

SMLOUVA O PODNÁJMU

číslo smlouvy 280 47 05 298

kterou dle ustanovení § 666 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů uzavřely tyto smluvní strany:

Statutární město Zlín

se sídlem 761 40 Zlín, nám. Míru 12, IČ: 00283924, DIČ: CZ00283924
není plátcem DPH

jehož jménem jedná primátor Mgr. Tomáš Úlehla
ve věcech smluvních: Mgr. Irena Ondrová, náměstkyně primátora
ve věcech technických: [REDAKCE], vedoucí odboru kultury
Bankovní spojení: KB Zlín, č. ú. 19-128661/0100
- dále jen nájemce

a

Pragokoncert Bohemia, a. s.

se sídlem U Bulhara 3, 110 00 Praha 1, IČ 25318136, DIČ: CZ25318136

jehož jménem jedná předseda představenstva [REDAKCE]
ve věcech technických: [REDAKCE]
bankovní spojení: ČSOB, a.s., číslo účtu: 198900820/0300
- dále jen podnájemce

takto:

Článek I.

1. Nájemce prohlašuje, že jako právnická osoba vystupuje v právních vztazích svým jménem a s vlastním majetkem hospodaří samostatně za podmínek stanovených v zákoně o obcích.
2. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou způsobilí dle práva platného na území ČR k uzavření této smlouvy.
3. Pro úpravu práv a povinností stran touto smlouvou neupravených se použijí přiměřeně ustanovení § 663 až 684 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku a zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.

Článek II.

Předmět podnájmu

1. Nájemce prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy č. 280 47 05 294 ze dne 29.11.2005 uzavřené s pronajímatelem - vlastníkem předmětu podnájmu - Projekční společností obchodních center, v. o. s. se sídlem Plzeň, Lochotínská 18, čp. 1108, PSČ 301 00, nájemcem předmětu podnájmu.
2. Předmětem podnájmu je budova víceúčelového kulturního sálu čp. 5497 postavená na stavebních parcelách č. st. 8682/1, st. 8682/2, st. 8682/3 a st. 8682/4 vše v k. ú. Zlín, obec Zlín, jež budou na základě geometrického plánu č. 5568-99/2005 zhotoveného [REDAKCE]

[redacted] v rámci řízení vedeného u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín č. j. V 6882/2005 sloučený do stavební parcely č. 8682/1 (dále jen „budova“).

Adresa budovy je Zlín, Tyršovo nábřeží čp. 5497, PSČ 760 01.

3. Nájemce prohlašuje, že jeho nájemní právo ke shora označené budově není nikterak omezeno jinými právy třetích osob, která by jakkoli bránila smluvenému užívání dle této smlouvy. Nájemce, který je v budově nájemcem dle smluvního vztahu popsaného v odst. 1 tohoto článku, je oprávněn přenechat budovu do užívání třetí osobě - podnájemci - bez předchozího souhlasu vlastníka budovy.

Článek III.

Podnájem budovy, plnění smlouvy

1. Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci do užívání budovu, označenou v článku II., odstavci 2 této smlouvy za podmínek dohodnutých níže v této smlouvě a podnájemce se zavazuje platit nájemné sjednané touto smlouvou řádně a včas.
2. Podnájemce je oprávněn v souvislosti s užíváním touto smlouvou podnájemné budovy po celou dobu trvání této smlouvy užívat tuto budovu a nájemce je povinen mu takové užívání po celou dobu trvání podnájemů umožnit. Nájemce je rovněž povinen podnájemci umožnit po celou dobu trvání podnájemů nerušený a neomezený přístup k budově po přístupových komunikacích.
3. S přihlédnutím k povaze plnění smluvních stran podle této smlouvy, které je plněním opakujícím se, smluvní strany považují své smluvní závazky za splněné v případě podnájemce vždy zaplacením nájemného, jehož splatnost nastala, a v případě nájemce umožněním užívání budovy podnájemcem po dobu, na kterou zaplatil nájemné. Nájemce je povinen přijmout i nájemné, jehož splatnost dosud nastala.

