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

a

**Přemysl Škába**

**PODNÁJEMNÍ SMLOUVA**

**O PODNÁJMU PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ**

**NACHÁZEJÍCÍCH SE**

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

**(FYZIOTERAPIE PŘEMYSL ŠKÁBA)**

**Karlovy Vary 2022**

# OBSAH

**1. DEFIN ICE 4**

**2. ZÁKLADNÍ VYMEZENÍ PŘEDMĚTU SMLOUVY 5**

* 1. PŘEDMĚT SMLOUVY 5
  2. SPECIFIKACE PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ V HLAVNÍ HALE 5

1. **PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ, ÚČEL PODNÁJMU 5**
   1. PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ 5
   2. ÚČEL PODNÁJMU 6

**4. NÁJEMNÉ 6**

4.1. VÝŠE NÁJEMNÉHO 6

4.2. SPLATNOST NÁJEMNÉHO……………………………………………………………………………………………………………....6

* 1. ZPŮSOB ÚHRADY N ÁJEM NÉHO 6

4.4. DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY 6

4.5. INFLAČNÍ DOLOŽKA ..................................................................................................................................................................................... 6

4.6. JISTOTA…………………………………………………………………………………………………………………………………….7

1. **DODÁVKA SLUŽEB, MEDlÍ A ENERGlÍ 7**
   1. MÉDIA A ENERGIE POSKYTOVANÉ NÁJEMCEM ….7
   2. CENA MÉDIÍ A ENERGIÍ POSKYTOVANÝCH NÁJEMCEM………………………………………………………………………....7
2. **DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY 8**
   1. DOBA PODNÁJMU 8

6 .2. ZÁNIK SMLOUVY 8

1. **VYMEZENÍ OSTATNÍCH PRÁV A POVINNOSTÍ ÚČASTNÍKŮ 9**
   1. OPRÁVNĚNÍ NÁJEMCE 9

7 .2. POVINNOSTI NÁJEMCE 9

7.3. OPRÁVNĚNÍ PODNÁJEMCE……………………………………………………………………………………………………………………………………………………. . . . … 9

7.4. POVINNOSTI PODNÁJEMCE………………….………………………………………………………………………………………….....10

1. **ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ 11**
   1. OBCHODNÍ PODMÍNKY ………11
   2. DORUČOVÁNÍ PÍSEMNOSTÍ 11
   3. PLATNOST A ÚČINNOST SMLOUVY 12
   4. ROZHODNÉ PRÁVO 1 2
   5. NAROVNÁNÍ……………………………………………………………………………………………………………………………..
   6. ZMĚNY SMLOUVY 12
   7. ODDĚLITELNOST JEDNOTLIVÝCH UJEDNÁNÍ SMLOUVY 13
   8. POČET VYHOTOVENÍ SMLOUVY 13
   9. PROHLÁŠENÍ O PRÁVNÍ A FINANČNÍ ZPŮSOBILOSTI 13
   10. DŮVĚRNOST INFORMACÍ 13
   11. ZÁVĚREČNÉ PROHLÁŠENÍ ÚČASTNÍKŮ …13

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 Ing. Romanem Rokůskem**,** jednatelem

kontaktní osoba ve věcech technických: Jan Trubač

Mobil: +420724274380

Email: trubac@kvarena.cz

(dále jen „Nájemce“)

a

1. **Přemysl Škába Dis.**

IČO: 722 35 497

se sídlem Klínovecká 952/12, 363 01 Ostrov

zastoupená Přemyslem Škábou

Mobil: +420 604 592 838

Email: premek.skaba@seznam.cz

(dále jen „Podnájemce“)

obě společně (dále jako „Smluvní strany“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

1. Nájemce je na základě nájemní smlouvy ze dne 3.1.2022 oprávněným uživatelem souboru nemovitostí tvořící funkční celek „Výstavní, sportovně-kulturní a kongresové centrum v Karlových Varech“ s tím, že je oprávněn dále podpronajímat prostory sloužící podnikání nacházející se v uvedených nemovitostech
2. Podnájemce je obchodní společností, která má zájem užívat prostory sloužící podnikání ve výše uvedeném souboru nemovitostí, a to pro účely své podnikatelské činnosti.
3. 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).*

„Nájemní smlouva“ znamená smlouva o nájmu nemovitostí a movitých věcí uzavřená dne 3.1.2022 mezi Městem Karlovy Vary jako pronajímatelem a Nájemcem, jejímž předmětem je pronájem Arény.

„Prostory sloužící podnikání“ znamenají prostory sloužící podnikání v Aréně, které Nájemce poskytuje Podnájemci do podnájmu za podmínek a účelem vymezeným smlouvou.

„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.

„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.

„Jistota“ znamená smluvní zajišťovací institut ve smyslu ustanovení čl. 4. odst. 4.6 Smlouvy.

