

Podnájemní smlouva

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli v souladu s usnesením č. 66 z 2. schůze rady města Domažlice, která se konala dne 11.12.2018,

Městské kulturní středisko v Domažlicích, sídlem Domažlice, náměstí Míru 51, PSČ: 344 01, IČ: 00073865, jednající ředitelem Mgr. Kamilem Jindřichem
na straně jedné jako pronajímatel

a

SAPPORO MY s.r.o.

Jaroslav Dolhý, jednatel

Plzeň 2 - Slovany, Sušická 921/14

na straně druhé jako podnájemce

tuto

podnájemní smlouvu

dle ust. § 719 v návaznosti na ust. § 663 a násl. obč. zák. v platném znění

I.

Úvodní ustanovení a předmět podnájmu

1. Pronajímatel je na základě zřizovací listiny Městského kulturního střediska v Domažlicích ve znění jejích pozdějších změn a na základě smlouvy o výpůjčce uzavřené mezi ním jako vypůjčitelem a Městem Domažlice jako půjčitelem dne 21.6.2001 oprávněn užívat a dále podnájemat mimo jiné **budovu bez čp/če (objekt občanské vybavenosti) postavenou na stavební parcele č.st. 1539, a budovu bez čp/če (zemědělská stavba) postavenou na stavební parcele č.st. 1540** obě zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Domažlice, na LV č. 1 pro k.ú., obec a okres Domažlice, část obce Hořejší Předměstí. Jedná se o budovu kiosku a budovu toalet v areálu letního kina v Domažlicích.
2. Předmětem podnájmu jsou:
 - a) budova bez čp/če na pozemku č.st. 1539 (pro potřeby této smlouvy též označovaná jako kiosek), a
 - b) budova bez čp/če na pozemku č.st. 1540 (pro potřeby této smlouvy též označovaná jako toalety)uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy.
3. Vybavení předmětu podnájmu je uvedeno v inventurním seznamu, který bude zkontrolován při předání a převzetí.

II.

Účel podnájmu, doba podnájmu, pravidla užívání předmětu podnájmu

1. Pronajímatel přenechává podnájemci předmět podnájmu za tím účelem, aby v něm podnájemce provozoval prodej občerstvení při akcích konaných v areálu letního kina podle požadavku pořadatele akce a za ceny v místě a čase obvyklé. Podnájemce bude v předmětu podnájmu provozovat předmět podnikání – hostinská činnost.
2. Akcí podle předchozího odstavce se rozumí jakákoli kulturní produkce konaná v areálu letního kina v Domažlicích bez ohledu na to, zda ji pořádá pronajímatel či třetí osoba, jde např. o promítání filmů, koncerty, apod. Pro potřeby této smlouvy je dále používán pouze pojem „akce“.
3. Doba podnájmu se sjednává jako doba určitá od 01.01.2019 do 30.04.2021.

4. Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu v dále uvedené době a dále určeným způsobem:
- a) Podnájemce je povinen zajistit provoz kiosku minimálně hodinu před konáním akce, kiosk provozovat po celou dobu trvání akce a tento provoz ukončit bezprostředně (nejpozději do 30 minut) po skončení akce.
 - b) V případě, že se na akci bude vybírat vstupné, je podnájemce povinen zajistit, aby se v době konání akce v předmětu podnájmu a ostatních prostorách areálu letního kina zdržovali pouze návštěvníci s platnou vstupenkou.
 - c) V případě, že akcí bude promítání filmů, je podnájemce povinen zajistit, aby se po 20:00 hodině v předmětu podnájmu a ostatních prostorách areálu letního kina zdržovali pouze návštěvníci s platnou vstupenkou.
 - d) Pro případ prodloužení podnájmu se splněním jeho povinností uvedených výše pod písm. a) – c) sjednávají účastníci podle § 544 obč. zák. smluvní pokutu ve výši 50,-Kč za každých započatých 10 minut prodloužení. Podnájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu do 14 dnů od doručení jejího vyúčtování. Pronajímatel má právo na náhradu škody, která mu vznikla z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, a to vedle smluvní pokuty a v plné výši (i v rozsahu převyšujícím smluvní pokutu).
 - e) V den konání akce, při které je občerstvení návštěvníků zajištěno jiným subjektem, když o této skutečnosti byl podnájemce předem informován, není provozování kiosku (prodej občerstvení) povoleno.
 - f) Podnájemce není oprávněn vybírat poplatek za použití WC v areálu letního kina.

III.

