**Smlouva o podnájmu**

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

IČ: 279 68 561

DIČ: CZ27968561

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

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

zastoupená Vladimírem Kvasničkou, jednatelem společnosti

kontaktní osoba ve věcech technických a provozních:

Miloslav Janíček mobilní telefon: +420 775 499 558

e-mail: janicek@kvarena.cz

kontaktní osoba ve věcech smluvních: Vladimír Kvasnička

e-mail: jednatelkvasnicka@kvarena.cz

(dále jen „Nájemce")

a

2. **MUDr. Karel Moravec**

IČ: 70908486

DIČ.: 6802281827

se sídlem Karlovy Vary, Libušina 994/24

mobilní telefon: +420 602 134 470

e-mail: psychiatr@volny.cz

(dále jen „Podnájemce")

SE DOHODLI NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. **DEFINICE**

Zde uvedené pojmy mají v následujícím textu definovaný význam, pokud z kontextu nevyplývá opak:

„Smlouva" znamená podnájemní smlouva uzavřená na této listině.

„účastníci" nebo „smluvní strany“ znamenají účastníci právních vztahů založených touto Smlouvou, tj. Nájemce a Podnájemce tak, jak jsou specifikováni v preambuální části této Smlouvy.

„Nájemní smlouva" znamená smlouva o nájmu nemovitostí a movitých věcí uzavřená dne 28.8.2008 mezi Městem Karlovy Vary jako pronajímatelem a Nájemcem, jejímž předmětem je pronájem Výstavního, sportovně kulturního a kongresového centra v Karlových Varech, kdy součástí tohoto centra je, mimo jiné, Hlavní hala a Tréninková hala, s tím, že podle Nájemní smlouvy je Nájemce oprávněn poskytovat Nebytové prostory v Hlavní hale a v Tréninkové hale do podnájmu třetím osobám.

„Arena" 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 Areny označená v definici pojmu „Arena" jako vlastní multifunkční hala (SO 01).

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

„Nebytové prostory“ znamenají prostory popsané v bodu. 2.3. této Smlouvy, dále též „Předmět podnájmu“.

„Nájemné" znamená pro účely této Smlouvy úhrada (odměna) za podnájem Nebytových prostor. Výše Nájemného, jeho splatnost a způsob úhrady jsou specifikovány v čl. 4. Smlouvy.

„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.

**2. Předmět Smlouvy a Předmět podnájmu**

2.1.

Nájemce touto smlouvou poskytuje Podnájemci vymezené Nebytové prostory do podnájmu a to k vykonávání sportovní činnosti Amatérské hokejové ligy.

2.2.

Podnájemce přijímá od Nájemce vymezené Nebytové prostory do podnájmu a zavazuje se za podmínek stanovených touto Smlouvou používat je za účelem vykonávání sportovní činnosti Amatérské hokejové ligy a zavazuje se zaplatit Nájemci za podnájem Nebytových prostor Nájemné

2.3.

Nebytovými prostory se pro účely této Smlouvy rozumí ledová plocha umístěná v Hlavní hale a ledová plocha umístěná v Tréninkové hale.

2.4.

Nebytové prostory specifikované v bodu 2.3. této Smlouvy bude Nájemce poskytovat Podnájemci v nezbytném časovém rozsahu v rámci Rozpisu ledových hodin dle dílčích objednávek Podnájemce.

2.5.

Podnájemce má právo spolu s Předmětem podnájmu užívat i místnost č. 3,4(šatna) v Hlavní hale a místnost č. 1,2 (šatna) v Tréninkové hale v rozsahu 15 minut před každou Podnájemcem hrazenou ledovou hodinou a 15 minut po každé Podnájemcem hrazené ledové hodině.

1. **ÚČEL PODNÁJMU**

3.1.

Podnájemce se zavazuje Nebytové prostory specifikované v bodu 2.3. této smlouvy (dále též Předmět podnájmu) využívat pouze pro potřeby své sportovní činnosti Amatérské hokejové ligy a pro pořádání hokejových zápasů. K jiným účelům je Podnájemce oprávněn Předmět podnájmu využívat pouze na základě předchozího písemného souhlasu Nájemce.

3.2.

Předmět podnájmu je Podnájemce oprávněn využívat pouze v termínech stanovených v Rozpisu ledových hodin.

**4. NÁJEMNÉ**

4.1.

Nájemné za podnájem Nebytových prostor specifikovaných v bodu 2.3. této Smlouvy se sjednává ve výši 2608,-- Kč + příslušné DPH za každých započatou ledovou hodinu v Hlavní hale, a 2174,-- Kč + příslušné DPH za každých započatou ledovou hodinu v Tréninkové hale. Fakturace nájemného ze strany Nájemce bude probíhat měsíčně zpětně.

