

2019/XV/P/00201
2019/XV/O/00335

S M L O U V A č. 23/2019/KR
o podnájmu části nemovitosti
a poskytování služeb s podnájmem spojených
uzavřena mezi

nájemcem: Černá louka s.r.o.

Černá louka 3235, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

zastoupená:

oprávněna jednat ve věcech organizačních a technických:

p.

IČO: 26879280

DIČ: CZ26879280

č. účtu:

zapsaná v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 41134

a

podnajímelem: RESIDOMO, s.r.o.

Gregorova 2582/3, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

zastoupená: p.

IČO: 05253268

DIČ: CZ699002915

č. účtu:

zapsaná v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 66812

dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

čl. I Předmět smlouvy

1.1 Nájemce je oprávněným uživatelem nemovitostí, na nichž se nacházejí stavby, situované v areálu Slezskoostravského hradu č.p. 1861 zapsaných na LV č. 3195 pro k.ú. Slezská Ostrava.

1.2 Vlastník uvedených nemovitostí, kterým je Statutární město Ostrava, udělil nájemci souhlas k jejich podnájímání.

1.3 Nájemce touto smlouvou zřizuje podnajímelemovi užívací právo k části pozemků parc. č. 80/1, 81/13 a 80/5 k.ú. Slezská Ostrava obec Ostrava, a to v následujícím rozsahu: prostory Slezskoostravského hradu: malý sál, šatny, velký sál s terasou, horní nádvoří, šatny v dolním nádvoří nacházejících se na výše uvedených pozemcích,

Předmět podnájmu bude užíván k uspořádání akce pod názvem „Firemní akce“ v souladu s předmětem podnikání podnajímelemníka, kterým je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Dále je předmětem smlouvy dodávka dohodnutých služeb, které nájemce nabízí, souvisejících s podnájmem.

1.3.1 Předmětné prostory Slezskoostravského hradu:

malý sál, šatny, velký sál s terasou, nádvoří nacházejících se na výše uvedených pozemcích, bar a galerie Slezskoostravského hradu, které se nachází na výše uvedeném pozemku (dále předmět podnájmu).

1.3.2. Poskytované služby ze strany nájemce:

- dodávka elektrické energie
- dodávka vody a odvádění odpadních vod
- odvoz odpadů
- ostraha
- úklid

čl. II Doba podnájmu

2.1. Doba podnájmu prostor uvedených v čl. 1.3.1 byla dohodnuta od 20. 9. 2019 do 23. 9. 2019, přičemž:

příprava: 20. 9. 2019

akce: 22. 9. 2019

likvidace: 23. 9. 2019

čl. III. Cenové a platební podmínky

3.1 Cena podnájemného za podnajaté prostory a poskytnutých služeb jsou dohodnuty takto:

- cena podnájmu: **80.000,- Kč + DPH**

Ceny ostatních služeb dle skutečné spotřeby:

- dodávka elektrické energie 4,64 Kč bez DPH/.....
- dodávka vody a odvádění odpadních vod 67,22 Kč bez DPH/
- odvoz odpadů 2.500,- Kč bez DPH/
- ostraha/boční vchod 7-20hod. 160,- Kč bez DPH/hod./
- úklid 130,- Kč bez DPH/hod./

3.2 Podnájemník se zavazuje v termínu do **23. 8. 2019** zaplatit zálohu ve výši **96.800,- Kč** a to na základě zálohové faktury zasláné nájemcem. Zaplacením se rozumí připsání uvedené částky na účet nájemce uvedený výše.

Číslo vystavené faktury bude uvedeno jako variabilní symbol v příkaze k úhradě.

3.3 Podnájemník je ve smyslu § 1992 občanského zákoníku oprávněn uzavřenou nájemní smlouvou zrušit uhrazením odstupného ve výši sjednané v odst. 3.4 tohoto článku této smlouvy. Zrušení smlouvy je účinné uhrazením odstupného na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy. Podnájemník je povinen zaplatit odstupné do pěti kalendářních dnů po doručení písemného oznámení nájemci o tom, že Podnájemník svého práva zrušit nájemní smlouvu zaplacením odstupného využívá. Za písemné oznámení ve smyslu předchozí věty je rovněž považováno oznámení podnájemníka, že Akci dle čl. I. této smlouvy nebude realizovat.

