. č. 591/66 o výměře 1 m2

pozemek parc. č. 591/67 o výměře 2 m2

část pozemku parc. č. 598/18 o výměře 15 m2

pozemek parc. č. 598/19 o výměře 415 m2

lávka nadzemní pro pěší (stavba nezapsaná v KN) o celkové výměře 416,5 m2, vystavěná nad částmi pozemků parc. č. 122/1, parc. č. 122/2, parc. č. 122/3, parc. č. 591/1, parc. č. 591/3, parc. č. 591/15, parc. č. 591/59, parc. č. 591/62, parc. č. 414/29 (pozemek ve vlastnictví spol. Povodí Ohře) spojená se zemí pilíři vystavěnými na pozemcích parc. č. 591/65, parc. č. 591/66, parc. č. 591/67, a parc. č. 414/29 (pozemek ve vlastnictví spol. Povodí Ohře)

to vše v katastrálním území Tuhnice, obec Karlovy Vary, zapsané na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

1. Movité věci umístněné v objektu specifikovaném pod bodem a), když seznam těchto věcí tvoří jako Příloha č. 4 nedílnou součást této Smlouvy.
2. Movité věci umístněné v objektu specifikovaném pod bodem b), když seznam těchto věcí tvoří jako Příloha č. 5 nedílnou součást této Smlouvy.
3. Movité věci umístněné v objektu specifikovaném pod bodem c), když seznam těchto věcí tvoří jako Příloha č. 6 nedílnou součást této Smlouvy.
	1. Pronajímatel **p ř e n e c h á v á** Nájemci k užívání Předmět nájmu.
	2. Nájemce Předmět nájmu do nájmu od Pronajímatele **p ř i j í m á.**

## Pro vyjasnění jakýchkoliv pochybností smluvní strany souhlasně prohlašují, že v objektech Výstavního, sportovně kulturního a kongresového centra v Karlových Varech, Bazénového centra a Haly pro míčové sporty se nachází i vybavení, které je ve vlastnictví Nájemce a netvoří tak Předmět nájmu.

## Stav Předmětu nájmu

Nájemce prohlašuje, že se dostatečně seznámil s faktickým stavem Předmětu nájmu.

## Dokumentace Předmětu nájmu

Pronajímatel a Nájemce shodně prohlašují, že dokumentace částí Předmětu nájmu, uvedených v čl. 1. odst. 1.1. písm. a), b) a c) Smlouvy jsou již v dispozici Nájemce.

## Předání Předmětu nájmu

## Pronajímatel a Nájemce shodně prohlašují, že Předmět nájmu převzal Nájemce na základě dřívějších nájemních smluv.

1. **Účel nájmu**
	1. **Účel nájmu**

Předmět nájmu je Pronajímatelem přenecháván Nájemci do nájmu za účelem provozování „Výstavního, sportovně kulturního a kongresového centra“, „Bazénového centra“ a „Haly pro míčové sporty“ v Karlových Varech;

1. **Doba trvání nájmu**
	1. Nájemní vztah dle Smlouvy je uzavírán na dobu **n e u r č i t o u.**

**B) NÁJEMNÉ, SLUŽBY**

1. **Obecné Nájemné a započítávání části nájemného**
	1. **Obecná výše Nájemného**
		1. Pokud není dále uvedeno jinak, činí výše Nájemného celý Předmět nájmu částku **5.313.170,52 Kč (slovy: pět milionů třistatřináct tisíc jednosto sedmdesát korun českých a 52 haléřů) ročně bez DPH v zákonné výši. K tomuto nájemnéu bude připočítána daň z přidané hodnoty.**
		2. **Celkové Nájemné je vnitřně členěno tako:**

A) Objekt „Výstavního, sportovně kulturního a kongresového centra v Karlových Varech“

1. nájemné za nemovité věci bez DPH 3.000.000,- Kč ročně,
2. DPH za nemovité věci 630.000,- Kč ročně,
3. nájemné za movité věci bez DPH 1.000.000,- Kč ročně,

 d) DPH za movité věci 210.000,- Kč ročně,

tedy roční nájemné za tento objekt vč. movitých věcí a vč. DPH činí 4.840.000,- Kč

B) Objekt Haly pro míčové sporty

1. nájemné bez DPH 632.310,76 Kč ročně
2. DPH 132.785,24 Kč ročně

tedy roční nájemné za tento objekt vč. DPH činí 765.096,- Kč

 C) Objekt Bazénového centra

1. nájemné za nemovité věci bez DPH 536.945,80 Kč ročně
2. DPH za nemovité věci 112.758,60 Kč ročně
3. nájemné za movité věci bez DPH 143.913,96 Kč ročně
4. DPH za movité věci 30.221,92 Kč ročně

tedy roční nájemné za tento objekt vč. movitých věcí a vč. DPH činí 823.840,28 Kč.

Takto vnitřně rozčleněné nájemné slouží jen pro analytické potřeby Pronajímatele a Nájemce. Pokud dojde k inflačnímu navýšení Nájemného, nebude tento odstavec měněn dodatkem ke smlouvě. Rovněž tak nebude tento odstavec měněn dodatkem ke smlouvě v případě zákonné změny DPH.