Výše nájemného je sjednávána pouze pro činnost podnájemce bez účasti veřejnosti. Při činnosti podnájemce za účasti veřejnosti, např. při sportovních zápasech, apod. bude výše nájemného a dále cena služeb s účastí veřejnosti spojených (např. úklid hlediště) sjednán samostatným ujednáním mezi Podnájemcem a nájemcem.

4.2.

Nájemné za podnájem Nebytových prostor, resp. počet hodin pro výpočet měsíční fakturace bude stanoven dle Rozpisu ledových hodin, tzn. o případné ledové hodiny nevyčerpané Podnájemcem bez zavinění Nájemce se Cena za použití Nebytových prostor nesnižuje. V případě, že v daném měsíci Podnájemce bude Nebytové prostory užívat nad rámec ledových hodin stanovených v Rozpisu ledových hodin, stanoví se Cena za použití Nebytových prostor dle Podnájemcem skutečně využitých hodin. V případě objednané ledové hodiny bude tato účtována jako hodina skutečně využitá, pokud Podnájemce nezruší objednávku písemně alespoň 24 hodin před sjednaným termínem, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

Podnájemce je povinen hlásit své objednávky na ledové hodiny Nájemci průběžně a to 1x měsíčně.

4.3.

Nájemce se podle ust. § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty rozhodl, že Nájemné dle této Smlouvy podléhá DPH. Zdanitelné plnění ve smyslu zákona o DPH nastává k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce, za který se tyto platby hradí. Podnájemce bere na vědomí, že Nájemce toto své rozhodnutí může kdykoliv změnit, a to jednostranným písemným oznámením doručeným Podnájemci.

4.4.

Nájemce je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit Nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Takto zvýšené Nájemného je Podnájemce povinen hradit počínaje kalendářním měsícem následujícím po měsíci, ve kterém bude Podnájemci doručeno písemného oznámení Nájemce o zvýšení nájemného dle předchozí věty tohoto bodu. Účastníci se dohodli, že tento postup může být Nájemcem aplikován nejdříve rok následující po podpisu této Smlouvy.

4.5.

Ocitne-li se Podnájemce v prodlení s úhradou Nájemného, je Podnájemce povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. Tato smluvní pokuta je splatná následující den poté, co Podnájemce bude Nájemcem vyzván k jejímu zaplacení. Smluvní strany této smlouvy výslovně sjednávají, že smluvní pokutou není dotčeno právo Nájemce požadovat od Podnájemce úrok z prodlení stanovený předpisy práva občanského, ani právo Nájemce na náhradu škody v plné výši.

4.6.

Bude-li mít Podnájemce zájem využít třetí subjekty jako poskytovatele jakýchkoliv služeb souvisejících s využitím Předmětu podnájmu, je povinen vhodnost vybraného poskytovatele takovéto služby nejprve zkonzultovat s Nájemcem. Bez předchozího písemného souhlasu Nájemce nesmí s žádným poskytovatelem níže uvedené služby uzavřít smlouvu o poskytování takovéto služby a/nebo fakticky jej nechat takovouto službu poskytovat. Těmito službami se rozumí zejména Pořadatelské služby, Služby technické podpory, Úklidové služby, Catering, Ticketing, Požární hlídky, apod.

Nájemce je oprávněn svůj souhlas s osobou poskytovatele služby 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.

**5. DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY**

5.1.

Účastníci se dohodli, že podnájem Předmětu podnájmu se sjednává na dobu určitou a to na dobu od 1.3.2017 do 28.2.2018.

5.2.

Podnájem dle Smlouvy může skončit:

* písemnou dohodou smluvních stran,
* písemnou výpovědí,
* odstoupením od Smlouvy,
* zánikem Předmětu podnájmu.

5.3.

Nájemce může dále dát Podnájemci výpověď jestliže:

1. Podnájemce užívá Předmět podnájmu v rozporu s touto smlouvou,
2. Podnájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením Nájemného,
3. Podnájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět podnájmu, přes písemné upozornění porušují klid nebo pořádek, nebo Návštěvní řád, nebo Provozní řád KV Areny,
4. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání Předmětu podnájmu,
5. Předmět podnájmu se stane nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
6. Podnájemce přenechá předmět podnájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu Nájemce,
7. Podnájemce hrubě porušil své povinnosti vůči Nájemci
8. Podnájemce porušil kteroukoliv z povinností Podnájemce uvedených v čl. 7.2. Smlouvy.

Výpovědní lhůta pro tyto případy výpovědi činí 1 měsíc a počíná běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

5.4.

