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

**a**

**HC Energie Karlovy Vary s.r.o. (HCMl)**

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

**Smlouva o podnájmu 2023**

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

DNEŠNÍHO DNE:

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

IČ: 27968561

DIČ: CZ27968561

se sídlem Karlovy Vary, Západní 73, PSČ 361 20

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

zastoupená Romanem Rokůskem, jednatelem společnosti

(dále jen „Nájemce")

**a**

2. **HC Energie Karlovy Vary s.r.o.**

IČ: 02466996

DIČ:CZ02466996

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

zastoupená Danielem Tobolkou, jednatelem společnosti

(dále jen „Podnájemce")

SE DOHODLI NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. ***DEFINICE***

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

„Smlouva" znamená podnájemní smlouva uzavřená na této listině.

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

„Nebytové prostory“ znamenají prostory popsané v čl. 2.2.1. Smlouvy.

„Aréna" znamená budova „Výstavního, sportovně kulturního a kongresového centra v Karlových Varech" č.p. 1812, která je součástí 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 označená v definici pojmu „Aréna" jako *vlastní multifunkční hala* (SO 01).

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

„Sportovní zařízení" znamená sportovní zařízení v Areně, které Nájemce poskytuje Podnájemci za účelem vykonávání sportovní činnosti Podnájemce za podmínek vymezených Smlouvou. Sportovní zařízení je specifikováno v čl. 2.3. Smlouvy.

„Předmět podnájmu“ znamená pro účely této Smlouvy společně Nebytové prostory a Sportovní zařízení.

„Cena za použití Sportovního zařízení" znamená pro účely této Smlouvy úhrada (odměna) za použití Sportovního zařízení za účelem vykonávání sportovní činnosti provozované Podnájemcem způsobem a za podmínek uvedených ve Smlouvě.

„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 i pronájem Areny.

„Skybox" znamená nebytový prostor nacházející se ve 4. nadzemním podlaží Hlavní haly. Jedná se o uzavřený nebytový prostor určený pro sportovní diváky s výhledem na ledovou plochu Hlavní haly. Ve 4. nadzemním podlaží Hlavní haly se nachází celkem 26 Skyboxů. Každý ze Skyboxů je v dále specifikované projektové dokumentaci označen číslem a toto číslování je použito i ve Smlouvě pro rozlišení jednotlivých Skyboxů.

„Kostka“ znamená multimediální zařízení ve tvaru kostky, umožňující zejména zobrazovaní reklamních a informačních videí, které je umístěné nad ledovou plochou v Hlavní hale

„Prstenec“ znamená multimediální LED perimetr ve tvaru prstence, umožňující zejména zobrazovaní reklamních a informačních videí a fotografií, které je umístěné po obvodu ochozů hlediště v Hlavní hale

„Nájemné" znamená pro účely Smlouvy úhrada (odměna) za podnájem Nebytových prostor a Sportovního zařízení. Výše Nájemného, jeho splatnost a způsob úhrady jsou specifikovány v bodě 5. Smlouvy.

„Cena služeb" znamená cenu za služby poskytované Nájemcem Podnájemci, sjednané v čl. 5 této Smlouvy.

„Cena dodávek“ znamená cenu za dodávky médií a energií poskytované Nájemcem, které jsou součástí kalkulace ceny nájmu v m2, v souvislosti s podnájmem Nebytových prostor dle této Smlouvy.

„Obchodní podmínky" znamenají obchodní podmínky vydané Nájemcem ve smyslu ustanovení § 1751 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, které vymezují další práva a povinnosti pro oba Účastníky závazným způsobem. Obchodní podmínky jsou specifikovány v bodě 9.1. Smlouvy, a pakliže budou Nájemcem vydány, budou její nedílnou součástí.

„Pořadatelské služby" znamenají služby poskytované pro pořadatele Hokejového zápasu v souvislosti se zajištěním uvaděčů, hostesek a osob ostrahy pro účely zajištění řádného průběhu Hokejového zápasu pořádaného ve Sportovním zařízení.

„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 Sportovního zařízení nebo jejich vymezených částí.

„Hokejový zápas“ znamená zápas, či přátelský zápas v rámci přípravy na hokejovou ligu dle příslušné mládežnické či žákovské kategorie Českého svazu ledního hokeje.

