**PODNÁJEMNÍ SMLOUVA**

**č. 2021119**

**Kultura Jablonec, p. o.**

se sídlem: Jiráskova 4898/9, 466 01 Jablonec nad Nisou

zastoupená: Petrem Vobořilem, ředitelem společnosti

IČ: 09555340

DIČ: CZ09555340

Zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vložka 1169

bankovní spojení: Komerční banka a.s., č.ú. 123-2736400217/0100

(dále jen „**Nájemce**")

a

**Martin Hejl**

Bytem/Sídlem: Nová Pasířská 4053/25, 466 01 Jablonec nad Nisou

IČ: 86741411

DIČ: CZ7708032530

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona

(dále jen „**Podnájemce**")

uzavírají tuto smlouvu o podnájmu prostoru sloužícího podnikání v souladu s ust. § 2215 a § 2302 o násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Smlouva**“)

1. **ÚVODNÍ USTANOVENÍ**
	1. Nájemce prohlašuje, že je podle Nájemní smlouvy č SO/2020/0486 ze dne 18.12.2020 (uzavřené mezi Statutárním městem Jablonec nad Nisou (vlastníkem) a Kultura Jablonec, p. o.) nájemcem objektu č p. 3100/19 postaveného na stavební parcele p.č. 3003, na adrese Mírové náměstí 19 v Jablonci nad Nisou (Kino Radnice) a objektu postaveného na stavební parcele p.č. 45, jejíž součástí je objekt č.p. 402 a st.p.č. 3256, na adrese Kamenná 11, jejíž součástí je objekt bez č.p. (Kino Junior), to vše zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Jablonec nad Nisou (dále jen „**Objekt**“).
2. **PŘEDMĚT PODNÁJMU**
	1. Nájemce přenechává touto Smlouvou Podnájemci:
		1. nebytový prostor, nacházející se v objektu č p. 3100/19 postaveného na stavební parcele p.č. 3003, na adrese Mírové náměstí 19 v Jablonci nad Nisou (Kino Radnice) o celkové výměře
		12 m2, za účelem využití jako provozování bufetu (dále „Bar Radnice“)
		2. nebytový prostor nacházející se v objektu postaveného na stavební parcele p.č. 45, jejíž součástí je objekt č.p. 402 a st.p.č. 3256, na adrese Kamenná 11, jejíž součástí je objekt bez č.p. (Kino Junior), o celkové výměře 4 m2, za účelem využití jako provozování bufetu (dále „Bar Junior“)

(dále také společně jako „**Předmět podnájmu**“)

* 1. Nájemce je povinen přenechat Předmět podnájmu ve stavu způsobilém smluvenému účelu užívání.
	2. Podnájemce je oprávněn přenechané nebytové prostory užívat pouze k výše uvedenému účelu.
	V případě užívání Předmětu podnájmu k jinému než dohodnutému účelu je Nájemce oprávněn od Smlouvy odstoupit.
	3. Podnájem se týká standardního kinoprovozu — tj. provozování smluvené činnosti v Předmětu podnájmu ve dnech, kdy se promítají filmy pro veřejnost. Podnájemce je povinen provozovat činnost ve všechny dny standardního kinoprovozu.
1. **ZÁKAZ PRODEJE URČITÝCH DRUHŮ POTRAVIN A NÁPOJŮ**
	1. Podnájemce v Předmětu podnájmu provozuje bufet a prodává nápoje a potraviny. Nájemce si vyhrazuje právo zákazu prodeje určitých nápojů a potravin, a to s ohledem na specifika Předmětu podnájmu a Objektu, zejména na možnost znečištění sedaček v kině. Nájemce zakázané nápoje a potraviny určí písemně.
2. **TRVÁNÍ A VÝPOVĚĎ SMLOUVY**
	1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou, s účinností od 01.02.2021.**
	2. Tato smlouva může být ukončena písemnou výpovědí smluvní strany bez udání důvodu. Výpovědní lhůta v tomto případě činí 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
	3. Tato smlouva může být ukončena písemnou výpovědí také z důvodů uvedených níže, přičemž výpovědní doba v tomto případě činí 1 měsíc a začíná běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
		1. Důvody pro výpověď ze strany Nájemce:

a) Podnájemce užívá Předmět podnájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání,

b) Podnájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením podnájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájmem,

c) Podnájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět podnájmu i přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,

d) Podnájemce přenechá Předmět podnájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného způsobu užívání (např. výpůjčkou) bez souhlasu Nájemce,

e) Podnájemce ztratí způsobilost k provozování živnosti relevantní pro sjednaný způsob užívání Předmětu podnájmu,

f) Podnájemce opakovaně poruší ustanovení této smlouvy.

* + 1. Důvody pro výpověď ze strany Podnájemce:

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

b) Nájemce opakovaně porušuje ustanovení této smlouvy.