Podnájemce může dále dát Nájemci výpověď jestliže:

a) Předmět podnájmu se stane bez zavinění Podnájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,

b) Nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči Podnájemci

Výpovědní lhůta pro tento případ výpovědi činí 1 měsíc a počíná běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

5.5.

Kterýkoliv z účastníků Smlouvy je oprávněn odstoupit od Smlouvy jen v případech jejího podstatného porušení, popř. v případech výslovně uvedených v této Smlouvě. Účastníci Smlouvy sjednávají, že takovým podstatným porušením, je mimo jiné případ, kdy Podnájemce je o více než tři měsíce v prodlení s placením Nájemného. Odstoupením Smlouva zaniká, a to dnem následujícím po dni, ve kterém je písemné oznámení o odstoupení doručeno druhému účastníkovi. Okamžikem zániku Smlouvy na základě odstoupení od této Smlouvy nezanikají povinnosti vyplývající z ustanovení týkající se smluvních pokut a povinnosti z titulu na náhradu škody vzniklé porušením této Smlouvy.

5.6.

Smluvní strany se dohodly, že za důvod k odstoupení od Smlouvy pokládají rovněž, pokud:

* proti Nájemci nebo Podnájemci bylo zahájeno insolvenční řízení ve smyslu z.č.182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) v platném znění
* Nájemce či Podnájemce vstoupil do likvidace.

5.7.

Podnájemce bere na vědomí, že tato Smlouva je jako podnájemní smlouva na základě principu akcesorityodvislá do existence nájemní smlouvy, tj. zanikne-li Nájemní smlouva, zaniká i od takové Nájemní smlouvy odvozená *smlouva podnájemní* (tato Smlouva).

**6. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE**

6.1.

Nájemce je oprávněn nebytové prostory v Hlavní nebo v Tréninkové hale, které nejsou Předmětem podnájmu dle této Smlouvy, a dále též Předmět podnájmu mimo dobu ledových hodin sjednaných v Rozpisu ledových hodin k  využití Podnájemci, sám užívat nebo je poskytnout do podnájmu třetím osobám.

6.2.

Nájemce je oprávněn z důvodů konání sportovních televizních přenosů, nebo z důvodů jiných kulturních, sportovních či společenských akcí v Hlavní nebo v Tréninkové hale zrušit a přesunout tréninkové časy Podnájemce stanovené v Rozpisu ledových hodin s tím, že toto rozhodnutí sdělí Podnájemci v časovém předstihu nejméně 7 kalendářních dnů. Podnájemci v tomto případě nepřísluší nárok na náhradu škody.

6.3.

Nájemce je dále oprávněn přerušit užívání Hlavní nebo Tréninkové haly v těchto případech:

* při činnosti Podnájemce dojde k bezprostřednímu ohrožení života nebo zdraví osob
* přes napomenutí Nájemce v průběhu sportovního zápasu dochází opakovaně ze strany diváků 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 činnosti Podnájemce dojde k poškozování Hlavní nebo Tréninkové haly či jejich vybavení, majetku Nájemce nebo majetku třetích osob, kdy hrozí vznik škody vyšší než 25.000,- Kč, a to bez ohledu na to, kdo se takového jednání dopustí;
* Podnájemce pořádá v Hlavní nebo Tréninkové hale jiné sportovní utkání, než k jakému byla Hlavní nebo Tréninková hala Podnájemci poskytnuta do podnájmu.

**7. PRÁVA A POVINNOSTI PODNÁJEMCE**

7.1.

Podnájemce je zejména oprávněn:

1. požadovat, aby mu byly Nebytové prostory předány ve stavu způsobilém k užívání za dohodnutým účelem
2. užívat Nebytové prostory po sjednanou dobu podnájmu, resp. ve sjednanou dobu stanovenou Rozpisem ledových hodin

7.2.

Podnájemce je zejména povinen:

1. zajistit, aby při jím pořádaných sportovních zápasů v Hlavní i Tréninkové hale byly dodržovány všechny související právní, hygienické, zdravotní, požární, bezpečnostní a technické normy
2. Při podpisu této Smlouvy Nájemci předložit pojistnou smlouvu prokazující, že má uzavřené pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou při sportovní činnosti, kdy minimální horní hranice pojistného plnění musí činit alespoň 1.000.000 Kč.
3. dodržovat všechny povinnosti a respektovat všechna omezení stanovená Obchodními podmínkami, budou-li Nájemcem přijaty

i) Podnájemce není oprávněn dát Nebytové prostory do dalšího podnájmu nebo do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Nájemce, nestanoví-li tato Smlouva jinak.