Podnájemné, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Podnájemné se sjednává na částku 28.800,- Kč za jednu sezonu provozu (tedy dobu otevření letního kina v daném roce). K této částce bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši dle platných právních předpisů.
2. Podnájemné je splatné na základě vystavené faktury, a to vždy na konci dané sezony, tedy po ukončení provozu letního kina v daném roce. Podnájemce je povinen hradit podnájemné převodem na účet č. 3351252/0300, vedený u ČSOB, pod variabilním symbolem, kterým je 1402 a v souladu s datem splatnosti uvedeným na faktuře.
3. Pro případ prodloužení podnájmu s placením podnájemného či nákladů na služby uvedených níže v odst. 5 sjednávají účastníci podle § 544 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodloužení. Pronajímatel má právo na náhradu škody, která mu vznikla z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, a to vedle smluvní pokuty a v plné výši (i v rozsahu převyšujícím smluvní pokutu).
4. V případě prodloužení podnájmu s placením podnájemného delšího než 15 dnů, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
5. Vedle sjednaného podnájemného se podnájemce zavazuje platit pronajímateli náklady za služby, které mu bude pronajímatel v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu poskytovat. Jedná se o vodné a stočné, přičemž výše nákladů na vodné a stočné bude určena jako součin podnájemcem skutečně spotřebovaného množství vody zjištěného z vodoměru umístěného v předmětu podnájmu a ceny účtované pronajímateli příslušným poskytovatelem této služby. Ke sjednané částce za vodné a stočné bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši dle platných právních předpisů. Sjednaná částka za vodné a stočné je splatná vždy na konci sezony, tedy po ukončení provozu letního kina v daném roce, na základě vystaveného dokladu a převodem na účet pronajímatele č. 3351252/0300, vedený u ČSOB, pod variabilním symbolem, kterým je 1402.
6. Smluvní strany dále sjednávají, že pronajímatel nebude podnájemci poskytovat žádné jiné služby spojené s užíváním předmětu podnájmu a že podnájemce je povinen si takové služby (zejména poskytování elektřiny, likvidaci odpadů) zajistit sám uzavřením smluv s příslušnými dodavateli.

IV.

Práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že je mu stav předmětu podnájmu a jeho vybavení dobře znám.
2. Smluvní strany sjednávají, že jakékoli úpravy předmětu nájmu či přilehlých prostranství (např. vybudování předzahrádky, dětského koutku apod.) je nájemce oprávněn provést pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to na své náklady. Při ukončení nájemního vztahu je podnájemce povinen provedené úpravy odstranit a uvést předmět podnájmu a přilehlá prostranství do původního stavu.
3. Podnájemce je povinen zajistit při akcích prodej občerstvení (teplých a studených jídel a nápojů), a to i pro účinkující na akci, vše dle požadavků pořadatele akce, přičemž je povinen pro tyto činnosti zajistit dostatek kvalifikovaného personálu. Podnájemce je povinen zajistit při akcích prodej občerstvení za ceny v místě a čase obvyklé, a to i pro účinkující na akci, vše dle požadavků pořadatele akce. Ceník je konzultován a schvalován pronajímatelem za tím účelem, aby odpovídala výše uvedené podmínce, a to vždy pro každou letní sezónu zvlášť. Jakékoliv změny v ceníku v průběhu daného období jsou možné jen po vzájemném odsouhlasení.
3. Podnájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že si pořadatelé některých akcí mohou vyhradit zajištění občerstvení při akcích prostřednictvím jiných osob než podnájemce (jedná se zejména o celorepubliková turné předních hudebních skupin apod.). Podnájemce se zavazuje, že se v případech popsanych v předchozí větě zdrží poskytování občerstvení na takových akcích.
4. Podnájemce je povinen udržovat pořádek a čistotu v předmětu podnájmu, jakož i na stolech a židlích na pozemku přiléhajícím ke kiosku, zejména je podnájemce povinen odstranit nepořádek a nečistoty ze stolů a židlí, a je dále povinen provádět pravidelný a důsledný úklid toalet včetně doplňování mýdla, toaletního papíru aj.
5. Podnájemce je povinen poskytovat součinnost pořadatelům akcí minimálně v tom rozsahu, že se bude spolupodílet na vpouštění návštěvníků do areálu letního kina na akci a na zajištění včasného odchodu návštěvníků po skončení akce.
6. Podnájemce je povinen zajistit na své náklady odvoz veškerých odpadků v první pracovní den následující po akci. Pro odstranění veškerých pochybností sjednávají smluvní strany, že pronajímatel nebude podnájemci zajišťovat likvidaci odpadů.
7. Podnájemce je povinen zajistit řádné uzamykání předmětu podnájmu i všech vchodů a vjezdů do areálu letního kina, od kterých má svěřeny klíče. Podnájemce je povinen dodržovat zákaz vstupu nepovolaných osob do předmětu podnájmu a všech prostor areálu letního kina, od kterých má klíče.
8. Podnájemce je povinen zajistit plnění povinností vyplývajících z platných právních předpisů, zejména ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, z hygienických předpisů a z právních předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci, zejména je povinen po skončení akce zkontrolovat veškeré spotřebiče a vybavení předmětu podnájmu z hlediska požární bezpečnosti a tuto bezpečnost zajistit, dále je povinen zajistit skladování zásob a ostatního materiálu v souladu s příslušnými hygienickými předpisy. Veškeré sankce udělené příslušnými státními orgány za porušení předpisů uvedených v předchozí větě nese podnájemce.
9. Podnájemce je povinen užívat předmět podnájmu řádně a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě, je povinen předcházet vzniku škod na předmětu podnájmu, užívat předmět podnájmu v souladu s platnými právními předpisy a rozhodnutími správních orgánů. Užívání předmětu podnájmu podnájemcem k jinému než sjednanému účelu zakládá právo pronajímatele od této smlouvy odstoupit.
10. Podnájemce odpovídá za škodu vzniklou pronajímateli zejména na předmětu podnájmu, na těch částech areálu letního kina, od kterých má podnájemce klíče, ale i jinak v důsledku porušení svých povinností, které mu plynou z této smlouvy a platných právních předpisů.