* 1. V případě podstatného porušeni smlouvy je dotčená smluvní strana oprávněna odstoupit od smlouvy, přičemž v takovém případě smlouva zaniká dnem doručení písemného odstoupení.
	2. Nejpozději do 15 dnů po ukončení podnájmu dle této smlouvy je Podnájemce povinen Předmět podnájmu předat Nájemci vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem Nájemce). Pokud Podnájemce nevyklidí Předmět podnájmu k určenému dni, je povinen Nájemci zaplatit vzniklou škodu, bezdůvodné obohacení ve výši sjednaného podnájmu a smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý započatý měsíc až do splnění povinnosti Předmět podnájmu po ukončení smlouvy vyklidit a předat. Smluvní pokuta je splatná do 7 dnů od doručení výzvy k jejímu zaplacení.
	3. Tato smlouva je také automaticky ukončena i v případě:
		1. zánikem nájemní smlouvy mezi Nájemcem a statutárním městem Jablonec nad Nisou;
		2. zánikem Předmětu podnájmu,
1. **PLATBY ZA PODNÁJEM**
	1. Výše podnájemného se stanovuje dohodou obou stran na částku **3. 800,- Kč bez DPH měsíčně**.
	2. Podnájemce zavazuje hradit služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu měsíčně v této výši:
		1. elektřina paušál (bez základní sazby DPH) **1.010,- Kč**
		2. teplo paušál (bez druhé snížené sazby DPH) **119,- Kč**
		3. vodně, stočné paušál (bez druhé snížené sazby DPH) **31,- Kč**
		4. odpady paušál (bez základní sazby DPH) **40,- Kč**

**Měsíční služby - paušál bez DPH celkem 1.200,- Kč**

* 1. Podnájemce uhradí podnájemné a platbu za služby spojené s podnájmem v celkové měsíční výši **5.000,- Kč** + DPH ve výši **1.033,50 Kč**, tj. celkem **6.033,50 Kč** na základě vystaveného daňového dokladu Nájemcem vždy k 15. dni v daném kalendářním měsíci.
	2. Konstatuje se, že smluvní strany jsou plátci DPH.
	3. Pokud bude Podnájemce v prodlení s placením podnájemného či služeb spojených s pronájmem, je povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý den prodlení. Podnájemce bere na vědomí, že Nájemce je v případě prodlení oprávněn žádat i úhradu úroků z prodlení v zákonné výši.
1. **PRÁVA A POVINNOSTI**
	1. Nájemce je povinen Předmět podnájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému způsobu užívání. Nájemce je oprávněn vstupovat do Předmětu podnájmu za účelem kontroly, zda Podnájemce neporušuje tuto smlouvu. Termín prohlídky Nájemce Podnájemci oznámí v dostatečném předstihu. V případě nutnosti (požár, únik vody, vniknutí neoprávněné osoby, hrozící bezprostřední škoda na majetku a zdraví, zjevné porušování této smlouvy) může Nájemce vstoupit do Předmětu podnájmu bez předchozího oznámení.
	2. Podnájemce je povinen užívat Předmět podnájmu tak, aby na něm nevznikla škoda. Podnájemce se zavazuje, že bude hradit drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou v obdobném rozsahu, jak to bylo určeno pro nájem bytů dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., a to až do výše 1.000 Kč za jednu událost.
	3. Jakékoliv změny na Předmětu podnájmu, zejména stavební úpravy, může Podnájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem Nájemce, a to na svůj náklad. Souhlasu Nájemce je rovněž třeba pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení na exteriéru Objektu.
	4. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit Nájemci potřebu oprav, které má Nájemce provést, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
	5. Podnájemce se zavazuje, že nebude v Předmětu podnájmu provozovat výherní automaty či jinou činnost upravenou zákonem č. 186/2016 Sb. o hazardních hrách.
	6. Podnájemce není oprávněn přenechat Předmět podnájmu nebo jeho část do podnájmu ani jiného způsobu užívání jiné osobě.
	7. Podnájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv třetích osob v Objektu.
	8. Podnájemce je povinen při své činnosti dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy, zejména bezpečnostními a protipožárními, a na vlastní náklady odstranit případně zjištěné závady. Podnájemce odpovídá za úrazy, ke kterým dojde v Předmětu podnájmu.
	9. Podnájemce je povinen zajistit péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu platných obecně závazných právních předpisů a písemných pokynů a směrnic vydaných pro Objekt a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů. Směrnice budou Podnájemci předány ihned po jejich vyhotovení.
	10. Pojištění Předmětu podnájmu (jako součást Objektu) proti živelním událostem a protipožární ochranu objektu zajistí Nájemce na vlastní náklady. Pojištění vnitřního vybavení Předmětu podnájmu zajistí na své náklady Podnájemce.
	11. Podnájemce zodpovídá za to, že svým klientům (hostům. návštěvníkům) umožní vstup pouze do prostorů v Objektu pronajatých touto smlouvou a do společných prostor, které je oprávněn užívat.
	12. Úklid Předmětu podnájmu zajišťuje Podnájemce na svůj náklad.
2. **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**
	1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
	2. Podnájemce prohlašuje, že stav Předmětu podnájmu je mu dobře znám.
	3. Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Nájemce a jeden Podnájemce. Smluvní strany shodně prohlašují, že Smlouva byla sepsána svobodně a vážně, nebyla ujednána v tísni ani za nápadné nevýhodných podmínek a souhlasí s jejím zněním bez výhrad.
	4. Změna této smlouvy může být provedena pouze písemným dodatkem.

|  |  |
| --- | --- |
| Dne………………………………………………………………..………………………………………………………………………**Kultura Jablonec, p. o., Nájemce**Petr Vobořil | Dne………………………………………………………………..………………………………………………………………………**Martin Hejl, Podnájemce** |