1. Podnájemce není oprávněn převést práva a povinnosti ze Smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Nájemce. Porušení této povinnosti ze strany Podnájemce zakládá Nájemci právo od Smlouvy odstoupit.
2. 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 Požární poplachové směrnice KV Areny, Provozního řádu KV Areny. 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 Požární poplachové směrnice KV Areny, Provozního řádu KV Areny. 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 Podnájemce. Podnájemce současně prohlašuje, že Provozní řád KV Areny i dokumentace o požární ochraně mu byly předány před podpisem této Smlouvy. Nájemce a Podnájemce se výslovně dohodli, že v případě porušení požadavků požární ochrany Podnájemcem, přechází veškerá odpovědnost za škody způsobené tímto porušením na Podnájemce, který se zavazuje tyto škody na vlastní náklady uhradit.
3. Podnájemce je při užívání Předmětu podnájmu povinen dodržovat všechny povinnosti stanovené Provozním řádem KV Areny, a Požární poplachovou směrnicí KV Areny, s těmito se seznámil a bez výhrad je přijímá. Podnájemce je současně povinen seznámit s těmito řády všechny osoby, které budou do Hlavní nebo Tréninkové haly vstupovat na základě jeho svolení, a současně je povinen učinit veškerá objektivně požadovatelná opatření, aby výše uvedené řády dodržovali i tyto osoby, a pokud tak nečiní, aby neprodleně provedl nápravu, popř. o porušování kteréhokoliv ustanovení výše uvedených řádů informoval vedoucího haly. Podnájemce současně prohlašuje, že všechny výše uvedené řády mu byly předány před podpisem této smlouvy.
4. 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.
5. Podnájemce tímto bere na vědomí, že všechny informace týkající se výše nájemného a rozsahu užívání Předmětu podnájmu dle této Smlouvy považuje Nájemce za důvěrné a za součást svého obchodního tajemství, a proto se Podnájemce zavazuje o těchto informacích dodržovat mlčenlivost a neposkytnout je třetí straně a to i po skončení podnájmu dle této Smlouvy. V případě porušení povinnosti mlčenlivosti dle tohoto bodu této Smlouvy, tedy zejména v případě že Podnájemce jiné osobě neoprávněně sdělí, zpřístupní, pro sebe nebo pro jiného využije výše uvedené obchodní tajemství, se Podnájemce zavazuje zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 100.000,-- Kč za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.

7.3.

Podnájemce podpisem této Smlouvy výslovně prohlašuje, že není dlužníkem Statutárního města Karlovy Vary ani stranou soudního či mimosoudního sporu s tímto městem.

**8. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ**

8.1.

Pokud kterékoliv ustanovení této Smlouvy nebo jeho část je neplatné či nevynutitelné, nebo se stane se neplatným či nevynutitelným, nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy nebo jejich částí. Účastníci se zavazují bezodkladně jakákoliv neplatná, neúčinná či nevymahatelná ustanovení této Smlouvy nahradit ustanoveními novými, která jim budou svým významem co nejblíže.

8.2.

Změny této Smlouvy jsou možné činit pouze písemnou formou s projevy smluvních stran na téže listině.

8.3.

Práva a povinnosti účastníků této Smlouvy neřešené touto Smlouvou, se řídí občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů a souvisejícími právními předpisy. Smluvní strany se z důvodu právní jistoty dohodly, že na vztah založený touto Smlouvou se neuplatní následující ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: § 1765, v nejvýše povoleném rozsahu daném ustanovením § 1801 občanského zákoníku též ustanovení § 1799 a § 1800, dále § 1899, § 1971, § 2311 a § 2315. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že případné námitky podané Podnájemcem dle ust. § 2314 odst. 1 občanského zákoníku nedávají Podnájemci právo Předmět podnájmu nadále užívat poté, co podnájem skončí na základě výpovědi či odstoupení ze strany Nájemce.

8.4.

Smluvní strany této Smlouvy výslovně prohlašují, že tato Smlouva ruší veškeré předchozí písemné či ústní smlouvy uzavřené mezi Nájemcem a Podnájemcem ohledně Předmětu podnájmu. Smluvní strany se dohodly, že při výkladu ustanovení této Smlouvy nebudou přihlížet k praxi mezi nimi zavedené, k obchodním zvyklostem, ani k jednání, která předcházela uzavření této smlouvy. Smluvní strany jsou vázány ve svých právech a povinnostech pouze obsahem této Smlouvy.

8.5.

Smluvní strany této Smlouvy potvrzují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich práva a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

8.6.

Tato Smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, kdy Nájemce a Podnájemce obdrží po jednom vyhotovení.

V Karlových Varech dne 1.3.2017

Nájemce: Podnájemce :

…………………………………………….... .......………..…………….………..……..…

**KV Arena, s. r.o. MUDr. Karel Moravec**

zast. Vladimírem Kvasničkou, jednatelem