„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 ceny médií a energií poskytované Nájemcem.

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

### Předmět Smlouvy

* + - 1. Nájemce je na základě Nájemní smlouvy řádným uživatelem Arény, s tím, že podle Nájemní smlouvy 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.

# 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 Hlavní hale:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Ozn. míst.** | **Název místnosti** | **Plocha (m2)** |
| 1.112 | Fyzio | 24,96 |

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:
       - Poskytování zdravotních služeb
    3. Hodlá-li Podnájemce změnit v provozovně umístěné v Prostorech sloužících podnikání předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití Prostor sloužících podnikání, je povinen oznámit to Nájemci a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas, pokud se účastníci nedohodnou jinak.

# Účel podnájmu

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

1. poskytování zdravotních služeb
   * 1. K jiným účelům, než které jsou vymezeny v bodě 3.2.1. Smlouvy, je Podnájemce oprávněn Prostory sloužící podnikání využívat pouze na základě předchozího písemného souhlasu Nájemce.

## 4. NÁJEMNÉ

### 4.1. Výše Nájemného

### 4.1.1 Účastníci se dohodli, že Podnájemce bude platit Nájemci za podnájem Prostorů sloužících podnikání Nájemné ve výši 3 095,- Kč bez DPH (slovy: tři tisíce devadesát pět korun českých) měsíčně.

**4.2. Splatnost Nájemného**

4.2.1. Účastníci se dohodli, že Nájemné je splatné měsíčně.

4.2.2. Nájemné je podnájemce povinen uhradit Nájemci vždy nejpozději do 15. dne následujícího měsíce příslušného kalendářního roku, za které se nájemné hradí.

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

### Způsob úhrady Nájemného

* + 1. Nájemné je Podnájemce povinen hradit bezhotovostním převodem na bankovní účet Nájemce uvedeny v dané Faktuře.
    2. Nájemné se považuje za uhrazené dnem, kdy byla úhrada daného Nájemného a zálohy 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 2023, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.
  2. **Jistota**
     1. Podnájemce se zavazuje na zvláštní účet Nájemce č. ú. 43-3207660237/0100 vedený peněžním ústavem Komerční banka, a.s. pobočka Karlovy Vary složit jako Jistotu peněžitou částku ve výši trojnásobku měsíčního podnájemného ve výši sjednané v bodě 4.1. Smlouvy. Jistotu je Podnájemce povinen poukázat na uvedený účet do deseti kalendářních dnů od uzavření Smlouvy. Porušení této povinnosti Podnájemce je důvodem pro odstoupení od Smlouvy ze strany Nájemce.
     2. Účelem Jistoty je zajištění úhrad budoucích eventuálních peněžitých pohledávek Nájemce vůči Podnájemci, které vzniknou z titulu poškození Arény při užívání podnajatých Prostorů sloužících podnikání, prodlení s úhradou Nájemného, záloh a doplatků úhrad cen služeb poskytovaných v souvislosti s podnájmem, jakož i smluvních pokut a jiných majetkových sankcí (úrok z prodlení, poplatek z prodlení apod.).
     3. V případě vzniku splatné peněžité pohledávky Nájemce vůči Podnájemci ve smyslu předchozího ujednání, je Nájemce oprávněn započítat takovou svou splatnou peněžitou pohledávku proti složené Jistotě, o čemž je Nájemce povinen Podnájemce bez zbytečného odkladu písemnou formou informovat.
     4. V případě oprávněného čerpání Jistoty za trvání Smlouvy je Podnájemce povinen Jistotu doplnit do původně sjednané výše do 30 dnů poté, co byl o čerpání Jistoty ze strany Nájemce písemně informován ve smyslu předchozího ujednání. Porušení této povinnosti Podnájemce je důvodem pro odstoupení od Smlouvy ze strany Nájemce.
     5. Po skončení nájmu je Nájemce povinen vrátit Jistotu Podnájemci do 30 dnů od předání předmětu užívání zpět Nájemci, a to v částce odpovídající aktuální výši Jistoty. Aktuální výší Jistoty se pro tyto účely rozumí částka odpovídající původně sjednané výši Jistoty ponížená o eventuální zápočty pohledávek Nájemce a doplněná o částky eventuálně doplacené Podnájemcem.
     6. Nájemce je povinen vždy ke konci kalendářního roku provést vyúčtování úroků připsaných z poskytnuté Jistoty bankou na účet uvedený v bodě 4.6.l. Smlouvy v daném kalendářním roce a přírůstek odpovídající těmto úrokům po odečtení bankovních poplatků za vedení tohoto účtu poukázat na účet Podnájemce, a to vždy nejpozději do konce února následujícího roku. Písemné vyúčtování je Nájemce povinen ve stejné lhůtě zaslat Podnájemci.
     7. **Bod 4.6. pro pana Přemysla Škábu Dis. nebude v této smlouvě aplikován vzhledem k dlouhodobé bezproblémové spolupráci v předchozích letech.**