Článek IV.

Účel podnájemů

1. Podnájemce je oprávněn užívat budovu pro účely provozování následujících činností, které musí být vždy v souladu s předmětem jeho činnosti:
 - pořádání kulturních a společenských akcí,
 - poskytování zázemí pro amatérskou kulturní činnost,
 - provoz nebo zajištění provozu hudebního baru „Masters Of Rock café“,
 - další podnájem budovy nebo jejích částí v souladu s článkem XIV. odstavcem 2. této smlouvy.
2. Účel nájmu nesmí být bez souhlasu nájemce měněn.

Článek V.

Nájemné, jeho výše a splatnost, způsob platby

1. Nájemné za užívání budovy uvedené v čl. II. odstavec 2. této smlouvy se sjednává na částku Kč 60.000, -- ročně,

- [REDACTED]
2. Nájemné je splatné ve čtyřech splátkách /v každém roce trvání podnájmu, tedy čtvrtletně vždy nejpozději do 15. (slovy: patnáctého) dne druhého měsíce daného čtvrtletí na účet nájemce, jehož číslo v den uzavření smlouvy je uvedeno v záhlaví této smlouvy.
 3. Započne-li podnájemní vztah (nebo bude-li podnájemní vztah ukončen) v průběhu čtvrtletí, bude výše první (resp. poslední) splátky činit alikvotní část řádné čtvrtletní splátky.
 4. Nezaplatí-li podnájemce nájemné řádně a včas, je nájemce oprávněn požadovat po podnájemci zaplacení úroku z prodlení ve výši stanovené příslušnými právními předpisy.

Článek VI.

Služby spojené s užíváním budovy

1. Úhrada nájemného nezahrnuje úhrady za plnění služeb spojených s užíváním budovy. Jedná se zejména o dodávky elektrické energie, tepla, vodné a stočné a svoz komunálního odpadu.
2. Tyto služby si podnájemce zajistí sám na své náklady uzavřením příslušných smluv s dodavateli těchto služeb.
3. V případě, že dodavatel služeb spojených s užíváním budovy neumožní uzavření smlouvy s podnájemcem, uzavře tuto smlouvu pronajímatel - vlastník předmětu podnájmu - a podnájemci bude přefakturovat náklady na tyto služby se splatností faktur 10 dnů od jejich doručení.

Článek VII.

Doba podnájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to ode dne předání budovy na dobu 15 let.

Článek VIII.

Předání budovy

Nájemce předal podnájemci budovu dne 30. 9. 2005 a o této skutečnosti byl sepsán předávací protokol. Kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci dne 16. 11. 2005. Budova je v době podpisu této smlouvy ve stavu způsobilém smluvenému užívání s výjimkou provozování baru, což podnájemce stvrzuje podpisem této smlouvy. Tento stav je zachycen ve výkresové dokumentaci, která je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy. Strany se dohodly, že změnu kolaudačního rozhodnutí (popř. nové kolaudační rozhodnutí) pro účely užívání části budovy jako baru si zajistí podnájemce.

Článek IX.

Údržba a opravy budovy

1. Podnájemce je povinen ve věcech obvyklé údržby na své náklady udržovat předmět podnájmu ve stavu potřebném ke smluvenému užívání.

2. Pro určení rozsahu obvyklé údržby se přiměřeně použije ustanovení § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí Občanský zákoník. Za běžnou údržbu strany považují také drobné opravy stanovené v ustanovení § 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí Občanský zákoník.
3. Úklid chodníků přiléhajících k budově od nečistot a sněhu zajišťuje na své náklady nájemce.

Článek X. Změny na budově

Změny na budově charakteru technického zhodnocení je podnájemce oprávněn provádět jen po vzájemné dohodě s nájemcem a pronajímatelem - vlastníkem budovy. V rámci této dohody budou vždy dohodnuty podrobnosti ohledně financování nákladů vynaložených na změny budovy.