* + 1. Smluvní strany se dohodly, že u pronájmu **se uplatní DPH** dle ustanovení § 56 odst. 5 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.
	1. **Nárůst Nájemného**
		1. Nájemné bude k 1. lednu každého kalendářního roku trvání nájemního vztahu dle Smlouvy zvyšováno o Míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, oproti výši Nájemného za předchozí kalendářní rok.
		2. V období do vyhlášení výše Míry inflace za předchozí kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu bude Nájemcem Pronajímateli hrazeno Nájemné ve výši dle předchozího kalendářního roku jako záloha na Nájemné. Doplatek Nájemného v nové výši (se započtením navýšení dle tohoto článku Smlouvy) bude Nájemcem Pronajímateli uhrazeno na písemnou výzvu Pronajímatele Nájemci, ve které musí být obsažena částka doplatku nájemného za období dle předchozí věty Smlouvy a současně stanoveno Nájemné ve výši platné pro příslušný kalendářní rok, a to společně s nejblíže následující splátkou Nájemného.
	2. **Splatnost Nájemného**
		1. Nájemce je povinen hradit Nájemné ve čtvrtletních platbách. Datem zdanitelného plnění je vždy poslední den prvního kalendářního měsíce daného čtvrtletí, splatnost vystaveného daňového dokladu bude vždy 15. den druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které je Nájemné hrazeno.
	3. **Způsob úhrady nájemného**
		1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemné bude hrazeno Nájemcem bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to pod variabilním symbolem uvedeným na každém vystaveném daňovém dokladu.
		2. Pronajímatel je oprávněn jednostranně rozhodnout o změně svého bankovního spojení určeného pro placení Nájemného. Takováto změna je vůči Nájemci účinná uplynutím 30-ti denní lhůty ode dne, kdy byla změna bankovního spojení písemnou formou oznámena Nájemci.
1. **Poměrné nájemné**
	1. Pokud k uzavření Smlouvy, resp. ke skončení nájmu, došlo v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží Pronajímateli pouze poměrná část Nájemného odpovídající době, po níž právo užívání Předmětu nájmu trvalo.
2. **Služby a Nájemné**
	1. **Náklady Nájemce**

V Nájemném nejsou zahrnuty platby za Služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, které poskytují jako dodavatelé třetí osoby (zejména telekomunikační poplatky, úhrada za plyn, vodné, stočné, úhrada za elektrickou energii, úhrada za odvoz odpadu apod.). Náklady na Služby je povinen hradit Nájemcena svůj účet, a to přímo příslušným dodavatelům.

* 1. **Smlouvy s dodavateli Služeb**

Nájemce se zavazuje do třiceti dnů ode dne uzavření Smlouvy mít uzavřené písemné smlouvy o dodávkách Služeb s příslušnými dodavateli. Kopie smluv s dodavateli Služeb předloží Nájemce Pronajímateli nejpozději do čtyřiceti dnů ode dne uzavření Smlouvy*.*

**C) PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

1. **Práva a povinnosti Pronajímatele**
	1. **Závazky Pronajímatele**
		1. Pronajímatel se zavazuje:
2. po celou dobu trvání nájemního vztahu dle Smlouvy zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce;
3. řádně a včas platit daně z nemovitosti a daně z příjmů vážící se k Předmětu nájmu;
4. doručit Nájemci každé rozhodnutí o stanovení pokuty či další sankce uložené Pronajímateli v souvislosti s porušením povinností Nájemce při užívání Předmětu nájmu (viz článek 8.5.1. písm. b) Smlouvy) tak, aby byla Nájemci zachována minimálně sedmidenní lhůta k posouzení daného rozhodnutí. Na písemnou výzvu Nájemce doručenou Pronajímateli nejpozději tři dny před koncem lhůty k podání případného opravného prostředku (resp. žaloby), je Pronajímatel povinen (a to na náklady Nájemce) podat proti rozhodnutí o stanovení pokuty či další sankce příslušný opravný prostředek (resp. žalobu),
	1. **Kontrola Předmětu nájmu**

Počínaje podpisem Smlouvy je Pronajímatel oprávněn, po předchozí písemné výzvě doručené Nájemci alespoň dva pracovní dny předem, během pracovního dne (8:00 – 20:00 hod.) kontrolovat prostřednictvím svých zaměstnanců či zmocněných osob stav Předmětu nájmu.