3.4 Pro případ zrušení smlouvy zaplacením odstupného, sjednaly smluvní strany výši odstupného takto:

100% podnájemného sjednaného v odst. 3.1 tohoto článku vč. DPH, pokud písemné oznámení dle odst. 3.3 tohoto článku této smlouvy bude nájemci doručeno v době kratší než 2 kalendářní dny před prvním dnem podnájmu dle této smlouvy,

75% nájemného sjednaného v odst. 3.1 této smlouvy vč. DPH pokud písemné oznámení dle odst. 3.3 tohoto článku této smlouvy bude nájemci doručeno v době 3-30 kalendářních dnů před prvním dnem podnájmu dle této smlouvy,

3.5 Vyúčtovací faktura bude vystavena do 3 dnů po skončení akce se splatností 10 dnů.

- 3.6 Podnájemník je oprávněn vrátit nájemci zálohovou fakturu dle bodu 3.2 i vyúčtovací fakturu dle bodu 3.5, pokud se číslo bankovního účtu uvedeného na fakturách neshoduje s číslem bankovního účtu uvedeného v záhlaví této smlouvy.
- 3.7 Bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy využívá nájemce pro svou ekonomickou činnost a je správcem daně zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup. Bankovní účet nájemce lze měnit pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.
- 3.8 V případě, že je o nájemníkovi v okamžiku uskutečnění zdanitelného plnění zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup skutečnost, že je nespolehlivý plátcem, je pronajímatel oprávněn zadržet část účtované částky odpovídající DPH z každé dosud nájemcem vystavené faktury, a to po dobu označení nájemce nespolehlivým plátcem.

čl. IV Další podmínky

4.1. Nájemce může odstoupit od této smlouvy v případě, že podnájemník neuhradí dohodnutou zálohu dle bodu 3.2 ve stanoveném termínu. V takovém případě nebude podnájemníkovi umožněn vstup do prostor specifikovaných v této smlouvě.

4.2. V případě způsobené škody na majetku nájemce či na majetku, který je nájemce oprávněn užívat, podnájemník tyto neprodleně odstraní. Pokud podnájemník škodu neodstraní vlastními silami, bude na základě protokolu tato vyúčtována fakturou vystavenou nájemcem a podnájemník se zavazuje tuto škodu uhradit.

4.3. Hudební produkce bude ukončena do 22:00 hodin. Tato podmínka je dána Obecně závaznou vyhláškou č. 5/2017 MMO.

4.4. V případě prodlení s úhradou faktury dle bodu 3.5 je podnájemník povinen zaplatit nájemci úrok z prodlení dle platných právních předpisů.

čl. V Povinnosti smluvních stran

5.1 Nájemce se zavazuje:

- předat předmět podnájmu ve stavu způsobilém pro konání akce dne 20.9.2019 v 8:00 hodin na základě předávacího protokolu,

5.2 Podnájemník se zavazuje:

- dodržovat obecně platné právní předpisy a zákony ČR,
- odevzdat předmět podnájmu nájemci po ukončení akce dne 23.9.2019 do 12:00 hodin na základě předávacího protokolu.

čl. VI Ostatní ujednání

6.1 Umístění reklamy je předmětem dohody podnájemníka s nájemcem v zastoupení správcem hradu.

6.2 Podnájemník zajistí dodržování pokynů členů hradního dozoru a správce hradu k ochraně pronajatých prostor před požárem a dalšími škodami (viz příloha č. 1 Závazné organizační pokyny).

6.3. Podnájemník není oprávněn dát podnajatý předmět podnájmu uvedený v čl. I do podnájmu další osobě.

6.4. Podnájemník se zavazuje dodržovat obecně platné právní předpisy a zákony ČR zejména z oblasti bezpečnosti a protipožární ochrany. Za nedodržení ustanovení předpisů z oblasti hygieny – bezpečnosti a protipožární ochrany zaplatí podnájemník smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.