„Ledová hodina" znamená časová jednotka - jedna hodina (60 minut) - po kterou je Podnájemce oprávněn užívat ledovou plochu Hlavní haly nebo Tréninkové haly.

„Rozpis ledových hodin" znamená písemný rozpis využití ledové plochy v Hlavní hale a v Tréninkové hale podle časů, během nichž budou ledové plochy využívány Podnájemcem. Rozpis ledových hodin bude obsahovat i termíny a časový rozsah využití ledové plochy Hlavní haly pro pořádání zápasů a přátelských utkání (přípravných zápasů) v rozsahu dle této Smlouvy.

„Projektová dokumentace“ znamená Dokumentace o skutečném provedení stavby Výstavní, sportovně kulturní a kongresové centrum Karlovy Vary SO01 + SO02, zpracovaná projektantem BFB studio s.r.o.  Komunardů 3, Praha 7, ze dne 19. 6. 2009. Jsou-li dále v textu této Smlouvy jakékoliv místnosti či prostory v Aréně označeny číslem, písmenem či názvem, a je-li spor o jejich skutečném umístění, má se za to, že takovéto označení těchto prostor odpovídá jejich označení v Projektové dokumentaci.

**2. *ZÁKLADNÍ VYMEZENÍ PŘEDMĚTU SMLOUVY***

**2.1. Předmět Smlouvy**

1. Nájemce je na základě Nájemní smlouvy řádným uživatelem Arény s tím, že podle Nájemní smlouvy je oprávněn poskytovat Nebytové prostory a Sportovní zařízení v Aréně do podnájmu třetím osobám.
2. Smlouvou Nájemce
3. poskytuje Podnájemci vymezené Nebytové prostory do dlouhodobého podnájmu
4. zavazuje se za podmínek stanovených Smlouvou opakovaně poskytovat Podnájemci k používání Sportovní zařízení za účelem vykonávání sportovní činnosti

2.1.3. Podnájemce

1. přijímá od Nájemce vymezené Nebytové prostory do dlouhodobého podnájmu
2. zavazuje se za podmínek stanovených Smlouvou používat Sportovní zařízení za účelem vykonávání sportovní činnosti
3. zavazuje se zaplatit Nájemci za podnájem Nebytových prostor Nájemné, za používání Sportovního zařízení za účelem vykonávání sportovní činnosti Cenu za použití sportovního zařízení a za související poskytnuté služby Cenu služeb

**2.2. Specifikace Nebytových prostor**

2.2.1. Nebytové prostory určené k podnájmu dle Smlouvy jsou uvedeny v **příloze č. 1.**

1. Kanceláře se podnajímají za účelem jejich využití jako administrativních (kancelářských) prostor vč. sociálního zázemí ze strany Podnájemce.
2. Šatny se podnajímají za účelem jejich využití jako šatny hokejového týmu Podnájemce, sociální zázemí a místnosti hokejového zázemí (skladovací prostory, dílna pro úpravu hokejové výstroje apod.).

**2.3. Specifikace Sportovního zařízení**

2.3.1. Sportovním zařízením určenými k podnájmu dle Smlouvy jsou:

a) Hlavní hala, a to:

* ledová plocha vč. příslušenství, hlediště a ochozy v Hlavní hale
* nebytové prostory v Hlavní hale přístupné veřejnosti s výjimkou veřejně přístupných gastro-provozů a fanshopu (místnost č. 2.058)

b) Tréninková hala, a to:

• ledová plocha vč. příslušenství, hlediště a ochozy v Tréninkové hale

• nebytové prostory v Tréninkové hale přístupné veřejnosti s výjimkou veřejně  
přístupných gastro-provozů

1. Hlavní hala se dále opakovaně poskytuje Podnájemci k používání Sportovního zařízení za účelem sportovníhotréninku hokejistů Podnájemce a pořádání hokejových utkání klubu Podnájemce v rámci žákovské, dorostenecké, juniorské nebo ženské ligy. V případě tohoto použití Sportovního zařízení se Hlavní hala poskytuje Podnájemci pouze v rozsahu ledových ploch, příslušných šaten a zázemí v rovině ledových ploch tzn 2. nadzemního podlaží, bez Skyboxů, prostorů pro diváky s výjimkou Skyboxu č.13, který je Podnájemce oprávněn užívat v době konání mládežnických turnajů v hokeji pro občerstvení VIP hostů.
2. Tréninková hala se opakovaně poskytuje k používání Sportovních zařízení Podnájemci za účelem tréninku hokejistů Podnájemce a pořádání jiných hokejových utkání klubu Podnájemce v rámci žákovské, dorostenecké, juniorské nebo ženské ligy.