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

### 5.1. Média a energie poskytované Nájemcem

5.1.1. Nájemce bude poskytovat Podnájemci dodávku těchto médií a energií:

a) Voda (TUV pitná, SUV pitná)

b) Elektrická energie

c) Teplo (vytápění)

d) Připojení k internetu pomocí sítě LAN (ethernet)

**5.2. Cena médií a energií poskytovaných Nájemcem a způsob jejich výpočtu**

### 5.2.1*.* Podnájemce je povinen hradit média a spotřebu energií uvedených v čl. 5. odst. 5.1.1. Smlouvy paušálně, každý měsíc, dle přílohy č. 1. Nájemce předloží do 31.12 každého kalendářního roku ceny energií, které budou platné pro Podnájemce v následujícím kalendářním roce.

### 5.2.2. Paušál na elektrickou energii a vodu pro roky následující po roce 2022 bude zvyšován či snižován na základě procentuálního nákupu energií či vody Nájemcem od svých dodavatelů na následující roky oproti roku 2022.

### 5.2.3. Podklad pro vyúčtování nákladů na vytápění se řídí dle vyhlášky 269/2015 Sb. z centrálního zdroje tepla a koeficintem dle vyhlášky 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům (přílohy č. 1 uvedené vyhlášky), a dle § 5vyhlášky 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody, měrné ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům (příloha č. 2 posledně jmenované vyhlášky).

## 6. DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY

### 6.1. Doba podnájmu

6.1.1. Účastníci se dohodli, že podnájem Prostorů sloužících podnikání se sjednává **na dobu určitou, a to od 1. 5. 2022 do 30. 4. 2023.** Po uplynutí této doby se Smlouva automaticky prolonguje o dobu jednoho roku, a to i opakovaně, neoznámí-li kterákoliv ze Smluvních stran písemně nejpozději do dvou kalendářních měsíců přede dnem, k němuž má trvání Smlouvy uplynout, druhé Smluvní straně, že o pokračování Smlouvy nemá zájem.

**6.2. Zánik smlouvy**

6.2.1. Smlouva zaniká:

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

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

6.2.3. 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. záloh), 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 s délkou výpovědní lhůty dle čl. 6. odst. 6.2. pododst. 6.2.5.
   * 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
        5. bez uvedení důvodu s délkou výpovědní lhůty dle čl. 6. odst. 6.2. pododst. 6.2.5.
     2. Výpověď' musí být pod sankcí neplatnosti učiněna písemnou formou a nemusí být 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).

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

**7.1. 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. Dostatečným intervalem mezi předchozím ohlášením a kontrolou uvedených Prostorů sloužících podnikání jsou dva pracovní dny.
    2. Nájemce je dále zejména oprávněn:
       1. požadovat zaplacení Nájemného a paušální ceny médií a energií
       2. požadovat předložení originálu (úředně ověřené kopie) pojistné smlouvy prokazující splnění povinnosti Podnájemce vyplývající z bodu 7.4.1.g) Smlouvy
       3. požadovat po Podnájemci plnění všech jeho povinností vyplývajících ze Smlouvy

7.1.3. Nájemce je dále oprávněn sám, nebo prostřednictvím jím pověřených osob, vydávat pro Podnájemce závazné pokyny za účelem zamezení neoprávněného vstupu zaměstnanců Podnájemce či třetích osob do prostor Arény přes Prostory sloužící podnikání, zejména během konání kulturně-společenských akcí (produkcí), sportovních akcí či jiných obdobných akcí v Aréně, na které je povolen vstup pouze osobám s platnou vstupenkou. Nájemce, nebo jím pověřená osoba, je zejména oprávněn dát Podnájemci závazný pokyn k uzamčení venkovních vstupních dveří do Prostorů sloužících podnikání, jakož i vnitřních vstupních dveří, umožňujících průchod z Prostorů sloužících podnikání do ostatních částí Hlavní haly, či přijmout jiná vhodná opatření za účelem zamezení pohybu neoprávněných osob (viz výše).