11. Podnájemce se zavazuje ze svých finančních prostředků hradit veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu podnájmu a veškerého jeho vybavení.
12. Podnájemce je povinen na své náklady zajistit revize všech zařízení v předmětu podnájmu (bez ohledu na to, zda je jejich vlastníkem), u kterých jejich provádění stanovují platné právní předpisy.
13. Podnájemce je povinen zjišťovat poruchy a havárie, jakož i další vady předmětu podnájmu a veškerého jeho vybavení, u kterých jejich odstranění patrně přesáhne rámec drobných oprav, a neprodleně informovat o nich a nutnosti jejich odstranění pronajímatele. Při nesplnění této povinnosti odpovídá podnájemce za škodu, která v souvislosti s ním vznikne a pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit.
14. Podnájemce je povinen zajistit pojištění věcí vnesených do předmětu podnájmu.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje předat podnájemci předmět podnájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu a umožnit mu výkon jeho práv, která mu plynou z této smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje k oznamování naplánovaných akcí podnájemci alespoň s třídním předstihem.
3. Pronajímatel se zavazuje podnájemci oznámit neprodleně každou změnu v již oznámeném harmonogramu akcí. Pronajímatel neodpovídá podnájemci za škodu vzniklou mu v důsledku zrušení oznámené akce, pokud splnil svou oznamovací povinnost podle předchozí věty, jakož i v případě, že zrušení akce bylo zapříčiněno nevhodnými klimatickými podmínkami.

VI.

Podnájem, výpůjčka

Podnájemce není oprávněn dát předmět podnájmu do dalšího podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě

VII.

Ukončení účinnosti této smlouvy

1. Účinnost této smlouvy a podnájemní vztah jí založený končí uplynutím sjednané doby podnájmu.
2. Tuto smlouvu je možno kdykoli ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Tuto smlouvu je možno ukončit výpovědí dle § 9 a násl. zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění.
4. Pronajímatel může okamžitě odstoupit od smlouvy z důvodů v ní a v právních předpisech stanovených, a dále v případě, že:
 - a) insolvenčním soudem bude podle zákona č. 182/2006 Sb. v platném znění rozhodnuto o úpadku podnájemce,
 - b) nastanou okolnosti neovlivnitelné smluvními stranami, které učiní plnění předmětu této smlouvy nemožným,
 - c) pronajímatel bude předmět podnájmu potřebovat k plnění svých vlastních úkolů,
 - d) pronajímateli bude v důsledku užívání předmětu podnájmu podnájemcem v rozporu s touto smlouvou vznikat škoda nebo hrozit značná škoda,
 - e) podnájemce bude přes písemné upozornění pronajímatele a po uplynutí lhůty poskytnuté mu pronajímatelem k nápravě pokračovat v porušování svých povinností plynoucích z této smlouvy nebo právních předpisů, zejména povinností uvedených v čl. II. odst. 4 písm. a), b), c), e) a g) a v čl. IV. odst. 5, 7 a 8 této smlouvy,
 - f) podnájemce bude přes písemné upozornění pronajímatele a po uplynutí lhůty poskytnuté mu pronajímatelem k nápravě pokračovat v poskytování občerstvení v neadekvátně nízké kvalitě,
 - f) podnájemce bude šířením zkreslených či nepravdivých informací poškozovat jméno a

pověst pronajímatele.