***3. PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ ÚČEL PODNÁJMU A POUŽITÍ SPOR TOVNÍHO ZAŘÍZENÍ***

**3.1. Předmět činnosti Podnájemce**

1. Podnájemce bude Nebytové prostory a Sportovní zařízení využívat pouze pro potřeby své sportovní činnosti.

**3.2. Účel podnájmu**

1. Nebytové prostory a Sportovní zařízení se Podnájemci podnajímají a Sportovní zařízení se podnájemci poskytuje za účelem vymezeným v bodě 2.2.2., 2.2.3., 2.3.2. a 2.3.3. Smlouvy.
2. K jiným účelům, než které jsou vymezeny v bodě 3.2.1. Smlouvy, je Podnájemce oprávněn Nebytové prostory a Sportovní zařízení využívat pouze na základě předchozího písemného souhlasu Nájemce.

***4. ROZSAH VYUŽITÍ NEBYTOVÝCH PROSTOR A SPORTOVNÍHO ZAŘÍZENÍ***

**4.1. Využití Nebytových prostor v rámci dlouhodobého podnájmu**

Kanceláře a Šatny popsané v příloze č. 1 Smlouvy je Podnájemce oprávněn užívat po celou dobu trvání Smlouvy neomezeně.

**4.2. Použití Sportovního zařízení za účelem vykonávání sportovní činnosti**

* + 1. Sportovní ledové plochy a příslušenství v Hlavní hale a Tréninkové hale je Podnájemce oprávněn využívat ke sportovní činnosti svého klubu za příslušnou ceníkovou úplatu bez možnosti přenechání sportovišť jiným klubům bez souhlasu Nájemce po dobu trvání této Smlouvy. Nájemce se zavazuje předat HC tyto ledové plochy pro sportovní činnosti k užívání Podnájemci vždy k 20.7. příslušného roku, pokud se nedohodnou jinak. Ledové plochy nájemce po ukončení sezóny klubu u mládežnických, žákovských či ostatních soutěží pořádaných Českým svazem ledního hokeje, budou odstaveny z důvodu energetických úspor, pokud se nedohodne v příslušném roce jinak.

4.3. **Rozpis ledových hodin**

4.3.1. Rozpis ledových hodin musí Účastníci oboustranně odsouhlasit nejpozději do dvou měsíců před zahájením následujícího ročníku hokejové ligy (dále též „**Sezóna**“).

4.3.2. Nedojde-li mezi Účastníky k odsouhlasení Rozpisu ledových hodin pro následující Sezónu v termínu stanoveném v bodě 4.3.1. Smlouvy, platí pro následující Sezónu poslední odsouhlasený Rozpis ledových hodin.