# 7.2. 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

# 7.3. 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 podnájmu k účelu a v rozsahu vymezeném Smlouvou

# 7.4. 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 podnikání Podnájemce
       3. neužívat ostatní části Arény bez souhlasu Nájemce
       4. dodržovat závazné pokyny Nájemce nebo jím pověřených osob (srov. bod 7.1.3. Smlouvy), ve věcech zamezení neoprávněného vstupu zaměstnanců Podnájemce či třetích osob do prostor Arény přes Prostory sloužící podnikání, zejména během konání kulturně-společenských akcí (produkcí), sportovních akcí či jiných obdobných akcí v Aréně, na které je povolen vstup pouze osobám s platnou vstupenkou; Porušení této povinnosti ze strany Podnájemce zakládá Nájemci právo od Smlouvy odstoupit.
       5. zajistit, aby při užívání Prostorů sloužících podnikání byly v Prostorech sloužících podnikání dodržovány všechny související právní, hygienické, zdravotní, požární, bezpečnostní a technické normy
       6. zajistit, aby byl ze strany zaměstnanců Podnájemce a Návštěvníků dodržován režim „nekuřáckých prostor“
       7. mít uzavřené pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou svou podnikatelskou činností v Prostorech sloužících podnikání na zdraví a majetku, kdy minimální horní hranice pojistného plnění musí činit alespoň 5 000 000,00 Kč a vlastní spoluúčast oprávněné osoby na vzniklé škodě nesmí překročit 10% přiznaného pojistného plnění, maximálně však 100 000,00 Kč
       8. dodržovat všechny povinnosti a respektovat všechna omezení stanovená Obchodními podmínkami

1. dodržovat všechny povinnosti ze Smlouvy a respektovat všechna omezení stanovená bodem 7.1.3. Smlouvy
   * 1. Podnájemce je povinen udržovat Prostory sloužící podnikání ve stavu způsobilém k jejich užívání 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, kování, 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 7.4.5. Smlouvy.
     6. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy Prostorů sloužících podnikání a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v bodech 7.4.4. a 7.4.5. Smlouvy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 25 000,00 Kč bez DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
     7. 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 7.4.5. Smlouvy, malování včetně opravy omítek, čistění podlah včetně podlahových krytin.
     8. 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).
     9. Podnájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy Prostorů sloužících podnikání bez předchozího písemného souhlasu Nájemce.
     10. Podnájemce není oprávněn v prostorách Arény 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 se souhlasem Nájemce.
     11. Podnájemce je oprávněn dát Prostory sloužící podnikání do dalšího podnájmu nebo do užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem Nájemce.
     12. 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) do základního kapitálu (i mimo základní kapitál) obchodní společnosti nebo družstva apod. Porušení této povinnosti ze strany Podnájemce zakládá Nájemci právo od Smlouvy odstoupit.
2. ***ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ***

# Obchodní podmínky

8.1.l. Nedílnou součástí Smlouvy jsou Obchodní podmínky za podmínek uvedených níže v této Smlouvě.

* + 1. Účastníci se dohodli, že Obchodní podmínky je oprávněn jednostranně vydat a měnit Nájemce.
    2. Obchodní podmínky obsahují zejména tyto části:
       - všeobecné smluvní podmínky
       - návštěvní řád Arény
       - požární řád Arény
       - grafická schémata jednotlivých podlaží Arény
    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, resp. jakákoliv jejich část doručena Podnájemci. Nesouhlasí-li Podnájemce s Obchodními podmínkami nebo s jakoukoliv jejich doručenou částí, 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.

# 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, že 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 8.2.2.c) a/nebo bodu 8.2.2.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 se řídí právním řádem České republiky.

### Narovnání

### 8.5.1. Účastníci se dohodli, že Smlouvou se řídí i právní vztahy ode dne. 3. 1. 2022 do nabytí účinnosti této Smlouvy (viz bod 8.3.2 Smlouvy), kdy Podnájemce Prostory sloužící podnikání fakticky již užíval.

### 8.5.2. Podnájemce se zavazuje Nájemci za období od 3. 1. 2022 do nabytí účinnosti této Smlouvy zaplatit bezdůvodné obohacení ve výši Nájemného a sjednané ceny služeb, energií a médií s tím, že toto bezdůvodné obohacení bude účtováno Nájemcem jako Nájemné a cena služeb, energií a médií, a takto bude účtováno Fakturou vystavenou Nájemcem. Bezdůvodné obohacení musí být Podnájemcem vyrovnáno ve lhůtě splatnosti Faktury, tj. ve lhůtě 14 dní od doručení faktury Podnájemci bezhotovostním převodem na účet uvedený na faktuře.

### 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 ujednání 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 8.9.1. 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 8.10.1. 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 přílohy č. 1 Smlouvy, což na znamení svého souhlasu a jako projev své svobodné a ničím nezpochybnitelné vůle stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Přílohy:

1. Příloha č. 1 PODNÁJEMNÍ SMLOUVY NA PODNÁJEM PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE VE „VÝSTAVNÍM, SPORTOVNĚ-KULTURNÍM A KONGRESOVÉM CENTRU“ V KARLOVÝCH VARECH mezi KV Arenou, s.r.o. a Přemyslem Škábou Dis. - Cena médií a energií poskytované Nájemcem

V Karlových Varech dne 28. 4. 2022

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**KV Arena s. r. o. Přemysl Škába Dis.**

Ing. Roman Rokůsek (Podnájemce)

jednatel

(Nájemce)