5. Podle § 48 odst. 2 občanského zákoníku se sjednává, že při odstoupení od smlouvy se tato smlouva ruší s účinností ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení podnájemci. V případě, že doručení odstoupení nebude možné prostřednictvím pošty, sjednávají účastníci, že doručení je možné provést taktéž vyvěšením odstoupení na úřední desce Městského úřadu v Domažlicích.
6. Podnájemce je povinen ke dni skončení podnájemního vztahu odevzdat předmět podnájmu zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím běžnému opotřebení a době užívání. V případě, že tak podnájemce neučiní ani ve lhůtě 15 dnů od skončení podnájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět podnájmu na náklady podnájemce, k čemuž podnájemce pronajímatele neodvolatelně zmocňuje. V případě, že se podnájemce o vyklizené věci ve lhůtě 15 dnů od vyklizení u pronajímatele nepřihlásí a tyto nepřevzme v místě, kde jsou uskladněny, je pronajímatel oprávněn tyto věci prodat, a to za cenu nejméně ve výši 1/3 obvyklé ceny, k čemuž podnájemce pronajímatele neodvolatelně zmocňuje. Výtěžek prodeje bude po započtení vlastních pohledávek pronajímatele vůči podnájemci vyplacen podnájemci, případně složen do soudní úschovy. O předání předmětu podnájmu bude vystaven písemný protokol.
7. Společně s vrácením předmětu podnájmu je podnájemce povinen při ukončení podnájemního vztahu vrátit i veškeré klíče, které od pronajímatele obdržel. Při nesplnění povinnosti k vrácení klíčů je podnájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý nevrácený klíč. Pronajímatel má právo na náhradu škody, která mu vznikla z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, a to vedle smluvní pokuty a v plné výši (i v rozsahu převyšujícím smluvní pokutu).
8. Smluvní strany touto smlouvou vylučují uplatnění ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník upravující náhradu za převzetí zákaznické základny při ukončení podnájemního vztahu, tzn. podnájemce nemá při skončení podnájemního vztahu právo na žádnou náhradu ve smyslu ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti z této smlouvy se řídí jejími ustanoveními, jakož i ust. § 719 a § 663 a násl. obč. zák. v platném znění.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy mohou být prováděny pouze po vzájemné dohodě jejich účastníků písemnou formou.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
4. Tato smlouva byla uzavřena na základě pravé, svobodné a vážně míněné vůle jejich účastníků prosté veškerého jejich omylu nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují účastníci své vlastnoruční podpisy.

V Domažlicích, dne 20. 12. 2018

pronajímatel
Městské kulturní středisko v Domažlicích,
Mgr. Kamil Jindřich, ředitel

podnájemce
Jaroslav Dolhý

Příloha:

Usnesení č. 66 z 2. schůze rady města Domažlice, která se konala dne 11.12.2018,

Rada města **souhlasí** dle článku V. nájemní smlouvy uzavřené dne 31.03.2006 mezi městem Domažlice jakožto pronajímatelem a Městským kulturním střediskem v Domažlicích, IČ 00073865 jakožto nájemcem s podnájemem části nebytových prostor - místností 2.09a - bufet/občerstvení, 2.09b - bufet/občerstvení - sklad, 2.09c - předsíň, 2.10 - kuchyň/příprava, 2.11 - šatna/personál, 2.11a - úklidová komora, 2.12 - hyg. zázemí pro personál, v budově č. p. 51 na náměstí Míru v Domažlicích – Město, jež je součástí pozemku p. č. st. 170 v k. ú. Domažlice a s podnájemem budovy bez čp./če. - objekt občanské vybavenosti (kiosky v letním kině), jež je součástí pozemku p. č. st. 1539 v k. ú. Domažlice společnosti SAPPORO MY s. r. o., se sídlem Sušická 921/14, Plzeň, IČ 1428829 za účelem provozování prodeje občerstvení při akcích konaných v městském kulturním středisku do 30.04.2021 z důvodu, že společnost investovala do vybavení nebytových prostor značné finanční prostředky, zajišťuje po celou dobu podnájmu kvalitní služby, vstřícně reaguje na návrhy a požadavky nájemce a nabízí další zkvalitnění služeb