**5. *NÁJEMNÉ, CENA SLUŽEB A CENA ZA POUŽITÍ***

***SPORTOVNÍHO ZAŘÍZENÍ***

**5.1. Nájemné a ceny služeb**

1. Účastníci se dohodli, že Nájemné za podnájem Nebytových prostor specifikovaných v příloze č. 1 Smlouvy se sjednává každoročně od 1.8. do 31.7. příslušného roku a je uvedeno v **příloze č. 2.** Nájemné za poskytnutí **Sportovního zařízení (pouze ledové plochy)** ve sjednaném rozsahu se sjednává každoročně od 1.8. do 31.7. příslušného roku dle **přílohy č. 3.**
2. Podnájemce se dále zavazuje zaplatit Nájemci za služby spojené s úklidem v případech využívání divácké části haly v jednom ze sektorů rodiči po dohodě s Nájemcem apod. u těchto tréninků, a to dle nákladů Nájemce na uvedení prostorů do původního stavu.
3. Na úhradu Nájemného, Cen služeb apod., je Nájemce povinen vystavit Podnájemci fakturu, která bude obsahovat všechny podstatné náležitosti ve smyslu platného zákona o dani z přidané hodnoty (dále též „ZDPH“).
4. Cenu služeb apod., je Podnájemce povinen uhradit Nájemci do data uvedeného na příslušném daňovém dokladu – faktuře, kterou je příslušná služba účtována.
5. Nájemné, Ceny služeb je Podnájemce povinen hradit bezhotovostním převodem na bankovní účet Nájemce uvedený v dané Faktuře.
6. Veškeré platby dle Smlouvy sepovažují za uhrazené dnem, kdy byla úhrada připsána na bankovní účet Nájemce.
7. Nájemce se podle ustanovení § 56a odst. 3 ZDPH rozhodl, že podnájem veškerých Nebytových prostor a Sportovního zařízení založený touto Smlouvou podléhá DPH. Podnájemce bere na vědomí, že Nájemce toto své rozhodnutí může kdykoliv změnit, a to jednostranným písemným oznámením doručeným Podnájemci.

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

**6.1.** **Média a** **energie poskytované Nájemcem jsou součástí ceny nájmu za m2, viz příloha č. 2**

**6.2. Příprava a úprava ledu**

6.2.1. Nájemce sezavazuje v souvislosti s podnájmem poskytovat Podnájemci službu spočívající v přípravě a úpravě ledu, a to v rozsahu nutném pro řádné využití ledových ploch poskytovaných Podnájemci Sportovního zařízení dle této Smlouvy.

**6.3. Služby poskytované třetími osobami**

6.3.1. Bude-li mít Podnájemce zájem využít třetí subjekty jako poskytovatele níže uvedených služeb souvisejících s využitím Nebytových prostor a/nebo Sportovního zařízení dle této Smlouvy, je povinen vhodnost vybraného poskytovatele takovéto služby nejprve zkonzultovat s Nájemcem. Bez předchozího písemného souhlasu Nájemce nesmí s poskytovatelem služeb v oblasti informatiky a přenosu dat uzavřít smlouvu o poskytování takovéto služby, a nebo fakticky jej nechat takovouto službu poskytovat.

6.3.2. Nájemce je oprávněn svůj souhlas s osobou poskytovatele služby dle čl. 6.3.1. odmítnout udělit, případně tento souhlas podmínit dodržováním určitých pravidel při poskytování takovéto služby. Bude-li souhlas Nájemce takto podmíněn, Podnájemce je povinen dodržování takovýchto pravidel poskytovatelem služby zajistit a v případě nerespektování těchto pravidel ze strany poskytovatele služby tomuto poskytovateli v budoucím poskytování předmětné služby zabránit.

6.3.3. V souvislosti s ujednáními v čl. 6.3.1. a 6.3.2 Smlouvy smluvní strany výslovně sjednávají, že Nájemce není odpovědný, neponese odpovědnost a nebude činěn odpovědným za jakékoliv nedostatky v činnosti poskytovatele služby, za porušení právních či jiných předpisů či smluvní povinností ze strany poskytovatele této služby a/nebo Podnájemce.

**6.4. Cena služeb poskytovaných třetími osobami**

Cena služeb uvedených v bodě 6.3.1. Smlouvy bude sjednána dohodami Podnájemce uzavřenými s příslušnými Nájemcem autorizovanými subjekty a bude Podnájemcem hrazena těmto autorizovaným subjektům v termínech a způsobem sjednaným v takových dohodách.

**7. *DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY***

**7.1. Doba podnájmu a používání Sportovního zařízení**

7.1.1. Účastníci se dohodli, že podnájem Nebytových prostor a možnost využívání Sportovního zařízení Podnájemcem v rozsahu a za podmínek v této Smlouvě stanovených se sjednává na dobu neurčitou.