Článek XI. Další ujednání

1. Podnájemce je povinen zajistit ostrahu a pojištění vnitřního vybavení budovy. Podnájemce je povinen prokázat nájemci splnění povinností dle předešlé věty do 30 dnů od odevzdání budovy, a to průkaznými doklady (například smlouvou o ostraze a smlouvou o pojištění).
2. Podnájemce je oprávněn na základě dohody s nájemcem dle příslušných ustanovení právních předpisů umístit u vstupního prostoru do budovy, popřípadě nad ně, vedle nich nebo na plášti budovy propagační zařízení označující podnájemce, víceúčelový kulturní sál nebo hudební bar. Dále na plášti budovy může umístit billboard nebo jiný poutač za účelem reklamy na pořádané akce. Podnájemce je přitom povinen zajistit povolení, je-li k umístění zařízení třeba.
3. Smluvní strany se dále dohodly, že každá ze smluvních stran je oprávněna vůči druhé smluvní straně započíst případné vzájemné pohledávky jen po vzájemné dohodě.
4. Podnájemce se zavazuje dodržovat zejména zákon o odpadech, bezpečnostní, hygienické, protipožární a jiné právní předpisy spojené s užíváním budovy. Podnájemce odpovídá za bezpečnost práce a požární ochranu v budově.
5. Podnájemce se zavazuje uspořádat 24 kulturních a společenských akcí nekomerčního charakteru za každý kalendářní rok podnájmu (vánoční a mikulášské besídky, dětské diskotéky, akce pořádané za spoluúčasti místních zájmových kroužků a skupin). Za kulturní a společenskou akci se považuje vždy jednorázová produkce nepřesahující délku trvání tři hodiny. Termíny a náplň těchto akcí dohodne podnájemce s nájemcem vždy předem. Za akce nekomerčního charakteru strany považují takové akce, na nichž veřejnost není povinna platit vstupné, ani jinou formu úhrady za účast. Povinnost popsanou v tomto odstavci má podnájemce až od počátku kalendářního roku 2006.
6. Podnájemce se zavazuje k bezplatnému poskytnutí prostor víceúčelového

sálu pro amatérskou kulturní činnost pro osoby, které stanoví nájemce, v rozsahu až 30 hodin týdně, a to v odpoledních, či večerních hodinách, dle skutečného zájmu těchto osob. Povinnost popsanou v tomto odstavci má podnájemce až od počátku kalendářního roku 2006.

7. Podnájemce má právo pořádat kulturní akce výjimečně i v termínech, ve kterých bude dohodnuto poskytování sálu pro amatérskou kulturní činnost dle předchozího odstavce, avšak jen za podmínek ohlášení takové akce konkrétním osobám provádějícím amatérskou kulturní činnost nejméně 14 dnů předem a dohodnutí náhradního termínu pro amatérskou činnost těchto osob.
8. Podnájemce není oprávněn k dalšímu podnájmu budovy nebo jejích částí s výjimkou uvedenou v ustanovení článku XIV. odstavce 2 této smlouvy.