6.5. Podnájemník je povinen si zajistit provedení revize elektrických zařízení dle ČSN 331500 a to od místních staveništních rozvaděčů. Dále je povinen používat na Slezskoostravském hradě pouze el. spotřebiče na kterých jsou provedeny revize dle ČSN 331600 ed.2.

6.6. Podnájemník se zavazuje, že uhradí veškeré škody způsobené v průběhu pronájmu, které budou zaznamenány písemnou formou v předávacím protokolu.

6.7. Podnájemník je povinen uhradit poplatky spojené s veřejnou hudební produkcí ve vztahu k Ochrannému svazu autorskému (OSA) a Intergramu.

6.8. V případě zájmu podnájemníka o poskytnutí služeb nad rozsah uvedený v čl. III. bude vyhotoven o tomto poskytnutí služeb samostatný dodatek k této smlouvě, podepsaný zástupci obou smluvních stran. Podnájemník tyto služby uhradí.

6.9. Podnájemník je povinen zajistit přístup do prostor Slezskoostravského hradu. Komunikace vedoucí k hradu nejsou předmětem pronájmu.

6.10. Po dobu konání akce pořádané podnájemníkem bude hradní stánek, který má uzavřenou dlouhodobou smlouvu se společností Černá louka s.r.o. **otevřen**. Pokud bude podnájemník požadovat uzavření stánku, zaplatí nájemci p. Kollarczykovi poplatek-průměrnou tržbu, která činí 15.000,- Kč + DPH. Tento poplatek bude podnájemníkem uhrazen před akcí.

6.11. Podnájemník zajistí volný vstup zaměstnancům společnosti Černá louka s.r.o. a pracovníkům bezpečnostní agentury TKL, kteří zajišťují ostrahu objektu 24 hodin denně. Organizačně zajistit vstup těchto pracovníků do prostoru hradu při provádění kontroly a výměny služeb při pořádání uvedené akce.

6.12. Podnájemník bude užívat podnajatý předmět podnájmu jen k účelu, ke kterému mu byl pronajat a který je uveden v této smlouvě.

čl. VII. Závěrečná ustanovení

7.1 Tuto smlouvu lze měnit pouze písemným dodatkem, odsouhlaseným oběma smluvními stranami.

7.2 Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodně vůle, určitě, vážně a srozumitelně.

7.3 Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné okolnosti či skutečnosti, které by znemožnily řádné a včasné plnění práv a povinností plynoucích z této smlouvy.

7.4 Tato smlouva nabývá účinnosti okamžikem uzavření, vyhotovuje se ve dvou výtiscích, obsahuje 5 stran a 2 přílohy.

7.5 Pro případ, že ustanovení této smlouvy oddělitelné od ostatního obsahu se stane či bude shledáno neúčinným nebo neplatným, smluvní strany se zavazují bez zbytečných odkladů nahradit takové ustanovení novým. Případná neplatnost některého z takovýchto ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení.

7.6 Pro účely této Smlouvy se vylučuje uzavření této smlouvy/uzavření dodatku k této Smlouvě v důsledku přijetí nabídky jedné Strany druhou Stranou s jakýmkoliv (i nepodstatnými) odchylkami či dodatky.

7.7 Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí nájemce.

7.8 Nakládání s použitými osobními údaji se řídí „Zásadami o ochraně osobních údajů“ zveřejněnými na webových stránkách společnosti.

Příloha:

- 1) Závazné organizační pokyny
- 2) Předávací protokol

V Ostravě dne 12. 6. 2019

.....
za nájemce:

.....

Příloha č. 1

**ZÁVAZNÝ ORGANIZAČNÍ POKYN K ZAJIŠTĚNÍ POŽÁRNÍ OCHRANY
pro kulturně - společenské akce, vernisáže, výstavy, produkční
a organizační činnosti**

organizované v objektech a nádvoří

SLEZSKOOSTRAVSKÉHO HRADU, Hradní ul., 710 00 Slezská Ostrava

Ve správě: Černá louka s.r.o.