**7.2. Zánik Smlouvy**

7.2.1. Smlouva zaniká:

1. písemnou dohodou Účastníků
2. výpovědí, je-1i dán výpovědní důvod předvídaný Smlouvou
3. odstoupením od Smlouvy písemnou výpovědí k 1.1. s účinností k 30.6. daného roku

7.2.2. Nájemce je oprávněn Smlouvu vypovědět z těchto důvodů:

1. Podnájemce užívá Nebytové prostory a Sportovní zařízení v rozporu se Smlouvou
2. Podnájemce je o více než tři měsíce v prodlení s placením Nájemného či dle Smlouvy
3. Podnájemce přenechá Nebytový prostor nebo jeho část do dalšího podnájmu nebo do užívání třetí osobě bez souhlasu Nájemce
4. Předmět podnájmu nebo Arena se stane nezpůsobilý ke sjednanému užívání dle Smlouvy. Pro tento případ strany sjednávají, že Pokud se předmět podnájmu stane nezpůsobilým bez zavinění Nájemce, nemá Podnájemce nárok na náhradu škody, ani na jakoukoliv jinou újmu vzniklé z tohoto předčasného ukončení 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

7.2.3. Podnájemce je oprávněn Smlouvu vypovědět z těchto důvodů:

1. Nebytové prostory nebo Sportovní zařízení se stanou bez zavinění Podnájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání
2. 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
3. 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
4. Výpověď musí být pod sankcí neplatnosti učiněna písemnou formou a musí být odůvodněna a doručena druhé straně
5. 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.
6. 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). Podnájemce v této souvislosti potvrzuje, že byl Nájemcem v potřebném rozsahu seznámen s podmínkami Nájemní smlouvy v platném znění, a je tedy plně obeznámen s podmínkami skončení Nájemní smlouvy. Podnájemce se tímto výslovně vzdává jakýchkoli nároků vůči Nájemci, a to včetně nároků budoucích, vyplývajících z předčasného ukončení této Smlouvy v důsledku skončení Nájemní smlouvy.

***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 Nebytových prostor a zkontrolovat jejich stav a způsob užívání za spoluúčasti Podnájemce. Dostatečným intervalem mezi předchozím ohlášením a kontrolou uvedených Nebytových prostor jsou dva pracovní dny.
2. Nájemce je oprávněn nebytové prostory v Aréně, které nejsou předmětem Podnájmu, nebo v případě používání Sportovního zařízení mimo dobu jejich podnájmu Podnájemci či používání Sportovního zařízení sám užívat nebo je poskytnout do podnájmu třetím osobám.
3. Nájemce je oprávněn z důvodů konání jiných kulturních, sportovních či společenských akcí v Aréně zrušit a přesunout tréninkové časy stanovené v Rozpisu ledových hodin pro používání Sportovního zařízení (Hlavní hala a/nebo Tréninková hala) pro účely vymezené v bodech 2.3.2. a/nebo 2.3.3. Smlouvy s tím, že toto rozhodnutí musí sdělit Podnájemci minimálně v časovém předstihu 48 hodin

8.1.4. Nájemce je dále zejména oprávněn:

a) přerušit užívání Hlavní haly při pořádání Hokejových zápasů v těchto případech:

* při Hokejovém zápasu dojde k bezprostřednímu ohrožení života nebo zdraví diváků (hokejových fanoušků)
* přes napomenutí Nájemce v průběhu Hokejového zápasu dochází opakovaně ze strany diváků (hokejových fanoušků) k podpoře nebo propagaci hnutí, které prokazatelně směřuje k potlačení práv a svobod člověka nebo hlásá národnostní, rasovou, náboženskou či třídní zášť nebo zášť vůči jiné skupině osob,
* v průběhu Hokejového zápasu nebo v čase bezprostředně souvisejícím dojde k poškozování Sportovního zařízení (vč. jejich součástí a příslušenství), majetku Nájemce nebo majetku třetích osob, kdy hrozí vznik škody vyšší než 25 000.00 Kč, a to bez ohledu na to, kdo se takového jednání dopustí
* Podnájemce pořádá v Hlavní hale jiné sportovní utkání, než k jakému byla Hlavní hala Podnájemci poskytnuta do podnájmu

b) požadovat předložení originálu (úředně ověřené kopie) pojistné smlouvy prokazující splnění

povinnosti Podnájemce vyplývající z bodu 8.4.1. d) Smlouvy

**8.2. Povinnosti Nájemce**

8.2.1. Nájemce je zejména povinen:

1. zajistit v přiměřené lhůtě na své náklady odstranění závad, které by bránily Podnájemci řádnému užívání Nebytových prostor a Sportovního zařízení, s výjimkou škod a závad způsobených Podnájemcem nebo osobami, kterým Podnájemce umožnil přístup do Sportovního zařízení, jakož i s výjimkou provedení drobných oprav a běžné údržby (viz dále)