Článek XII. Vnitřní vybavení

1. Vnitřní vybavení budovy movitými věcmi je záležitostí úvahy podnájemce, který je osobou specializovanou na provozování kulturních a společenských akcí. Vnitřní vybavení bude pořízeno na náklady podnájemce.
2. Nájemce má do budoucna zájem na zachování vnitřního vybavení budovy movitými věcmi v pořizovací hodnotě dvou milionů korun českých bez DPH. (dále jen „vnitřní vybavení“) a na převodu tohoto vnitřního vybavení do jeho vlastnictví. Podnájemce je povinen nechat si odsouhlasit konkrétní položky tohoto vnitřního vybavení nájemcem nejpozději do 31. 12. 2005. Podnájemce se zavazuje k převodu odsouhlaseného vnitřního vybavení na nájemce v souladu s následujícím odstavcem.
3. Smlouva o převodu bude mezi stranami uzavřena bez prodlení po vzájemném odsouhlasení kompletního seznamu konkrétních položek tohoto vnitřního vybavení, nejpozději však do 31. 12. 2005. Okamžik převodu vlastnictví bude stranami ve smlouvě sjednán ke dni následujícímu po uplynutí pěti let ode dne předání budovy. Vlastnictví k vnitřnímu vybavení bude na nájemce převedeno smlouvou kupní, kdy cena byla stranami sjednána ve výši zůstatkové ceny k okamžiku převodu vlastnictví, nebo smlouvou darovací, bude-li zůstatková cena nulová.
4. Po převodu vnitřního vybavení bude toto vnitřní vybavení umístěno nadále v předmětu podnájmu a bude sloužit k účelu podnájmu sjednanému v této smlouvě. Podnájemce bude oprávněn bezplatně užívat toto vnitřní vybavení po celou dobu podnájemního vztahu. Pokud by ujednání tohoto odstavce nebylo nájemcem dodrženo, bude takové jednání považováno za hrubé porušení smlouvy s důsledkem znemožnění užívání předmětu podnájmu ke škodě podnájemce.

**Článek XIII.
Skončení podnájmu**

1. Podnájem končí mimo jiných důvodů stanovených právními předpisy:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) odstoupením od smlouvy ze zákonem stanovených důvodů, nebo užívá-li podnájemce budovu k jiným účelům než vymezeným v článku IV. této smlouvy a nebo v případě podstatného porušení právních povinností druhé strany, jimiž jsou zejména povinnosti uvedené v článku III. odst. 3, článku IX, X, článku XI. odst. 1, 4, 5, 6 a 7, článku XII. odst. 2 a 3; následky odstoupení od smlouvy se řídí ustanoveními § 349 až 351 obchodního zákoníku,
 - d) zánikem předmětu nájmu.
2. V případě vzniku škody, která brání smluvenému užívání, nájem nezaniká. Podnájemce má v případě poškození budovy a následného omezení provozu právo na přiměřenou slevu z nájemného.
3. Podnájemce je povinen při ukončení podnájemního vztahu uvést budovu do stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a ke změnám dohodnutým v souladu s článkem X. této smlouvy.

**Článek XIV.
Ustanovení závěrečná**

1. Tato smlouva o podnájmu nahrazuje veškerá předchozí písemná či ústní ujednání nebo dohody učiněné mezi smluvními stranami týkající se předmětu této smlouvy a jeho plnění. Žádná smluvní strana není oprávněna spoléhat se na jakékoli smlouvy, ujednání či dohody v souvislosti s plněním, ke kterému se zavázala dle této smlouvy, které nejsou výslovně uvedeny v této smlouvě.
2. Nájemce dává tímto podnájemci písemný souhlas s dalším podnájmem budovy nebo jejích částí třetím subjektům na dobu kratší 30 dnů a pouze za účelem provozování jednorázových akcí, a to za předpokladu dodržení podmínek této smlouvy. Část budovy, ve které je provozován hudební bar „Masters of Rock café“, je podnájemce oprávněn dále podnajímt, a to bez časového omezení po celou dobu trvání tohoto smluvního vztahu.
3. Bude-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným nebo bude-li některé ustanovení této smlouvy pokládáno soudem za neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná, leda by bylo neplatné ustanovení obsahující ujednání o podstatné náležitosti smlouvy.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží dva a podnájemce dva.
5. Každá změna nebo doplnění této smlouvy musí být provedeno písemně formou číslovaného dodatku.
6. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním podstatných náležitostí této smlouvy.

7. Smluvní strany na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy níže připojují podpisy svých oprávněných statutárních zástupců.

Doložka dle § 41 z. č. 128/2000, Sb., o obcích	
Doba zveřejnění:	od 3.3.2005 do 18.3.2005
Schváleno orgánem obce:	Rada města Zlína
Datum a číslo jednací:	298/1MR/2005

Ve Zlíně dne 29. 11. 2005
nájemce

Ve Zlíně dne 28. 11. 2005
podnájemce

