# **Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

# **číslo: 24/2024**

(uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

uzavřely smluvní strany:

**Rozvojový fond Pardubice a.s.**

se sídlem Pardubice, 530 02, Zelené Předměstí, třída Míru 90

IČ: 252 91 408 DIČ: CZ252 91 408

Zastoupená Ing. Janem Kratochvílem., místopředsedou představenstva

společnost je zapsaná u Krajského soudu v Hradci Králové v oddíle B, vložce 1822

Kontaktní osoba: Martina Chmelařová, referent obchodu

(dále jen **pronajímatel**)

a

**KULTURA POD HVĚZDAMI s.r.o.**

Se sídlem Prusinovského 811, 664 42 Modřice

IČO: 17251966, DIČ: CZ17251966

Zastoupená Stanislavem Janechem, jednatelem společnosti

společnost je zapsaná u Krajského soudu v Brně v oddíle C, složce 129300

Kontaktní osoba: Zuzana Kulhánková,

(dále jen **nájemce**)

tuto

**smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

**I.**

**Úvodní ustanovení**

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č. p. 1735, s názvem **enteria arena Pardubice** (dále jen EA) na Sukově třídě, v části obce Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice.

**II.**

**Předmět a účel nájmu**

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci velkou halu **enteria areny Pardubice,** hlediště, přístupové cesty, toalety – vše ve velké hale, **6 šaten ve VH**. Účelem nájmu je uskutečnění akce:

**MUZIKÁL DRAKULA 2025**

Současně s předmětem nájmu pronajímatel předává nájemci ***20 ks parkovacích karet*** s možností parkovat na pozemku, označeném jako pozemková parcela, parcelního čísla 372/8 v katastrálním území Pardubice, kromě parkovacích míst trvale pronajatých a zaměstnaneckých. Do těchto prostor umožní pronajímatel přístup nájemci a veřejnosti dle dispozic nájemce, v rozsahu termínů a časech uvedených v článku III. této smlouvy.

**III.**

**Doba nájmu**

1. Nájem prostor se sjednává na dobu určitou, a to od **27. ledna 2025 06:00 hodin do 29. ledna 2025 08:00 hodin.**
2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol, který je nájemce povinen podepsat.

**IV.**

**Nájemné, splatnost a způsob platby**

1. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli nájemné předem na účet pronajímatele vedený u KB Pardubice, číslo účtu:
2. Výše nájemného se sjednává ve výši **386 000Kč** (slovy: tři sta osmdesát šest tisíc korun českých) + příslušná sazba DPH. Nájemné zahrnuje cenu za pronájem prostor uvedených v článku II. a cenu služeb specifikovaných v příloze č. 1 této smlouvy,mimo VIP terasy a použití AV technologií a efektového osvětlení.
3. Nájemce se zavazuje uhradit nájemné v plné výši a to do **10. ledna 2025**
4. **Nájemce před podpisem nájemní smlouvy uhradil kauci 50 000,-Kč za rezervaci termínu, která bude vrácena po skončení akce bez zbytečného odkladu.**

4. **Rozvazovací podmínka**

Smluvní strany se dohodly, že pokud nebude celé sjednané nájemné uhrazeno (připsáno na účtu pronajímatele) nejpozději dva dny přede dnem uskutečnění akce, právní účinky založené touto nájemní smlouvou zaniknou. Pro tento případ se sjednává smluvní pokuta ve výši neuhrazeného nájemného, kterou je nájemce povinen uhradit na účet pronajímatele do

10 dnů ode dne naplnění této rozvazovací podmínky. Uplatněním této smluvní pokuty pozbývají platnosti všechny ostatní sjednané smluvní pokuty.

**V.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Práva a povinnosti pronajímatele:
   1. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci včas a umožnit mu nerušený výkon veškerých jeho práv z této nájemní smlouvy.
   2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání předmět nájmu, uvedený v odstavci II. této smlouvy ve stavu způsobilém k užívání k účelu nájmu uvedenému v odstavci II.
   3. Pronajímatel poskytne nájemci služby specifikované v příloze **č. 1 této smlouvy**. Služby písemně objednané nájemcem nad rámec služeb uvedených v příloze č. 1 je

nájemce povinen zaplatit na základě daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem do sedmi dnů po ukončení akce.