b) kulturní, sportovní či společenské akce v Aréně organizovat tak, aby nedocházelo k častým změnám v programu zápasů Extraligy, které mají být odehrány v Aréně

c) poskytnout Podnájemci v dohodnutém počtu Vstupní karty

**8.3. Oprávnění Podnájemce**

8.3.1. Podnájemce je zejména oprávněn:

1. požadovat, aby mu byly Nebytové prostory a Sportovní zařízení předány ve stavu způsobilém k užívání za dohodnutým účelem
2. užívat Nebytové prostory a Sportovní zařízení po sjednanou dobu podnájmu k účelu a v rozsahu vymezeném Smlouvou
3. umístit si na místa určená Nájemcem informační tabulky respektující standardy určené Nájemcem

**8.4. Povinnosti Podnájemce**

8.4.1. Podnájemce je zejména povinen:

1. potvrdit Nájemci písemně převzetí Nebytových prostor či Sportovního zařízení Hlavní haly formou předávacího protokolu. Nebytové prostory a Sportovní zařízení používat pouze ke sjednanému účelu v souladu s vymezeným předmětem podnikání Podnájemce
2. zajistit, aby při pořádání zápasů v Hlavní hale byly ve Sportovním zařízení dodržovány všechny související právní, hygienické, zdravotní, požární, bezpečnostní a technické normy
3. zajistit, aby po nezbytnou dobu před zahájením zápasu, během hokejového zápasu a po dobu nezbytnou po ukončení Hokejového zápasu v Hlavní hale, byla zajištěna Pořadatelská služba, která bude s odbornou péčí zajišťovat:

* ochranu členů hokejových týmů
* ochranu zdraví a života diváků (hokejových fanoušků)
* ostrahu Hlavní haly (vč. jejích součástí a příslušenství) a jejího přilehlého okolí
* ostrahu majetku Nájemce i majetku třetích osob umístěného v Hlavní hale a jejím bezprostředním okolí

1. mít uzavřené pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou při pořádání sportovních akcí v Hlavní hale a Tréninkové hale třetím osobám a vlastníkovi Nebytových prostor, kdy minimální horní hranice pojistného plnění musí činit alespoň 10 000 000.00 Kč (slovy deset milionů korun českých) a vlastní spoluúčast oprávněné osoby na vzniklé škodě nesmí překročit 10% přiznaného pojistného plnění, maximálně však může výše spoluúčasti dosáhnout 100 000,00 Kč (slovy jedno sto tisíc korun českých) Podnájemce je povinen uzavřít toto pojištění s určením Nájemce v pojistné smlouvě jako osoby oprávněné ve smyslu ust. § 2770 občanského zákoníku, tj. osoba, které v důsledku pojistné události vznikne právo na pojistné plnění, a v tomto stavu ji udržovat po celou dobu trvání Smlouvy. Podnájemce je povinen toto pojištění řádně a včas platit po celou dobu trvání Smlouvy. Případné pojistné plnění z titulu tohoto pojištění se Nájemce zavazuje použít v plné výši k obnovení předmětu nájmu či jeho vybavení.
2. mít uzavřené pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou při pořádání Hokejových zápasů v Hlavní hale, využívání sportovního zařízení v Hlavní hale a Tréninkové hale a užívání Nebytových prostor třetím osobám a vlastníkovi Arény, 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 plnění, maximálně však může výše spoluúčasti dosáhnout 100 000,00 Kč. Podnájemce je povinen uzavřít toto pojištění s určením Nájemce v pojistné smlouvě jako osoby oprávněné ve smyslu ust. § 2770 občanského zákoníku, tj. osoba, které v důsledku pojistné události vznikne právo na pojistné plnění, a v tomto stavu ji udržovat po celou dobu trvání Smlouvy. Podnájemce je povinen toto pojištění řádně a včas platit po celou dobu trvání Smlouvy. Případné pojistné plnění z titulu tohoto pojištění se Nájemce zavazuje použít v plné výši k obnovení předmětu nájmu či jeho vybavení.
3. dodržovat všechny povinnosti a respektovat všechna omezení stanovená Obchodními podmínkami