1. **Práva a povinnosti Nájemce**
	1. **Užívání Předmětu nájmu**
		1. Nájemce se zavazuje:
2. užívat Předmět nájmu výlučně v souladu se Smlouvou, zákonem, dalšími právními předpisy a dobrými mravy. Přitom se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon práv jiných osob (viz příslušná ustanovení OBČZ);
3. při užívání či při provádění jakýchkoliv prací na Předmětu nájmu mít na zřeteli jeho umístění v ochranných pásmech přírodních léčivých zdrojů a v zóně nejvyšší ochrany proti ropným látkám a CHKO Slavkovský les;
4. dbát všech platných bezpečnostních, protipožárních, hygienických, technických a dalších norem;
5. respektovat a dodržovat platný Statut lázeňského místa Karlovy Vary a současně dodržovat podmínky obsažené v závazných posudcích Ministerstva zdravotnictví České republiky – Českého inspektorátu lázní a zřídel;
6. v případě škody na Předmětu nájmu způsobené Nájemcem, jeho zaměstnanci, klienty, návštěvníky či obchodními partnery zajistit bez zbytečného odkladu na své náklady její odstranění. V případě, že odstranění škody nebude možné uvedením do původního stavu či bude možné pouze částečně, uhradí Nájemce Pronajímateli část škody peněžní formou, a to se splatností do čtrnácti dnů ode dne, kdy Nájemce odstranil škodu či měl odstranit škodu na Předmětu nájmu dle tohoto odstavce Smlouvy.
	1. **Údržba a investice**
		1. Nájemce se zavazuje:
	2. průběžně a na vlastní náklady Předmět nájmu řádně udržovat, a to ve stavu, do kterého byl uveden provedením Oprav a Změn Předmětu nájmu,s přihlédnutím k běžnému opotřebení;
	3. průběžně a na vlastní náklady zajišťovat úklid vnitřních a vnějších prostor Předmětu nájmu. Přitom zachovávat schůdnost přístupových cest, chodníků a dalších veřejně přístupných prostor, které jsou součástí Předmětu nájmu;
	4. průběžně a na vlastní náklady udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby nedocházelo ke škodám na zdraví a majetku, přírodě a životním prostředí;
	5. průběžně a na vlastní náklady provádět údržbu zeleně v či na Předmětu nájmu, a to včetně provádění pěstebních zásahů, které musí být prováděny ve vegetačně nejvhodnější dobu;
		1. Nájemce je oprávněn:

Na základě schválení pronajímatele, prostřednictvím vedoucího odboru majetku města Magistrátu města Karlovy Vary a po předchozím písemném souhlasu člena Rady statutárního města Karlovy Vary, do jehož působnosti (gesce) spadá odbor majetku města Magistrátu města Karlovy Vary, je nájemce oprávněn provádět technické zhodnocení na předmětu nájmu.

Uvedené ustanovení se uplatní stejným způsobem i v případě rozsáhlejších oprav Předmětu nájmu.