Černá louka 3235, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

1. Organizátor je povinen dodržovat Obecně závaznou vyhlášku č. 12/2006 statutárního města Ostrava, kterou se stanoví podmínky k zabezpečení požární ochrany při akcích, kterých se zúčastní větší počet osob.

2. Organizátor musí zajistit prostřednictvím svých pořadatelů, aby osoby, které se zúčastní jím pořádaných akcí, dodržovaly požárně-bezpečnostní předpisy a svým chováním nezpůsobily požár. Organizátor se musí řídit dokumentací požární ochrany zpracovanou pro prostory hradu – požární poplachové směrnice, požární řád a požární evakuační plán. Tyto dokumenty jsou umístěny v prostorách hradu.

3. Při účasti nad 200 účastníků zřídit **preventivní požární hlídku** v počtu minimálně **velitel + 2 členové** (všechny osoby musí být starší 18-cti let), zajistit její řádné označení a odbornou přípravu, stanovit povinnosti jednotlivých členů požární hlídky.

4. Při účasti nad 200 účastníků zajistit prostřednictvím odborně způsobilé osoby nebo technika požární ochrany kontrolu plnění podmínek požární bezpečnosti při akci a kontrolu povinností stanovených právními předpisy, a to před zahájením akce, v jejím průběhu a po ukončení.

5. Nezahajovat akci při zjištění závažných nedostatků v podmínkách požární bezpečnosti, které nelze odstranit před zahájením akce.

6. Přerušit nebo ukončit akci při bezprostředním nebezpečí vzniku požáru, je-li znemožněn únik, evakuace nebo záchrana osob nebo majetku.

7. Ve všech budovách hradu je **zákaz manipulace s otevřeným ohněm**, nesmějí se vnášet nebo používat předměty nebo látky použitelné jako zápalný prostředek a zákaz kouření.

8. V objektech hradu se nesmí skladovat žádné hořlavé předměty a materiály.

9. Elektrospotřebiče a prodlužovací šňůry se mohou používat pouze v provozuschopném a bezpečném stavu, schválené českou státní zkušebnou, v souladu s návodem k obsluze. Organizátor akce je povinen předložit revizní zprávu technikovi výstaviště.

10. Prostředky PO, požárně – bezpečnostní zařízení (požární hydranty, přenosné hasící přístroje), které jsou instalovány, je možno použít jen v případě požáru.

11. V blízkosti vjezdů a vchodů do hradu je zakázáno stání vozidel. Jestliže je nutné v těchto prostorách zastavit, nesmí řidič opustit vozidlo.

12. Organizátor je povinen zajistit přístupnost všech únikových východů po celou dobu pořádání akce.

13. Při prohlídkách ve věži a v podkrovní se může nacházet najednou maximálně 40 osob, z toho v prostoru 4. NP pouze 20 osob.

V Ostravě dne 12. 6. 2019

.....
za pořádatelku

.....
za společnost Černá louka s.r.o.

Předávací protokol

předávající: **Černá louka s.r.o.**
 Černá louka 3235, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava
 zastoupená: p.

a
 přejímající: **RESIDOMO, s.r.o.**
 Gregorova 2582/3, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
 zastoupená: p.

předávané prostory: Slezskoostravský hrad

závady:

stavy měření:

doplňkové služby:

V Ostravě dne

.....
 Předávající
 za společnost Černá louka s.r.o.

.....
 přejímající
 za společnost RESIDOMO, s.r.o.

.....
Předávací protokol
po ukončení akce

předávající: **RESIDOMO, s.r.o.**
 Gregorova 2582/3, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
 zastoupená: p.

a
 přejímající: **Černá louka s.r.o.**
 Černá louka 3235, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava
 zastoupená: p.

předávané prostory: Slezskoostravský hrad

závady:

stavy měření:

doplňkové služby:

V Ostravě dne

.....
 předávající
 za společnost RESIDOMO, s.r.o.

.....
 přejímající
 za společnost Černá louka s.r.o.