g) po ukončení používání Sportovního zařízení Hlavní haly předat toto Sportovní zařízení ve stavu, v jakém bylo Podnájemci předáno (s výjimkou úpravy ledu, kterou zajišťuje vždy Nájemce) a potvrdit písemně vrácení tohoto Sportovního zařízení Nájemci formou předávacího protokolu

g) po ukončení Smlouvy vrátit Nájemci všechny Vstupní karty, které mu byly ze strany Nájemce zapůjčeny

1. Podnájemce je povinen udržovat Nebytové prostory' ve stavu způsobilém k jejich užívání a na svůj účet provádět drobné opravy a běžnou údržbu, úklid Kanceláří a Šaten včetně sociálních zařízení.
2. Za drobné opravy se považují opravy Kanceláří a Šaten, a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí uvedených Nebytových prostor, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
3. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
4. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a list
5. opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
6. výměny vypínačů, zásuvek, jističů, osvětlovacích těles, alarmu a domácích telefonů včetně elektrických zámků
7. výměny sifonů
8. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, vařičů, vestavěných a přistavěných skříní.
9. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v bodě 8.4.5. Smlouvy.
10. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy Kanceláří a Šaten a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v bodech 8.4.4. a 8.4.5. Smlouvy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 40 000,00 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.
11. Účastníci se dohodli, že veškerou údržbu a opravy inventáře, který je v majetku Podnájemce, je povinen na své náklady provádět Podnájemce, a to bez ohledu na charakter či výši nákladů údržby a opravy těchto věcí.
12. Účastníci se dohodli, že běžnými náklady, tj. náklady spojenými s běžnou údržbou Kanceláří a Šaten, jsou náklady na udržování a běžnou správu těchto Nebytových prostor, které se provádějí obvykle při delším užívání těchto Nebytových prostor. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a Čištění předmětů uvedených v bodě 8.4.5. Smlouvy, malování včetně opravy omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce apod.
13. Podnájemce je povinen v případě vzniku potřeby provedení jakýchkoliv oprav, s výjimkou drobných oprav a běžné údržby Kanceláří a Šaten (viz shora), tuto skutečnost oznámit Nájemci bez zbytečného odkladu, nejdéle však ve lhůtě 5 kalendářních dnů, jinak odpovídá za škodu způsobenou porušením této povinnosti.
14. Podnájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy Nebytových prostor bez předchozího písemného souhlasu Nájemce.
15. Podnájemce je oprávněn dát Nebytové prostory do dalšího podnájmu nebo do užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem Nájemce, nestanoví-li Smlouva jinak.
16. Podnájemce není oprávněn převést práva a povinnosti ze Smlouvy vyplývající na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Nájemce. 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 základní kapitál (i mimo základní kapitál) obchodní společnosti nebo družstva apod. Porušení této povinnosti ze strany Podnájemce zakládá Nájemci právo od Smlouvy odstoupit.
17. Podnájemce je při užívání předmětu podnájmu povinen dodržovat všechny povinnosti stanovené návštěvním řádem Arény. Podnájemce je současně povinen učinit veškerá objektivně požadovatelná opatření, aby výše uvedené řády dodržovali i třetí osoby, kterým Podnájemce umožní předmět podnájmu užívat, a pokud tak nečiní, aby neprodleně provedl nápravu, popř. o porušování kteréhokoliv ustanovení výše uvedených řádů informoval zodpovědného pracovníka Nájemce. Podnájemce současně prohlašuje, že Návštěvní řád Arény mu byl předán před podpisem této Smlouvy.
18. Podnájemce je dále při užívání předmětu podnájmu povinen plnit povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorech, které užívá k provozované činnosti dle Smlouvy, a to jak povinnosti na základě Zákona č.133/1985 Sb. o požární ochraně, tak na základě požárního řádu Arény. Podnájemce se tak výslovně zavazuje dodržovat obecné požadavky požární ochrany dle zákona č.133/1985 Sb. o požární ochraně a dle vyhlášky č. 246/2001 Sb, a dále též dle požárního řádu Areny, a dále, že bude dodržovat podmínky stanovené v požárně bezpečnostním řešení Arény, zejména však u prostor Arény, které tvoří předmět nájmu dle Smlouvy. Podnájemce se dále zavazuje nakládat s předmětem podnájmu tak, aby nedošlo k porušení požárně bezpečnostních pravidel stanovených Nájemcem v dokumentaci o požární ochraně. Osoba odpovědná za plnění povinností na úseku požární ochrany je statutární zástupce Podnájemce. Podnájemce současně prohlašuje, že Návštěvní řád Arény, i dokumentace o požární ochraně mu byly předány před podpisem této Smlouvy. Nájemce a Podnájemce se výslovně dohodli, že v případě porušení obecných požadavků požární ochrany Podnájemcem, dle zákona 133/1985 Sb. o požární ochraně a vyhlášky č. 246/2001 Sb. přechází veškerá odpovědnost za škody způsobené tímto porušením na Podnájemce, který se zavazuje tyto škody na vlastní náklady uhradit.
19. Nájemce a Podnájemce se výslovně dohodli, že Podnájemce po skončení podnájmu nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ust. § 2315 občanského zákoníku.