* + 1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce nemá nárok na náhradu nákladů, které v době trvání právního vztahu dle Smlouvy vložil do Předmětu nájmu jako náklady na Údržbu Předmětu nájmu;
		2. Nájemci je umožněno podávat za Pronajímatele žádosti o státní či jiné veřejné dotace, které mohou vést k technickému zhodnocení majetku města, po předchozím písemném souhlasu člena Rady statutárního města Karlovy Vary, do jehož působnosti (gesce) spadá odbor majetku města Magistrátu města Karlovy Vary.
	1. **Potřeba Oprav či Změn na Předmětu nájmu**
		1. Nájemce se zavazuje:
1. provádět pravidelně a dle potřeby Opravy Předmětu nájmu nad rámec obvyklé údržby;
2. předložit Pronajímateli, spolu s předkládaným návrhem žádosti o dotaci na následující kalendářní rok, **rámcový** seznam oprav, revizí a investic pro následující kalendářní období s odhadem předpokládaných finančních prostředků. Po schválení rozpočtu Zastupitelstvem města Karlovy Vary, a tím schválení příslušné částky na opravy, revize a investice Pronajímatel prostřednictvím Rady města Karlovy Vary rozhodne o rozsahu prací a finančních prostředcích na uvedené činnosti svým rozhodnutím nejpozději do 15.1. příslušného roku. Na základě tohoto rozhodnutí budou finanční prostředky zasílány Nájemci ve výši 1/12 měsíčně po dobu celého roku k provádění schválených činností.
3. po dokončení Oprav nebo Změn na Předmětu nájmu, či právní moci kolaudačního souhlasu vztahujícího se ke Změnám na Předmětu nájmu či jiné formě ukončení Změn na Předmětu nájmu, pokud nebude podléhat kolaudačnímu souhlasu, doložit Pronajímateli do jednoho měsíce vynaložení nákladů, a to kopiemi příslušných smluv s dodavateli, faktur a dokladů o jejich uhrazení;
4. před zahájením stavebních úprav (Oprav a/nebo Změn na Předmětu nájmu) Předmětu nájmu prováděných Nájemcem, jež vyžadují ohlášení nebo povolení dle Stavebního zákona, vyžádat si na vlastní náklady patřičná povolení nebo takovou činnost ohlásit příslušnému orgánu;
5. nejpozději do třiceti dnů po dokončení Oprav či právní moci kolaudačního souhlasu vztahujícího se ke Změnám na Předmětu nájmu či jiné formě ukončení Změn na Předmětu nájmu, pokud nebude podléhat kolaudačnímu souhlasu, s Pronajímatelem dodatek Smlouvy, kterým upraví vzájemná práva a závazky z provedených Oprav a Změn na Předmětu nájmu.
6. V případě nenadálé situace, nenaplňující znaky Havarijní situace dle čl. 8.4. Smlouvy a znaky uvedené v předchozích odstavcích čl. 8.3. Smlouvy, nejpozději do čtrnácti pracovních dnů od vzniku této potřeby informovat Pronajímatele o potřebě jakýchkoliv Oprav či Změn na Předmětu nájmu, vyžádat si předchozí písemný souhlas vedoucího Odboru majetku města s jejich provedením (na náklady Nájemce) a písemně dohodnout podmínky úhrady Oprav či Změn na Předmětu nájmu. Toto ustanovení se použije i pro případy změny podmínek Oprav a Změn na Předmětu nájmu, ke kterým byl již dán souhlas Pronajímatele dle předchozí věty tohoto článku Smlouvy;
	1. **Havarijní závady**
		1. Nájemce se zavazuje:
7. neprodleně ústně a následně písemně informovat Pronajímatele o případných havarijních závadách na Předmětu nájmu, jejichž odstranění nesnese odkladu;
8. vzniklé havarijní závady průkazně zdokumentovat (včetně fotografických záznamů či audiovizuálního záznamu);
9. odstranit havarijní závady v nejkratším možném termínu, s ohledem na charakter závad, a to na vlastní náklady a za podmínek v místě a čase obvyklých, zejména vhodným způsobem a za cenu, která je za obdobnou činnost v místě provádění havarijních závad běžně účtována;
10. nejpozději do třiceti dnů ode dne odstranění havarijní závady předložit Pronajímateli přesnou specifikaci a charakter havarijní závady a doložit vynaložení nákladů na odstranění havarijní závady.
	1. **Další závazky Nájemce**
		1. Nájemce se zavazuje:
11. bez souhlasu Pronajímatele jakkoliv nezatížit věcnými či jinými právy třetích osob Předmět nájmu nebo jejich část, pokud Smlouva výslovně nestanoví jinak;
12. uhradit Pronajímateli do deseti dnů poté, kdy k tomu bude Pronajímatelem písemně vyzván (a Pronajímatel splnil svoji povinnost umožnit Nájemci podání případných opravných prostředků - viz článek 7.1.1 písm. c) Smlouvy) veškeré pokuty či další sankce, které byly Pronajímateli vyměřeny (pravomocným rozhodnutím) v souvislosti s porušením povinností Nájemce při užívání Předmětu nájmu;
13. při provádění jakýchkoliv Oprav či Změn na Předmětu nájmu užívat materiály, dokumenty a technické prostředky, které jsou v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami;
14. provádět jakékoli Opravy či Změny na Předmětu nájmu či jeho části pouze na základě schválení pronajímatele, prostřednictvím vedoucího odboru majetku města Magistrátu města Karlovy Vary a po předchozím písemném souhlasu člena Rady statutárního města Karlovy Vary, do jehož působnosti (gesce) spadá odbor majetku města Magistrátu města Karlovy Vary, pokud Smlouva výslovně nestanoví jinak;
15. bezodkladně písemně informovat Pronajímatele o podnájemních smlouvách uzavřených s podnájemníky dle článku 9.2. Smlouvy;
16. umožnit Pronajímateli vykonávat v rámci Oprav či Změn na Předmětu nájmu kontrolně-technický dozor. Kontrolně technický-dozor vykonává pro Pronajímatele osoba písemně zmocněná či pověřená Pronajímatelem;
17. jakékoli Opravy či Změny na Předmětu nájmu provádět ve smyslu ustanovení zákona č. 134/2016 Sb. – o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.
18. **Podnájem a další dispozice s Předmětem nájmu**
	1. **Sdružení či vklad**

Nájemce je oprávněn poskytnout Předměty nájmu či jejich část pro účely sdružení s jinou osobou nebo učinit jakýkoliv jiný úkon obcházející souhlas Pronajímatele s přenecháním Předmětu nájmu do užívání třetí osobou nebo učinit jakýkoliv jiný úkon umožňující využití práv Nájemce vyplývajících ze Smlouvy či její části jakoukoliv třetí osobou pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele, pokud Smlouva výslovně nestanoví jinak. Toto omezení se vztahuje i na případy, kdy Nájemce uzavře smlouvu o společnosti (dříve smlouva o sdružení) se třetí osobou, kdy v rámci této smlouvy o sdružení bude Předmět nájmu sloužit pouze a výlučně k účelům stanoveným Smlouvou.

* 1. **Přenechání do podnájmu**

Nájemce je oprávněn přenechat část Předmětu nájmu do podnájmu třetí osobě. Tato třetí osoba nesmí být dlužníkem Pronajímatele ani stranou soudního či mimosoudního sporu s Pronajímatelem, pokud se Smluvní strany výslovně písemně nedohodnou jinak. Podnájemní smlouvy s dobou trvání podnájmu delší dvanácti měsíců, podléhají předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele.

* 1. **Informace o podnájmech**

O uzavřených podnájemních smlouvách je Nájemce povinen písemně informovat Pronajímatele, a to vždy souhrnně ke konci kalendářního pololetí formou písemného seznamu, který bude obsahovat aktuální přehled podnájemců, včetně specifikace předmětu podnájmu.

## Titulární sponzorství

Nájemce je oprávněn uzavřít smlouvu o Titulárním sponzorství pouze na základě trojstranné smlouvy mezi Pronajímatelem, Nájemcem a zájemcem o Titulárním sponzorství.