* 1. Pronajímatel nenese odpovědnost za škody vzniklé činností nájemce.
  2. Pronajímatel má právo přístupu do všech prostor, které tvoří předmět nájmu, za účelem kontroly řádného užívání včetně dodržování návštěvního a požárního řádu. Dále pak z důvodu zajištění nezbytných provozních úkonů, popřípadě havarijních oprav.
  3. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.

1. Práva a povinnosti nájemce:
   1. Nájemce je povinen řádně a včas zaplatit nájemné.
   2. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s návštěvním a požárním řádem EA, že s těmito řády seznámil i spolupracující osoby, zavazuje se oba řády dodržovat a zavazuje se zajistit dodržování těchto řádů i spolupracujícími osobami.
   3. Nájemce je oprávněn i povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu, pro který je tento předmět nájmu dle této nájemní smlouvy pronajat a nesmí dát předmět nájmu do podnájmu či výpůjčky jiné osobě.
   4. Nájemce je povinen před podpisem nájemní smlouvy předložit doklad o pojištění odpovědnosti za škody a během nájmu zajistit, aby nedocházelo k nadměrnému opotřebení nebo poškozování předmětu nájmu, jeho vybavení nebo ke škodám na majetku pronajímatele a třetích osob.
   5. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Nájemce rovněž odpovídá i za spolupracující osoby.
   6. Bez výslovného souhlasu odpovědného pracovníka EA (vedoucího útvaru MFA)nesmí nájemce v pronajatých prostorách ani v souvisejících prostorách instalovat jakákoliv elektrická zařízení. Pronajímatel souhlasí s instalací kompletní a zvukové a světelné aparatury a zařízení potřebných k realizaci akce. Pokud dojde k zavěšování do konstrukce musí vše souhlasit se statikou haly a danými závěsnými body
   7. Bez předchozího souhlasu pronajímatele jsou zakázány veškeré úpravy nebo zásahy do interiéru a exteriéru pronajatých prostor. Do šaten si může nájemce umístit svoje vybavení, to však nesmí nijak zasahovat do statiky budovy či jinak poškozovat pronajatou místnost.

***Zavěšování jakýchkoli předmětů či zařízení (zejména dodatečné osvětlení, dodatečné ozvučení, reklamní poutače apod.) do střešní konstrukce MFA je možné pouze za splnění podmínek dle schváleného statického posudku (posudek zadává nájemce). Nájemce v takovém případě zodpovídá za úklid střechy MFA tak, aby zatížení zavěšením způsobené odpovídalo doporučení statického posudku.***

* 1. Nájemce nesmí skladovat žádné předměty v prostorách určených jako přístupové a únikové cesty, chodby a na schodištích apod. Nájemce nesmí parkovat vozidla na přístupových komunikacích a nástupních plochách pro požární techniku vně EA.
  2. Nájemce se zavazuje strpět rozmístění 10 pořadatelů dle rozhodnutí pronajímatele v souladu s požárním a návštěvním řádem EA. U 10 pořadatelů z celkového počtu má nárok pronajímatel, určit jejich postavení.
  3. V případě zneužití požárního hlásiče nebo jiného signálního zařízení osobami, které v souvislosti s předmětem nájmu měli přístup do zázemí EA, se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli veškeré škody způsobené tímto zneužitím.Nájemce se rovněž zavazuje uhradit škody způsobené ztrátou, použitím nebo zneužitím požární techniky.
  4. Instalaci dodatečných předmětů a zařízení nájemce do stěn a podlah EA, není přípustná. Nájemce smí v prostorách pronajatých ve smyslu této nájemní smlouvy umísťovat reklamní zařízení. Systém kotvení nebo uchycení těchto reklamních zařízení musí nájemce konzultovat s pronajímatelem.
  5. Nájemce je oprávněn při své akci v pronajatých prostorách distribuovat i prodávat své propagační materiály a předměty.
  6. Nájemce v pronajatých prostorách provozuje v termínu a čase vymezeném touto nájemní smlouvou pouze činnosti, ke kterým má dle platných legislativních předpisů oprávnění a které slouží ke sjednanému účelu.
  7. Nájemce sdělí pronajímateli veškeré skutečnosti mající vliv na provoz EA.
  8. Nájemce je povinen dodržovat platnou legislativu (zajistit její dodržování i spolupracujícími osobami), zejména pak požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy, týkající se provozování předmětu nájmu (např. Zákon o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek č. 65/2017 Sb., zakazující mj. kouření, Vyhlášku č. 6/2003 Sb., kterou se stanoví hygienické limity chemických, fyzikálních a biologických ukazatelů pro vnitřní prostředí pobytových místností některých staveb apod.) a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány.
  9. Technické a technologické prvky pronajímatele (telefonní a datové linky, místní rozhlas apod.) v pronajatých prostorách smí nájemce využívat výhradně po předchozí dohodě s pronajímatelem.
  10. V případě, že si bude nájemce zakrývat reklamní plochy, které jsou v aréně umístěny, zavazuje se, že v žádném případě nezakryje logo RFP a.s., Statutárního města Pardubice a Tipsport.
  11. Nájemce je povinen respektovat personál pronajímatele, který je řádně označen a zajišťuje provoz EA. Jmenný seznam a vzor označení bude nájemci na vyžádání předložen v den konání akce.
  12. Nájemce je povinen zajistit přístup osob ZTP (vozíčkářů) na místa pro ně určená v počtu 18 osob.
  13. Nájemce je povinen umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu.