***9. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ***

**9.1. Obchodní podmínky**

1. Nedílnou součástí Smlouvy jsou Obchodní podmínky.
2. Obchodní podmínky obsahují tyto části:

* návštěvní řád ARÉNY
* požární řád ARÉNY

9.1.3. Obchodní podmínky mohou být za trvání Smlouvy Nájemcem jednostranně měněny a  
doplňovány.

**9.2. Platnost a účinnost Smlouvy**

1. Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma Účastníky.
2. Smlouva nabývá účinnosti dne 1. 3. 2023

**9.3. Rozhodné právo**

1. Smlouva je uzavřena dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Práva a povinnosti účastníků této Smlouvy neřešené touto smlouvou, se řídí občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů a souvisejícími právními předpisy.
2. Právní vztahy založené Smlouvou se řídí právním řádem České republiky.

**9.4. Změny Smlouvy**

Změny smlouvy je možné činit pouze písemně, a to v podobě chronologicky číslovaných dodatků.

**9.5. 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 ujednání 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.

**9.6. Počet vyhotovení Smlouvy**

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

**9.7. Prohlášení o právní a finanční způsobilosti**

9.7.1. 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 (srov. ustanovení § 251 a násl. OSR, § 35 a násl. ExeR, ustanovení § 73 a násl. SpDP)
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

9.7.2. Nepravdivost prohlášení každého z Účastníků obsažené v bodě 9.7.1. Smlouvy zakládá druhému z

Účastníků (poškozenému Účastníkovi) případný nárok na náhradu škody, která mu eventuálně vznikne v souvislosti s uzavřením Smlouvy, jakož i právo dovolat se relativní neplatnosti Smlouvy z důvodu omylu na straně poškozeného Účastníka.

**9.8. Souhlas Podnájemce k přímé úhradě Nájemného z dotačních prostředků.**

1. Podnájemce touto Smlouvu neodvolatelně vyslovuje svůj souhlas k tomu, aby Statutární město Karlovy Vary v rámci dotačního financování činnosti Podnájemce poskytlo dotaci resp. její část na činnost Podnájemce přímo Nájemci, a to až do výše Nájemného hrazeného Podnájemcem Nájemci, dle této Smlouvy.

**9.9. Závěrečné prohlášení Účastníků**

9.9.1. Účastníci této smlouvy výslovně prohlašují, že Smlouva ruší veškeré předchozí písemné či ústní smlouvy, jejich změny a dodatky, uzavřené mezi Nájemcem a Podnájemcem ohledně předmětu Smlouvy.

9.9.2. Účastníci si Smlouvu přečetli a souhlasí se všemi jejími ujednáními, což na znamení svého souhlasu a

jako projev své svobodné a ničím nezpochybnitelné vůle stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Karlových Varech dne 1. 3. 2023 V Karlových Varech dne 1. 3. 2023

………………………………………… ………………………………………………

**KV Arena, s.r.o. HC Energie Karlovy Vary s.r.o.**

Roman Rokůsek Daniel Tobolka

jednatel jednatel