1. **Pojištění Předmětu nájmu**
	1. **Pojištění Pronajímatelem**

Pronajímatel se zavazuje pojistit na vlastní náklady, a po celou dobu trvání nájmu pojištění udržovat, u českého pojišťovacího ústavu veškeré Nemovitosti tvořící Předmět nájmu pro případ pojistné události, a to na všechna v daném okamžiku, na trhu pojistitelná rizika, a to na částku v hodnotě „nové ceny“ pojištěné věci

* 1. **Pojištění Nájemcem**
		1. Nájemce se zavazuje pojistit na vlastní náklady, a po celou dobu trvání nájmu pojištění udržovat, u českého pojišťovacího ústavu veškeré movité věci ve svém vlastnictví, které slouží pro provoz Výstavního, sportovně kulturního a kongresového centra v Karlových Varech, Bazénového centra a Haly pro míčové sporty, pro případ pojistné události, a to na všechna v daném okamžiku, na trhu pojistitelná rizika, a to na částku v hodnotě „nové ceny“ pojištěné věci.

Dále se Nájemce zavazuje uzavřít pojištění za případné škody způsobné třetím osobám, v důsledku provozní činnosti Nájemce, a to alespoň na částku 10.000.000,- Kč.

* + 1. Nájemce předloží Pronajímateli originál či úředně ověřenou kopii platné a účinné pojistné smlouvy dle článku 11.2.1 Smlouvy nejpozději do 15ti dnů, ode dne účinnosti Smlouvy, a to společně s dokladem prokazujícím zaplacení pojistného na období jednoho roku od data účinnosti pojistné smlouvy.
	1. **Užití pojistného plnění**

Smluvní strany se dohodly, že pojistné plnění poskytnuté pojišťovnou dle článku 10.1. a/nebo článku 10.2. Smlouvy bude příjemcem plnění poskytnuto v plném rozsahu a pouze a výlučně za účelem oprav a /nebo změn Předmět nájmu.

* 1. **Závazky z pojištění**
		1. Pronajímatel se zavazuje:
1. řádně a včas plnit veškeré závazky z pojistných smluv dle článku 10.1. Smlouvy pro něj plynoucí a udržovat pojištění dle ustanovení článku 10.1. Smlouvy po dobu trvání Smlouvy. V případě zániku pojistné smlouvy dle článku 10.1. Smlouvy či její části uzavře Pronajímatel bez zbytečného odkladu pojistnou smlouvu alespoň ve stejném rozsahu a tuto předloží v originálu či úředně ověřené kopii Nájemci nejpozději do sedmi dnů ode dne jejího uzavření, a to společně s dokladem prokazujícím zaplacení pojistného na období ode dne uzavření pojistné smlouvy do skončení kalendářního roku, ve kterém byla uzavřena nová pojistná smlouva; a
2. řádně a včas platit pojistné z pojištění dle článku 10.1. Smlouvy a na písemnou žádost Nájemce mu předložit originál či úředně ověřenou kopii pojistné smlouvy pro pojištění dle článku 10.1. Smlouvy pro příslušný kalendářní rok trvání Smlouvy, a to včetně kopie dokladu o zaplacení pojistného na příslušný kalendářní rok.
	* 1. Nájemce se zavazuje:
3. řádně a včas plnit veškeré závazky z pojistných smluv dle článku 10.2. Smlouvy pro něj plynoucí a udržovat pojištění dle ustanovení článku 10.2. Smlouvy po dobu trvání Smlouvy. V případě zániku pojistné smlouvy dle článku 10.2. Smlouvy či její části uzavře Nájemce nejpozději do sedmi dnů pojistnou smlouvu u české pojišťovny alespoň ve stejném rozsahu a tuto předloží v originálu či úředně ověřené kopii Pronajímateli nejpozději do sedmi dnů ode dne jejího uzavření, a to společně s dokladem prokazujícím zaplacení pojistného na období ode dne uzavření pojistné smlouvy do skončení kalendářního roku, ve kterém byla uzavřena nová pojistná smlouva; a
4. na písemnou žádost Pronajímatele doručenou Nájemci alespoň šedesát dnů před datem skončení kalendářního pololetí trvání Smlouvy uzavřít s pojišťovnou, u které je realizováno pojištění dle článku 10.2. Smlouvy, dodatek pojistné smlouvy, kterým bude navýšena cena předmětu pojištění o částku, o kterou se dle prokazatelných písemných dokladů zvýšila cena movitých věcí tvořících Předmět nájmu oproti stavu k datu uzavření pojistné smlouvy dle článku 10.2. resp. chronologicky posledního z dodatků pojistné smlouvy dle článku 10.2. Smlouvy; a
5. řádně a včas platit pojistné z pojištění dle článku 10.2. Smlouvy a nejpozději do 15-ti dnů příslušného roku trvání Smlouvy předložit Nájemci originál či úředně ověřenou kopii pojistné smlouvy pro pojištění dle článku 10.2. Smlouvy pro příslušný kalendářní rok trvání Smlouvy, a to včetně originálu či úředně ověřené kopie dokladu o zaplacení pojistného na příslušný kalendářní rok.