**VI.**

**Trvání a skončení nájmu**

1. Nájem zaniká uplynutím doby uvedené v odstavci III. bod 1 smlouvy.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej přebíral s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to v termínu uvedeném v odstavci III. bod 1 smlouvy.
3. Pronajímatel je oprávněn od nájemní smlouvy odstoupit v případě, že nájemce:
   1. poruší povinnost dle odstavce V. bodu 2 písm. a) této nájemní smlouvy
   2. poruší povinnosti dle odstavce V. bodu 2 písm. b) této nájemní smlouvy
4. Pronajímatel může od smlouvy odstoupit i v případě, kdy z objektivních příčin (zcela nezávislých na vůli pronajímatele) zejména technické povahy (např. výpadky v dodávkách energií od jeho dodavatelů, nezaviněná havárie na řídícím a energetickém systému EA živelná událost apod.) není schopen dostupnými prostředky v termínu a čase uvedeném v této nájemní smlouvě splnit svoje povinnosti.

V těchto akutních případech může pronajímatel odstoupení od smlouvy doručit e-mailem, telefonicky, faxem případně jinými oběma stranám dostupnými technickými prostředky, uvedenými v záhlaví smlouvy. V těchto případech považuje odstoupení za doručené v den jeho odeslání či sdělení.

1. Nájemce v těchto případech nemá nárok na náhradu škody. Má však právo na vrácení dosud uhrazených plateb v rozsahu odstavce IV., této nájemní smlouvy.

Pronajímatel s odvoláním na výše uvedené nabídne nájemci náhradní termín pro uzavření nové nájemní smlouvy.

6. Nájemce je oprávněn od smlouvy písemně odstoupit pouze z vážných důvodů, které sám nezpůsobil ani k nim svým jednáním nepřispěl. Tyto vážné důvody musejí být přesně v odstoupení popsány a nelze je následně měnit. Pro tento případ se sjednává odstupné ve výši 20 000,-Kč, pokud nájemce odstoupí od smlouvy nejpozději do 60 dnů před termínem konání akce. Pokud nájemce odstoupí nejpozději 30 dnů před konáním akce, je odstupné ve výši 50.000, -Kč. Pokud nájemce odstoupí od smlouvy méně než třicet dnů před konáním akce, je odstupné 100 000,-Kč. Vážnost důvodů posuzuje pronajímatel. Odstupné je splatné doručením odstoupení pronajímateli, který je oprávněn odstupné jako svou pohledávku jednostranné započíst na pohledávky nájemce.