**D) ZAJIŠTĚNÍ ZÁVAZKŮ A SKONČENÍ NÁJMU**

1. **Zajištění závazků**
	1. **Smluvní pokuta**

Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě porušení dále uvedených ustanovení Smlouvy je smluvní strana, které tím vznikl nárok na zaplacení smluvní pokuty oprávněná tuto, v souladu s ustanovením § 2048 a následujícího OBČZ, požadovat na povinné straně:

* + 1. Porušení povinností Nájemcem

V případě, že Nájemce poruší povinnosti uvedené:

1. v článku 9. Smlouvy, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč (slovy: Dvacet tisíc korun českých), a to za každé porušení zvlášť;
2. v článku 10. Smlouvy, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: Padesát tisíc korun českých), a to za každé porušení Smlouvy zvlášť.

V případě prodlení Nájemce:

1. s placením Nájemného (či jeho části) je povinen zaplatit Pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,1 %, (slovy: jedna desetina procenta) z dlužného nájemného;
2. s uhrazením veškerých pokut či dalších sankcí dle této Smlouvy je povinen zaplatit Pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,1 % (slovy: jedna desetina procenta) z dlužné částky.
	* 1. Porušení povinností Pronajímatelem

V případě, že Pronajímatel poruší povinnosti uvedené:

1. v článku 7.1. Smlouvy, je povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč (slovy: Dva tisíce korun českých) za každý den prodlení Pronajímatele, a to za každé porušení Smlouvy zvlášť.
	1. **Smluvní pokuta a škoda**

Smluvní pokutu dle Smlouvy hradí povinná strana nezávisle na tom, zda a v jaké výši vznikne druhé straně v této souvislosti škoda.

## Splatnost smluvní pokuty

## Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti dnů ode dne, kdy byla povinné straně ze smluvní pokuty doručena písemná výzva oprávněné strany ze smluvní pokuty, a to na účet oprávněné strany ze smluvní pokuty, který je uveden ve výzvě k úhradě smluvní pokuty.

1. **Skončení nájmu**
	1. **Případy skončení nájmu**
		1. Nájem na základě Smlouvy skončí:

#### písemnou dohodou smluvních stran;

#### zrušením Smlouvy výpovědí kterékoli ze smluvních stran dle článku 12.3. a článku 12.4. Smlouvy;

#### odstoupením od Smlouvy, kteroukoliv ze smluvních stran dle článku 12.6. Smlouvy;

#### zničením Předmětu nájmu, pokud nedojde k obnově Předmětu nájmu z pojistného plnění dle článku 10 Smlouvy.

* 1. **Dohoda**

Smluvní strany v dohodě o skončení nájmu upraví vypořádání vzájemných pohledávek a závazků ze Smlouvy, a to v souladu s článkem 13.1. Smlouvy.

* 1. **Výpověď Pronajímatele**

Pronajímatel může písemně Smlouvu kdykoli vypovědět, a to i bez uvedení výpovědního důvodu.

* 1. **Výpověď Nájemce**

Nájemce může písemně Smlouvu kdykoli vypovědět, a to i bez uvedení výpovědního důvodu.

* 1. **Výpovědní lhůta a její počátek**

Výpovědní lhůta činí šest kalendářních měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

* 1. **Obecné případy odstoupení od Smlouvy**

Každá ze smluvních stran může odstoupit od Smlouvy v případech stanovených obecně závaznými právními předpisy nebo Smlouvou. Pronajímatel je rovněž oprávněn odstoupit od Smlouvy i v případě, pokud:

1. bylo pravomocně rozhodnuto o úpadku Nájemce ve smyslu zákon č. 182/2006 Sb.,(insolvenční zákon), v platném znění;
2. Nájemce vstoupil do likvidace;
3. Nájemce uzavřel smlouvu o prodeji podniku či jeho části, na základě které převedl svůj podnik či tu jeho část, jejíž součástí jsou i práva a závazky z nájemního vztahu dle Smlouvy na třetí osobu nebo Nájemce uzavřel smlouvu o nájmu podniku či jeho části, na základě které pronajal svůj podnik či tu jeho část, jejíž součástí jsou i práva a závazky z nájemního vztahu dle této Smlouvy třetí osobě.
	1. **Lhůta k odstoupení**

Nejpozději lze právo na odstoupení od Smlouvy uplatnit do dvanácti měsíců ode dne, kdy došlo k porušení Smlouvy, se kterým je dle Smlouvy spojena možnost odstoupení od Smlouvy.

* 1. **Účinnost odstoupení v obecných případech**

Odstoupení je účinné první den měsíce následujícího po doručení zprávy o odstoupení druhé smluvní straně. Odstoupením od Smlouvy se Smlouva ke dni účinnosti odstoupení ruší.

* 1. **Přechod práv z nájmu**

V případě zániku Pronajímatele či Nájemce Smlouva zaniká.

1. **Finanční důsledky skončení nájmu**
	1. **Důsledky provedení Oprav a Změn Předmětu nájmu pro Nájemce**

Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde ke skončení právního vztahu založeného Smlouvou, **nemá** Nájemce nárok na vrácení nákladů vynaložených Nájemcem na Opravy, Údržbu a Změnu na Předmětu nájmu, resp. na vydání protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu v důsledku Změny na Předmětu nájmu provedené Nájemcem anebo na vydání toho, o co se Pronajímatel provedením Oprav Nájemcem obohatil.

**13.2. Náhrada za převzetí zákaznické základny**

Smluvní strany se výslovně dohodly, že Nájemce **nemá** při ukončení nájemního vztahu výpovědí Pronajímatele právo na náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ustanovení § 2315 OBČZ.

1. **Předání Předmětu nájmu při skončení nájmu**
	1. **Zdokladování stavu Předmětu nájmu**
		1. Při skončení nájmu (z jakéhokoliv důvodu) vyhotoví do čtrnácti dnů smluvní strany protokol o předání Předmětu nájmu. Součástí protokolu bude zápis o stavu Předmětu nájmu a hodnotě do té doby realizovaných Oprav a Změn na Předmětu nájmu, dokumentace skutečného stavu Předmětu nájmu a audiovizuální záznam a další důležité skutečnosti.
		2. V případě, že dojde ke sporu o obsah protokolu, zajistí Pronajímatel na své náklady, a to ve lhůtě čtrnácti dnů po projednání s Nájemcem, vypracování znaleckého posudku o stavu Předmětů nájmu, hodnotě realizovaných Oprav a Změn na Předmětu nájmu a dalších sporných skutečnostech.
	2. **Povinnosti Nájemce při předání**
		1. Při skončení nájmu je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli v poslední den výpovědní lhůty dle článku 12.5. Smlouvy, resp. v první pracovní den následující po dni účinnosti odstoupení dle článku 12.8. Smlouvy, resp. v poslední den trvání nájmu.
		2. Nájemce je přitom povinen:

#### předat Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu v jakém jej od Pronajímatele převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení;

#### předat Předmět nájmu volný bez jakéhokoli věcného či obligačního zatížení provedeného Nájemcem;

#### vyklidit z Předmětu nájmu všechny své věci, pokud se s Pronajímatelem nedohodne jinak;

#### do deseti dnů zrušit v součinnosti s Pronajímatelem smlouvy s dodavateli Služeb a současně uhradit případné pohledávky dodavatelů Služeb;

#### zaplatit Pronajímateli za každý den užívání Předmětu nájmu po skončení nájmu (bez právního titulu) částku bezdůvodného obohacení, a to ve výši odpovídající Nájemnému hrazenému v poslední kalendářní rok trvání nájemního vztahu dle Smlouvy.

**E) SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. **Společná ustanovení**

Pokud není v předchozích částech Smlouvy uvedeno něco jiného, vztahují se na ně příslušné články společných ustanovení.

* 1. **Pořadí úhrady**

Smluvní strany se dohodly, že pokud k datu příslušné splatnosti nebude Nájemcem uhrazen jakýkoliv splatný závazek (dlužná částka) podle Smlouvy v plné výši, bude každé následující peněžní plnění ze strany Nájemce použito Pronajímatelem k úhradě (a to i částečné) dlužné částky v pořadí podle rozhodnutí Pronajímatele, a to buď:

#### k úhradě splatného úroku z prodlení, nebo

#### k úhradě splatných smluvních sankcí, nebo

#### k úhradě splatného Nájemného či jiné jistiny pohledávky.

* 1. **Způsob úhrady Nájemného, jeho částí a dalších plateb**

Pokud není ve Smlouvě či na daňovém dokladu (faktuře) vystaveném na základě Smlouvy uvedeno jinak, či s předstihem nejméně čtrnácti dnů sděleno povinné straně jinak (jiné bankovní spojení atd.), jsou veškeré platby Nájemného, jeho částí, úhrady nákladů, smluvních pokut a dalších plateb prováděny na účty smluvních stran uvedené v záhlaví Smlouvy, a to v korunách českých.

* 1. **Okamžik splnění dluhu**

Smluvní strany se dohodly na tom, že jakákoliv peněžitá plnění dle Smlouvy (včetně úhrad Nájemného) jsou řádně a včas splněna, pokud byla příslušná částka připsána na účet oprávněné smluvní strany (věřitele) nejpozději v poslední den lhůty její splatnosti.

## Oprávnění jednat za pronajímatele

Kromě právních jednání vedoucích k uzavření této Smlouvy a jednání uvedených v ustanovení čl. 9 odst. 9.4 a čl. 12 této Smlouvy, která může učinit pouze Rada města Karlovy Vary, provádí za Pronajímatele právní jednání ve smyslu této Smlouvy, tam kde není v této Smlouvě uvedeno jinak, vedoucí odboru majetku města, Magistrátu města Karlovy Vary.

* 1. **Řešení sporů**
		1. Rozhodné právo

Smlouva se řídí českým právem.

* + 1. Soudní řízení

Smluvní strany se tímto dohodly, že vynaloží veškeré své úsilí, aby všechny spory vzniklé ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní byly řešeny zásadně smírnou cestou. Smluvní strany se dále dohodly předat jakýkoliv spor nebo nárok plynoucí ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní, který není vyřešen smírnou cestou, příslušnému soudu.