**VII.**

**Smluvní pokuty**

1. Za porušení jakékoliv z povinností uvedených v odstavci V., bod 1, se pronajímatel zavazuje nájemci zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000, - Kč.
2. Za porušení jakékoliv z povinností uvedených v odstavci V., bod 2 se nájemce zavazuje pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000, - Kč, není-li dále sjednána pro porušení konkrétní povinnosti jiná výše smluvní pokuty.
3. V případě prodlení s úhradou nájemného dle této nájemní smlouvy se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
4. ***Nájemce bere na vědomí, že společnost HOCKEY CLUB DYNAMO PARDUBICE a.s*., *IČ: 60112476******(dále jen „poskytovatel“), má v multifunkční aréně (MFA) exkluzivitu na cateringové a gastronomické služby. Tato exkluzivita spočívá ve výhradním oprávnění poskytovatele (případně jím určené třetí osoby) poskytovat cateringové a gastronomické služby návštěvníkům MFA, spočívající zejména v přípravě a zajištění občerstvení a obsluhy při pořádání veškerých kulturních, sportovních a jiných akcí konaných v MFA. Nájemce se zavazuje tuto exkluzivitu respektovat. V případě, že nájemce bude požadovat od pronajímatele výjimku z exkluzivity, bude mu udělen souhlas pronajímatele pouze v případě, že nájemce předloží pronajímateli písemný souhlas poskytovatele těchto služeb. Písemný souhlas poskytovatele bude důkazem o tom, že zájemce uzavřel dohodu poskytovatelem o podmínkách této výjimky. Nájemce si je vědom toho, že porušení exkluzivity poskytovatele je rozvazovací podmínkou platnosti nájemní smlouvy (smlouva se okamžitě zruší).  Nájemce se zavazuje, že v tomto případě zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200 000 Kč.***
5. Ujednáním o smluvní pokutě v bodech 1 až 4 není dotčeno právo pronajímatele požadovat náhradu škody, a to i v případě, kdy výše této škody přesahuje výši smluvní pokuty.
6. Nájemce se zavazuje za každou i započatou hodinu, která bude překračovat termín předání pronajatých prostor uvedený v odstavci III., uhradit pokutu ve výši 20 000,- Kč.

7. Nájemce se zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000, - Kč za porušení povinností

v odstavci V, bod 2. písmeno a), e), f), h), j).

1. Pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci pokutu ve výši 50.000, -Kč v případě, že nepředá nájemci předmět nájmu v termínu dle odstavce III. bod 2.

**VIII.**

**Ostatní ujednání**

1. ***Nájemce souhlasí s tím, aby na jím pořádanou kulturní či sportovní akci, objednala společnost HOCKEY CLUB DYNAMO PARDUBICE a.s. u pronajímatele vstupenky do sky boxů, a to pouze za smluvní cenu určenou nájemcem (pořadatelem akce), v případě akcí pro veřejnost. Nárok na vstupenky a vstup do MFA se netýká soukromých a firemních akcí.***
2. ***Nájemce souhlasí s tím, aby na jím pořádanou kulturní či sportovní akci, objednala společnost Rozvojový fond Pardubice až 139 ks vstupenek za nejnižší cenu v předprodeji do sektoru VIP terasa.***
3. Smluvní strany se dohodly, že Rozvojový fond Pardubice a.s. bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy Rozvojový fond Pardubice a.s. bezodkladně informuje druhou smluvní stranu, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
4. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplňuje znaky obchodního tajemství (§ 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
5. Pro případ, kdy je v uzavřené smlouvě uvedeno rodné číslo, e-mailová adresa, telefonní číslo, číslo účtu fyzické osoby, bydliště/sídlo fyzické osoby, se smluvní strany se dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez těchto údajů. Dále se smluvní strany dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez podpisů.
6. V souladu se zněním předchozího odstavce platí, že pro případ, kdy by smlouva obsahovala osobní údaje, které nejsou zahrnuty ve výše uvedeném výčtu a které zároveň nepodléhají uveřejnění dle příslušných právních předpisů, poskytuje druhá smluvní strana svůj souhlas se zpracováním těchto údajů, konkrétně s jejich zveřejněním v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb. Rozvojovým fondem Pardubice a.s. Souhlas se uděluje na dobu neurčitou a je poskytnut dobrovolně.
7. Jakékoliv obsahové či jiné změny v této nájemní smlouvě lze provádět pouze na základě dohody smluvních stran, a to výhradně formou písemných a číslovaných dodatků.
8. Tato nájemní smlouva byla vypracována ve dvou shodných vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

č. 1) Závazné technické a organizační podmínky

č. 2) Návštěvní a požární řád

V Pardubicích, dne 19. března 2024

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

**Rozvojový fond Pardubice a.s.**  **KULTURA POD HVĚZDAMI s.r.o.**

Ing. Jan Kratochvíl Stanislav Janech

místopředseda představenstva jednatel společnosti