* 1. **Mlčenlivost**

Smluvní strany se zavazují, že během platnosti Smlouvy nezpřístupní žádné třetí straně jakékoliv informace, které byly v souvislosti s plněním dle Smlouvy poskytnuty mezi smluvními stranami a mají důvěrný charakter. Tato povinnost se však nevztahuje na:

#### informace, na jejichž zpřístupnění se smluvní strany dohodly;

#### jakékoliv sdělení učiněné smluvním stranám, zástupcům nebo zaměstnancům, jejichž znalost takovýchto informací je nezbytná k řádnému plnění Smlouvy;

#### každou informaci, která byla dostupná veřejnosti se souhlasem strany, od níž pochází, nebo se stala veřejným majetkem jinak než porušením Smlouvy přijímající stranou;

#### každou informaci získanou přijímající stranou od třetí strany bez povinnosti mlčenlivosti;

#### informace, které je Pronajímatel povinen poskytovat jako samosprávná územní jednotka veřejnosti na základě platné legislativy.

* 1. **Součinnost**

Smluvní strany se zavazují:

#### vzájemně včas a řádně informovat o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle Smlouvy;

#### vyvinout potřebnou součinnost k plnění Smlouvy.

* 1. **Oddělitelnost smluvních podmínek**

Pokud kterékoliv ustanovení Smlouvy nebo jeho část

#### bude neplatné či nevynutitelné;

#### stane se neplatným či nevynutitelným;

#### bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem,

#### tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení Smlouvy nebo jejich částí.

* 1. **Změny Smlouvy**

Změny Smlouvy jsou možné pouze písemnou a chronologicky číslovanou formou s projevy vůle smluvních stran na téže listině.

* 1. **Doručování**
		1. Způsoby doručování

Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, nebo doporučenou listovní zásilkou.

* + 1. Řádné doručení

Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručené:

* + - 1. při doručování osobně:
		- dnem faktického přijetí oznámení příjemcem; nebo
		- dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek; nebo
		- dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít; nebo
		- dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle článku 15. odst. 15.11. resp. 15.12. Smlouvy.
			1. při doručování prostřednictvím držitele poštovní licence:
		- dnem předání listovní zásilky příjemci; nebo
		- dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle článku 15. odst. 15.11. resp. 15.12. Smlouvy.
		1. Při doručování Pronajímateli může dojít k doručení pouze v úředních hodinách Pronajímatele.
	1. **Adresy pro doručování**

Ke dni podpisu Smlouvy je:

* 1. adresou pro doručování Pronajímateli:

**Statutární město Karlovy Vary**

Moskevská 2035/21, Karlovy Vary, PSČ: 360 01

* 1. adresou pro doručování Nájemci:

**KV ARENA, s.r.o.**

Západní 1812/73, Karlovy Vary, PSČ: 360 01

* 1. **Změny sídla**

Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou Smluvní stranu.

* 1. **Přílohy Smlouvy**

Přílohy uvedené v textu Smlouvy a sumarizované v závěrečných ustanoveních Smlouvy tvoří nedílnou součást Smlouvy.

1. **Závěrečná ustanovení**
	1. **Účinnost Smlouvy**

Smlouva nabývá k datu podpisu smluvními stranami a účinnosti 1. ledna 2022.

* 1. **Počet vyhotovení Smlouvy**

Smlouva je vyhotovena v českém v pěti stejnopisech s tím, že Pronajímatel obdrží tři stejnopisy a Nájemce dva stejnopisy.

* 1. **Prohlášení Statutárního města Karlovy Vary**

Pronajímatel ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že u právních jednání obsažených v tomto dodatku byly splněny ze strany Pronajímatele veškeré zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

* 1. **Přílohy smlouvy**

Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto její Přílohy:

**Příloha č. 1:** Výpis z obchodního rejstříku Nájemce

**Příloha č. 2:** Výpis z usnesení Rady města Karlovy Vary

**Příloha č. 3:** Zákres části pozemků pod lávkou pro pěší

**Příloha č. 4:** Seznam movitých věcí Výstavní, sportovní a kongresové centrum

**Příloha č. 5:** Seznam movitých věcí Bazénové centrum

 5a) Krytý bazén

 5b) Venkovní bazén

**Příloha č. 6:** Seznam movitých věcí Hala pro míčové sporty

## Ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy a zrušují:

veškeré dříve uzavřené nájemní smlouvy mezi Nájemcem a Pronajímatelem, jejichž předmětem je nájem Výstavního, sportovně kulturního a kongresového centra v Karlových Varech, Haly pro míčové sporty a Bazénového centra, to vše v Karlových Varech – Tuhnicích.

* 1. **Prohlášení smluvních stran**

Smluvní strany potvrzují autentičnost Smlouvy a prohlašují, že si Smlouvu (včetně Příloh) přečetly, s jejím obsahem (včetně obsahu Příloh) souhlasí, že Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují podpisem svého oprávněného zástupce.

V Karlových Varech, dne

---------------------------------------------------- --------------------------------------------

**Statutární město Karlovy Vary KV ARENA, s.r.o.**

zastoupené zastoupená

Ing. Andreou Pfeffer Ferklovou, MBA Ing. Romanem Rokůskem primátorkou města jednatelem společnosti

Zpracoval: Mgr. Vojtěch Burda